

Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde

Grundsätze der Entwicklung innerhalb der Wohnzone Bestand



24. Juni 2024

Öffentliche Mitwirkung vom 2. November 2023 bis 31. Dezember 2023
Stellungnahme Kanton vom 11. März 2024
Vom Gemeinderat als behördenverbindlich beschlossen am 24. Juni 2024

Der Gemeindepräsident



Markus Mötteli

Die Gemeinbeschreiberin



Tanja Peric

Hinweis

Der Einfachheit halber wird in diesem Dokument nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer miteingeschlossen.

Impressum

Begleitgruppe:

Markus Mötteli, Gemeindepräsident
Adrian Mayr, Gemeinderat
Lukas Nadig, Leiter Planung und Bau
Daniel Schluop, Bereichsleiter Raumplanung

Koordination und redaktionelle Zusammenfassung:

Gemeinde Spreitenbach, Planung und Bau, Bahnhofstrasse 2, 8957 Spreitenbach
Daniel Schluop, Bereichsleiter Raumplanung

Grundlagen / Beiträge:

Richtplan Gyrhalde, Ingenieur- und Planungsbüro Klaus Scheifele, Spreitenbach, 1959
Richtplan Langäcker, Ingenieur- und Planungsbüro Klaus Scheifele, Spreitenbach, 1961
Konzept Bauten, bauhistorische Untersuchungen, Denkmalwerkstatt, Zürich, 2023
Freiraumkonzept Langäcker, Planikum AG Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Zürich, 2015
Konzept Fuss- und Veloverkehr, Institut für Raumentwicklung, Rapperswil, 2015
Kommunales Bauinventar Spreitenbach, Denkmalpflege Kanton Aargau, 2021

Titelbild:

Quartierimpressionen Langäcker und Gyrhalde, Daniel Schluop, 2022

Ablage:

BV-2023-0033, Entwicklungsleitbild Langäcker

Datum:

24. Juni 2024

Inhalt

1	Einleitung und Bestandteile	1
2	Bauinventar.....	3
2.1	Einordnung des Bauinventars.....	4
2.2	Das Langäckerquartier im Bauinventar.....	4
2.3	Bauten der Gyrhalde im Bauinventar	6
3	Struktur.....	7
3.1	Der Richtplan Langäcker.....	8
3.2	Der Richtplan Gyrhalde.....	9
3.3	Die wesentlichen Strukturmerkmale im Langäcker- und Gyrhaldequartier	11
4	Bauten.....	12
4.1	Ausgangslage Bauten	13
4.2	Allgemeine Vorgaben.....	13
4.3	Bauten in der «Wohnzone Bestand»	19
5	Freiraum.....	23
5.1	Zielbild.....	24
5.2	Analyse.....	26
5.3	Freiraumkonzept	29
5.4	Umsetzung von Massnahmen im Freiraum	47
6	Fussgänger und Veloverkehr.....	48
6.1	Allgemeines Verkehrskonzept.....	49
6.2	Motorisierter Individualverkehr	51
6.3	Fussverkehr	52
6.4	Veloverkehr.....	54
6.5	Umsetzung von Massnahmen für Fussgänger und Veloverkehr	55
7	Beilagen und Anhänge.....	56
7.1	Anhang 1: Massnahmenliste Freiraum.....	57
7.2	Anhang 2: Massnahmen Fussgänger und Veloverkehr.....	66
7.3	Anhang 3: Grundsätze der denkmalpflegerischen Praxis in der Schweiz	75



1 Einleitung und Bestandteile

Nachfolgendes Kapitel liefert einen zusammenfassenden Überblick über die Hauptbestandteile des Entwicklungsleitbilds Langäcker-Gyrhalde und ordnet diese ein.



Bauinventar

Parallel zur Revision der Nutzungsplanung hat die kantonale Denkmalpflege im Jahr 2021 das kommunale Bauinventar der Gemeinde Spreitenbach inventarisiert. Dabei wurde das Langäckerquartier als gesamthaftes «Objekt» neu in das Inventar aufgenommen. Im Inventareintrag sind zudem 14 Gebäude als herausragend bezeichnet. Die beiden Hochhäuser Gyrhalde und Buchbühl wurden bereits als einzelne Objekte im Jahr 2000 im Bauinventar erfasst. Die Einträge im Bauinventar geben Hinweise im zukünftigen Umgang mit den Objekten.

Struktur

Die Struktur des Langäcker- und Gyrhaldequartiers richten sich nach den beiden Richtplänen (Gyrhalde 1959, Langäcker 1961). Sie bilden die Grundlage für die Überbauungsstrukturen (Anordnung und Ausrichtung der Gebäude), die Freiräume und die Lage der Verkehrserschliessung.

Bauten

Im Rahmen einer bauhistorischen Untersuchung wurde 2023 durch das Büro Denkmalwerkstatt, Zürich, eine Bestandesaufnahme der Gebäude gemacht. Die Untersuchungen fokussieren auf die Gebäude, welche sich gemäss Bauinventar hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, der bautypologischen Merkmalen oder ihrer Wirkung im Ensemble in besonderer Weise auszeichnen. Damit besteht eine Grundlage für den Handlungsspielraum in der baulichen Erneuerung und Weiterentwicklung des Langäcker- und Gyrhaldequartiers.

Freiraum

Der Sachbereich Freiraum basiert auf dem im Jahr 2015 durch planikum AG, Zürich, erarbeiteten Freiraumkonzept, welches im Rahmen des «Projet Urbain – Langäcker bewegt» erstellt wurde. Die Inhalte wurden konzentriert, wo nötig bereinigt und über die gesamte Wohnzone Bestand gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) inklusive dem Gyrhaldequartier stringent erweitert. Die Umsetzung der Inhalte erfolgt primär im Rahmen zukünftiger Bau- und Erneuerungsprojekte, für welche die BNO besondere qualitative Anforderungen vorgibt.

Fussgänger und Veloverkehr

Der Sachbereich Fussgänger und Veloverkehr basiert auf dem im Jahr 2015 durch das Institut für Raumentwicklung Rapperswil (irap) erarbeiteten Fuss- und Veloverkehrskonzept, welches im Rahmen des «Projet Urbain – Langäcker bewegt» erstellt wurde. Die Inhalte wurden konzentriert, wo nötig bereinigt und über die gesamte Wohnzone Bestand gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) stringent erweitert (inkl. Gyrhaldequartier). Die Umsetzung der Inhalte erfolgt im Rahmen von Erneuerungs- und Sanierungsprojekte (Strassenzüge) oder im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben, für welche die BNO besondere qualitative Anforderungen vorgibt.



2 Bauinventar

Mit der Aktualisierung des Bauinventars in den Jahren 2020/21 wurde mit dem Langackerquartier erstmals im Kanton Aargau ein gesamtes Quartier von der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft. Damit wird das gesamte Hochausquartier mit der Erweiterung südlich der Bahnhofstrasse in Richtung Rotzenbühl als Ensemble festgehalten. Die im Bauinventar beschriebenen Schutzziele bilden eine grundlegende Rahmenbedingung für die weitere Entwicklung der Bauten im Langacker- und Gyrhaldequartier.

Grundlage: Bauinventar, Denkmalpflege des Kantons Aargau, 2021

2.1 Einordnung des Bauinventars

Kanton und Gemeinden sind zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. Aufgabenteilung und Zuständigkeiten werden durch das aargauische Kulturgebiet vom 1. Januar 2010 und die zugehörige Verordnung geregelt (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG). Für die Pflege der kommunalen Schutzobjekte ist die jeweilige Gemeinde verantwortlich. Die Kantonale Denkmalpflege unterstützt sie dabei, indem sie die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erfasst und zuhanden der Gemeinde in einem Bauinventar dokumentiert.

Beim kommunalen Bauinventar handelt es sich um ein behördenverbindliches Dokument, das den Gemeinden als Entscheidungshilfe für die Raumplanung und für die Behandlung von Baugesuchen dient. Eine eigentümerverbindliche Umsetzung des Bauinventars erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung.

2.2 Das Langäckerquartier im Bauinventar

Besonderes Augenmerk bei der Inventarisierung des Langäckerquartiers gilt der Struktur der Bauten, welche sich aus deren Stellung mit zur Hauptsache rechtwinklig zueinander gerichteten Scheibenhochhäusern und einigen niedrigeren, zeilenförmigen Wohnblöcken ergibt und sich weitgehend nach dem Richtplan Langäcker (1961) richtet.



Abbildung 1: Links: Das Langäckerquartier in Blickrichtung Westen, Rechts: Der von der Denkmalpflege bezeichnete Bereich, welcher den Inventareintrag umfasst (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-074, Ausschnitt; Kommunales Bauinventar, Kantonale Denkmalpflege, 2021).

Gemäss Inventareintrag bildet das Langäckerquartier ein zusammenhängendes städtebauliches Ensemble. Diese Ensemblewirkung wird durch die strukturelle Grundlage durch den Richtplan Langäcker aus dem Jahr 1960 (vgl. Kapitel 3) sowie durch bauliche und architektonische Grundsätze an den Bauten (vgl. Kapitel 4) gebildet.

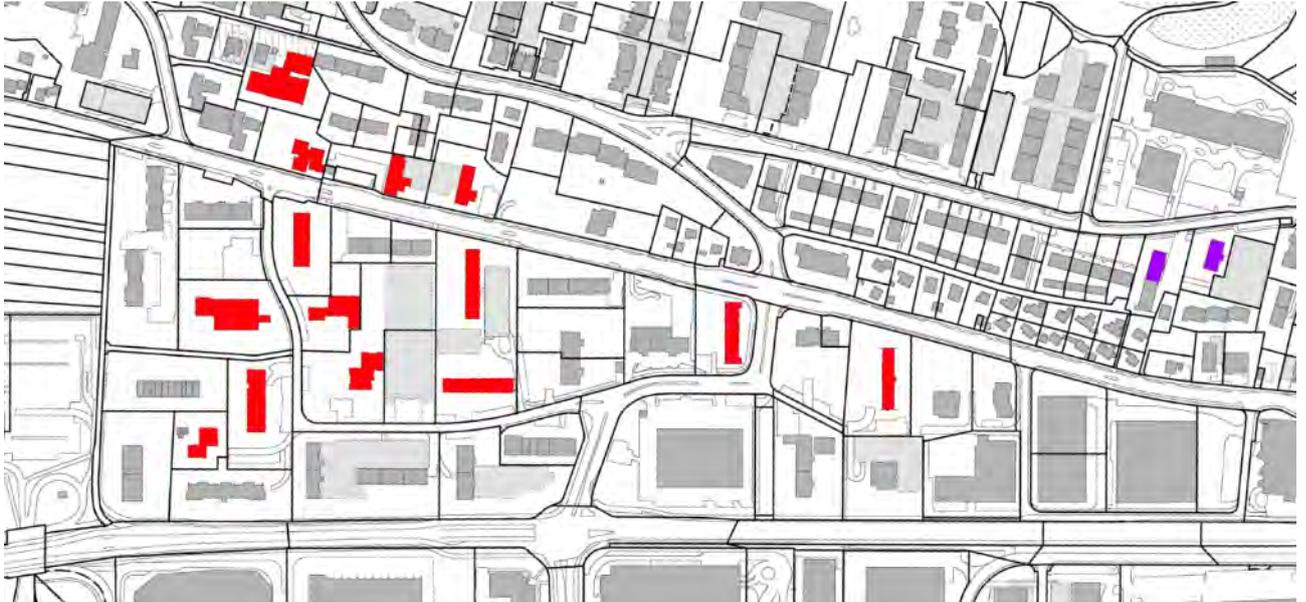


Abbildung 2: Langäckerquartier mit den im Bauinventar speziell bezeichneten Objekten (rot/violett) (Quelle: Daten der amtlichen Vermessung 2022, Daten aus dem kommunalen Bauinventar 2021).

Nebst dem gesamten Quartier als Ensemble werden zusätzlich 14 Gebäude hervorgehoben, welche sich hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und der bautypologischen Merkmale oder auch hinsichtlich ihrer Wirkung im Ensemble in besonderer Weise auszeichnen (vgl. Abbildung 2, rot markiert). Neben Kubatur und Anordnung soll bei den 14 speziell aufgeführten Einzelbauten auf eine möglichst umfassende Erhaltung hingewirkt, beziehungsweise der ursprüngliche Charakter möglichst wieder hergestellt oder zeitgemäss umgesetzt werden.

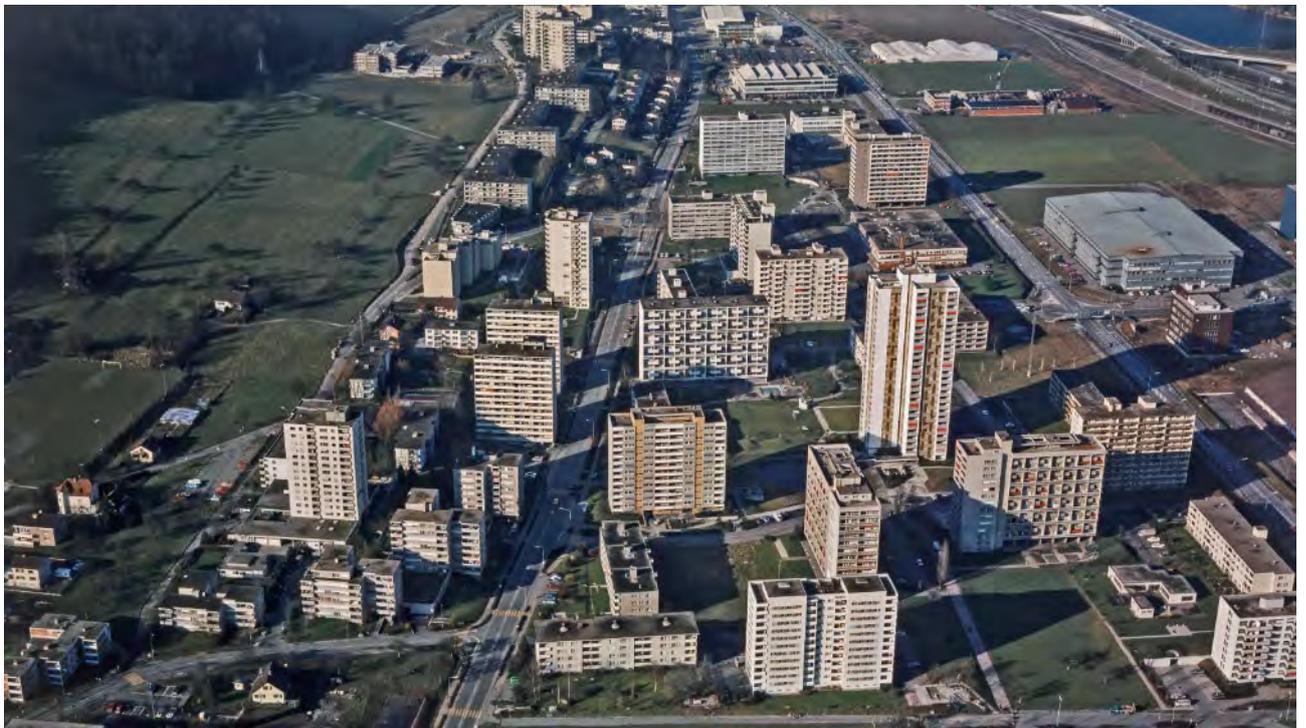


Abbildung 3: Das Langäckerquartier im Jahr 1975 (Quelle: ETH-Bildarchiv, LBS_L1-759953, Ausschnitt)

2.3 Bauten der Gyrhalde im Bauinventar

Als separate Einträge im Bauinventar sind zudem die beiden Hochhäuser "Gyrhalde" (Objekt SPB908A) und "Buchbühl" (Objekt SPB908B) inventarisiert (vgl. Abbildung 2, violett markiert). Insbesondere das Hochhaus "Gyrhalde" gilt als eines der ersten Hochhäuser im Kanton Aargau überhaupt. Es bildet den Auftakt zur angrenzenden Siedlung Gyrhalde, welche nach dem gleichnamigen Teilzonen- und Richtplan erstellt wurde. Dieses 1959 erlassene Planwerk war das erste seiner Art in Spreitenbach und kann als einen wesentlichen Beitrag zur ersten Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach im Jahr 1960 betrachtet werden.

Mit der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung im Jahr 2003 erfährt das Gebiet Gyrhalde mit der Festsetzung als Wohnzone Bestand denselben baurechtlichen Umgang wie das Langäckerquartier.



Abbildung 4: Flugaufnahme von Nordwesten während des Baus des Hochhauses «Buchbühl», dahinter das vollendete Hochhaus «Gyrhalde» und die weiteren Wohnbauten gemäss dem Richtplan Gyrhalde aus dem Jahr 1966 (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_F66-08339, Ausschnitt).



3 Struktur

Die Grundlage für die städtebauliche Struktur im Langäckerquartier bildet der gleichnamige Richtplan aus den 1960er Jahren. Die darin enthaltenen räumlichen Festlegungen folgen einem Muster, welches auf der raumplanerischen Denkweise der Moderne basiert.

Grundlagen: Richtpläne Langäcker & Cyrhalde, Ingenieurbüro Klaus Scheifele, Spreitenbach, 1961

3.1 Der Richtplan Langäcker

Die strukturelle Grundlage für das Langäckerquartier bildet der Richt- und Bebauungsplan aus den Jahren 1958 bis 1961. Allerdings existieren von demselben Planwerk unterschiedliche Exemplare, welche vom damals beauftragten Planungsbüro von Klaus Scheifele den fortschreitenden Planungen angepasst wurden. Die erste Bau- und Nutzungsordnung, welche am 26. Januar 1960 beschlossen wurde, beinhaltet die erste Version des Richtplans Langäcker. Diese Version ist am noch fehlenden Gewerbegebäude der Helena Rubinstein AG, später "Johnson & Johnson", zu erkennen.

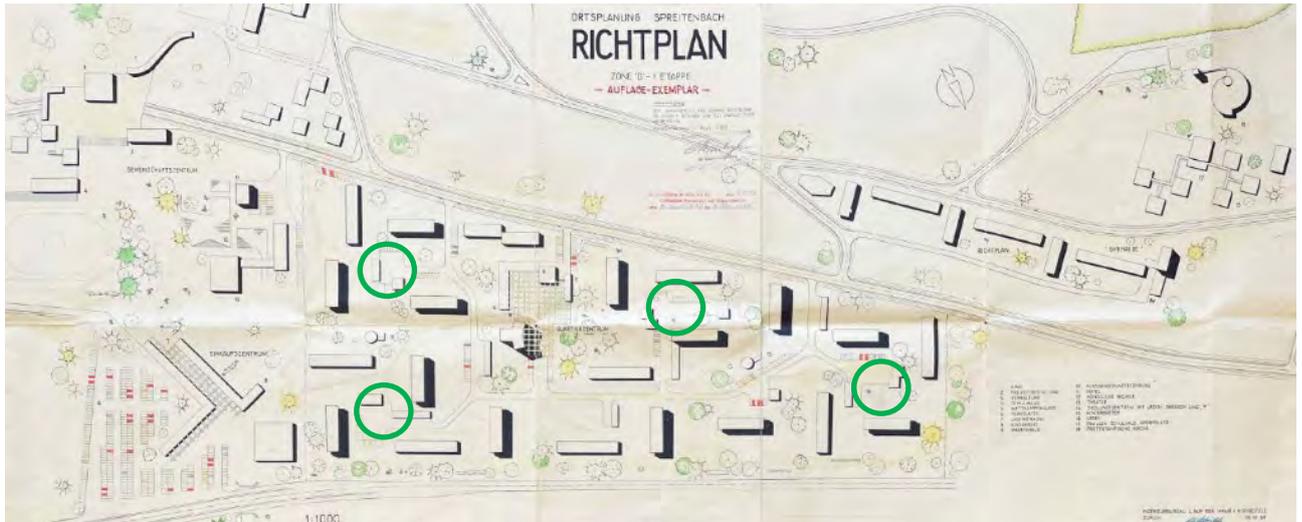


Abbildung 5: Erste Version des Richtplans Langäcker, welche gemeinsam mit der ersten Bau- und Nutzungsordnung von Spreitenbach in den Jahren 1956 bis 1960 erstellt wurde. Wie von Klaus Scheifele in den Grundsätzen zur Struktur erklärt, sind im Plan die vier einzelnen Siedlungen zu erkennen, welche jeweils über einen zentralen Platz (vgl. grüner Kreis, nachträglich eingefügt) erschlossen werden (Quelle: Gemeinde Spreitenbach, Planungsbüro Klaus Scheifele 1958/60).

Anlässlich der ersten Abänderung des Zonenplans im Jahre 1961 beschrieb der Planer Klaus Scheifele die städtebauliche Konzeption wie folgt:

Ein wesentliches, städtebauliches Merkmal des Richtmodells Langäcker ist seine Gliederung in einzelne, um einen Platz mit Läden gruppierte Siedlungen. Vier solcher, auch räumlich gestalteter Siedlungen sind rund um das, dem ganzen Quartier dienende Quartierzentrum angeordnet. Diese Gliederung der Bauten in selbständige, in sich geschlossene Siedlungen und Quartiere ermöglicht es, die andernfalls monoton wirkende Aneinanderreihung gleichförmiger Bauten in einzelne sinnvoll geschlossene Gruppen zu fassen und damit auch für die Bewohnern das Gefühl der Zusammengehörigkeit zu einer Siedlung und, in der grösseren Einheit, zum Quartier und zur Gemeinde zu fördern.

Eine überarbeitete Version des Richt- und Bebauungsplans folgte im Rahmen der Quartierplanung Langäcker, mit welcher auch die Neuzuteilung der Grundstücke geregelt wurde. Durch die Konkretisierung der Grundstücke wurde der geplante Bau der Helena Rubinstein AG im überarbeiteten Richtplan berücksichtigt. Warum dieses Gebäude, welches ganz offensichtlich die ursprüngliche Planungsabsicht und Konzeption des Quartiers verletzt, nicht rechtzeitig verhindert wurde, konnte nicht im Detail eruiert werden. Wahrscheinlich ist, dass die Baubewilligung der Helena Rubinstein AG im Jahre 1959 noch während dem laufenden Verfahren zur ersten Zonenplanung (Genehmigung 1960) bewilligt wurde und durch das Fehlen einer rechtskräftigen Nutzungsplanung noch keine

hinreichende rechtliche Grundlage zu Ablehnung bestand. In einem Bericht zur Abänderung des Zonenplans im Jahr 1961 äussert sich Klaus Scheifele entsprechend enttäuscht zum Sachverhalt. In diesem Dokument erfolgt auch der Hinweis, dass eine Abänderung des Richtplans nicht einer Genehmigung an der Gemeindeversammlung bedürfe.

Die offensichtlich jüngste Version des Richtplans stammt vom November 1961 und beinhaltet bereits die konkretisierte Vorstellung des sich damals in Planung befindenden, östlichen «Rotzenbühl I» mit der Überbauung am Glattlerweg (vgl. Abbildung 6, A). Die Entwicklung des westlichen «Rotzenbühl II» (vgl. Abbildung 6, B) erfolgte erst zehn Jahre später ab 1970. Derweil wurde auch die Verlängerung der Rotzenbühlstrasse mit Unterquerung der Landstrasse in Richtung nördliches Industriequartier in das Planwerk aufgenommen. Diese wurde so allerdings nie realisiert und mit dem Überbauungsplan "Industriestrasse West – Furttalstrasse" im Jahr 1990 entsprechend dem bis heute realisierten Stand wieder aufgehoben.

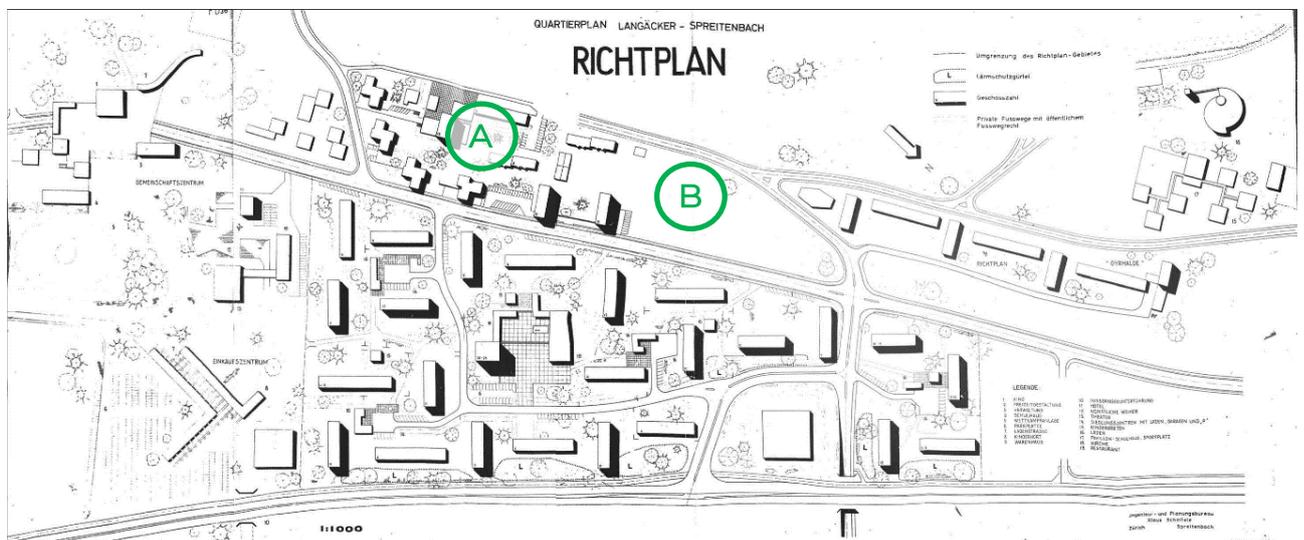


Abbildung 6: Der Richtplan Langäcker vom November 1961 als Fortschreibung. Angepasst wurden vor allem die Bereiche im Rotzenbühl (südlich der Bahnhofstrasse) sowie die Strassenführung im westlichen Teil vom Langäckerquartier, mit der damals noch als Unterführung geplanten Rotzenbühlstrasse in Richtung Industriequartier im Norden (Quelle: Gemeinde Spreitenbach, Planungsbüro Klaus Scheifele 1961).

3.2 Der Richtplan Gyrhalde

In allen Versionen des Richtplans Langäcker ist die Überbauung Gyrhalde enthalten und korrekt abgebildet. Allerdings war die Überbauung Gyrhalde nicht rechtskräftiger Planinhalt des Richtplans Langäcker. Dies liegt daran, dass der Überbauungsplan Gyrhalde – der erste in Spreitenbach überhaupt - bereits 1959 genehmigt und rechtskräftig wurde. Der städtebauliche Entwurf für die gesamte Überbauung stammt aus der Feder des Architekten Mario Della Valle. Dieser machte vor allem mit dem ersten Hochhaus «Gyrhalde» Schlagzeilen. Ein Hochhaus war in der damaligen Schweiz ein Novum und löste kontroverse Diskussionen und ein Baustopp in der Gyrhalde aus.

Einem Hochhaus an sich standen der Regierungsrat wie auch zugezogenen Gutachter keineswegs ablehnend gegenüber. Kritisiert wurde vor allem das Fehlen einer Gesamtplanung, womit man die in der Schweiz seit dem Beginn des Hochhausbaus gefestigte Auffassung bestätigte, dass Hochhäuser aufgrund ihrer starken Auswirkungen auf das nähere

wie auch das fernere Umfeld nur innerhalb eines klar abgesteckten planerischen Rahmens möglich waren.

Infolge der Diskussionen wurde über den 1955 begonnen Bau im Jahr 1956 ein Baustopp verfügt. Das im vierten Obergeschoss steckengebliebene Hochhaus wurde dadurch zu einer weitherum bekannten Bauruine. Die Debatte um das Bauprojekt gab aber den hauptsächlichsten Anstoss zur Ausarbeitung einer betont modernen Ortsplanung, welche schliesslich zum Bau des Hochhausquartiers Langäcker in den 1960er Jahren und des Shopping-Centers Anfang der 1970er Jahre führte.

Erst mit dem Erlass des Richt- und Teilzonenplans «Gyrhalde», der als Teil der Ortsplanung von 1960 vorab bearbeitet wurde und 1959 die Genehmigung des Grossen Rats erhielt, konnte das Hochhaus «Gyrhalde» fertiggestellt werden. Dabei wurde mit dem Richtplan «Gyrhalde» aufgezeigt, wie die Einbindung des Hochhauses über die angrenzende Überbauung in die Umgebung zu bewerkstelligen ist. An der aufgezeigten Struktur hat sich bis heute nichts geändert, mit Ausnahme der Erweiterung nach Westen in den Jahren 1965 bis 1969 um das zweite, nach aussen nahezu identisch in Erscheinung tretende Hochhaus «Buchbühl».

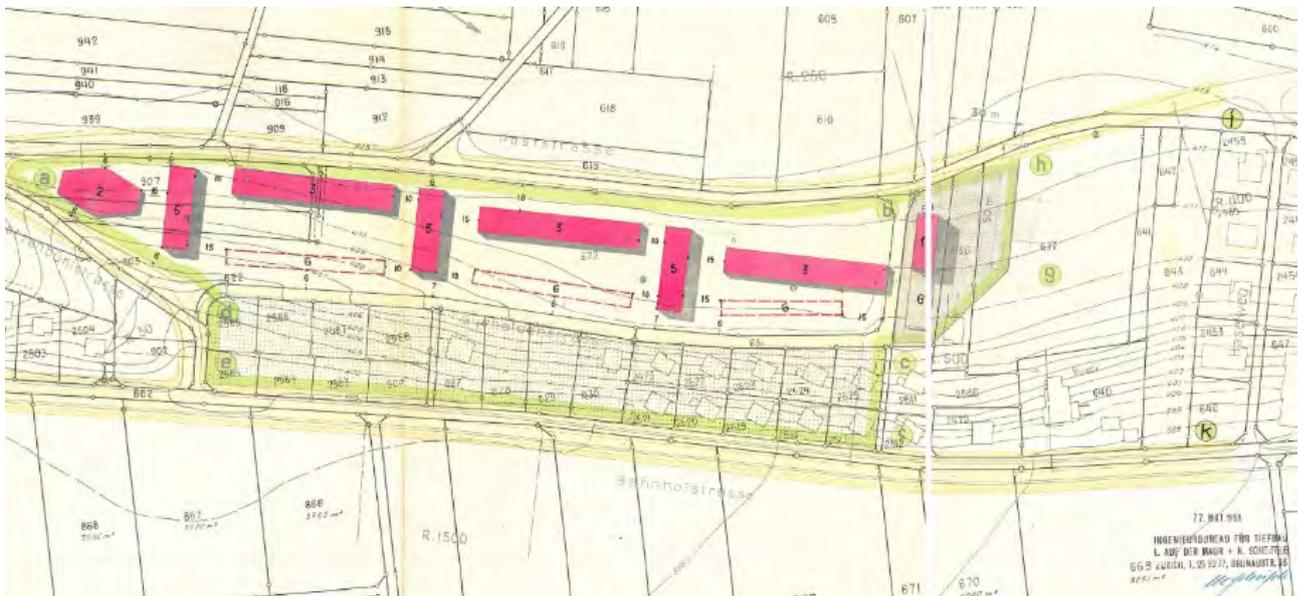


Abbildung 7: Richtplan Gyrhalde von 1959, rechts das Hochhaus Gyrhalde, für das zweite Hochhaus Buchbühl bestand noch keine Planungsabsicht (Quelle: Gemeinde Spreitenbach, Planungsbüro Auf der Maur – Scheifele, 1959).

3.3 Die wesentlichen Strukturmerkmale im Langäcker- und Gyrhaldequartier

Basierend auf der ursprünglichen Planungsabsicht wurde schliesslich die heute bestehenden Bebauungen praktisch identisch mit den beiden Richtplänen Langäcker und Gyrhalde realisiert. Folgende wesentlichen Strukturmerkmale prägen das Siedlungsbild:

- Ausrichtung der Bauten
- Ausdehnung der Bauten
- Orientierung der Bauten (Hauptwohn-/Erschliessungsseite)
- Höhe der Bauten
- Gebäude Gruppierung / Raum- und Platzbildung
- Erschliessung der Bauten

Die relevanten Strukturmerkmale sind im Strukturplan (Abbildung 8, Beilage 1) dargestellt. Nähere Angaben über den konkreten Umgang mit den jeweiligen Gebäuden werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Strukturplan, Bestandteil vom Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde (Quelle: Planung und Bau 2024)



4 Bauten

Das Bauinventar der Gemeinde Spreitenbach sowie die kommunale Bau- und Nutzungsordnung bilden die Grundlage im zukünftigen Umgang mit den Bauten. Das Kapitel zeigt Massnahmen auf, wie mit den Bauten in der «Wohnzone Bestand» im Allgemeinen, und den Inventar- und Schutzobjekten im Besonderen umzugehen ist.

Grundlage: Bauhistorische Untersuchung, Denkmalwerkstatt, Zürich, 2023

4.1 Ausgangslage Bauten

Das Kapitel «Bauten» beschreibt die Behandlung der Gebäude in der «Wohnzone Bestand», die aus den beiden Quartieren «Langäcker» und «Gyrhalde» besteht. Das in den Jahren 2020/2021 aktualisierte Bauinventar der Gemeinde Spreitenbach sowie die kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bilden die Grundlage für die hier gemachten Aussagen.

Ziel dieses Kapitels ist es, die hohe städtebauliche und architektonische Qualität in den Quartieren «Langäcker» und «Gyrhalde» zu erhalten und weiterentwickeln zu können. Die Leitsätze orientieren sich dabei an dem «Quartier- und Richtplan Langäcker» von 1961 und dem «Teilzonen- und Richtplan Gyrhalde» aus dem Jahr 1959. Die Aussagen, die in den Richtplänen dieser Planwerke zur baulichen Struktur des Quartiers gemacht werden, sollen grundsätzlich fortgesetzt werden. Die nachfolgenden Vorgaben sollen das Ortsbild der Quartiere durch die Orientierung an der bauzeitlichen Gestaltung stärken. Sie geben konkrete Hinweise für den Umgang und die Spielräume mit den Inventarobjekten (vgl. auch Anhang 3: Grundsätze der denkmalpflegerischen Praxis in der Schweiz).

4.2 Allgemeine Vorgaben

Die folgenden allgemeinen Vorgaben zur Farbgebung und Materialisierung gelten für sämtliche Objekte in der «Wohnzone Bestand», sowohl für die inventarisierten Gebäude als auch für allfällige Um- und Ersatzneubauten.

4.2.1 Formen

Die Quartiere «Langäcker» und «Gyrhalde» zeichnen sich durch viele und hochwertige, im Geist der Nachkriegsmoderne der 1950er und 1960er Jahre erstellten Gebäude (Hochhäuser, Scheibenhochhäuser oder Zeilenbauten) aus, bei welchen die formalen Errungenschaften der klassischen Moderne in selbstverständlicher Weise angewendet und mit den neusten bautechnischen Möglichkeiten verbunden wurden. Zu diesen Bauformen zählen unter anderem die kubische Bauform mit Flachdach, die Ablesbarkeit des Treppenhauses von aussen, die Verbindung der Architektur mit der Umgebung oder die klare Gliederung der Fassaden und der Grundrisse. Bauliche Eingriffe und Ersatzneubauten müssen stets die Formensprache und Proportionen der bestehenden Bauten des Quartiers bzw. der Nachkriegsmoderne aufnehmen und zeitgemäss umsetzen.

Um die Bauten energetisch nachrüsten zu können, sind Photovoltaikanlagen (PVA) auf den Flachdächern möglich, sofern sie sich auf dem Dach einpassen und von der Strasse aus möglichst nicht einsehbar sind. Eine Montage solcher Anlagen sollte jedoch nicht an den Fassaden erfolgen.

4.2.2 Farben

Der Vergleich mit historischen Farbfotografien zeigt auf, wie sich die Farbgebung im Quartier Langäcker seit Ende des 20. Jahrhunderts verändert hat (vgl. Abbildung 9 und Abbildung 10). Die bauzeitliche Farbpalette beinhaltete hauptsächlich Cremeweiss, hellerdige Farben wie Ockertöne und vereinzelt Brauntöne. Die Kellergeschosse waren nach Aussen in einem dunkleren Farbton gehalten als die darüberliegenden Geschosse. Damit erzielte man den Effekt, dass die Baukörper leicht über dem Gelände zu schweben schienen.



Abbildung 9: Quartier «Langäcker» in bauzeitlicher Farbgebung, Ansicht von Südosten, Vergrößerung aus Luftaufnahme von 1976 (Quelle: ETH-Bildarchiv, LBS_L1-769554, Ausschnitt).

Weitere farbliche Ausdifferenzierungen wurden an den Baukörpern insbesondere vorgenommen, um Funktionsbereiche (z.B. horizontale und vertikale Erschliessungsbereiche wie Laubengänge, Lift und Treppenhäuser) und Bauteile (z.B. farbliche Zusammenfassung der Fenster zu einem Band oder Balkone) voneinander zu unterscheiden. Diese Ausdifferenzierungen wurden in einem zur Fassade leicht dunkleren Farbton ausgeführt, üblicherweise einem mittleren Ockerton oder Graublau. Farbliche Akzentuierungen brachten die roten, orangen grünen oder blauen Sonnenstoren.



Abbildung 10: Quartier «Langäcker» in bauzeitlicher Farbgebung, Ansicht von Süden, Vergrößerung aus Luftaufnahme von 1982 (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-074, Ausschnitt).

Als eines der wenigen Objekte war das Gebäude Bahnhofstrasse 68 in seiner Entstehungszeit farblich besonders aussergewöhnlich akzentuiert. Um die weissen Balkone besser zur Geltung zu bringen war die Südfassade grau-blau gestrichen. Die Nordfassade dagegen war dunkelblau, von der sich die weissen Fenster- und Türrahmen farblich absetzten. Einen starken Kontrast bildeten zudem die gelben Brüstungen der Laubengänge. Später wurde die Fassade einheitlich in hellgelb gefasst (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 11).



Abbildung 11: Quartier «Langäcker» in bauzeitlicher Farbgebung, Ansicht von Westen, Vergrösserung aus Luftaufnahme von 1991 (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-096, Ausschnitt).

Seit dem Ende des 20. Jahrhunderts haben sich die Farbtöne von hellen und erdigen Farben, zu intensiveren und gesättigten Farben verschoben (gelb, violett, orange, rot, rosa und vielfach hellblau). Das Quartier Langäcker präsentiert sich heute nicht mehr in einem einheitlichen, sondern in einem sehr unterschiedlichen Farbspektrum, deren Farbpalette oft künstlich erscheint und für die Erbauungszeit untypisch ist.

Dadurch ergeben sich im Quartier hohe Kontraste zwischen den Gebäuden, was nicht nur das Ortsbild negativ beeinflusst, sondern auch die Wirkung der grosszügigen Parkanlagen stark beeinträchtigt und damit insgesamt den Aussenraum negativ beeinflusst. Es ist daher zu empfehlen, bei allen Liegenschaften in der «Wohnzone Bestand» vermehrt auf die Farbgebung zu achten und eine bauzeitliche Farbpalette anzustreben. Es ist ferner darauf zu achten, dass farbliche Ausdifferenzierungen des Objekts in erster Linie Funktionsbereiche und Bauteile voneinander unterscheiden.



Abbildung 12: Bahnhofstrasse 74-80 mit bauzeitlicher Farbgebung, Vergrößerung aus Luftaufnahme von 1977 (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-044, Ausschnitt).



Abbildung 13: Bahnhofstrasse 74-80, Rückseite, 2022 mit neuer Farbgebung (Quelle: Denkmalwerkstatt 2022).

Die Wahl der Fassadenfarben orientiert sich also in erster Linie am bauzeitlichen Farbenspektrum in der «Wohnzone Bestand». In einzelnen Fällen ist es auch denkbar, sich am Farbspektrum der klassischen Moderne zu orientieren. Für ein qualitativvolles Erscheinungsbild des Quartiers sollten an den Bauten nur rein mineralische oder reine Kalkfarben verwendet werden.

4.2.3 Materialisierung

Auf die Verwendung von Faserzementverkleidungen (Eternitplatten) ist zu verzichten. Als Platten strukturieren sie ein Objekt in der Regel nicht dem ursprünglichen Charakter des Gebäudes entsprechend und als Schindeln sind sie gänzlich ortsfremd. Ausgenommen davon sind Objekte, deren bauzeitliches Erscheinungsbild durch die Plattenbauweise strukturiert wurden. In jedem Fall zeigt sich aber, dass sich an Faserzementfassaden bereits nach kurzer Zeit Vermoosungen ansetzen, die sowohl die Qualität des Gebäudes als auch dessen Erscheinungsbild im Quartier negativ beeinflussen.



Abbildung 14: Bahnhofstrasse 56-58, 2022. Das Gebäude ist heute mit hellblauen Eternitplatten verkleidet, das Gebäude hat seinen bauzeitlichen Charakter verloren (Quelle: Denkmalwerkstatt 2022).



Abbildung 15: Bahnhofstrasse 56-58 mit bauzeitlicher Farbgebung, Vergrößerung aus Luftaufnahme von 1982 (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-074, Ausschnitt).

Um Gebäude energetisch zu verbessern, wird nebst einer für die Gebäude untypischen Aussendämmung die Prüfung eines CO₂-unabhängigen, alternativen Heizsystems empfohlen (z.B. Erdsonde mit Photovoltaikanlagen; siehe dazu die Empfehlungen zu «Energie und Baukultur» der Kantonalen Denkmalpflege Aargau).

Bei Anbauten ist auf den bauzeitlichen Charakter der Architektur besonders Rücksicht zu nehmen. Balkone sollten im Quartier «Langäcker» den Charakter von Betonbrüstungen und im Quartier «Gyrhalde» den Charakter von Stahlbrüstungen mit Wellblechausfachung aufnehmen. Vorgesetzte Stahlkonstruktionen für Balkone oder Wintergärten (Wintergärten sind generell kein bauzeitliches Bauteil) gehören nicht zu der Architektur der Nachkriegsmoderne und sind in der «Wohnzone Bestand» gänzlich zu vermeiden. Solche Anbauten verändern und beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Quartiers nachhaltig, wie die Beispiele Bahnhofstrasse 56-58 (vgl. Abbildung 16) und Bahnhofstrasse 74-80 (vgl. Abbildung 17) verdeutlichen. Bei beiden Objekten haben die grosszügigen Balkonvorbauten dafür gesorgt, dass die für die Moderne typische Strukturierung des Gebäudes mit Balkonen, Erschliessungsbereichen und Fensterbändern kaum noch erkennbar ist. Damit haben die Gebäude Teile ihrer stimmigen Proportionierung und ihres bauzeitlichen Charakters eingebüsst und eine andere Architektursprache (Formen und Farben) in das Quartier «Langäcker» eingeführt.



Abbildung 16: Bahnhofstrasse 56-58, 2022, Südostfassade mit grossen, geschwungenen Balkonvorbauten aus Stahl. Eternitfassade zeigt Vermoosung (Quelle: Denkmalwerkstatt 2022).



Abbildung 17: Bahnhofstrasse 74-80 mit Balkonvorbauten aus Stahl, 2022 (Quelle: Denkmalwerkstatt 2022).

4.2.4 Ensembles

Die Quartiere «Langäcker» und «Gyrhalde» bestehen aus mehreren baulichen Ensembles, deren gemeinsame Betrachtung für die Stärkung und Erhaltung des Quartiercharakters von hoher Bedeutung sind. Als Bauensemble bezeichnet man in Architektur und Städtebau eine Gruppe von Gebäuden, Baukonstruktionen und Freiräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche, kulturelle oder ästhetische Qualität haben.

Diese baulichen Ensembles sind als Einheit zu betrachten und die erzielte äussere Erscheinung der baulichen Massnahmen muss aufeinander abgestimmt werden, unabhängig vom Zeitpunkt der Entwicklung der jeweiligen Bestandteile eines Ensembles. Zur gegenseitigen Abstimmung, insbesondere bei unterschiedlichen Eigentümerschaften, sind die baulichen Massnahmen detailliert zu dokumentieren und untereinander auszutauschen.

Zu diesen Ensembles gehören:

- Bahnhofstrasse 59 und 61,
- Bahnhofstrasse 68 und Langäckerstrasse 45,
- Langäckerstrasse 28 und 32 (Bella Vista und Casa Bella),
- Poststrasse 170 und 180 (Della Valle Hochhäuser) sowie die
- Längs- und Querbauten entlang der Poststrasse (Nr. 110-166).



Abbildung 18: Zwei typische Beispiele für Ensembles; Links: Bahnhofstrasse 59/61; Rechts: Della Valle Hochhäuser Poststrasse 170 und 180 (Quelle: Denkmalwerkstatt 2022).

4.3 Bauten in der «Wohnzone Bestand»

Die Bauten in der «Wohnzone Bestand» sind Resultat des «Quartier- und Richtplans Langäcker» von 1961 und des «Teilzonen- und Richtplans Gyrhalde» aus dem Jahr 1959. Diese Richtpläne bestimmen Ausrichtung, Höhe und Fussabdruck der verschiedenen Bauten. Die Richtpläne (bzw. deren konkrete Umsetzung) bilden damit weiterhin die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung in der «Wohnzone Bestand». Dadurch kann die hohe städtebauliche Qualität des Quartiers nicht nur erhalten, sondern insgesamt verstärkt werden. Um aufzuzeigen, wie die einzelnen Objekte baulich behandelt werden können, wird zwischen vier verschiedene Objektkategorien unterschieden:

- **Kategorie 1** : Inventarobjekte
- **Kategorie 2** : Bauten, die wie Inventarobjekte zu behandeln sind
- **Kategorie 3** : Bauten, die gemäss den Richtplänen ausgeführt wurden
- **Kategorie 4** : Bauten, die nicht gemäss den Richtplänen ausgeführt wurden

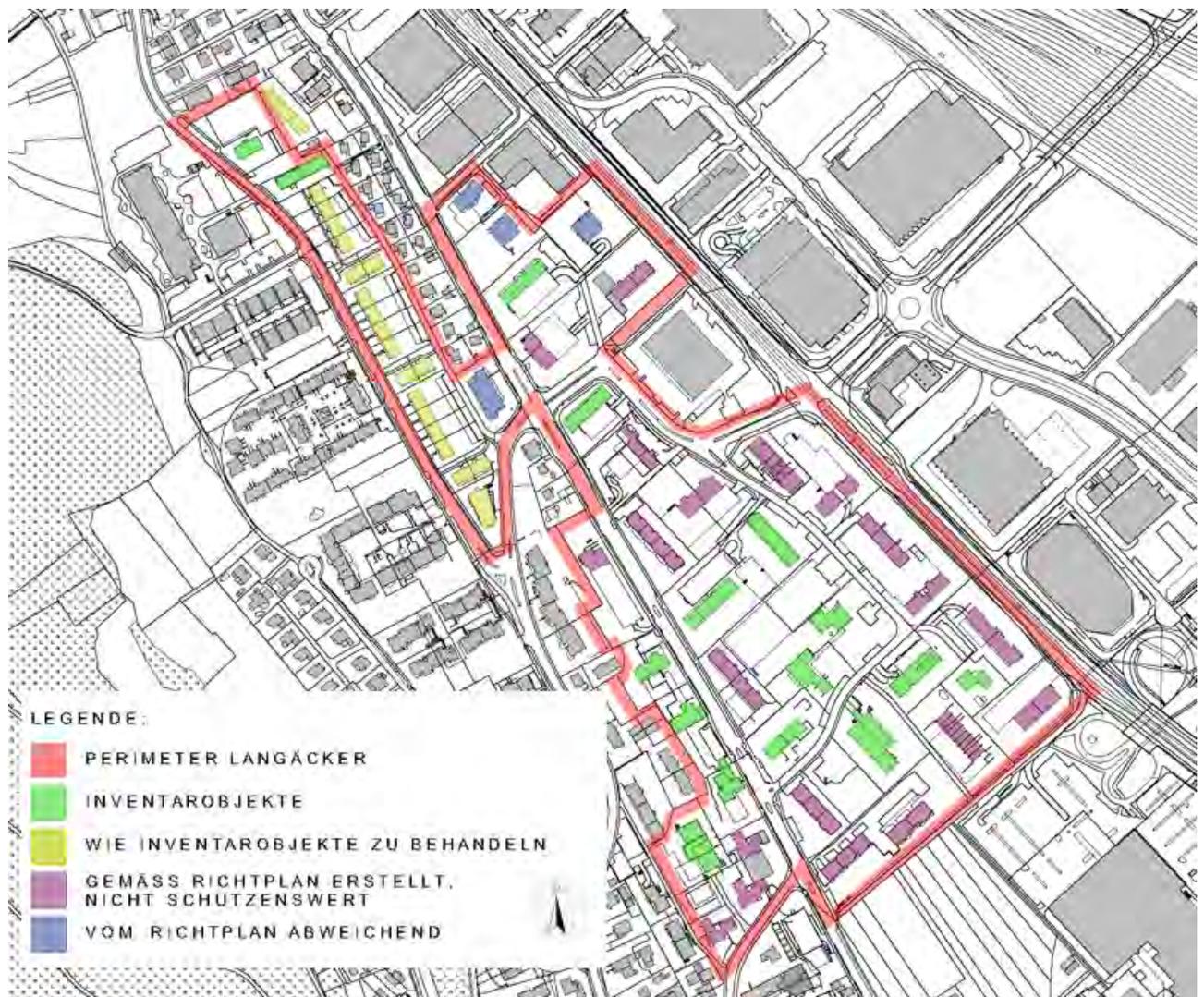


Abbildung 19: Die Bestandesbauten werden in vier unterschiedlichen Objektkategorien eingeteilt, welche unterschiedliche Eingriffstiefen zulassen und entsprechende Entwicklungsmassnahmen erfordern (Quelle: Denkmalwerkstatt 2023, rev. Planung und Bau 2023).

4.3.1 Nicht-inventarisierte Objekte (Kategorie 3 und 4)

Von den insgesamt 37 Gebäuden im Quartier «Langäcker» sind 23 nicht im Inventar aufgeführt und sind auch nicht wie Inventarobjekte zu behandeln. Diese 23 Bauten verfügen über grosse Spielräume und können umgebaut, erweitert oder gar abgebrochen werden. Ersatzneubauten übernehmen grundsätzlich den Fussabdruck des Vorgängerbaus, da dieser das Resultat der konkreten Umsetzung der beiden Richtpläne von 1959 und 1961 darstellt. Der Fussabdruck des Gebäudes kann sich im Rahmen einer zusätzlich gewährten Ausnutzung entsprechend der Regelbauweise in der Wohnzone Bestand leicht erweitern (vgl. Bau- und Nutzungsordnung).

Bauten, die nicht entsprechend den Richtplänen erstellt wurden, orientieren sich im Falle eines Ersatzneubaus an der im Richtplan ursprünglich vorgesehenen Lage, Ausrichtung und Gebäudehöhe. Grundsätzlich orientieren sich so alle baulichen Massnahmen weiterhin (wo es die konkrete Situation erlaubt) an den in den Richtplänen gemachten Aussagen zur Bebauungsstruktur des Quartiers (vgl. Kapitel 3 Struktur).

4.3.2 Kategorie 1: Inventarobjekte

Die Inventarobjekte verfügen heute über eine sehr gut erhaltene bauzeitliche Substanz. Um einen grösstmöglichen Erhalt gewährleisten zu können, sollen die Inventarobjekte im Äusseren möglichst nicht strukturverändernd umgebaut werden. Der Spielraum für Erweiterungen mit Sekundärbauteilen oder Aufstockungen ist im Rahmen einer bauhistorischen Abklärung zu ermitteln. Von einer Erhöhung der Ausnützung ist allenfalls abzusehen. Nachträglich veränderte Fassaden, wie beispielsweise die Verkleidung mit Faserzementplatten (Eternitplatten), sollen rückgängig gemacht und der bauzeitliche Charakter grösstmöglich wieder hergestellt oder zeitgemäss umgesetzt und nachgebildet werden. Im Inneren ist insbesondere auf die bauzeitliche Gestaltung der Eingangs- und Erschliessungsbereiche Rücksicht zu nehmen.

Vor einer Baumassnahme sind Inventarobjekte umfassend abzuklären und zu dokumentieren. Baumassnahmen sind durch ausgewiesene Fachpersonen beratend zu begleiten. Bei der Materialisierung neuer Bauteile, Um- oder Ausbauten ist insbesondere darauf zu achten, dass diese ebenfalls dem bauzeitlichen Charakter der Liegenschaft entsprechen und von hoher Qualität sind. Den Eigentümerinnen wird zudem empfohlen, vor der Planung frühzeitig den fachlichen Rat für die denkmalpflegerische Behandlung ihrer Objekte einzuholen. So können Lösungsansätze in einem frühen Stadium geklärt und Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren und im Bauablauf vermieden werden.

4.3.3 Kategorie 2: Objekte, die wie Inventarobjekte zu behandeln sind («Gyrhalde»)

Zu den Objekten, die wie Inventarobjekte zu behandeln sind, gehören ausschliesslich Bauten entlang der Poststrasse. Ab hier, dem Gebiet «Gyrhalde», beginnt die Entwicklung des Quartiers Langäcker. Die Siedlung verläuft entlang der Geländekante der «Gyrhalde» und markiert mit ihren Gebäuden städtebaulich relevant deren Oberkante.

Die Siedlung Gyrhalde entlang der Poststrasse wurde vom Architekten Mario Della Valle geplant und nach dem «Teilzonen- und Richtplan Gyrhalde» aus dem Jahr 1959 von Klaus Scheifele umgesetzt. Der «Teilzonen- und Richtplan Gyrhalde» ist der erste und älteste seiner Art in der Gemeinde Spreitenbach.

Mehrfamilienhäuser, Poststrasse 100 bis 166

Städtebaulich und architektonisch besonders relevant treten die Enden der Überbauung «Gyrhalde» in Erscheinung. Im spitzzulaufenden Kreuzungsbereich der Rotzenbühl- und Poststrasse liegt ein zweigeschossiges Apartmenthaus, welches sich trapezförmig zum dahinterliegenden Scheibenhochhaus öffnet. Zu beiden Strassenseiten fächern sich kleine, hintereinander gereihte Balkone auf, die mit ihrem zackenartigen Bild dem Bau seinen Charakter verleihen. Das dahinterliegende fünfstöckige Scheibenhochhaus liegt quer zur Poststrasse und schafft mit seiner grossflächigen Hauptfassade einen markanten städtebaulichen Akzent. Zusammen mit dem ihm vorgelagerten Flachbau, den steinernen Stützmauern, Bäumen, Treppen- und Hauszugängen bilden die beiden Gebäude ein vorzüglich in Erscheinung tretendes, den Ort prägendes, städtebauliches Ensemble von sehr hoher Qualität.

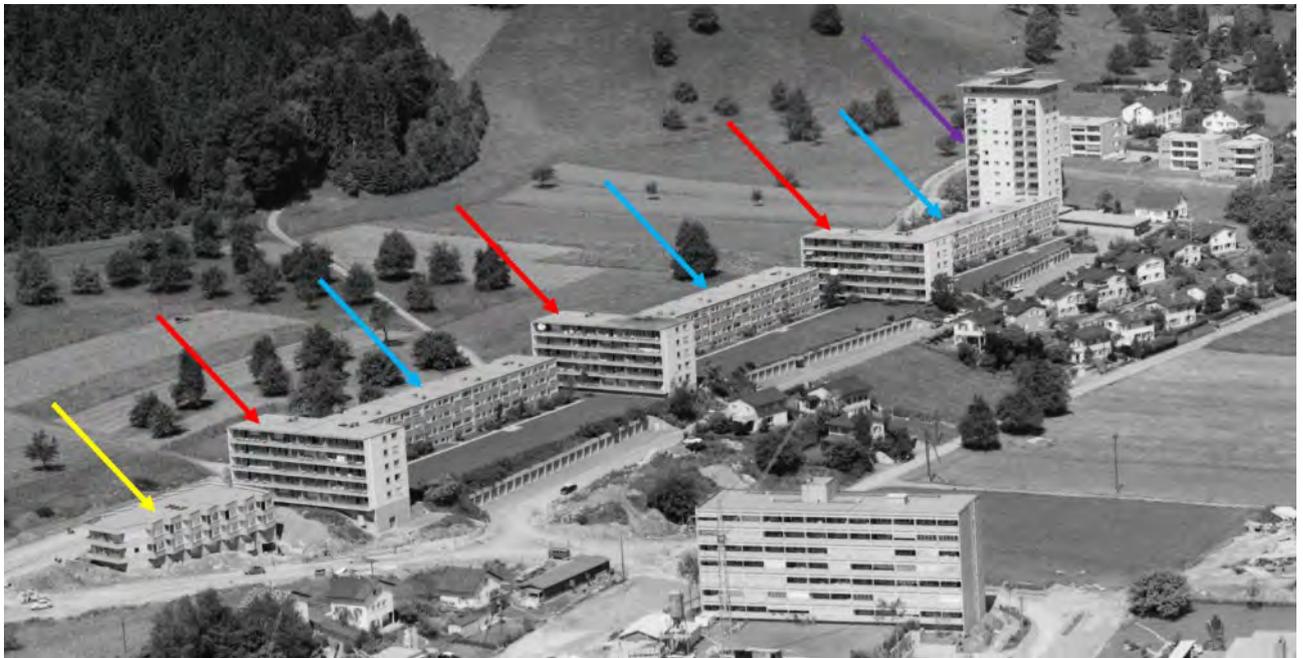


Abbildung 20: Überbauung «Gyrhalde» in der Bauzeit, Vergrösserung aus Luftaufnahme von 1964; Querbauten rot markiert, Längsbauten blau markiert, Hochhaus violett markiert, Apartmenthaus gelb markiert (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_F64-02651, Ausschnitt).

Das andere Ende der Überbauung «Gyrhalde» setzt sich aus zwei baugleichen, 13-geschossigen Punkthochhäusern zusammen. Besonders das Erste (Poststrasse 170) sticht als Bezugspunkt in der Sichtachse der gerade verlaufenden Poststrasse besonders hervor. Dazwischen liegen drei längs- und drei quer zur Poststrasse liegende Scheibebauten. Die feingliedrig aufeinander abgestimmten Gebäudevolumen, die entweder quer oder parallel zur Poststrasse liegen, strukturieren die Siedlung in einzelne räumliche Einheiten. Mit ihren leichten Versätzen und Rücksprüngen schaffen die Gebäude eine abwechslungsreiche Szenerie und lockern den ansonsten gerade verlaufenden Strassenraum angenehm auf.

Insgesamt präsentiert sich die von Della Valle entworfene Siedlung als ein zusammenhängendes, städtebauliches Ensemble, das sich mit seinen Gebäudevolumen und Aussenräumen erhalten konnte. Die hohe städtebauliche Qualität der Überbauung ist damit bauzeitlich intakt. Dagegen präsentieren sich heute alle Gebäude mit ihren blaugrauen Eternitfassaden in einheitlicher Erscheinung. Von der bauzeitlichen, mit einfachen Mitteln realisierten architektonischen Qualität der Fassade ist nicht mehr viel sichtbar und vorhanden.

Dazu gehörten die für die Überbauung «Gyrhalde» üblichen horizontalen und vertikalen Strukturierungen im Verputz sowie die Unterscheidung der Längs- und Querbauten mit ihrer braunen resp. hellen Farbgebung (vgl. Abbildung 21 und 17).



Abbildung 21: Westlicher Bereich der Überbauung «Gyrhalde», Vergrößerung aus Luftaufnahme von 1981 (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-063, Ausschnitt).



Abbildung 22: Östlicher Bereich der Überbauung «Gyrhalde», Vergrößerung aus Luftaufnahme von 1991 (Quelle: ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-076, Ausschnitt).

Innerhalb der Überbauung «Gyrhalde» müssen Aufstockungen vorsichtig geprüft werden, da die Abstufung der Gebäudehöhen der Längs- und Querbauten aufeinander abgestimmt sind und im Sinne des Richtplans Gyrhalde von 1959 bestehen bleiben sollen (vgl. Kapitel 3.2). An den Gebäuden entlang der Poststrasse sollten keine Grundrisserweiterungen im Sinne von Anbauten vorgenommen werden, da die bestehenden Gebäudeabstände bereits schmal sind und der Quartiergrundriss insgesamt recht eng gefasst ist.



5 Freiraum

Im Rahmen der Arbeiten zum «Projet Urbain – Langäcker bewegt» wurden die Freiraumqualitäten im Quartier Langäcker analysiert und nach Potenzialen und Verbesserungen gesucht. Das daraus hervorgegangene Entwicklungskonzept 2015 bildet die Grundlage für das Kapitel Freiraum.

Grundlage: Freiraumkonzept Langäcker, Planikum AG, Zürich, 2015

5.1 Zielbild

Der Grundgedanke des Siedlungsbaus im Quartier Langäcker in den 1960er und 70er Jahren war „eine lockere Anordnung von Gebäuden auf freien Flächen, die viel Licht und Luft einlassen sollte“ (Von Agglomerationen und Autobahnen, Verena Huber Nievergelt 2014). An diese Vision einer durchgängigen Parklandschaft knüpft das Freiraumkonzept an.



Abbildung 23: Parklandschaft in der Grosssiedlung Telli in Aarau (Quelle: planikum 2015).

In aktuellen Forschungsprojekten zur Zukunft der Grosssiedlung wird der besondere Wert dieses Freiraumtyps herausgestellt und verweist auf dessen Qualitäten. Das Forschungsprojekt SNF des ETH Wohnforums (veröffentlicht in anthos 1/2014) zieht diesbezüglich folgendes Fazit:

«Das gestalterische Motiv durchfliessender Parklandschaften mit integrierten Spiel- und Aufenthaltsräumen bewährt sich nach wie vor. Das Gefühl, nach Hause zu kommen, stellt sich für viele der befragten Bewohner gerade hier ein. Auch bei Fachleuten stossen die Grünräume auf hohe Wertschätzung und tragen so nicht nur zur Wohnqualität, sondern auch zur besseren Akzeptanz von Grossüberbauungen bei. Mit der angestrebten Verdichtung von Städten und Agglomerationen würden Grossüberbauungen in Zukunft aus ihrer Randlage entkommen. Sie könnten als gut erschlossene und preiswerte Wohnräume an Attraktivität gewinnen und ihre Grünräume zu qualitativ wertvollen Freiflächen auch für die Quartiersumgebung werden.»

Aufgrund der heterogenen Eigentumsverhältnisse im Quartier sind die Realisierungschancen von Aufwertungsmassnahmen in besonderem Masse von der Verantwortungsübernahme der Eigentümer abhängig. Identifikation und Engagement vor Ort tragen massgeblich zur positiven Entwicklung dieses Quartiers bei. Die Aussenräume bieten speziell für die Bewohner der Hochhäuser und Geschosswohnungsbauten wichtige Naherholungsflächen zur Aneignung und die Möglichkeit für soziale Kontakte. Der Freiraum des Quartiers sollte nicht der Spiegel von ausgeprägten privaten Interessen und zunehmenden Ängsten vor Inbesitznahme sein.

Im Quartier Langäcker wird ein dicht verzweigtes, qualitativ vielfältiges Freiraumsystem mit einem engen Wegenetz und hochwertig gestalteten Platzsituationen angestrebt. Das

Zielbild für die Siedlungsfreiräume ist umsetzungsorientiert. Es konzentriert sich im Wesentlichen auf folgende Themenbereiche:

1. Erscheinungsbild: Identitätsstiftende Freiräume
2. Öffentlicher Freiraum: Räumliche Schwerpunkte
3. Quartierzentrum: Wichtiger öffentlicher Freiraum als Begegnungsort
4. Stadtterrasse: Promenade entlang der Hangkante

Das Freiraumkonzept legt Wert darauf, mit wenigen gezielten Eingriffen in den Bestand die gesteckten Ziele und damit eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. In diesem Sinne möchte das Konzept als konsequente Weiterentwicklung des Bestandes verstanden werden, in Teilen auch als Rückbesinnung auf in der ursprünglichen Planung angelegte Gestaltungsprinzipien.

- Die ursprüngliche Idee einer weitläufigen durchgängigen Parklandschaft um die Gebäude soll im Freiraumkonzept aufgegriffen werden.
- Angestrebt wird ein verbessertes Wegenetz mit einem deutlicheren Bezug zur Gesamtgemeinde, einer klareren Orientierung und weniger Zugangsverboten (Privatwege, Zäune, Hecken und Schranken).
- Lücken im Wegenetz, v.a. in der zentralen Längsachse der Siedlung (Quartierpfad), müssen geschlossen werden.
- Begegnungsorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, wie z.B. Platzsituationen oder Wohninseln, sollen räumliche Schwerpunkte setzen.
- Das Nutzungsangebot der Freiräume sollte vielfältiger und attraktiver für alle Generationen entwickelt werden.



Abbildung 24: Grosszügiger Freiraum im Langäckerquartier mit Entwicklungspotenzial (Quelle: Planung und Bau 2023).

5.2 Analyse

5.2.1 Wegräume

Mit Wegen werden Siedlung und Freiräume nicht nur erschlossen. Mit der Wegeführung wird auch bestimmt, wie der Raum wahrgenommen wird und sich eine Abfolge einzelner Orte zu einem Gesamteindruck zusammenschliesst. Im Quartier Langäcker verhindern häufig Zugangsverbote und Privatwege ein dichtes öffentlich nutzbares und zusammenhängendes Wegenetz.



Abbildung 25: Viele Einfriedungen und Heckenzäune verhindern eine Durchlässigkeit des Quartiers (Quelle: Planung und Bau 2022).

5.2.2 Treffpunkte / Quartierplätze / Spielplätze

Insgesamt ist ein Mangel an attraktiven Begegnungsorten in den Quartierfreiräumen festzustellen. Kleinere Aufenthaltsbereiche oder Spielplätze sind den einzelnen Wohnbauten zugeordnet, es gibt wenige parzellenübergreifende Nutzungen.



Abbildung 26: Begegnungsraum und Treffpunkt mit wenig Qualität (Quelle: PLANUNG UND BAU 2023).

Heute lassen sich bereits einige räumliche Schwerpunkte ausmachen, die Bedeutung für das öffentliche Leben im Quartier haben. Allen voran ist hier das Quartierzentrum zu nennen, welches allerdings auch Defizite in der Aussenraumqualität aufweist. Vor allem der Spielbereich des Kindergartens und teils die Beläge des Vorplatzes sind sanierungsbedürftig.



Abbildung 27: Vorplatz zum Quartierzentrum Langäcker (Quelle: Planung und Bau 2023).

Der öffentliche Spielplatz an der Langäckerstrasse wird nicht sehr intensiv genutzt und ist vielen Quartiersbewohnern nicht als öffentliche Anlage bewusst. Eine bessere Verbindung zu den öffentlichen Flächen des Quartierzentrums bietet sich an.



Abbildung 28: Kaum Nutzer auf dem öffentlichen Spielplatz an der Langäckerstrasse (Quelle: planikum 2015).

5.2.3 Ausstattung und Möblierung

Häufig beeinträchtigen schlecht gestaltete und nicht eingepasste Containerstandorte das Erscheinungsbild von Eingangsbereichen oder Zugängen im Quartier und bewirken eine unwirtliche Adressierung.



Abbildung 29: Containerstandorte an der Rotzenbühlstrasse sorgen für einen «Hinterhofcharakter» (Quelle: Planung und Bau 2023).

In einigen Bereichen gibt es Probleme mit der Ausleuchtung von Treppen und Wegen. Einheitliche Beleuchtungskonzepte sollen das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum verbessern und zu einem geschlossenen Public Design beitragen. Mit Ausnahme der mehrheitlich identischen Abfallkübel unterscheiden sich die Möblierungselemente im Quartier.

5.2.4 Ökologie

Das Quartier Langäcker ist ein gut durchgrüntes Quartier mit einem teilweise mächtigen Baumbestand. Es ist von vielen Schnitthecken durchzogen, häufig aus nicht heimischen Arten oder auch invasiven Neophyten wie dem Kirschlorbeer. Die Wiesenflächen der Bauungen werden als Rasenflächen unterhalten. Schnitt- und Unterhaltsarbeiten an Gehölzen werden nicht immer fachgerecht ausgeführt. Ökologische Aufwertungsmassnahmen setzen bei der Sensibilisierung der Bevölkerung, den Grundeigentümern und den Verwaltungen an.

5.2.5 Baumkonzept

Verschiedene Themen der Gehölzverwendung sind im Freiraum bereits angelegt. Es gibt Themenwege wie den Pappelweg oder die Platanenallee als Zugang zum Shoppi-Zentrum. Reihen- oder auch Alleepflanzungen sind an der Bahnhofstrasse, Langäckerstrasse und Rotzenbühlstrasse zu finden.

Platzsituationen werden häufig durch Platanen und Ahorne begleitet (Vorplatz Quartierzentrum, Vorplatz Glattlerweg). An speziellen Punkten sind Mammutbäume gepflanzt worden, die auffällige Akzente setzen.

Das Quartier kann sehr von kraftvollen Gehölzelementen wie hohen Baumalleen und -reihen oder mächtigen Einzelbäumen profitieren, die die grossen Gebäudevolumen begleiten oder den Freiraum stärken.

5.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept gliedert sich in die folgenden Handlungsfelder:

- Wegenetz
- Treffpunkte und zentrale Begegnungsorte
- Ausstattung und Möblierung
- Ökologie / Klima / Biodiversität
- Baumkonzept

Die Handlungsfelder sind ebenfalls massgeblich für die Einteilung der konkreten parzellenscharfen Massnahmenvorschläge im Massnahmenkatalog (vgl. Anhang 1).

5.3.1 Wegenetz

Zugangsvorbote, Privatwege und Lücken im Wegenetz erschweren die Orientierung und schliessen häufig eine Wegeföhrung durch verkehrsfreie Gebäudezwischenräume aus.

Angestrebt wird ein weitgehend lückenloses Wegenetz für Fussgänger und Radfahrer, bestehend aus dem zentralen längsgerichteten «Quartierpfad», dem Weg entlang der «Stadterrasse» im Hangbereich und verbindenden Querbezügen. Diese Wegräume sowie Stationen in deren Verlauf sollen zu wichtigen Begegnungsorten für die Quartiersbevölkerung werden.



Abbildung 30: Quartierpfad (rot) und Querungen (orange) ergänzen sich mit der Wegeföhrung Stadterrasse (hellblau) zu einem zusammenhängenden Wegenetz (Quelle: Übersicht Freiraumkonzept, Planung und Bau 2023).

5.3.1.1 Quartierpfad

Der «Quartierpfad» vermag als interne Wegeverbindung verschiedene zentrale Orte wie das Quartierzentrum, Spielplätze und Nahversorger (SPAR) zu verbinden. Er erstreckt sich von der Güterstrasse am nördlichen Ende des Quartiers bis zum Eingang vom Shoppi Tivoli und knüpft dort ans Fusswegnetz in Richtung Dorf an. In seinem zentralen Bereich verläuft er parallel zur Bahnhofstrasse in Längsausrichtung des Quartiers. Mit seiner Materialisierung oder einer speziellen Signaletik zeichnet sich sein Verlauf deutlich ab.



Abbildung 31: Segmentierung des Quartierpfads im Langäckerquartier (Quelle: Übersicht Freiraumkonzept, Planung und Bau 2023).

Platanenweg und Pappelweg bilden die südlichen Pforten in das Quartier. In diesem Abschnitt sollen weitere Sitzbänke und eine Bepflanzung der Wegränder attraktive Stationen entlang des Quartierpfades bieten.

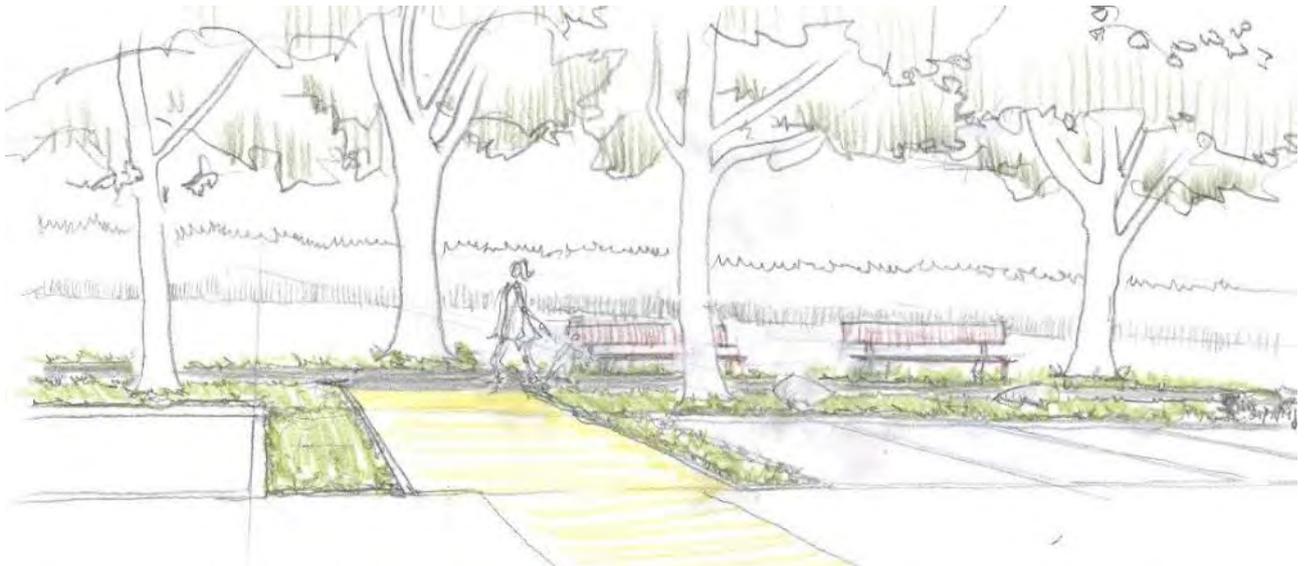


Abbildung 32: Ergänzter Zugang ab dem Platanenweg zum Shoppi (Quelle: planikum 2015).

Am Pappelweg wird der lückenhafte Baumbestand (Säulenpappeln) durch gleiche Arten ergänzt. Zusätzliche Sitzbänke und eine Bepflanzung der Böschungsbereiche mit Hecken und Sträucher tragen zur erhöhten Aufenthaltsqualität bei.



Abbildung 33: Pappelweg am Eingang des Langäckerquartiers (Quelle: Planung und Bau 2023).

Raumtrennende Elemente sind zu vermeiden bzw. sollen beseitigt werden. Eine leichte Modellierung des Geländes und eine unterstützende Bepflanzung können geschütztere Bereiche für die angrenzenden «Wohninseln» schaffen und gleichzeitig den «Quartierpfad» mit einer charakteristischen Freiraumqualität säumen.

5.3.1.2 Attraktive Querungen

Fussläufige Querverbindungen sind an einigen Stellen eher rudimentär ausgebildet. Verbindungen zwischen den längsorientierten Wegen «Quartierpfad» und «Stadtterrasse» sollen das Wegenetz vervollständigen und die Hangbereiche in Richtung Poststrasse und Gattlerweg besser erschliessen. Die Realisierung der Limmattalbahn verlangt nach einer Anbindung der neuen Haltestellen an das Quartier. Besondere Bedeutung hat die Komplettierung der Verbindung entlang der Adressen Bahnhofstrasse 68 / Langäckerstrasse 45 in Richtung Haltestelle Umwelt Arena.



Abbildung 34: Zäune und Schranken zerschneiden den Raum (Quelle: Planung und Bau 2023).

5.3.1.3 Öffentliche Stadterrasse als durchgängige Wegeverbindung

Parallel zur Bahnhofstrasse zeichnet sich eine deutliche Hangkante ab, die allerdings über das bisherige Wegenetz nur fragmentarisch erschlossen ist und geringe Freiraumqualitäten aufweist. Die Hangkante bildet aber eine eindrückliche Terrassensituationen mit Aussichtslagen, die man mit einer durchgängigen Wegeverbindung entlang der Hangkante erschliessen könnte. Entlang eines solchen Weges bieten sich neue, spannende Einblicke in das Quartier und zu den weiter entfernten bewaldeten Hängen am Horizont.



Abbildung 35: Blick von der geplanten Stadterrasse in das Quartier (Quelle: Planung und Bau 2022).

Allerdings sind die Freiräume in diesem Hangbereich oft als Abstandsgrün gestaltet oder etwas verwahrlost und verunkrautet. Die Quartierbewohner klagen über ein mangelndes Sicherheitsgefühl vor allem bei Dunkelheit (Erhebung Projet Urbain). Mit einer neuen Hangwegeverbindung können diese Mängel beseitigt, der Raum attraktiver gestaltet und in der Folge belebter werden.

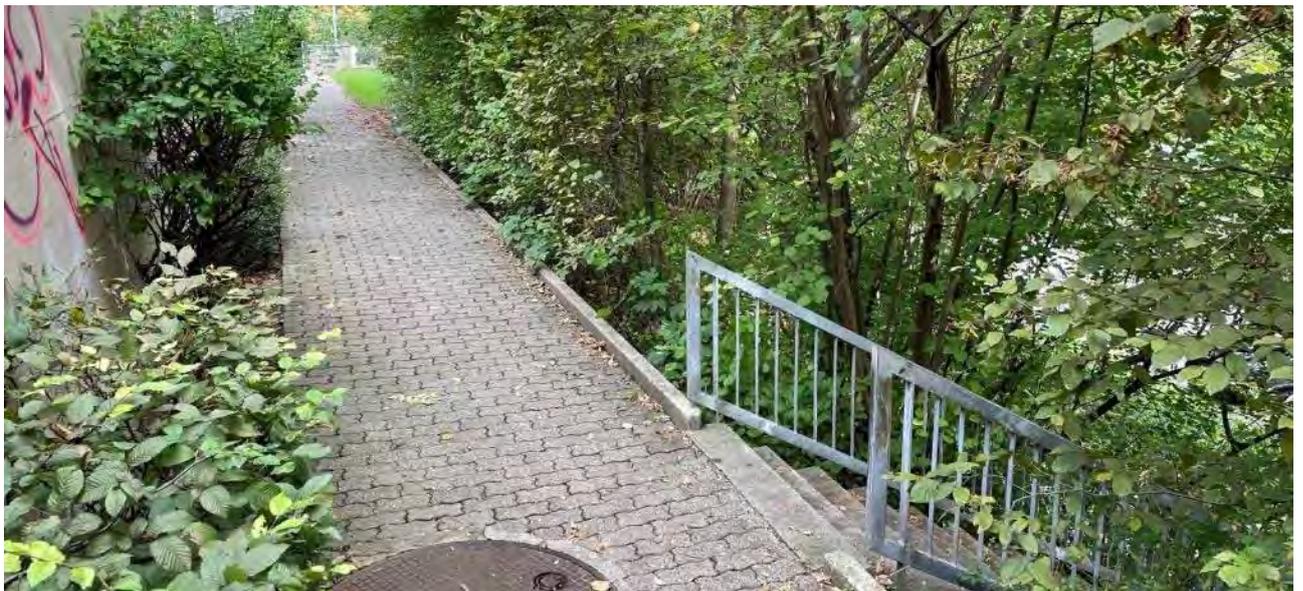


Abbildung 36: Bestehende aber unattraktive Wegführung entlang Hangkante (Quelle: Planung und Bau 2023).

Die fussläufigen Verbindungen von der Bahnhofstrasse in Richtung Stadtterrasse sind ebenfalls aufzuwerten. Hier gilt es einen besonderen Fokus den Treppenanlagen zum Glattlerweg und zur zukünftigen Stadtterrasse zu schenken. Durch eine grosszügige Stufenanlage und eine gärtnerische Ausgestaltung der Terrassen kann das erneuerte Glattlerzentrum im Strassen- und Stadtraum besser wahrgenommen werden. Seine Bedeutung für die Öffentlichkeit soll auch über eine bessere visuelle Anbindung an das Quartier verdeutlicht werden. Eine effektvolle Beleuchtung der Stadtterrasse, eine bessere Ausleuchtung der Fuss- und Treppenwege sind weitere wichtige Massnahmen in diesem Zusammenhang.



Abbildung 37: Blick aus der Langäckerstrasse Richtung Glattlerzentrum (Quelle: planikum 2015).

5.3.1.4 Quartierschliessung und Rundweg

Bei den Anbindungen aus dem Quartier heraus sind vor allem die Verbindungen zu den Einkaufszentren (Shoppi Tivoli und Spreiti West), der Weg nach Spreitenbach Dorf und die sinnvolle Anknüpfung der ÖV – Haltestellen von Bedeutung.

Innerhalb des Quartiers lassen Teile des Quartierpfads, Querungen und die zukünftige Verbindung entlang der Stadtterrasse auch Rundwege zu, die viele wichtige öffentliche Orte im Quartier miteinander verbinden.

5.3.2 Treffpunkte und zentrale Begegnungsorte

Im Quartier sind als Treffpunkt nutzbare Freiräume erforderlich, die den Bewohnern attraktive Aufenthaltsorte im Aussenraum bieten, die den einzelnen Hochhäusern oder Geschosswohnungsbauten zugeordnet sind. Andererseits sind vor allem auch parzellenübergreifende Orte zu schaffen, die das soziale Miteinander fördern.

5.3.2.1 Quartierzentrum Langäcker

Die wichtigste öffentliche Institution im Quartier Langäcker stellt das Quartierzentrum mit der Café-Bar, Bibliothek und Kindergarten dar. Es liegt im Herzen des Quartiers, verbirgt sich aber momentan vor allem aus der Perspektive der Langäckerstrasse hinter einer wenig attraktiven Umgebungsgestaltung.



Abbildung 38: Langäckerstrasse mit Zugang zum Quartierzentrum mit banaler Platzgestaltung (Quelle: Planung und Bau 2023).

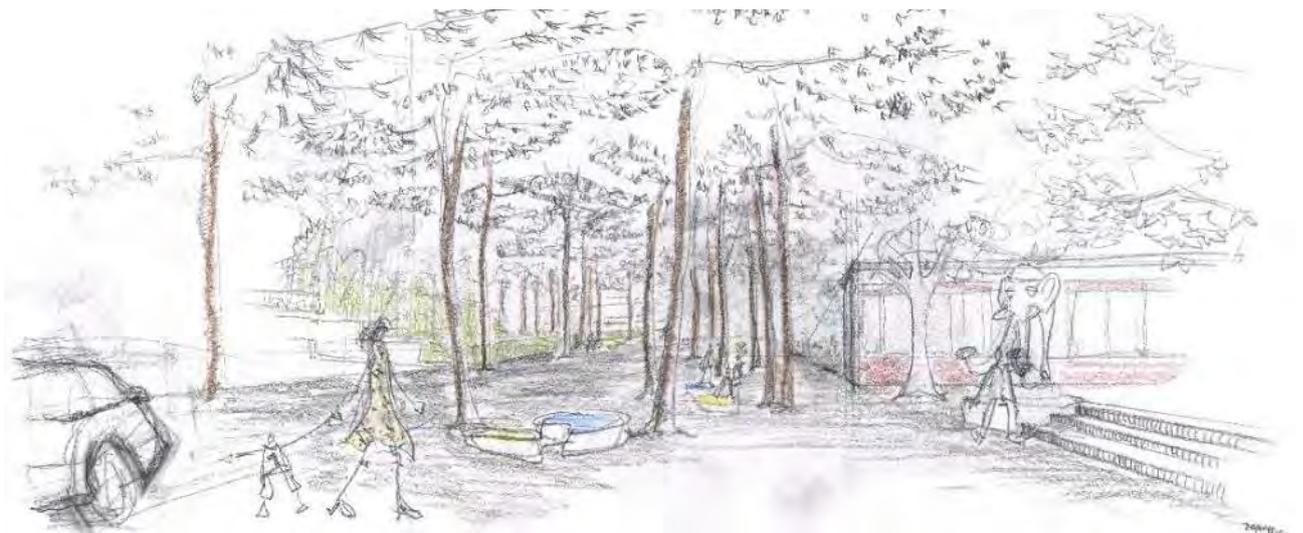


Abbildung 39: Mögliches Zielbild der Langäckerstrasse als Begegnungszone mit räumlicher Platzöffnung zum Quartierzentrum (Quelle: planikum 2015).

Eine räumliche Öffnung zum Strassenraum durch gezieltes Auslichten des Bestandes wird empfohlen. Vor dem Quartierzentrum könnte ein atmosphärischer Platanenplatz entwickelt werden, der die Bewohner an diesem Ort empfängt – eine Entree-Situation, die vom Strassenraum aus deutlich wahrgenommen wird. Der räumliche Bezug zum schräg gegenüberliegenden öffentlichen Spielplatz soll dadurch ebenfalls gestärkt werden.

Massnahmen zur Verkehrsberuhigung der Langäckerstrasse sind Voraussetzung für eine gelungene Verbindung zwischen Quartierzentrum und Spielplatz. Eine direkte Wegebeziehung (Kiespfad) könnten den Zugang ab der Langäckerstrasse und den Kindergartenausserraum besser verbinden.

Der südlich vom Gebäude gelegene Aussenraum des Kindergartens wird durch eine Einfriedung gefasst. Ein vielseitiger Spiel- und Aufenthaltsbereich, der ausserhalb der Kindergartenöffnungszeiten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, wäre diesem zentralen Ort und Quartierszentrum angemessen. Die im Rahmen des Projekt Urbain geschaffene Café-Bar verfügt über keinen attraktiven Aussenbereich. Eine Aussenterrasse auf der Westseite des Gebäudes und eine Öffnung in der bestehenden Hecke mit einem Blick in den parkartigen Freiraum wäre eine ideale Erweiterung für das Quartierzentrum.



Abbildung 40: Quartierzentrum Langäcker im Übergang zur Wiese mit einem wenig genutzten Aufenthaltsort und ein paar banalen Spielgeräten (Quelle: planikum 2015).



Abbildung 41: Mögliches Zielbild der Café-Terrasse mit Blick in ein parkartiges Umfeld (Quelle: planikum 2015).

5.3.2.2 Glattlerzentrum

Im nordöstlichen Teil des Glattlerzentrums bildet der Aussenraum den Anschluss an die öffentlich geprägte Stadtterrasse. Zum angrenzenden Aussenraum des Kindergartens, der im Westteil der Überbauung angesiedelt ist, soll ein angemessener Übergang gestaltet werden.

Südwestlich des Zentrums grenzt ein kleiner, mit Ahornbäumen bestandener Platz an. Dieser wird mit der Erneuerung des Glattlerzentrums umgestaltet und aufgewertet. Mit einer einladenden Restaurantterrasse sowie weiteren Sitzgelegenheiten für Nicht-Restaurantbesucher soll hier eine freundliche Eingangssituation zum Glattlerzentrum und ein angenehmer Aufenthaltsort mit Treffpunktfunktion geschaffen werden.



Abbildung 42: Mögliches Zielbild bei Sanierung und Aufwertung des Vorplatzes vom Glattlerzentrum (Quelle: planikum 2015).

5.3.2.3 Spielplätze

Es gibt zwar viele Spielgeräte im Quartier, doch handelt es sich vorwiegend um Spielgeräte aus dem Standard-Katalog, die einzelnen Gebäuden zugeordnet sind.



Abbildung 43: Banale Standard-Spielgeräte, geringe Aufenthaltsqualität (Quelle: Planung und Bau 2023).

Ziel sollte es sein, das Spielangebot zu grosszügigeren parzellenübergreifenden Anlagen zusammenzufassen, landschaftsarchitektonisch in die Umgebung einzupassen und an den Quartierpfad anzubinden. Attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene oder Jugendliche können in diese Anlagen integriert und so deren Nutzerwert gesteigert werden.

Der öffentliche Spielplatz an der Langäckerstrasse wird nicht sehr intensiv genutzt, er wird von vielen Bewohnern auch gar nicht als öffentliche Fläche wahrgenommen. Auch hier kann ein (über die Strasse hinweg reichender) räumlicher Bezug die öffentliche Funktion verdeutlichen und eine Belebung erreichen. Eine originelle Spiellandschaft im strassenabgewandten hinteren Bereich des Spielplatzes würde ebenfalls mehr Nutzer anziehen.



Abbildung 44: der öffentliche Spielplatz an der Langäckerstrasse ist wenig belebt (Quelle: Planung und Bau 2022).

Mehrere Kindergärten sind in den Erdgeschossen von Wohnbauten untergebracht. Auch ihre Aussenraumgestaltung sollte sich in die parkartige Gesamtanlage einfügen. Aussenräume sollen räumlich geöffnet werden. Mit einer lockeren Pflanzung von Kletter- und Blühsträuchern kann eine Abschirmung erreicht werden, die noch Kontakte und Blickbezüge in die Umgebung zulässt.

5.3.2.4 Wohninseln

Wohninseln sind Aufenthaltsplätze und Treffpunkte im Umfeld der Geschosswohnbauten. Besonderes Augenmerk ist auf die Wohninseln zu legen, welche von mehreren Adressen genutzt werden. Wichtig sind robuste, langlebige Elemente, die für alle Generationen ein Angebot bereitstellen. Denkbar ist ein modulares Prinzip aus sich wiederholenden Elementen (Bank-, Tischkombinationen, Aussengrill, Sandkasten, Klettergerüst, Tischtennisplatten usw.), so dass sich die Wohninseln im Quartier nach einem identischen Nutzungsmuster realisieren liessen.



Abbildung 45: Referenzbeispiel einer Spiellandschaft, Begegnungszentrum Zürich-Leimbach (Quelle: planikum 2015).

5.3.2.5 Übergang Neumatt

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen im Neumatt, südöstlich des Quartiers, bilden eine wichtige Nahtstelle zu Spreitenbach Dorf und zum Shoppi Tivoli. Im Fokus der zukünftigen Entwicklung steht ein Stadtpark. Die Idee des Quartierpfades entlang des Platanenweges und die Frage eines angemessenen Zugangs aus dem Quartier zum Shoppi Tivoli sowie eines stimmigen Übergangs der Aussenräume werden wichtige Themen der zukünftigen Planung in diesem Gebiet sein.

5.3.3 Ausstattung und Möblierung

5.3.3.1 Möblierung und Beleuchtung

Für das Quartier Langäcker sollte ein Elementekatalog erstellt werden, der einheitliche Banktypen, Leuchten, Abfallkübel etc. festlegt, die möglichst flächendeckend Verwendung finden. Dies vermeidet einen unruhig wirkenden Materialmix und trägt erheblich zu einem typischen Quartiersbild und Freiraumcharakter bei. Individuelle Lösungen für spezielle gestalterische Aufgaben sollten damit allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Quartierpfad und Stadtterrasse sind Hauptadern für den Fussgängerverkehr und sollten mit einer effektvollen Beleuchtung versehen werden. Einige Wegräume wie z.B. der Treppenaufgang zum Nahversorgungszentrum Glattlerweg sind nicht ausreichend ausgeleuchtet.

5.3.3.2 Anlagen zur Entsorgung

Die Containerstandorte müssen zukünftig besser in die Gestaltung der Freiräume integriert werden. Mit Kleinarchitekturen oder bspw. begrünten Pergola Konstruktionen

könnten die Situationen ansprechend gestaltet werden. Gerade im Nahbereich der Hauseingänge könnte die Adressbildung der Liegenschaften erheblich verbessert werden. Mit integrierenden Kleinbauten wären auch Kombinationen mit Velounterständen oder Rampenbereiche zu Tiefgaragen denkbar.



Abbildung 46: Nicht selten verhindern schlecht platzierte und mangelhaft eingepasste Containerstandort bei Gebäudezugängen eine ansprechende Adressbildung (Quelle: Planung und Bau 2023).



Abbildung 47: Referenzbeispiel von Containerarchitekturen, Wohnsiedlung Freiburg im Breisgau (Quelle: planikum 2015).

5.3.4 Ökologie / Klimaanpassung / Biodiversität

In den Siedlungsfreiräumen sind möglichst grosse zusammenhängende naturnahe Flächen zu fördern, was mit der Idee eines durchfliessenden Landschaftsraumes interagiert. Ist eine genügende Anzahl qualitativvoller naturnaher Lebensräume vorhanden und sind diese miteinander vernetzt, so kann sich ein grösseres Artenspektrum entwickeln. Es bietet den Bewohnern gleichzeitig die Möglichkeit, spannende Naturprozesse vor der Haustüre zu erleben und sie für deren Schutz, Erhalt und Förderung zu sensibilisieren.

5.3.4.1 Klimaanpassung

Trotz der baulichen Dichte im Langäcker- und Gyrhaldequartier kühlt das Gebiet aufgrund der guten Kaltluftzirkulation und der vorhandenen zusammenhängenden Grünflächen (Kaltluftentstehungsgebiete) in der Nacht gut ab. Die Tagsituation wird gemäss Klimakarte (vgl. Abbildung 48) als mässig bis stark belastet eingestuft. Dies liegt an der teilweise geringen Beschattung durch Bäume sowie am relativ hohen Anteil an versiegelten Flächen.

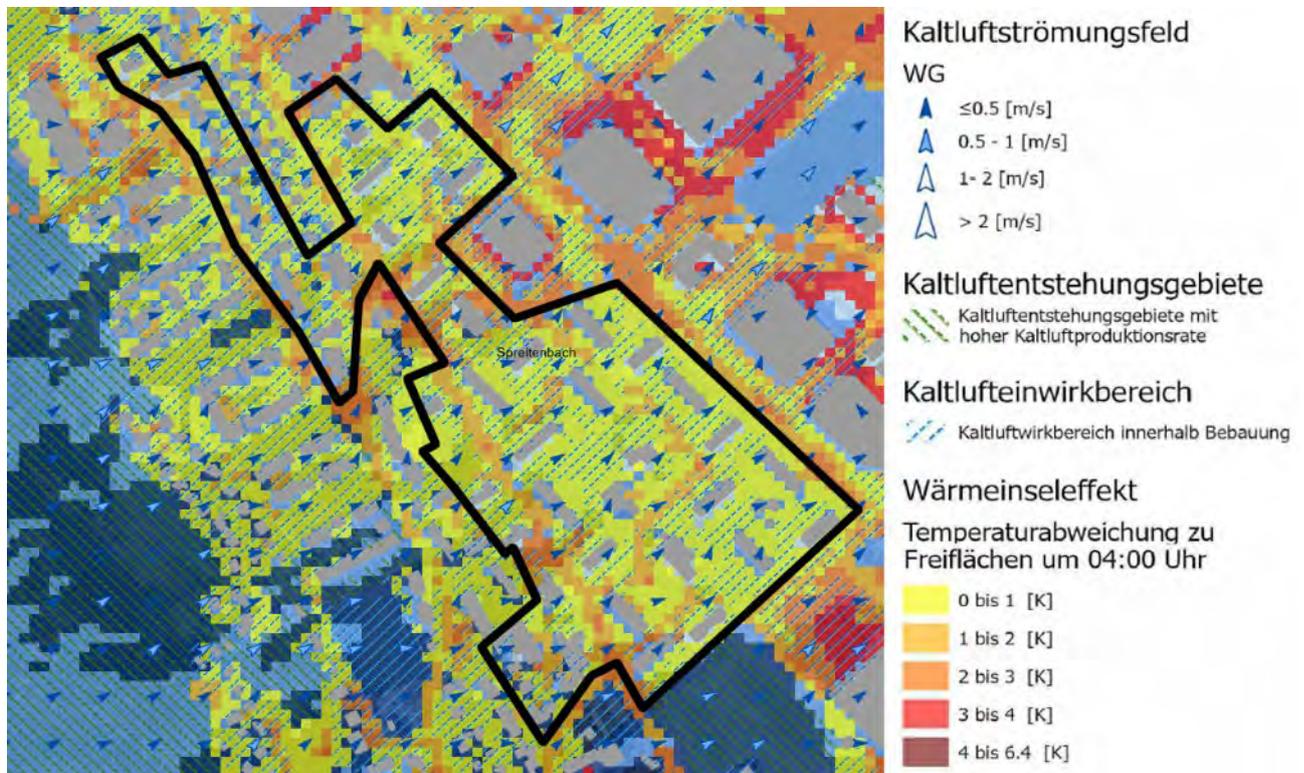


Abbildung 48: Klimakarte mit Kaltluftströmen und Wärmeinseln (Quelle: Kanton Aargau, BVU 2021)

Viele der im Leitbild erläuterten Konzeptinhalte zur Aufwertung des Freiraums (z.B. mehr Baumpflanzung und Gehölzstrukturen, Versickerung und Retention usw.) wirken sich ebenfalls positiv auf das Lokalklima aus. Ein verstärktes Augenmerk sollte aber auf die Reduktion von versiegelten Flächen gelegt werden (beispielsweise Parkplätze vermehrt mit sickerfähigem Belag ausrüsten) und die Aufwertung von Strassenräumen mit Bäumen (vgl. Ziff. 7.2, Massnahme M10).

5.3.4.2 Gehölzpflanzungen

Mit zusätzlichen Gehölzpflanzungen kann auf die Klimaveränderung reagiert werden. Gerade an Plätzen mit einem hohen Versiegelungsgrad oder bei südexponierten Fassaden an Gebäuden können gezielte Baumpflanzungen künftig einen wertvollen, hitzemindernden

Beitrag leisten. Zudem sollte bei Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass grosszügige Baumgruben zur Verfügung gestellt werden (Schwammstadtprinzip).

Lückenhafte Bestände von Strassenbaumreihen sind durch identische Baumarten zu schliessen, um einen geschlossenen Reihencharakter zu unterstützen. Entlang von Strassen sind die Bäume nach Möglichkeit mit Grünstreifen zu kombinieren und die Baumgrube unterhalb der befestigten Flächen auszudehnen (Stockholmer Baumpflanzsystem).

Um den parkartigen Charakter entlang des Quartierspfades zu unterstreichen, werden lockere Gruppenpflanzungen vorgeschlagen. Im Umfeld der Kindergärten sollte Wert auf besondere ökologische Eigenschaften der Strauchpflanzungen gelegt werden, nämlich Blütenreichtum, Beerenschmuck, leuchtende Herbstfärbung oder Eignung als Klettergehölz. Geeignete Nährgehölze für Vögel und Insekten in unmittelbarer Umgebung können das Naturerlebnis steigern.

Bei der Bepflanzung der Freiräume sind grundsätzlich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Basierend auf den Erkenntnissen des klimaangepassten Bauens können auch nahverwandte Baumarten verwendet werden. Neue Erkenntnisse zeigen, dass mit artenreichen Baumpflanzungen ein stabilerer Baumbestand erreicht werden kann, tauchen neue Krankheiten auf, wie zum Beispiel die Eschenwelke, ist nicht der ganze Baumbestand betroffen.

5.3.4.3 Gehölzpflege

Bei der Pflege des Gehölzbestandes ist auf eine fachgerechte Ausführung zu achten. Besonders in Grosssiedlungen werden Unterhaltsarbeiten häufig durch kostengünstige Nichtfachleute durchgeführt. Gemeinschaftlich von mehreren Eigentümern organisierte Pflegekonzepte können durch die Bündelung von Aufträgen und einen ökonomischen Maschineneinsatz ebenfalls kostengünstiger ausfallen.



Abbildung 49: Mangelnde oder schlecht ausgeführte Baumpflege führt zu unschönen Gehölzen im Quartier (Quelle Planung und Bau 2023)

5.3.4.4 Umgebung von Gebäuden

Die Entwicklung von Restflächen und steileren Böschungen bzw. Borden (z. B. entlang Langäckerstrasse) zu Wildstaudensäumen kann ein zusätzliches Nahrungsangebot für Insekten und Vögel bieten. Mit differenzierten Mahdkonzepten oder Bodenabtrag und Ein-saat spezieller Mischungen kann ein sehr interessantes Bild unterschiedlicher Rasen- und Wiesentypen erzeugt werden. Damit kann die Struktur- und Artenvielfalt erhöht und die gestalterische Absicht noch unterstrichen werden (z.B. entlang dem zusammenhängenden Quartierpfad).



Abbildung 50: Beispiel von Mahdinseln in einer Wohnsiedlung in Reinach (Quelle: planikum 2015).

Bei der Erneuerung der Gebäude ist auf eine substanziell wertvolle Dachbegrünung zu achten. Diese dienen zum einen der Retention von Regenwasser (Verzögerung) und leisten einen wertvollen ökologischen Beitrag zur Flora. Nach neusten Erkenntnissen lassen sich Dachbegrünungen auch gut mit Solaranlagen kombinieren. Die Möglichkeiten, Dachbegrünungen auf den eingeschossigen Pavillonbauten des Quartiers sowie anderweitigen Klein- und Anbauten zu realisieren, sind zu prüfen.

5.3.4.5 Versickerung und Retention (Schwammstadt)

Das anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen oder für die Bewässerung der begrüneten Flächen zu nutzen. Mit dem Klimawandel werden Starkniederschläge intensiver und häufiger. Im Siedlungsgebiet steigt deshalb das Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenabfluss nach Starkregen. In der klimaangepassten und risikobasierten Siedlungsentwicklung wird die nachhaltige Bewirtschaftung der Ressource Regenwasser immer wichtiger. Das Schwammstadtkonzept, das auf Verdunstung, Versickerung und Retention beruht, ist ein integraler Lösungsansatz zur Vermeidung von Schäden durch Oberflächenabfluss und zur Verminderung der Hitzebelastung.

5.3.4.6 Zielarten Fauna und Umweltpädagogik

Aufgrund der vielen Strassen (Ausbreitungshindernisse) und der starken Nutzung des Gebietes ist nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen, bzw. die Förderung solcher anzustreben. Zielarten sind somit eher fliegende Tierarten und kleine Arten, die keinen weiten Bewegungsradius haben.

Typische Siedlungsvögel wie beispielsweise Haussperlinge oder Meisen, deren Bestand vielerorts rückläufig ist, lassen sich durch einfache Massnahmen wie Nistkästen fördern. Der Bau von Nisthilfen (Fledermaus, Mauersegler, Turmfalken sowie Siedlungsvögel) oder Wildbienenhotels trägt dazu bei, die Bewohner, insbesondere aber auch Kinder, im Quartier für umweltrelevante Themen zu sensibilisieren. Workshops oder Werkunterricht kann in den Kindergärten oder beispielsweise an Familiennachmittagen im Quartierzentrum angeboten werden. Naturbeobachtungen vor der eigenen Haustüre wecken die Faszination für Naturprozesse auch im Kleinen.

5.3.4.7 Bekämpfung invasiver Neophyten

Invasive Neophyten sollen mit geeigneten Massnahmen bekämpft werden. Kirschlorbeer, der im Quartier vor allem in Form von Schnitthecken vorkommt, gehört zu den invasiven Neophyten und ist durch standortheimische Arten zu ersetzen (z.B. Vorplatz Quartierzentrum). Die Natur- und Umweltkommission lädt regelmässig zu Informationsanlässen zu der Thematik ein. Weiterführende Literatur findet sich auf den Webseiten von Bund (BAFU) und Kanton (BVU ALG)

5.3.5 Baumkonzept

Die Gemeinde Spreitenbach hat bislang kein Baumkataster mit Aussagen zu den Baumarten, zur Vitalität und mit einer lagegenauen Einmessung der Gehölze erstellt. Mit der Bau- und Nutzungsordnung werden vereinzelt markante Einzelbäume geschützt, allerdings primär im Kulturland. Die Massnahmen des vorliegenden Freiraumkonzepts empfehlen eine Bestandssicherung der prägenden Gehölzelemente des Quartiers, insbesondere entlang Strassenzügen und bei Plätzen. Vor allem entlang der Strassen findet man im Quartier bereits einige Gestaltungsprinzipien für eine weitere Entwicklung des Gehölzbestandes. Nachfolgend werden die Massnahmen zur Gehölzentwicklung näher erläutert.

5.3.5.1 Themenwege

Thematisch bepflanzte Wege wie der Platanenweg oder Pappelweg (in diesem Fall durch eine prägende Baumart bestimmt) sind eine willkommene Geste als Auftakt für den Quartierpfad.

Der Platanenweg stellt sich heute bereits als eindrucksvolle Allee dar, hier bedarf es einer sachgerechten Pflege und einer gleichartiger Ersatzpflanzung, falls ein Baum ausfallen sollte. Zusätzliche Sitzbänke entlang dem Quartierpfad fördern die Aufenthaltsqualität und stellen ein gutes Angebot, vor allem für ältere Menschen, dar.

Der Pappelweg hingegen ist lückenhaft und heterogen bepflanzt. Schnittmassnahmen an den Bäumen wurden teilweise nicht fachgerecht durchgeführt. Als räumliche Pforte in das Quartier eignet sich eine Allee aus schmalkronigen hohen Pappeln bestens. Der Bestand sollte entsprechend ergänzt und fachgerecht gepflegt werden.

5.3.5.2 Baumpflanzungen Öffentliche Plätze

Die wichtigsten Plätze mit öffentlichem Charakter sind die jeweiligen Vorbereiche des Quartierzentrums und des Glattlerzentrums. Hier findet man bereits Gruppen grosser Platanen und Ahornbäumen. Dieser Bestand ist fachgerecht zu unterhalten und sollte bei anstehenden Erneuerungsmassnahmen geschont und ergänzt werden.

5.3.5.3 Baumpflanzungen Strassenraum

An Langäckerstrasse Nord, Rotzenbühlstrasse Ost und Bahnhofstrasse wurden Baumreihen gepflanzt. Diese sollten gesichert und Lücken mit gleichen Baumarten geschlossen werden.



Abbildung 51: Baumreihen und Alleen bilden eine wichtige Grundlage für einen qualitativollen Strassenraum und fördern die Aufenthaltsqualitäten, bspw. Baumreihen entlang der Langäckerstrasse (Quelle: planikum 2015).

In der vorgeschlagenen Begegnungszone an der Langäckerstrasse zwischen Quartierzentrum und öffentlichem Spielplatz könnten die bereits vorhandenen Nadelgehölzgruppen auf der Strassenseite des Quartierzentrums weitergeführt werden (Kiefern). Damit würde die Verbindung von Quartierzentrum und Spielplatz in gestalterischer Hinsicht unterstützt.

Langfristig, im Rahmen des normalen Sanierungshorizonts, dürfte sich eine siedlungsverträglichere Umgestaltung der Bahnhofstrasse aufdrängen. In diesem Zusammenhang wäre über eine Neupflanzung der Strassenbäume nachzudenken. Die vorhandenen Säulenpappeln sind teilweise schon arg in Mitleidenschaft gezogen, insgesamt nicht sehr langlebig und es besteht die Gefahr von Astbruch bei älteren Exemplaren.



Abbildung 52: Ausgedünnte Baumreihen und Bäume in einem schlechten Zustand prägen das Bild entlang der Bahnhofstrasse (Quelle: Planung und Bau 2022).

5.3.5.4 Bepflanzung von Wegräumen in den Quartieren

Der nördlichste Abschnitt des Quartierpfades leidet unter einem eher diffusen baulichen Erscheinungsbild. Wegebreiten sind unterschiedlich, Tiefgaragenzufahrten, flächenexzessive Stellplätze, Entsorgungsflächen fallen ins Auge und lassen keine klaren Raumkanten erkennen. Durchgängige Baumreihen sind schwer zu realisieren. Gruppenpflanzungen aus Bäumen mit spezifischen Eigenheiten (Blüte, Herbstfärbung) können diesem Abschnitt eine eigene Atmosphäre verleihen.

Entlang des zentralen Quartierpfades unterstreichen mehrstämmige Grossträucher den parkartigen Charakter. Durch ihre Breite und Raumfülle entstehen im rückwärtigen Bereich des Pfades geschütztere Räume für die Bewohner.

5.3.5.5 Bäume als punktuelle Merkzeichen

Merkzeichen entlang der Wege kennzeichnen besondere Orte und helfen bei der Orientierung im Raum. Besonders auffällige einzelstehende Gehölze sind die Mammutbäume im Quartier. Sie schaffen es, neben den grossen Gebäudevolumen räumliche Akzente zu setzen. Dieses Motiv lässt sich in der Siedlung auch an anderen Stellen wiederverwenden, z.B. an besonderen Querungen oder Kreuzungen im Wegenetz (z.B. Querung Rampenweg/Bahnhofstrasse).



Abbildung 53: Mammutbäume und andere grosskronige Gehölze im Quartier bilden ein imposantes Gegenüber zu den mächtigen Gebäudevolumen (Quelle: Planung und Bau 2022).

5.3.5.6 Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind ausreichend grosse Baumscheiben vorzusehen, um eine gesunde Gehölzentwicklung sicherzustellen und Belagsschäden zu vermeiden (z.B. Stockholmer Baumpflanzsystem). Umgekehrt ist bei der Sanierung von Belägen mit besonderer Sorgfalt vorzugehen, um den Wurzelbereich der Gehölze nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Bei abgegangenen Bäumen sollte zeitnah eine adäquate Ersatzpflanzung sichergestellt werden.



Abbildung 54: Verbliebene Platane vor dem Quartierzentrum. Das krankheitshalber entfernte Exemplar im Hintergrund wurde leider nicht ersetzt (Quelle: Planung und Bau 2023).

5.4 Umsetzung von Massnahmen im Freiraum

Als Reaktion auf den im Freiraumkonzept aufgezeigten Handlungsbedarfs bedarf es verschiedener Massnahmen. Diese sind im Massnahmenplan Freiraum Langäcker-Gyrhalde (vgl. Beilage 2) verortet und unter Anhang 1: Massnahmenliste Freiraum tabellarisch aufgeführt und nach Handlungsfelder geordnet. Die Massnahmen weisen den Weg hin zu den angestrebten Freiraumqualitäten.

Die Umsetzung der Massnahmen im Freiraum erfolgt im Rahmen der weiteren Planungen im Langäcker- und Gyrhaldequartier. Sie dienen als Grundanforderungen und Rahmenbedingungen für zukünftige Konkurrenzverfahren, Gestaltungspläne und Bauvorhaben im Gebiet Langäcker und Gyrhalde. Somit sollen die Massnahmen im Rahmen von Sanierungs-, Erneuerungs- und Entwicklungsvorhaben sukzessive umgesetzt werden.



6 Fussgänger und Veloverkehr

Im Rahmen der Arbeiten zum «Projet Urbain – Langäcker bewegt» wurden die Verkehrsbeziehungen für Fussgänger und Radfahrer im Quartier näher untersucht. Die Resultate dieser Untersuchungen wurden in Form konkreter Massnahmenvorschläge in einem Konzept festgehalten, welches nun einen Bestandteil des vorliegenden Entwicklungskonzepts bildet.

Grundlage: Konzept Fuss- und Veloverkehr: Institut für Raumentwicklung, Rapperswil, 2015

6.1 Allgemeines Verkehrskonzept

Das Konzept zum Verkehr im Langäcker- und Gyrhaldequartier sieht vor, dass die Flächen, welche dem Verkehr zur Verfügung stehen, siedlungsorientiert und für den Fuss- und Veloverkehr attraktiver gestaltet werden. Die teilweise überdimensionierten Strassen sollen bei zukünftigen Sanierungen so umgestaltet werden, dass diese auch visuell als für niedrige Geschwindigkeiten ausgelegt, wahrgenommen werden. Zudem sollen die Flächen für den ruhenden Verkehr zugunsten attraktiver Aussenräume im Zusammenhang mit Entwicklungs- und Erneuerungsvorhaben, wenn möglich optimiert und/oder besser in die Umgebungsgestaltung eingepasst werden.

Für den Fuss- und Veloverkehr zeigen die beiden Netzpläne Fussverkehr und Veloverkehr (Beilage 3) den künftig erwünschten Zustand, also den Soll-Zustand als Zielbild auf. Die Netzpläne wurden auf der Grundlage der Resultate der Strategie für Fuss- und Veloverkehr aus den 2014 durchgeführten Workshops im Rahmen des Projekts «Langäcker bewegt» erhoben. Dabei sind Inputs der Quartierbevölkerung und der Gemeindevertreter eingeflossen, woraus die nachfolgend dargestellten Grundsätze und Anforderungen ausgearbeitet wurden.

6.1.1 Sicherheit und Sicherheitsempfinden

Es muss zwischen objektiver und subjektiver Sicherheit unterschieden werden, wobei Querbezüge untereinander bestehen. Unsicherheitsgefühle beispielsweise auf schlecht beleuchteten Wegabschnitten können dazu führen, dass Fussgänger oder Velofahrer diese Wegabschnitte nicht benutzen. Aufgrund fehlender subjektiver Sicherheit auf der Strasse (fehlende Radstreifen, zu viel Autoverkehr) weichen Velofahrer auf das Trottoir oder andere Gehwege aus. Dies führt zu Konflikten mit Fussgängern, deren Sicherheit durch die gemeinsame Nutzung der Gehwegbereiche eingeschränkt wird. Vor allem für Betagte, behinderte Menschen und Kinder stellen die Konflikte mit dem Velo eine empfindliche Einschränkung der subjektiven Sicherheit dar. Deshalb gelten folgende Grundsätze:

- Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten für den motorisierten Individualverkehr sind den Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs sowie der Netzbedeutung anzupassen.
- An den Fussgängerstreifen sind die Sicherheit und der Querungskomfort zu gewährleisten. Sie sind so auszugestalten bzw. auszurüsten, dass die Querungsdistanzen kurzgehalten werden können (z.B. Mittelinseln zur Querung nur eines Fahrstreifens) sowie die Beleuchtung und die Sichtdistanz gut sind.
- Eine attraktive Ausleuchtung der Fussverkehrsräume unterstützt das Sicherheitsempfinden der Fussgänger und Velofahrer. Die Strassenbeleuchtung ist deshalb auch auf den Fussgängerraum auszurichten.
- Angsträume sind zu vermeiden.
- Um Konflikte zwischen Fussgänger und Veloverkehr zu vermeiden, sind dem Veloverkehr attraktive und sichere Verbindungen auf der Fahrbahn anzubieten.

6.1.2 Netzstruktur

Fussgänger und Velofahrer sind umwegempfindlich. Sie wählen deshalb in der Regel die kürzesten und direktesten Wege. Fussgänger und Velofahrer bewegen sich nicht ausschliesslich auf den in den Netzplänen dargestellten Verbindungen. Deshalb ist

anzustreben, dass neben diesen Verbindungen auch die anderen Gehwege die Anforderungen an die Sicherheit, Attraktivität und Benutzerfreundlichkeit erfüllen und die Räume möglichst durchlässig bleiben. Es gelten folgende Grundsätze:

- Es ist ein Netz der Haupt- und Nebenverbindungen zu bestimmen, wobei gegebenenfalls private Wege in das Netz miteinbezogen werden. Für die versicherungstechnischen Hindernisse bei der Einbeziehung der privaten Wege müssen Lösungen gefunden werden.
- Die Lücken im Fuss- und Veloverkehrsnetz des Quartiers sind zu schliessen, die Durchlässigkeit des Quartiers ist zu verbessern und Trennwirkungen sind zu minimieren.
- Zur Minimierung von Störungen auf dem Trottoir sollen oberirdische Parkfelder durch eine bessere Nutzung der Parkfelder in den Tiefgaragen zum Teil reduziert werden.
- Die Haltestellen der Limmattalbahn sind optimal in das Fuss- und Veloverkehrsnetz des Quartiers einzubinden.

6.1.3 Attraktivität, Benutzerfreundlichkeit und Übersichtlichkeit

Die Attraktivität eines Weges hängt von verschiedenen Faktoren ab. Durch die massstäbliche Gestaltung des Strassenraumes, eine durchdachte räumliche Gliederung, eine den Bedürfnissen entsprechende Breite, eine gute Orientierung sowie die Verwendung von optisch und taktil ansprechenden Materialien können Wege zum Zufussgehen und Velofahren einladen. Eine überschaubare Gestaltung und eine logische Wegweisung helfen Umwege zu vermeiden. Für die Attraktivität, Benutzerfreundlichkeit und Übersichtlichkeit gelten folgende Grundsätze:

- Die Attraktivität von Fuss- und Veloverkehrsverbindungen hängt von Details bei der Strassenraumgestaltung und Möblierung ab: Bei der Projektierung ist deshalb auf die Begrünung und Beschattung (Strassenbäume), auf Rastmöglichkeiten sowie Handläufe entlang von Treppen oder steilen Wegen zu achten. Auf Fussverkehrsflächen ist die Möblierung auf ein Minimum zu beschränken, damit der Gehbereich nicht behindert wird (behindertengerechte Gestaltung ohne Barrieren).
- Bei Fusswegen sind unterhalts- und benutzerfreundliche Beläge zu verwenden.
- Treppen/Stufen sind im flachen Gelände zu vermeiden (Barrierefreiheit).
- Das Fuss- und Veloverkehrsnetz ist gut zu unterhalten und sauber zu halten.
- Die Randabschlüsse sind bei Fussgängerübergängen und Veloführungen abzusenken.
- Trottoirüberfahrten an den Tiefgarageneinfahrten und ggf. als Eingangssituation für die Langäckerstrasse sind zur Erhöhung des Komforts (Vorrang, niveaugleich) und der Sicherheit der Fussverkehrsverbindungen entlang von Strassenzügen anzustreben.
- Für Velos sind sichere und komfortable Abstellanlagen in ausreichender Anzahl nah an den Hauseingängen und nah an den wichtigen Zielen des Veloverkehrs zu realisieren.

- Grundsätzlich ist bei der Wegeführung auf Verständlichkeit und Überschaubarkeit der Verkehrssituation zu achten. Sofern nötig, sind unterstützende Informationssysteme (Signaletik, Ortspläne) einzusetzen.

6.2 Motorisierter Individualverkehr

6.2.1 Strassen

Das Gebiet Langäcker und Gyrhalde wird gemäss Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) von mehreren Sammel- und Erschliessungsstrassen erschlossen. Oft geht die Strassenraumgestaltung zurück auf kommunale Überbauungspläne aus den 1960er und 1970er Jahre. Eine Zeit, in der im Geiste einer grossen Entwicklungseuphorie Strassenplanung gemacht wurde. Untersuchungen im Rahmen der Abklärungen zur Einführung von Tempo-30-Zonen haben denn auch einen entsprechenden Handlungsbedarf bei der Strassenraumgestaltung aufgezeigt.

Während bei der Langäckerstrasse das notwendige Massnahmenpaket sich primär an die Signalisation richtet, wären an der Rotzenbühlstrasse zusätzliche Anpassungen an der Strassenraumgestaltung angezeigt. Aufgrund der geänderten Rechtslage zur Einführung von Tempo-30-Zonen sind zwar keine zwingenden baulichen Massnahmen zur Umgestaltung des Strassenraums (inkl. Gutachten) mehr erforderlich. Dennoch empfiehlt es sich, bei überdimensionierten Strassen entsprechende bauliche Massnahmen vorzusehen, die der Einhaltung von Tempo-30 dienen.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Der Grossteil der Bauten im Langäcker- und Gyrhaldequartier sind ab den ausgehenden 1950er Jahren bis Mitte der 1970er Jahre entstanden. Während bei den früheren Bebauungen in der Gyrhalde oberirdische Parkierung und Garagebauten dominieren, wurden im Langäcker bereits bei den meisten Überbauungen Einstellhallen und Tiefgaragen realisiert. Trotzdem werden teils beachtliche Flächen des Aussenraums für oberirdische Parkierung genutzt.

Dieser Aspekt wird schon seit längerer Zeit in der Bau- und Nutzungsordnung adressiert, indem im Rahmen von Erneuerungen, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, sämtliche Autoabstellplätze in Gebäuden unterzubringen sind. Es werden deshalb zukünftig auch weitere Bemühungen seitens der Grundeigentümer erforderlich sein, die zu einer Reduktion der oberirdischen Parkierung führen. Dies kann mit baulichen Erweiterungen und Ergänzungen an den bestehenden Einstellhallen oder durch eine Reduktion der Parkfelder durch gezielte Förderung alternativer Verkehrsmittel (Mobilitätskonzept) adressiert werden. Bei neuen Lösungen sind jedoch bestehende hochwertige Grünflächen und insbesondere vorhandene Bäume zu schonen.

6.3 Fussverkehr

Die Summe aller Fusswegverbindungen ergibt das Fussverkehrsnetz. Je dichter, zusammenhängender, durchlässiger und abwechslungsreicher dieses Netz gewoben ist, desto attraktiver ist es. Auf dem Netzplan Fussverkehr (vgl. Beilage 3) ist der künftige Soll-Zustand des Fusswegnetzes abgebildet. Je nach Bedeutung und den Bedürfnissen der Benützenden wird zwischen den zwei Kategorien kommunale Fusswegverbindung und quartierinterne Fusswegverbindung unterschieden.

6.3.1 Kommunale Fusswegverbindungen

Kommunale Fusswegverbindungen dienen der schnellen und direkten Verbindung zwischen Quell- und Zielgebieten. An kommunalen Fusswegverbindungen liegen in der Regel publikumsorientierte Nutzungen wie Schulen, öffentliche Einrichtungen, Kultur- und Einkaufsnutzungen sowie die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Grundsätze für kommunale Fusswegverbindungen sind:

- Durchgängigkeit / Sicherheit
- Keine Trennwirkung und Angsträume
- Eine Mindestbreite von 2.5 m
- Gut orientierte Führung
- Gute Beleuchtung

6.3.2 Quartierinterne Fusswegverbindungen

Hierarchisch eine Stufe tiefer sind quartierinterne Fusswegverbindungen angesiedelt. Sie dienen hauptsächlich als Verbindung und Ergänzung der übergeordneten kommunalen Fusswegverbindungen. In den Wohnquartieren besteht eine Wechselwirkung zwischen der Qualität und Attraktivität der Fusswegverbindungen und der Lebensqualität der angrenzenden Bebauung. Je mehr Öffentlichkeit die angrenzenden Gebäude schaffen, desto mehr Sicherheit, Abwechslung und Geborgenheit entsteht für die Fussgänger.

Grundsätze für quartierinterne Fussverbindungen sind:

- Ergänzung zum übergeordneten Netz
- Umwege vermeiden / Durchgängigkeit gewährleisten
- Einbezug der angrenzenden Gebäude
- Verkehrsberuhigt und frei von parkierenden Fahrzeugen
- Eine Mindestbreite von 2.0 m
- Sichere Querungen
- Ausreichende Beleuchtung



Abbildung 55: Beispiele von quartierinternen Fusswegverbindungen, die den erwünschten Anforderungen nicht mehr entsprechen (Quelle: irap 2015).

6.3.3 Handlungsbedarf

Anhand des Vergleichs des Soll-Zustandes (vgl. beiliegender Netzplan Fussverkehr) mit dem Ist-Zustand werden die Schwachstellen und Netzlücken im Fussverkehrsnetz deutlich:

- Eine durchgehende, quartierinterne Wegeverbindung fehlt und wird neu als «Quartierpfad» eingeführt.
- Eine direkte und durchgehende Fussverkehrsverbindung zwischen Quartierzentrum / Anschluss Pappelweg und dem Spar fehlt (Netzlücke).
- Südöstlich des Spars befindet sich ein Fussweg, der in der Anlieferungsachse des Spars endet und der teilweise mit Treppen ausgestaltet ist (Sicherheitsdefizit).
- Eine dem Quartierzentrum gerecht ausgestaltete Fläche unter anderem für Aufenthalt fehlt. Heute dominiert die eher MIV-orientiert ausgestaltete und im Bereich des Quartierzentrums mit Parkplätzen versehene Langäckerstrasse das Bild (Schwachstelle).
- Nördlich der Rotzenbühlstrasse hin zur Güterstrasse besteht im ersten Abschnitt keine direkte und im zweiten Abschnitt keine erkennliche Fussverkehrsverbindung (Schwachstelle und Netzlücke).
- Zwischen dem Quartierpfad Nord (Abschnitt Rotzenbühlstrasse/Güterstrasse) und dem Spar fehlt eine sichere Querung, welche die beiden Abschnitte des Quartierpfades direkt verbindet.
- Der Kindergarten (Langäckerstrasse 34) ist nur ab der Langäckerstrasse erreichbar. Eine Verbindung ab dem Pappelweg oder der Baumgartenstrasse besteht nicht.
- Eine direkte Anbindung des Fussverkehrs zur Haltestelle Umwelt Arena der Limmattalbahn auf der Landstrasse fehlt (Netzlücke).
- Fussverkehrsverbindungen von der Bahnhofstrasse zur Poststrasse weisen teilweise Lücken auf oder sind ungenügend ausgestaltet (Netzlücken und Schwachstellen).

6.4 Veloverkehr

Je besser das Velonetz ausgestaltet und erkennbar ist, desto attraktiver wird das Velofahren im Quartier und in Spreitenbach. Auf dem Netzplan Veloverkehr (vgl. Beilage 3) ist der künftige Soll-Zustand des Veloverkehrsnetzes abgebildet. Dabei wird zwischen Haupt- und Nebenverbindungen unterschieden. Die wichtigsten spezifischen Anforderungen an das hierarchisch gegliederte Veloverkehrsnetz zur Gewährleistung einer hohen Verkehrsqualität und -sicherheit sind:

6.4.1 Hauptverbindungen

Hauptverbindungen im Veloverkehrsnetz dienen der schnellen und direkten Verbindung zwischen Quell- und Zielgebieten. Deshalb liegen in der Regel publikumsorientierte Nutzungen wie Schulen, öffentliche Einrichtungen, Kultur- und Einkaufsnutzungen und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs an Hauptverbindungen. Grundsätze für Hauptverbindungen im Veloverkehrsnetz sind:

- Direktheit / Durchgängigkeit / Sicherheit
- Geeignete Veloinfrastruktur (Mischverkehr bei geringem Autoverkehr und niedriger Geschwindigkeit oder separate Führung)
- Übersichtliche Knotenbereiche
- Klare Orientierung
- Gute Beleuchtung

6.4.2 Nebenverbindungen

Hierarchisch eine Stufe tiefer als die Hauptverbindungen sind die Nebenverbindungen, die hauptsächlich als Verbindung und Ergänzung der Hauptverbindungen dienen. Grundsätze für Nebenverbindungen sind:

- Ergänzung zu den Hauptverbindungen
- Durchgängigkeit / Sicherheit
- Verkehrsberuhigt und frei von parkierenden Fahrzeugen
- Ausreichende Beleuchtung

6.4.3 Handlungsbedarf

Anhand eines Vergleichs des Soll-Zustandes (vgl. beiliegender Netzplan Veloverkehr) mit dem Ist-Zustand lassen sich folgende Schwachstellen und Netzlücken im Veloverkehrsnetz ausfindig machen:

- Auf der Bahnhofstrasse sind nur einseitig Radstreifen angebracht, zudem variiert die Strassenbreite, so dass es für Velofahrer nicht immer einfach ist, sich sicher und bequem entlang der Bahnhofstrasse zu bewegen. (Sicherheitsdefizit)
- Eine direkte Anbindung des Veloverkehrs zur Haltestelle Umwelt Arena der Limmattalbahn auf der Landstrasse fehlt. (Netzlücke)
- Die bestehende Veloparkierung erfüllt nur teilweise die Anforderungen der Benutzer. Veloabstellanlagen sollten eingangsnah und benutzergerecht (sicheres Abstellen, Witterungsschutz) angelegt sein. Zukünftig sollten die Veloabstellanlagen entsprechend der Anforderungen des Handbuches Veloparkierung des Astra ausgestaltet

werden. Da die Veloabstellanlagen meistens auf privatem Grund stehen, wurde kein separates Massnahmenblatt ausgearbeitet.

6.5 Umsetzung von Massnahmen für Fussgänger und Veloverkehr

Aus dem Handlungsbedarf zum Fuss- und Veloverkehr wurden entsprechende Massnahmen abgeleitet (Anhang 2: Massnahmenliste Verkehr Langäcker-Gyrhalde). Die Massnahmen sind im Massnahmenplan Fussgänger und Veloverkehr zusammen mit den Netzplänen Fussgänger und Veloverkehr Langäcker-Gyrhalde verortet (vgl. Beilage 3).

Analog den Massnahmen im Freiraum erfolgt auch die Umsetzung der Massnahmen für Fussgänger und Veloverkehr im Rahmen der weiteren Planungen im Langäcker- und Gyrhaldequartier.

So werden die beabsichtigten Massnahmen beispielsweise als Grundanforderungen und Rahmenbedingungen für Konkurrenzverfahren, Gestaltungspläne und Bauvorhaben herangezogen. Bei Sanierungs-, Erneuerungs- und Entwicklungsvorhaben sollen die Massnahmen sukzessive umgesetzt werden.



7 Beilagen und Anhänge

Beilage 1: Strukturplan / Richtplan, 14. September 2023

Beilage 2: Massnahmenplan Freiraum, 14. September 2023

Beilage 3: Massnahmenplan Fussgänger und Veloverkehr, 14. September 2023

Beilage 4: Bauinventar Spreitenbach, Auszüge SPB914 Hochhausquartier Langäcker, SPB908A Hochhaus «Gyrhalde», SPB908B Hochhaus «Buchbühl»

7.1 Anhang 1: Massnahmenliste Freiraum

Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Planungen im Langäcker- und Gyrhaldequartier. Sie dienen als Grundanforderungen und Rahmenbedingungen für zukünftige Konkurrenzverfahren, Gestaltungspläne und Bauvorhaben im Gebiet Langäcker und Gyrhalde. Somit sollen die Massnahmen im Rahmen von Sanierungs-, Erneuerungs- und Entwicklungsvorhaben sukzessive umgesetzt werden.

Die Nummerierung der Einzelmassnahmen orientiert sich an den Handlungsfeldern des Freiraumkonzepts (vgl. Kapitel 5 Freiraum). Die Massnahmen bestehen aus einem Kurzbeschreibung und der Angabe der betroffenen Parzellen. Im Massnahmenplan Freiraum Langäcker-Gyrhalde (vgl. Beilage 2) ist die Verortung der Massnahmen ersichtlich.

Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
Wegenetz (W)		
W.1	Quartierpfad	
W.1.1	Durchgängige Wegeführung Zentraler Quartierpfad herstellen. (spezielle Markierung der Wege; Mindestbreite 2,5m; an ausgewählten Stellen Sitzbänke vorsehen; stellenweise Entfernen von Hecken und Zäunen)	Gesamter Verlauf Quartierpfad
W.1.2	Attraktivierung Fussweg Platanenallee. (neuer Zugang über Shoppi-Parkplatz teilweise realisiert; Sitzbänke s. A.3.1 und Beleuchtung s. A.4.1)	1172, 1179, 2742
W.1.3.	Eingangsportale Pappelweg herstellen. (Einbau von 2 Sitzbänken; Böschungen anpassen; randliche Bepflanzung; Ergänzung Pappeln s. B.1.4)	876, 880, 882, 883, 886
W.1.4	Direkte Verbindung Langäckerstrasse – Aussenterrasse Quartierzentrum. (schmaler Kiespfad; randliche Bepflanzung; Abstimmung mit Stockwerkeigentümern)	2736, 2755
W.1.5	Querung der Anlieferung im Bereich des SPAR-Marktes als Überfahrt gestalten. (Abstimmung mit Langsamverkehrskonzept)	877, 2642
W.1.6	Durchgängigkeit Fussweg Richtung Güterstrasse herstellen. (Verbindung Quartierpfad mit Güterstrasse und Querung zur Bahnhofstrasse)	673, 674, 676, 2639
W.1.7	Signaletik Quartierpfad. (Beschilderung und Orientierungshilfe)	Gesamter Verlauf Quartierpfad

Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
W.2	Stadtterrasse	
W.2.1	Aufwertung Hangterrassen und Treppe von Bahnhofstrasse zum Zentrum Glattlerweg. (breitere Treppenanlage, Terraingestaltung, Terrassenbepflanzung und Beleuchtung)	2571, 2573, 1097
W.2.2	Wegeführung entlang der Hangkante, Anschluss an Rampenweg herstellen. (Weg mit Chaussierung, Sitzbereiche schaffen, Aussichtslagen beachten, Abstimmung mit Bepflanzung)	890, 892, 896, 900, 902, 1097, 2502, 2503, 2504, 2571, 2596, 2598, 2599, 2603, 2662, 2601
W.2.3	Beginn des Rampenweges an Bahnhofstrasse gestalterisch aufwerten. (Baumpflanzung als Merkzeichen, Böschungen anpassen)	896, 3259
W.2.4	Umgestaltung bei baulicher Erneuerung: Abbruch Garagengebäude, Einpassung Stadtterrasse in neue Überbauung. (öffentliche Terrassensituation schaffen, Durchgängigkeit Stadtterrasse und Durchlässigkeit im gesamten Areal beachten)	2598, 2599, 2603, 2662
W.2.5	Fortsetzung Wegeführung Stadtterrasse zwischen Rotzenbühl- und Bahnhofstrasse. (Abstimmung mit Weiterentwicklung im Gebiet, Sicherung im Gestaltungsplan)	900, 902, 2503, 2504, 2601
W.2.6	Vorzone an Bahnhofstrasse schaffen gegenüber Spielplatz SPAR als Abschluss Wegeführung Stadtterrasse. (Abstimmung mit Weiterentwicklung im Gebiet, Sicherung im Gestaltungsplan)	902, 2503, 2504, 3258
W.3/4	Querungen	
W.3.1	Aufwertung Wegbeziehung zwischen Quartierzentrum - Landstrasse und Treppenanlage Glattlerzentrum. (Aufwertung Wegraum in Abstimmung mit Begegnungszone Quartierzentrum)	874, 884, 2571, 2717, 3260, 3267
W.3.2	Aufwertung Querung Stadtterrasse zu Quartierpfad mit Übergang Bahnhofstrasse bis Quartierpfad (zwischen Bahnhofsstrasse 59 / 61). (Belebung und besseren Erschliessung des Hangbereiches / Stadtterrasse mit Anbindung an Quartierpfad)	885, 887, 2662, 2684, 3259, 3642,
W.3.3	Aufwertung Querung Stadtterrasse zu Quartierpfad mit Übergang Bahnhofstrasse bis Quartierpfad (zwischen Bahnhofsstrasse 61 / 73). (Belebung und besseren Erschliessung des Hangbereiches / Stadtterrasse mit Anbindung an Quartierpfad)	896, 2601, 3259, 887
W.3.4	Wegeverbindung zwischen Doppelkindergarten und Pappelweg. (Besser Zugänglichkeit Kindergarten, evtl. chaussierter Weg)	876, 880, 2679

Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
W.3.5	Fussläufige Querung zur Haltestelle Umwelt Arena, Integration in Umgebungsgestaltung. (Neugestaltung im Rahmen Gesamtkonzept Umfeld LTB-Haltestelle Umwelt Arena - Gestaltungsplan)	887, 2750, 3267, 872
W.3.6	Fussgängerübergang im Bereich des Spielplatzes SPAR. (bessere Anbindung Stadterrasse in Abstimmung mit W.2.5 und W.2.6)	2642, 3259
W.3.7	Lage und Aufwertung der fussläufigen Querung Quartierpfad bis Langstrasse. (In Abstimmung mit baulicher Entwicklung im Rahmen Gesamtkonzept die fussläufige Verbindung sicherstellen und aufwerten)	862, 870, 3628, 3629
W.3.8	Fussläufige Querung Quartierpfad – Landstrasse sicherstellen und aufwerten.	676, 861, 2639, 2673
W.3.9	Fussläufige Querung Quartierpfad – Bahnhofstrasse sicherstellen und aufwerten.	2639
W.4.0	Treppenaufgang und Querung bis Poststrasse sicherstellen und aufwerten. (Wichtige Querverbindung von Bahnhofstrasse bis Poststrasse)	631, 632, 634
W.4.1	Querungen für Durchlässigkeit im Quartier sicherstellen und aufwerten. (Bei Erneuerungen Abstimmung auf Umgebungsgestaltung Wohninsel)	2616, 2617, 2618, 2622, 2623, 2624, 2628, 2629, 2630
W.4.2	Fussläufige Verbindung von Glattlerzentrum durch Quartier zum Spiel- und Sportpark Ziegelei. (In Abstimmung mit baulicher Erneuerung)	2670, 3237, 1086, 1087, 1083, 3265
Öffentlicher Raum / Treffpunkte (T)		
T.1	Quartierzentrum	
T.1.1	Erweiterung und Aufwertung Vorplatz; Möblierung und Belagsgestaltung. (mögliche Nutzung als Cafétterrasse, Möblierung nach möglichst einheitlichem Elementekatalog)	2755
T.1.2	Schaffung einer Cafétterrasse im Übergang zum Park «STWEG Turm» (in Abstimmung mit STWEG Turm, Aufwertung Umgebung Turm)	2755, 885
T.1.3	Attraktiver Spielbereich für Kindergarten, kleine Tribüne, Zugang ab Langäckerstrasse (öffentliche Nutzung ausserhalb Betriebszeiten prüfen)	2755, 2736
T.1.4	Aufwertung zu parkartigem Freiraum mit mehr Qualität (Terraingestaltung, hindernisfreie Gestaltung, Hügel und Strauchpflanzungen. In Abstimmung mit «STWEG Turm», allenfalls in Koordination mit baulicher Erneuerung oder Landnutzung Gemeinde)	885, 2755

Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
T.2	Begegnungszone Langäckerstrasse	
T.2.1	Neugestaltung Strassenabschnitt mit Übergang zum öffentlichen Spielplatz, Verbreiterung der Trottoirbereiche, Baumpflanzungen. (Abstimmung mit Langsamverkehrskonzept und Einführung Temp-30-Zone)	884, 885, 2755, 2736, 2717
T.2.2	Auslichtungsmassnahmen vor Quartierzentrum an Langäckerstrasse (räumliche Öffnung hin zur Langäckerstrasse)	2755, 885
T.2.3	Verlagerung von Stellplätzen direkt vor Quartierzentrum (Abstimmung mit Langsamverkehrskonzept, Umgestaltung zur Begegnungszone)	2755
T.3	Nahversorgungszentrum Glattlerweg	
T.3.1	Platzsituation am Glattlerweg aufwerten, Erneuerung von Belägen und Möblierung prüfen. (in Abstimmung mit der Umsetzung Gestaltungsplan Glattlerweg)	1097, 2670
T.3.3	Terrassensituation bei Treppenaufgang gestalten (in Abstimmung mit der Umsetzung Gestaltungsplan Glattlerweg)	1097
T.4	Spielplätze mit öffentlichem Charakter	
T.4.1	Aufwertung und Ergänzung Spielmöglichkeiten öffentlicher Spielplatz (vor allem im südöstlichen Bereich).	2717
T.4.2	Spielplatz vor SPAR-Markt als Schlusspunkt des Zentralen Quartierpfades als abwechslungsreiche Spiellandschaft gestalten. (allenfalls Verlegung von Stellplätzen in Tiefgaragen prüfen)	2642
T.5	Spielplätze Kindergärten	
T.5.1	Kindergarten Langäcker 34: Umgebungsgestaltung auf neuen Zugang ab Quartierpfad abstimmen. (allenfalls Raumbildung durch Bepflanzung)	2679
T.5.2	Kindergarten Langäcker 51: räumliche Öffnung zur Umgebung. (Integration in parkartige Gestaltung entlang Quartierpfad)	877
T.5.3	Neuer Kindergartenstandort Glattlerzentrum. (Abstimmung mit Realisierung Gestaltungsplan Glattlerweg)	1097
T.6	Wohninseln	
T.6.1	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft «STWEG Turm» Süd. (attraktiv gestalteter und möblierter Sitzplatz)	885



Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
T.6.2	Attraktiv gestaltete, gemeinsam nutzbarer Sitzbereich für Hausgemeinschaft «STWEG Turm» Nord. (gedeckte, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeeten, Spielgeräte versch. Altersklassen oder Ältere)	2776
T.6.3	Zentraler Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten entlang Quartierpfad. (gedeckt (z.B. Pergola), Angebote für alle Generationen)	887
T.6.4	Attraktiv gestaltete private Vorzonen / Hauseingangsbereiche. (evtl. Sitzplätze im Eingangsbereich in Kombination mit Velo-PP)	2641
T.6.5	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft Langäckerstrasse 49/51. (gedeckt, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeete, Spielgeräte versch. Altersklassen oder Ältere)	877, 2750
T.6.6	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft Bahnhofstrasse 96/98. (Witterungsschutz prüfen, Kleinkinderspielbereich, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeeten usw.)	866
T.6.7	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft Bahnhofstrasse 59/61. (Witterungsschutz prüfen, Kleinkinderspielbereich, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeeten usw.)	1089, 2662
T.6.8	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft Poststrasse 92-98. (Witterungsschutz prüfen, Kleinkinderspielbereich, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeeten usw.)	892, 2601
T.6.9	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaften Poststrasse 110, 112, 120, 122, 124 und 126. (Witterungsschutz prüfen, Kleinkinderspielbereich, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeeten usw.)	2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630
T.6.10	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft Poststrasse 130, 132, 140, 142, 144 und 146. (Witterungsschutz prüfen, Kleinkinderspielbereich, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeeten usw.)	2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624
T.6.11	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft Poststrasse 150, 152, 160, 162, 164, 166. (Witterungsschutz prüfen, Kleinkinderspielbereich, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeeten usw.)	622, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618
T.6.12	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft Poststrasse 160, 162, 164, 166 und 170. (gedeckt, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeete, Spielgeräte versch. Altersklassen oder Ältere)	634, 622, 2614, 2615, 2616
T.6.13	Gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten für Hausgemeinschaft Poststrasse 172, 174, 176, 180, 196, 198, 200.	3247, 2845, 643, 637, 3209

Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
	(Witterungsschutz prüfen, Kleinkinderspielbereich, weitere Angebote denkbar wie Grillstelle, Hochbeeten usw.)	
T.7	Umfeld Haltestelle Umwelt Arena der Limmattalbahn	
T.7.1	Repräsentative Platzsituation als Eingangssituation zum Quartier schaffen. (Neugestaltung im Rahmen Gesamtkonzept Umfeld LTB-Haltestelle Umwelt Arena - Gestaltungsplan)	872, 2640
Ausstattung (A)		
A.1	Elementekatalog	
A.1.1	Elementekatalog zur Aussenraummöblierung: einheitliche Sitzgelegenheiten (Bank), Abfalleimer, Leuchten. (Standard ist bei baulichen Erneuerungen einzufordern, in Abstimmung mit der bereits kommunal eingesetzten Möblierung)	Zukünftige Anwendung im gesamten Quartier
A.2	Möblierung	
A.2.1	Sitzgelegenheiten am Platanenweg schaffen. (mind. 2 Bänke entsprechend Elementekatalog)	1172, 1179, 2742
A.2.2	Sitzgelegenheiten am Pappelweg schaffen. (mind. 2 Bänke entsprechend Elementekatalog)	883, 882, 880, 886, 876
A.2.3	Sitzgelegenheiten am Vorplatz Glattlerweg und auf der Stadterrasse schaffen. (Bereich vor Jugendtreff, Abstimmung mit Gestaltungsplan Glattlerweg)	1097
A.2.4	Ergänzendes Angebot an Abfalleimern im Bereich der Wohninseln, öffentlichen Plätzen und Bänken. (ca. 8 Stück; Themenbereich Littering in Abstimmung mit Jugendarbeit Spreitenbach)	Ganzes Quartier
A.4	Beleuchtung	
A.3.1	Durchgängige Beleuchtung am Quartierpfad schaffen. (entlang zentraler Quartierpfad einheitlicher Leuchtentyp gemäss Elementekatalog)	Quartierpfad
A.3.2	bessere Ausleuchtung des Treppenaufgangs Glattlerzentrum. (Leuchtentyp gemäss Elementekatalog)	2571, 2573, 1097
A.3.3	Lineare Effektbeleuchtung entlang des Hangweges Stadterrasse. (Leuchtentyp gemäss Elementekatalog)	890, 892, 896, 900, 902, 1097, 2502, 2503, 2504, 2571, 2596, 2598, 2599, 2603, 2662, 2601
A.5	Spielplatzsicherheit	

Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
A.4.1	Bestehende Spielplätze hinsichtlich Sicherheitsnormen überprüfen. (Gutachten sicherheitstechnische Beratung)	885, 2717, 2662, 1089
Ökologie (Ö)		
Ö.1	Gehölzpflanzungen	
Ö.1.1	Fachgerechter Unterhalt des Gehölzbestandes. (Prüfung und fachgerechter Schnitt durch Fachleute)	Gesamtes Quartier
Ö.1.2	Hecken mit Wildstraucharten entlang der Kindergärten. (einheimische Straucharten mit interessantem Fruchtschmuck oder Herbstfärbung)	877, 2679, 1097
Ö.1.3	Entfernung invasiver Neophyten. (Beratung, evtl. Einbindung Natur- und Umweltkommission, Abgabe Merkblatt)	Gesamtes Quartier
Ö.1.4	Baumpflanzungen zur Hitzeminderung (Besonders bei hoher Versiegelung oder gegenüber südexponierten Fassaden, Merkblätter Bund und Kanton)	Gesamtes Quartier
Ö.2	Restflächen und Säume	
Ö.2.1.	Böschungstreifen entlang Langäckerstrasse sowie in den Hangbereichen Bahnhofstrasse als Wildstaudensäume entwickeln. (differenzierte Pflegemassnahmen)	896, 1089, 2662, 2750, 887, 2776
Ö.3	Aufwertung Wiesen	
Ö.3.1	Entlang Zentralem Quartierpfad räumlich verbundene Bereiche als Blumenwiesen oder Mahd-Inseln entwickeln. (Ansaat, Schnittintervalle anpassen)	885, 887, 877, 2641
Ö.4	Dachbegrünung	
Ö.4.1	Begrünung Dach Quartierzentrum. (Möglichkeiten prüfen, in Koordination mit Erneuerung/Sanierung)	2755
Ö.4.2	Begrünung Dach Doppelkindergarten. (Möglichkeiten prüfen, in Koordination mit Erneuerung/Sanierung)	2679
Ö.4.3	Begrünung Dach Glattlerzentrum. (Möglichkeiten prüfen, in Koordination mit Erneuerung/Sanierung)	1097
Ö.4.4	Dachbegrünungen generell (Möglichkeiten an jedem Objekt prüfen, auch in Kombination mit Solaranlagen)	Gesamtes Quartier

Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
Ö.5	Fauna	
Ö.5.1	Sensibilisierung, Erläuterung Fördermassnahmen, kostenlose Beratung von Bauherrschaften. (im Rahmen der Baubewilligung)	Gesamtes Quartier
Ö.5.2	Sensibilisierung/Beratung und Anbringen von Nisthilfen (Mauersegler, Fledermäuse, Turmfalken) bei Sanierung von Gebäuden. (Allenfalls Einbindung Natur- und Umweltkommission)	Gesamtes Quartier
Ö.5.3	Einheimische und standortgerechte Pflanzen verwenden (Grundsätzlich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einsetzen. Basierend auf den Erkenntnissen des klimaangepassten Bauens können auch nah verwandte Baumarten verwendet werden. Allenfalls Einbindung Natur- und Umweltkommission)	Gesamtes Quartier
Ö.6	Versickerung und Retention (Schwammstadt)	
Ö.6.1	Bei baulichen Vorhaben ist stets eine Verbesserung der Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten von unverschmutztem Regenwasser zu prüfen. (Verbesserung der Retention bei Starkregenereignissen und hitzemindernde Effekte bei Verdunstung, Merkblätter Bund und Kanton)	Gesamtes Quartier
Baumkonzept (B)		
B.1	Gehölze in Reihen	
B.1.1	Bestandsicherung der Bäume entlang der Platanenallee. (Ergänzungen Bestand, Baumschutzsatzung empfohlen)	2742
B.1.2	Ergänzen und Bestandssicherung der Baumreihen entlang der Langäckerstrasse. (Ergänzungen Bestand mit gleichartigen Gehölzen, Baumschutzsatzung empfohlen)	Entlang gesamter Strassenperimeter
B.1.3	Erhalt und Weiterentwicklung Baumbestand beim Zentrum Glattler. (Ergänzung und Weiterentwicklung qualitativer Baumbestand mit Gestaltungsplan Glattlerweg)	1097, 3635
B.1.4	Ergänzung von Pappeln als Reihe im Pappelweg. (Ausgestalten einer Torsituation in das Quartier)	876, 880, 882, 883, 886
B.1.5	Ergänzen bzw. Ersatz von schmalkronigen Strassenbäumen entlang der Bahnhofstrasse. (im Rahmen von Sanierung und Umgestaltung Bahnhofstrasse, evtl. neues Betriebs- und Gestaltungskonzept)	Entlang gesamter Strassenperimeter

Nr.	Kurzbeschreibung	Parzelle
B.2	Gehölze Solitär oder Gruppen	
B.2.1	Bestandssicherung der Mammutbäume im Quartier.	Ganzes Quartier
B.2.2	Bestandssicherung der Platanen vor Quartierzentrum.	2755
B.2.3	Ergänzung Mammutbäume an Kreuzungspunkten und zur Markierung bedeutender Orte.	896, 887, 2571
B.2.4	Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen entlang des Zentralen Quartierpfades.	885, 887, 877, 2642
B.2.5	Nadelbaumgruppe in Langäckerstrasse Süd ergänzen. (Vorschlag für Baumthema entlang der Begegnungszone)	3267, 2717, 2736
B.2.6	Strauchgruppe entlang südlichem Aussenraum vom Quartierzentrum. (Empfehlung: attraktive Blütensträucher)	2755
B.2.7	Strauchgruppe als lockere Raumtrennung. (Wildstraucharten, bestehende, stark trennende Hecke teilweise entfernen)	877
B.2.8	Pflanzung von kleinen Hausbäumen vor den Eingängen. (Kombination mit Sitzplätzen bei Hausgemeinschaften)	2641
B.2.9	Einzelbaumpflanzungen im Umfeld der Wohninseln. (zur besseren Einbindung der gedeckten Sitzplätze)	877, 892, 2571, 2750, 2776
B.2.10	Markante Portalsituation am Treppenaufgang Glattlerzentrum herstellen.	1097
B.2.11	Baumpflanzung (Hochstämme) bei Um- und Platzgestaltung im Rahmen der baulichen Erneuerung. (Neugestaltung im Rahmen Gesamtkonzept Umfeld LTB-Haltestelle Umwelt Arena - Gestaltungsplan)	862
B.2.12	Baumpflanzung Platz im Übergang zur LTB-Haltestelle Umwelt Arena. (Neugestaltung im Rahmen Gesamtkonzept Umfeld LTB-Haltestelle Umwelt Arena - Gestaltungsplan)	872, 2640
B.2.13	Gemischte Baumpflanzung entlang Verbindung Rotzenbühlstrasse-Güterstrasse am Quartierpfad Nord.	676, 861, 866, 2639
B.2.14	Einzelbaumpflanzungen an ausgesuchten Stellen entlang der in W.3/4 beschriebenen Querungen. (In Abstimmung auf die teiltörtlichen Gegebenheiten, als Begleitung der Querungen und Sonnenschutz)	Gesamtes Quartier

7.2 Anhang 2: Massnahmen Fussgänger und Veloverkehr

Analog den Massnahmen im Freiraum erfolgt auch die Umsetzung der Massnahmen für Fussgänger und Veloverkehr im Rahmen der weiteren Planungen im Langäcker- und Gyrhaldequartier.

So werden die beabsichtigten Massnahmen beispielsweise als Grundanforderungen und Rahmenbedingungen für Konkurrenzverfahren, Gestaltungspläne und Bauvorhaben herangezogen. Bei Sanierungs-, Erneuerungs- und Entwicklungsvorhaben sollen die Massnahmen sukzessive umgesetzt werden.

Massnahmenübersicht Fussgänger und Veloverkehr:

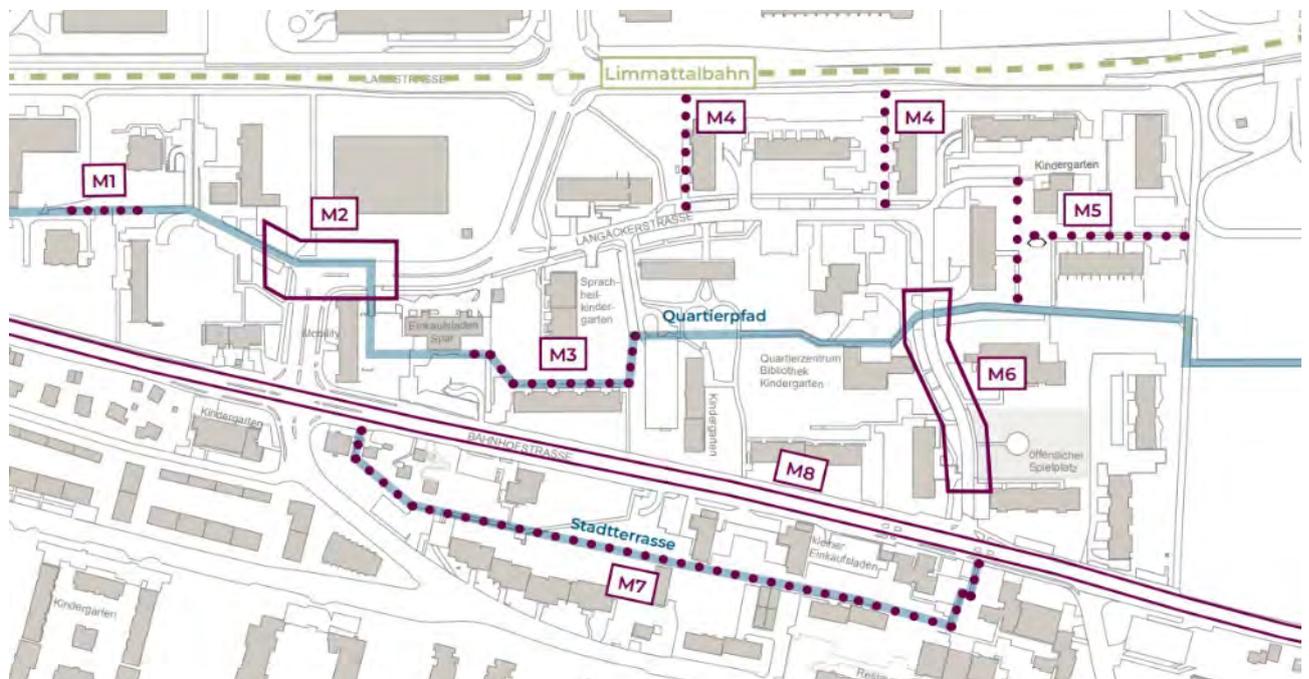


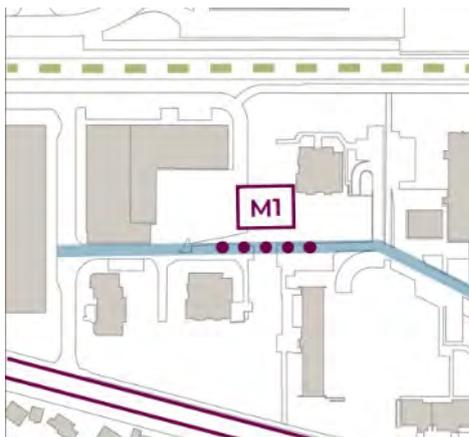
Abbildung 56: Massnahmenübersicht Fuss- und Veloverkehr (Quelle: irap 2015, Planung und Bau 2024).

Der im Massnahmenübersichtsplan angedeutete Quartierpfad soll einheitlich ausgestaltet sein (Belag, Wegbreite, Beleuchtung). Die Massnahmen M1 und M3 sind notwendig für die Umsetzung eines durchgängigen Quartierpfads. M2 und M6 sind Massnahmen, die den Quartierpfad attraktiv machen. Es ist jedoch auch ohne Realisierung dieser beiden Massnahmen gewährleistet, dass der Quartierpfad durchgängig begehbar ist. Der langfristig angedachten Städtterrasse kommt aus verkehrlicher Sicht eine untergeordnete Bedeutung zu, dennoch kann sie dereinst einen wertvollen Beitrag zur qualitätsvollen Entwicklung des Gebietes zwischen der Bahnhofstrasse und der Poststrasse leisten.

Liste der Massnahmen

- M1 Ergänzung Wegeverbindung Quartierpfad Nord
- M2 Neue Querung und Umgestaltung der Rotzenbühlstrasse
- M3 Neue Wegeverbindung im Abschnitt Quartierzentrum – Spar
- M4 Neue Wegeverbindung Anbindung Limmattalbahn
- M5 Neue Wegeverbindung zur Anbindung Kindergarten Langäckerstrasse 34
- M6 Begegnungszone Quartierzentrum / Langäckerstrasse
- M7 Neue Wegverbindung Stadtterrasse
- M8 Siedlungsorientierte Umgestaltung Bahnhofstrasse
- M9 Einführung Tempo-30-Zonen in Wohngebieten
- M10 Reduktion des Flächenverbrauchs für oberirdische Parkierung

M1: Ergänzung Wegeverbindung Quartierpfad Nord



Handlungsbedarf:

In dem im Plan bezeichneten Abschnitt zwischen Rotzenbühlstrasse und Güterstrasse fehlt eine direkte Wegeverbindung. Eine Hecke verhindert heute zudem die Realisierung einer direkten Verbindung.

Massnahmenbeschrieb:

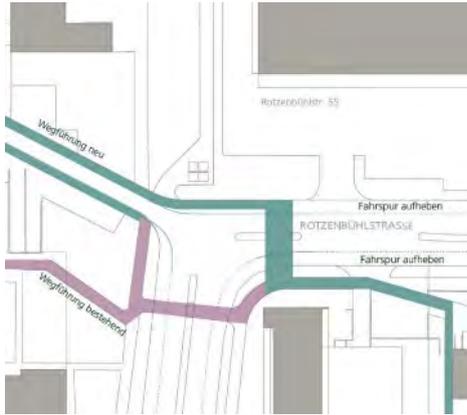
Zur Realisierung einer direkten Wegeverbindung muss eine rund 2 Meter hohe Hecke durchbrochen werden. Zudem ist ein neuer Wegabschnitt mit einer Länge von rund 10 m zu erstellen. Einer Realisierung dieser Massnahme muss unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer und in Abstimmung mit deren Entwicklungsabsichten erfolgen.



Abstimmungsbedarf:

Freiraumkonzept: W.1.1, W.1.6, W.1.7, A.3.1, B.2.14

M2: Neue Querung und Umgestaltung der Rotzenbühlstrasse



Handlungsbedarf:

Auf dem Abschnitt Spreiti West/Spar fehlt für Fussgänger eine direkte und sichere Verbindung. Es besteht heute Konfliktpotenzial zwischen Fussgängern und ein- sowie ausparkierenden Fahrzeugen.

Massnahmenbeschrieb:

Um im nördlichen Teil des Quartiers Langäcker einen attraktiven, sicheren und direkten Quartierpfad zu schaffen, soll die Rotzenbühlstrasse auf dem im Plan bezeichneten Abschnitt folgendermassen umgestaltet werden:



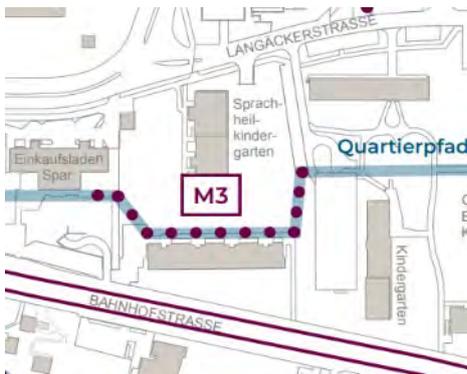
1. Schaffung einer neuen Fussgängerquerung über die Rotzenbühlstrasse.
2. Fussgängerführung und Quartierpfad entlang Privatstrasse.
3. Umgestaltung Strassenraum, Aufhebung von Fahrspuren im bezeichneten Abschnitt prüfen, wobei eine aufgehobene Fahrspur als Trottoir genutzt werden könnte.
4. Schutz von Fussgängern vor ein- bzw. ausparkierenden Fahrzeugen durch Markierung oder durch Abtrennung der Gehwegfläche vom Strassenraum

Abstimmungsbedarf:

Freiraumkonzept: W.1.1, W.1.7, A.3.1, B.2.13, B.2.14

Sanierung der Rotzenbühlstrasse und angrenzende Privatstrasse

M3: Neue Wegeverbindung im Abschnitt Quartierzentrum – Spar



Handlungsbedarf:

Im Quartier Langäcker fehlt eine zentrale und strassenunabhängige Fusswegverbindung zwischen Pappelweg und Rotzenbühlstrasse. Heute bestehen lediglich abschnittsweise Wege, wobei eine durchgängige Fusswegverbindung nicht erkennbar ist und im mittleren Bereich eine Wegeverbindung zwischen Quartierzentrum und Spar fehlt. M3 stellt deshalb die zentrale Massnahme für die Realisierung des Quartierpfades dar.

Massnahmenbeschrieb:

Im Abschnitt Pappelweg/Rotzenbühlstrasse soll eine durchgehende strassenunabhängige Fusswegverbindung geschaffen werden, in die sowohl das Quartierzentrum wie auch der Spar eingebunden wird. Dieser zentrale Abschnitt des Quartierpfades soll als attraktive Verbindung möglichst niveaufrei und strassenunabhängig erstellt ausgestaltet



werden. Dabei ist auch auf die Verwendung eines einheitlichen Belages und die Installierung einer ausreichenden Beleuchtung zu achten.

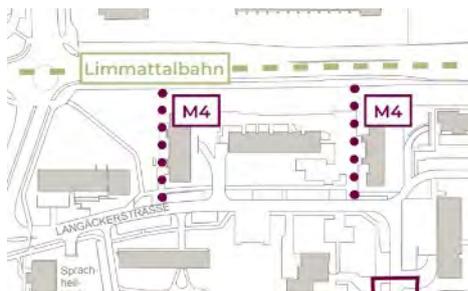
Die Querung der Anlieferungsstrasse ist mit einem Vertikalversatz auszugestalten und mit einem Verkehrsschild zu ergänzen, um das Konfliktpotential zwischen Fussgängern und anliefernden Lastwagen zu minimieren. Der neue Abschnitt des Quartierpfades soll zudem stufenfrei erstellt werden. Zur Festlegung der genauen Linienführung braucht es den Einbezug der betroffenen Grundeigentümer und die Abstimmung mit deren Entwicklungsvorhaben.

Abstimmungsbedarf:

Freiraumkonzept: W. 1.1, W.1.5, W.1.7, A.3.1, T.4.2



M4: Neue Wegeverbindungen Anbindung Limmattalbahn



Handlungsbedarf:

Die Haltestelle Umwelt Arena der Limmattalbahn soll für Fussgänger vom Quartier Langäcker aus gut erreichbar sein.

Massnahmenbeschrieb:

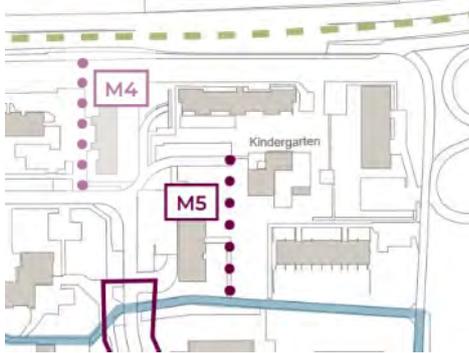
An den im Plan bezeichneten zwei Stellen sollen neue Querverbindungen zwischen der Langäcker- und der Landstrasse geschaffen werden. Zur Festlegung der genauen Linienführung dieser Querverbindungen braucht es den Einbezug der betroffenen Grundeigentümer und die Abstimmung mit deren Entwicklungsvorhaben.

Abstimmungsbedarf:

Freiraumkonzept: W.3.5, T.7.1, B.2.12



M5: Neue Wegeverbindungen zur Anbindung Kindergarten Langäckerstrasse 34



Handlungsbedarf:

Der Kindergarten mit Adresse Langäckerstrasse 34 ist heute lediglich von der Langäckerstrasse aus zugänglich. Um Kindern aus den umliegenden Liegenschaften und entlang der Baumgartenstrasse den Zugang zum Kindergarten zu erleichtern, soll der Kindergarten besser ins quartierinterne Wegenetz eingebunden werden.

Massnahmenbeschrieb:

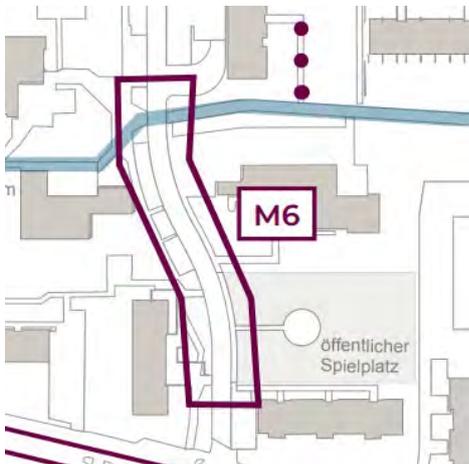
Zur besseren Einbindung des Kindergartens ins quartierinterne Fusswegnetz soll die Tafeln mit der Aufschrift „Privat – Kein Durchgang“ entfernt und die notwendige Netzergänzung Pappelweg/Kindergarten geschaffen werden. Zur „Öffnung“ bzw. Erstellung dieser Fusswegverbindung braucht es den Einbezug der betroffenen Grundeigentümer und die Abstimmung mit deren Entwicklungsvorhaben.

Abstimmungsbedarf:

Freiraumkonzept: W.3.4, T.5.1



M6: Begegnungszone Quartierzentrum / Langäckerstrasse



Handlungsbedarf:

Das heutige Quartierzentrum soll auch zukünftig ein attraktiver Begegnungsort für die Bevölkerung sein. In diesem Zusammenhang sollen auch die Aussenräume rund um das Quartierzentrum mit mehr Aufenthaltsqualität ausgestattet werden. Aufgrund der ausgeprägten Funktion als reine Wohnstrasse ist die Einführung einer Tempo-30-Zone auf der Langäckerstrasse anzustreben. Darüber hinaus ist für den Bereich im näheren Umfeld zum Quartierzentrum Langäcker eine Begegnungszone langfristig prüfenswert.

Massnahmenbeschrieb:

Bei einer zukünftigen Einführung von Tempo 30 auf der Langäckerstrasse oder deren Sanierung sollte darauf geachtet werden, dass die beiden Zugänge (Knotenpunkt mit Rotzenbühlstrasse und Knotenpunkte mit Bahnhofstrasse) mit Baumtoren ausgestattet werden. Weiterhin ist zu prüfen, ob diese Zugänge als Trottoirüberfahrten ausgestaltet werden können. Generell sollten die privaten Tiefgaragenzufahrten als Trottoirüberfahrten ausgestaltet werden.



In dem im Plan bezeichneten Abschnitt auf der Langäckerstrasse sollte langfristig oder im Rahmen der regulären Strassensanierung eine Begegnungszone (Tempo 20) geprüft werden. Diese Begegnungszone sollte als einheitliche, teilweise begrünte Fläche niveaufrei ausgestaltet werden. Dies bedeutet, dass Fahrbahn und Trottoir nicht durch einen hohen Randstein voneinander abgetrennt werden. Die Begegnungszone soll gegenüber den Tempo-30-Abschnitten der Langäckerstrasse jeweils durch einen Vertikalversatz erkennbar gemacht werden. Es ist zu prüfen, ob mit der Umgestaltung 9 der total 18 bestehenden Parkfelder (5 private und 13 öffentliche) aufgrund der Einrichtung einer Begegnungszone aufgehoben werden können. Kann die Gemeinde in Verhandlungen mit den Grundeigentümern (Parzelle mit Kat.-Nr. 2736) die Fläche erwerben, auf welcher heute 5 private Parkfelder angeordnet sind, so bestünde die Möglichkeit, die Begegnungszone bis zum Zugang des Spielplatzes zu erweitern.

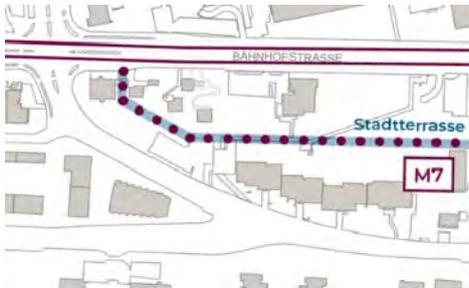
Abstimmungsbedarf:

Freiraumkonzept: W.1.1, W.1.4, W.1.7, T.1.1, T.2.1, T.2.2, T.2.3, A.4.1, B.2.5

Umsetzung der Tempo-30-Zone auf der Langäckerstrasse

M7: Neue Wegverbindung Stadtterrasse

Ausschnitt West:



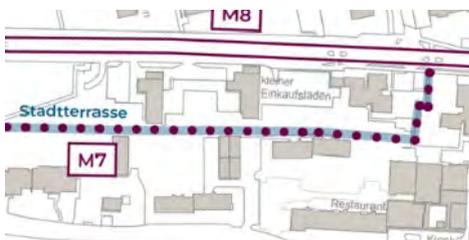
Handlungsbedarf:

Parallel zur Bahnhofstrasse zeichnet sich eine deutliche Hangkante ab, die allerdings über das bisherige Wegenetz nur fragmentarisch erschlossen ist. Es bestehen zwar vereinzelt Trampelpfade, aber eine durchgehende quartierinterne Verbindung ist nicht gewährleistet.

Massnahmenbeschrieb:

Die Hangkante bildet eine eindrückliche Terrassensituationen mit Aussichtslagen, die man im Rahmen zukünftiger Entwicklungen mit einer durchgängigen Wegeverbindung entlang der Hangkante erschliessen soll. Dabei kann an den bereits existierenden Querverbindungen zur Bahnhofstrasse angeschlossen werden.

Ausschnitt Ost:



Abstimmungsbedarf:

Freiraumkonzept: W.2.1 bis W. 2.6, W.3.2, W.3.3, A.2.3, A.3.3



M8: Siedlungsorientierte Umgestaltung der Bahnhofstrasse

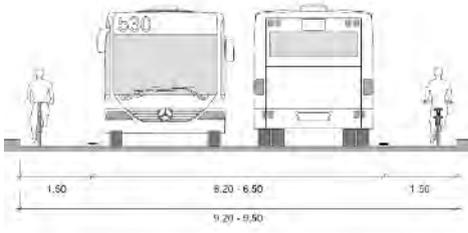


Handlungsbedarf:

Auf der Bahnhofstrasse sind nur einseitig Radstreifen angebracht, zudem variiert die Strassenbreite und die Anordnung der Längsparkierung derart, dass für den Veloverkehr ein sicheres und komfortables Fahren nicht immer möglich ist. Generell ist die Bahnhofstrasse für ihre Funktion als kommunale Sammelstrasse überdimensioniert.

Massnahmenbeschreibung:

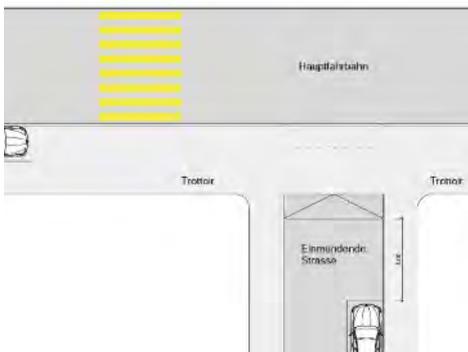
Generell ist im Rahmen der regulären Strassensanierung eine Umgestaltung des Strassenraums über die gesamte Bahnhofstrasse zu prüfen. Diese Massnahme kann auch als flankierende Massnahme zur Verminderung von allfälligem Ausweichverkehr ab der Landstrasse dienen.



Minimal ist die Einführung eines Regelquerschnitts mit beidseitigen Radstreifen zu prüfen. Zudem sollten mit der Einführung des Regelquerschnitts die im Strassenraum längs angeordneten Parkfelder hin zum Trottoir verschoben werden (Erhöhung Sicherheit Radfahrer).

Abstimmungsbedarf:

Umgestaltung der Bahnhofstrasse in Abstimmung mit dem regulären Sanierungszyklus der Strasse.



M9: Einführung Tempo-30-Zonen in Wohngebieten



Handlungsbedarf:

Aufgrund der ausgeprägten Funktion als reine Wohnstrassen ist die Einführung von Tempo-30-Zonen innerhalb der Quartiere Langäcker und Gyrhalde/Hasel anzustreben. Seit 2023 gilt eine neue Rechtsgrundlage, welche die Einführung von Tempo-30-Zonen erleichtert.

Massnahmenbeschrieb:

Einführung von Tempo-30-Zonen auf folgenden Strassenabschnitten:

- Langäckerstrasse
- Rotzenbühlstrasse (teilweise)
- Gyrhaldenstrasse
- Poststrasse



Abstimmungsbedarf:

Der Gemeinderat prüft sukzessive die Erweiterung der Tempo-30-Zonen für alle Wohnquartiere.



M10: Reduktion des Flächenverbrauchs für oberirdische Parkierung



Handlungsbedarf:

Trotz Einstellhallen sind teils beachtliche Flächen durch die oberirdische Parkierung belegt. Die Nutzungsordnung schreibt vor, dass bei Erneuerungen die Parkierung in Gebäuden (Tiefgaragen / Einstellhallen) zu erfolgen hat.

Massnahmenbeschrieb:

Bei Erneuerungen und baulichen Entwicklungen werden zukünftig weitere Bemühungen seitens der Grundeigentümer erforderlich sein, die zu einer Reduktion der oberirdischen Parkierung führen. Dies kann mit baulichen Erweiterungen und Ergänzungen an den bestehenden Einstellhallen oder durch eine Reduktion der Parkfelder mittels gezielter Förderung alternativer Verkehrsmittel (Mobilitätskonzepte) adressiert werden. Mit der Inbetriebnahme der Limmattalbahn hat sich an den zentralen Orten in Spreitenbach die ÖV-Qualität verbessert.



Abstimmungsbedarf:

Die Reduktion der oberirdischen Parkierung kann nur in Abstimmung auf Entwicklungsvorhaben und Erneuerungen durchgesetzt werden. Die Anwendung von Mobilitätskonzepten ist bei allen grösseren Bauvorhaben grundsätzlich zu prüfen.

7.3 Anhang 3: Grundsätze der denkmalpflegerischen Praxis in der Schweiz

Die im Bauinventar enthaltenen Objekte sind wichtige historische, architektonische und kulturelle Zeitzeugen. Ihrer baulichen Behandlung und Weiterentwicklung kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die folgenden sechs Punkte basieren auf den Grundsätzen der denkmalpflegerischen Praxis, so wie sie heute in der Schweiz zur Anwendung kommen. An diesen Punkten orientiert sich die Behandlung der Inventarobjekte.

1. Substanzerhaltung:

Denkmalpflege ist Substanzschutz. Nur das Original enthält die umfassende historische Information. Baudenkmäler sind Sachzeugen, deren dazu beiträgt, dass die historischen Bauten glaubwürdig, aussagefähig und verständlich als echte Zeugen ihrer Bauzeit und der seither durchlaufenen Zeit sind. Die Spuren der Baubiografie gehören zum Denkmal und sollen nicht zum Verschwinden gebracht werden. Gründe zur Erhaltung sind historisches Interesse, Wertschätzung der Leistungen und Investitionen der Vorfahren sowie das individuelle und kollektive Bedürfnis nach Selbstvergewisserung und Standortbestimmung durch Erinnerung.

2. Alter und Andersartigkeit als Merkmale:

Baudenkmäler repräsentieren alle Epochen. Sie sind Zeugen von historischen Ereignissen und Zeugnis individueller oder gesellschaftlicher Leistungen auf planerischem, technischem, handwerklichem oder künstlerischem Gebiet. Denkmal ist das ganze Gebäude, nicht nur seine Hülle oder Fassade. Auch Raumausstattungen und Haustechnik sind Informationsquellen über frühere Arbeits- und Lebensformen. Da sie rascher modernisiert werden als Gebäude, sind sie entsprechend rar. Das erhöht das Interesse an historischen Innenräumen, Fenstern, Türen oder Bodenbelägen usw., die sich vom Aktuellen unterscheiden. Die Andersartigkeit des Denkmals soll erhalten bleiben, einschliesslich seiner Alters-, Gebrauchs- und Veränderungsspuren. Ziel einer Sanierungsmassnahme ist nicht der Neubauzustand.

3. Reparatur- und Pflegefähigkeit:

Der Grundsatz der Substanzerhaltung schliesst Reparaturen keineswegs aus, im Gegenteil. Wenn Präventionsmassnahmen nicht den notwendigen Schutz vor Schäden bieten, sind Bauunterhalt und Reparatur die Garanten für das Fortbestehen. Bauen war früher auf lange Zeit angelegt, ausserdem erleichterten traditionelle Baustoffe und Bauweise den Bauunterhalt und Reparaturen, die auch eine ökonomische Notwendigkeit waren. Reparaturen dürfen keine Schäden am Denkmal verursachen oder begünstigen. Sie sollen den laufenden Unterhalt nicht behindern und bei Bedarf wiederholt werden können. Aus Erfahrung sollten Systemwechsel vermieden und historische Techniken übernommen werden. Das gilt sowohl für Konstruktionen und Gefügetechnik als auch für Baumaterialien. Die Übernahme traditioneller und bewährter Methoden mindert Schadensrisiken und erhöht die spätere Reparatur und Pflegefähigkeit.

4. Reversibilität:

«Alle konservatorischen und restauratorischen Eingriffe sind auf ein Höchstmass an Reversibilität auszurichten.» Dasselbe gilt für Ein- und Anbauten und andere bauliche Zutaten: Um alte Gefüge nicht zu destabilisieren und zu gefährden, sollten neue Elemente so eingefügt werden, dass sie unter Umständen schadlos wieder ausgebaut werden können, reversibel sind, wenn sie sich nicht bewähren oder wenn erneut Veränderungen anstehen.

5. Angemessenheit und der kleinstmögliche Eingriff:

Seit jeher gehören An und Umbauten zum geläufigen Umgang mit bestehenden Gebäuden. Sie sind auch bei Baudenkmalern nicht ausgeschlossen, wohl aber eingeschränkt, denn sie sollen weder die bauliche Substanz gefährden noch deren Charakter oder Wirkung beeinträchtigen. Deshalb sollte die Wahl immer auf den kleinstmöglichen Eingriff fallen. Das neue Bauelement soll nach Grösse und architektonischem Ausdruck dem Bestand angemessen sein. Es kann sich als Neues zu erkennen geben, sollte den «Stempel unserer Zeit tragen», jedoch ohne Dominanz gegenüber dem Baudenkmal anzustreben. Bauteile wie Dach, Gauben, Türen oder Fenster sollten nicht ohne Not erneuert werden. Die Erneuerung braucht Fingerspitzengefühl und sollte den Ausgleich zwischen dem Zeitgemässen und dem Altersgemässen schaffen.

6. Addition statt Ersatz:

Neue Nutzungsansprüche und andere Veränderungswünsche lassen sich grundsätzlich auf zweierlei Weise umsetzen: durch Ersatz (Austausch) oder durch Addition (Hinzufügen). Um die historische Bausubstanz so wenig wie möglich zu schmälern, sollte die Maxime «Addition statt Ersatz» immer Vorrang haben. Sie verspricht nicht nur einen schonenden Umgang mit dem historischen Bestand, sie garantiert auch die Erkennbarkeit der Massnahme als neue Zutat und Zeitschicht. Ausserdem beachtet sie die Forderung der Nachhaltigkeit nach sparsamem Verbrauch von nicht erneuerbaren Ressourcen, die sonst auf der Deponie landen, entsorgt und ersetzt werden müssen und Energie verbrauchen.

Legende Strukturplan:

Festsetzung:

-  Ausrichtung der Bauten (längs)
-  Anzahl Vollgeschosse
-  Umstrukturierung
-  Öffentliche Nutzungen

Orientierung:

-  Gebäude
-  Unterirdische Bauten
-  Parzellengrenzen

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindepräsident


Markus Mötteli

Die Gemeindegemeinderin


Tanja Peric



Auftraggeber: Gemeinde Spreitenbach
8957 Spreitenbach

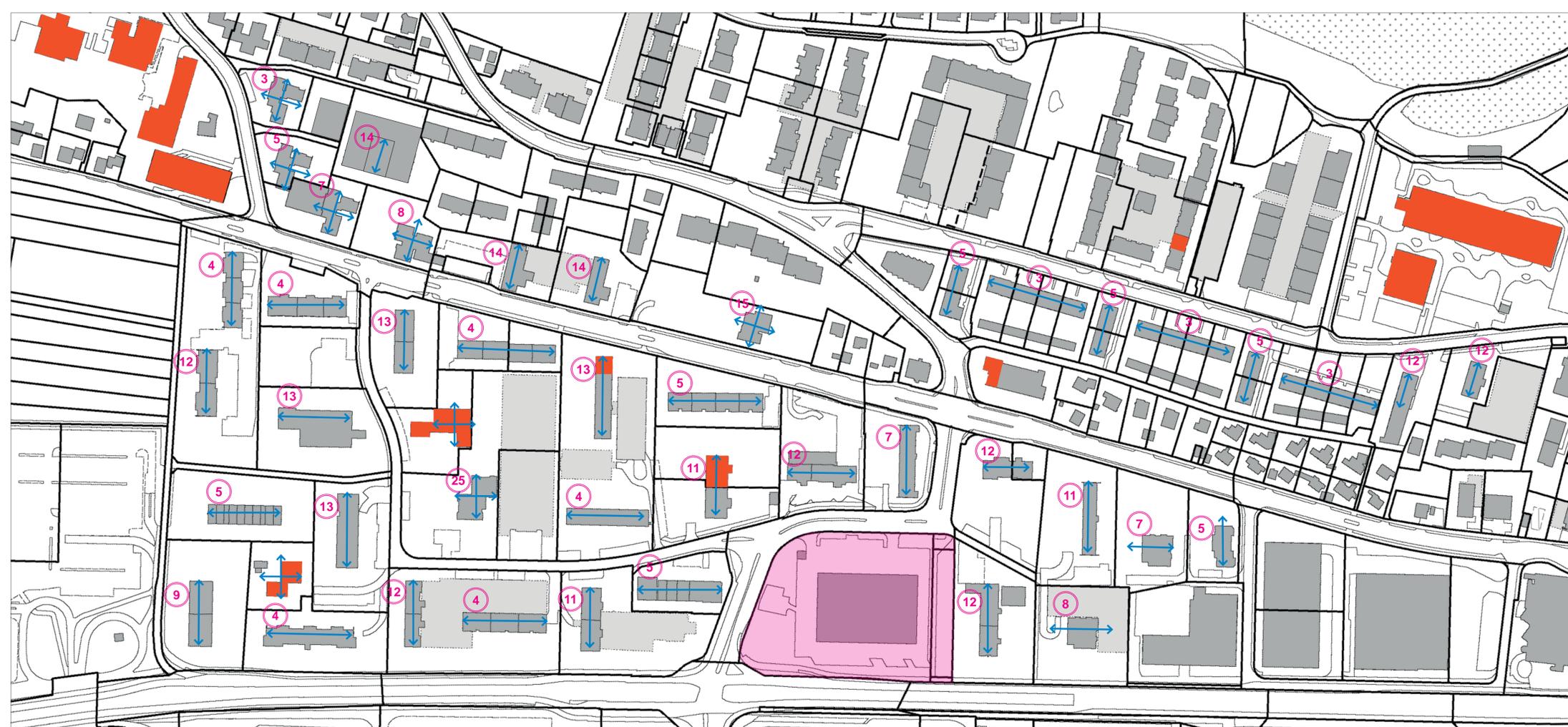
Grundlagen: Amtliche Vermessung (AGIS) 2023,
Ingenieurbüro Klaus Scheifele,
Spreitenbach, 1961

Überarbeitung: Planung und Bau Spreitenbach

Projektanfrage: BV-2023-0033

Plangröße: 841 mm x 594 mm (DIN A1)

Datum: 24. Juni 2024





Mit Ermächtigung des Grossen Rates
genehmigt.
AARAU, den 3. März 1961 [RRB SF]

Im Auftrage des Regierungsrates
Der Staatschreiber:


Richtplan

Der Gemeinderat Spreitenbach hat diesen Richtplan in seiner
Sitzung vom 31. Januar 1959 genehmigt.
Spreitenbach, den 5. April 1960



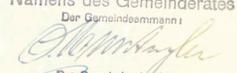
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindevorsteher:


Der Gemeindegemeinder:


Ausschreibung im Amtsblatt vom 5. September 1959
Öffentliche Planaufgabe und Einsprachefrist
vom 5. September 1959 bis 4. Oktober 1959

Die Gemeindeversammlung vom 26. Januar 1960 hat diesem
Richtplan die Genehmigung erteilt.
Spreitenbach, den 5. April 1960



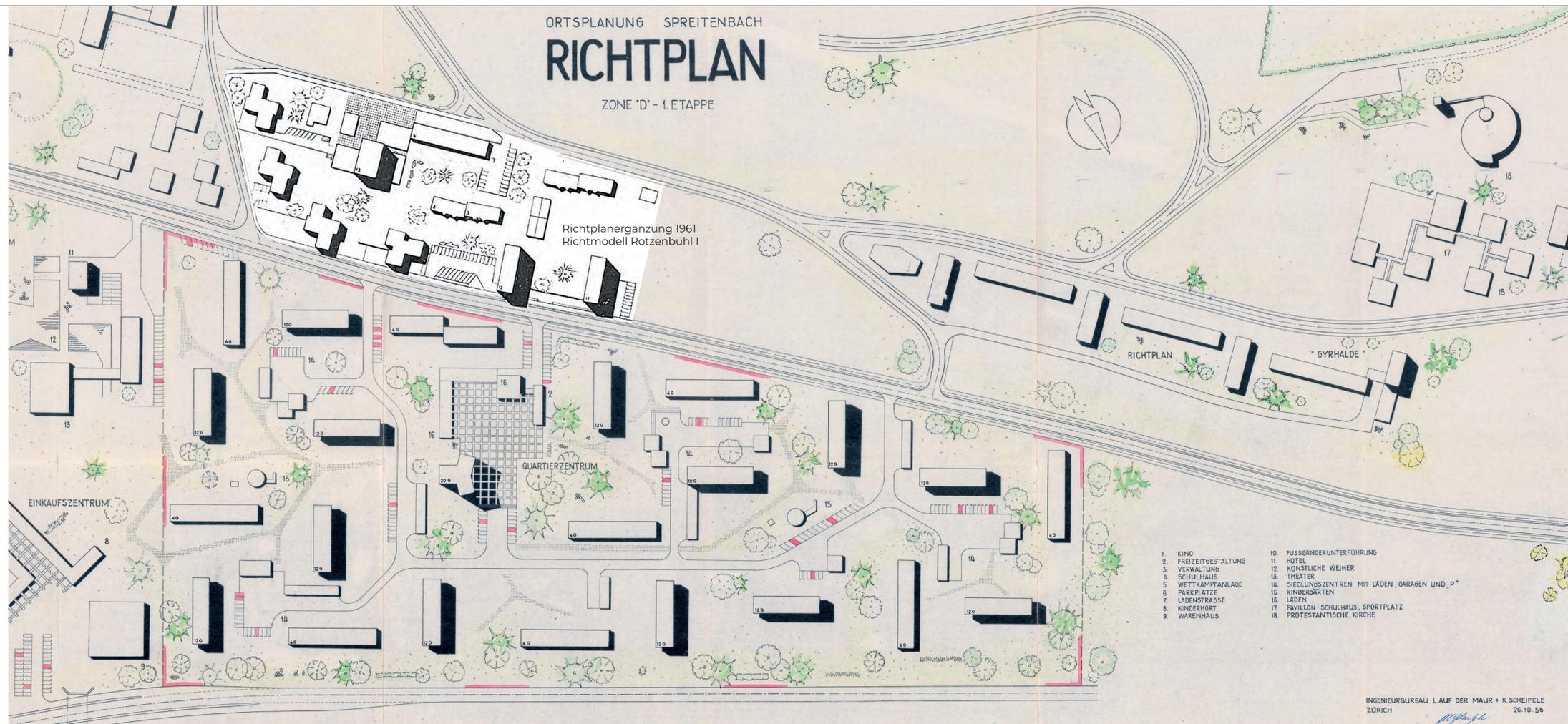
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindevorsteher:


Der Gemeindegemeinder:


ORTSPLANUNG SPREITENBACH

RICHTPLAN

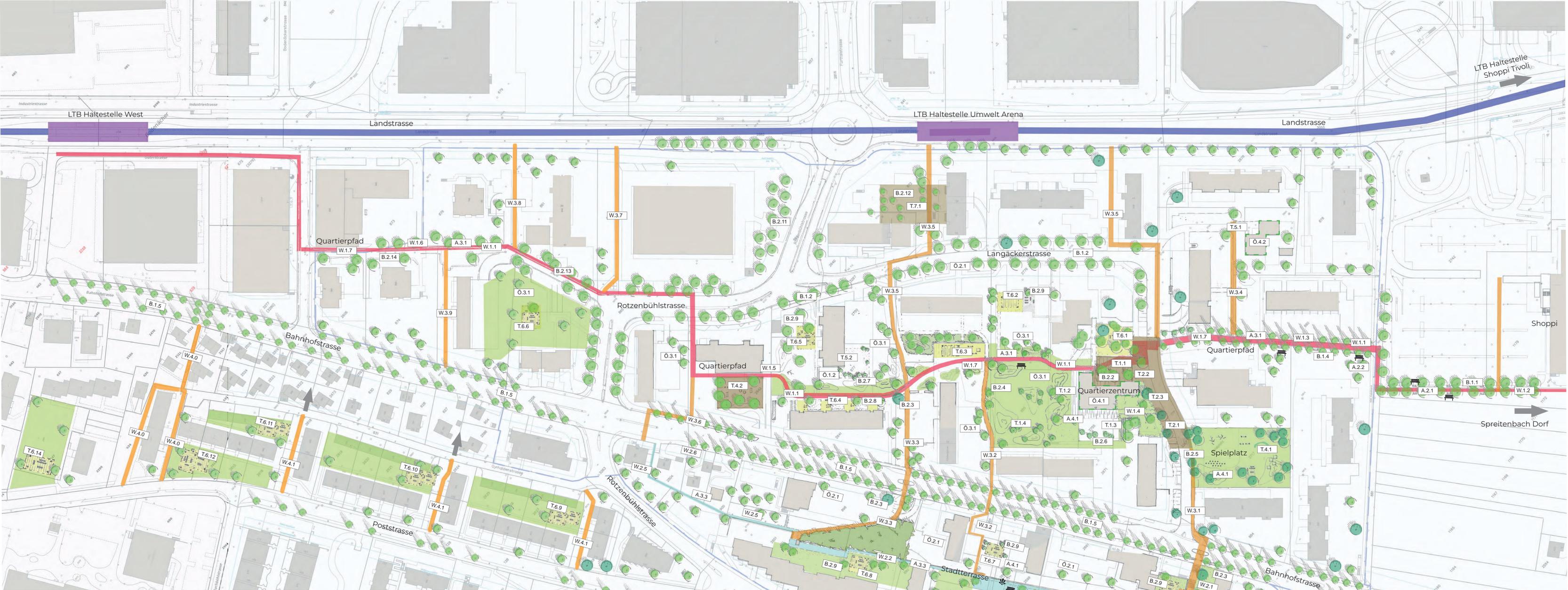
ZONE 'D' - 1. ETAPPE



1. KIND
2. FREIZEITGESTALTUNG
3. VERWALTUNG
4. SCHULHAUS
5. WETTKAMPFANLAGE
6. PARKPLATZ
7. LADENSTRASSE
8. KINDERHORT
9. WARENHAUS

10. FUSSGÄNGERUNTERFÜHRUNG
11. HOTEL
12. KUNSTLICHE WEIHER
13. THEATER
14. SIEDLUNGSZENTREN MIT LÄDEN, GARAGEN UND „P“
15. KINDERGÄRTEN
16. LÄDEN
17. PAVILLON - SCHULHAUS, SPORTPLATZ
18. PROTESTANTISCHE KIRCHE

INGENIEURBÜRO LAUF DER MAUR + K. SCHEIFELE
ZÜRICH
26.10.58



ENTWICKLUNGSLEITBILD LANGÄCKER-GYRHALDE

Massnahmenplan Freiraum

GEMEINDERAT SPREITENBACH
 Der Gemeindepräsident
Markus Mötteli
 Markus Mötteli

Die Gemeindeführerin
Tanja Peric
 Tanja Peric



Auftraggeber: Gemeinde Spreitenbach
 8957 Spreitenbach

Grundlagen: planikum GmbH, 2014/2015
 8050 Zürich

Überarbeitung: Planung und Bau Spreitenbach

Projektanlage: BV-2023-0033

Plangröße: 1050 mm x 594 mm

Datum: 24. Juni 2024

- Festsetzungen:**
- W Wegenetz**
 - Quartierpfad
 - Stadterrasse
 - Querungen
 - A Ausstattung**
 - Bänke und Abfalleimer
 - Ausblicke freihalten
 - T Öffentlicher Raum / Treffpunkte**
 - Platzsituationen mit öffentlichem Charakter
 - Parkartig ausgestaltete Grünräume
 - Wohninsel
 - B Baumkonzept *)**
 - Laubgehölze
 - Nadelgehölze (u.a. Mammutbäume)
 - Strassenbaum schmalkrönig
 - Strauchpflanzungen
 - Ö Ökologie**
 - Dachbegrünung
 - X Massnahmen**
 - Massnahme zur Umsetzung
- *) Die Darstellung der Gehölze erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Lagegenauigkeit.

Massnahmen Verkehr:

- M1** Ergänzung Wegeverbindung Quartierpfad Nord
- M2** Neue Querung und Umgestaltung der Rotzenbühlstrasse
- M3** Neue Wegeverbindung im Abschnitt Quartierzentrum – Spar
- M4** Neue Wegeverbindung Anbindung Limmattalbahnhof
- M5** Neue Wegeverbindung zur Anbindung Kindergarten Langäckerstrasse 34
- M6** Begegnungszone Quartierzentrum / Langäckerstrasse
- M7** Neue Wegeverbindung Stadtterrasse
- M8** Siedlungsorientierte Umgestaltung Bahnhofstrasse
- M9** Einführung Tempo 30 Zonen in Wohngebieten
- M10** Reduktion des Flächenverbrauchs für oberirdische Parkierung

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindepräsident

Markus Mötteli

Die Gemeindegemeinschaft

Tanja Peric



Auftraggeber: Gemeinde Spreitenbach
8957 Spreitenbach

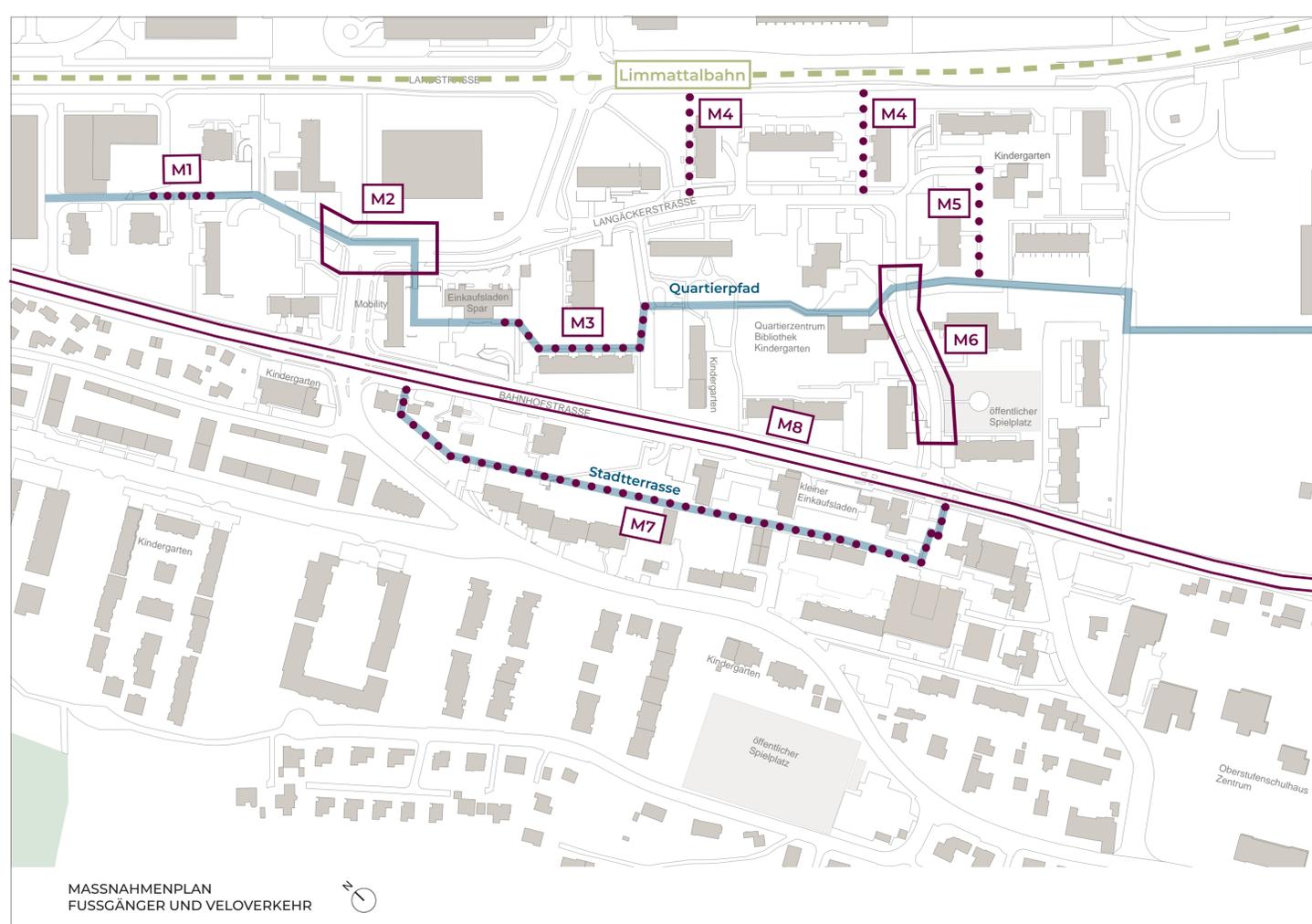
Grundlagen: irap Institut für Raumentwicklung (2015)
8640 Rapperswil

Überarbeitung: Planung und Bau Spreitenbach

Projektantrag: BV-2023-0033

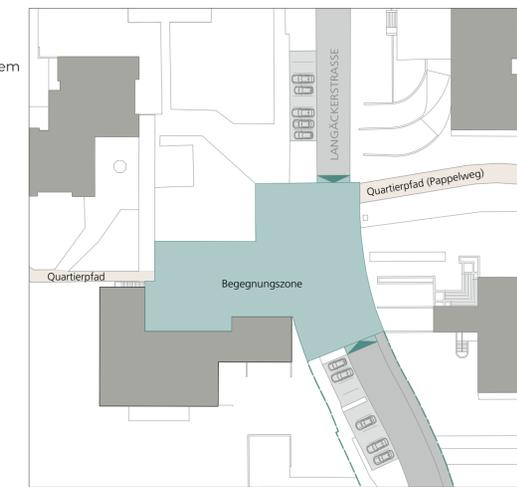
Plangrösse: 841 mm x 594 mm (DIN A1)

Datum: 24. Juni 2024



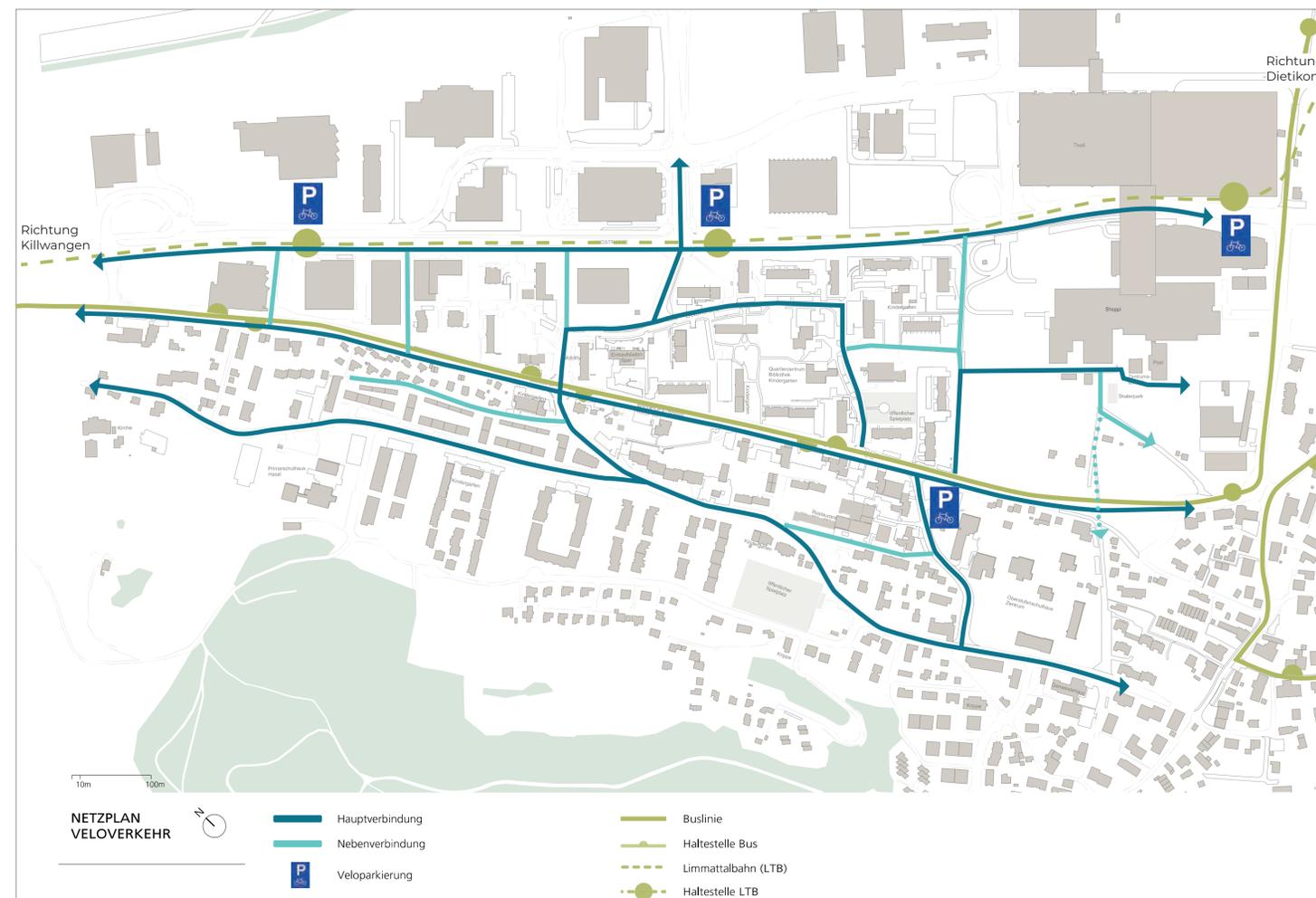
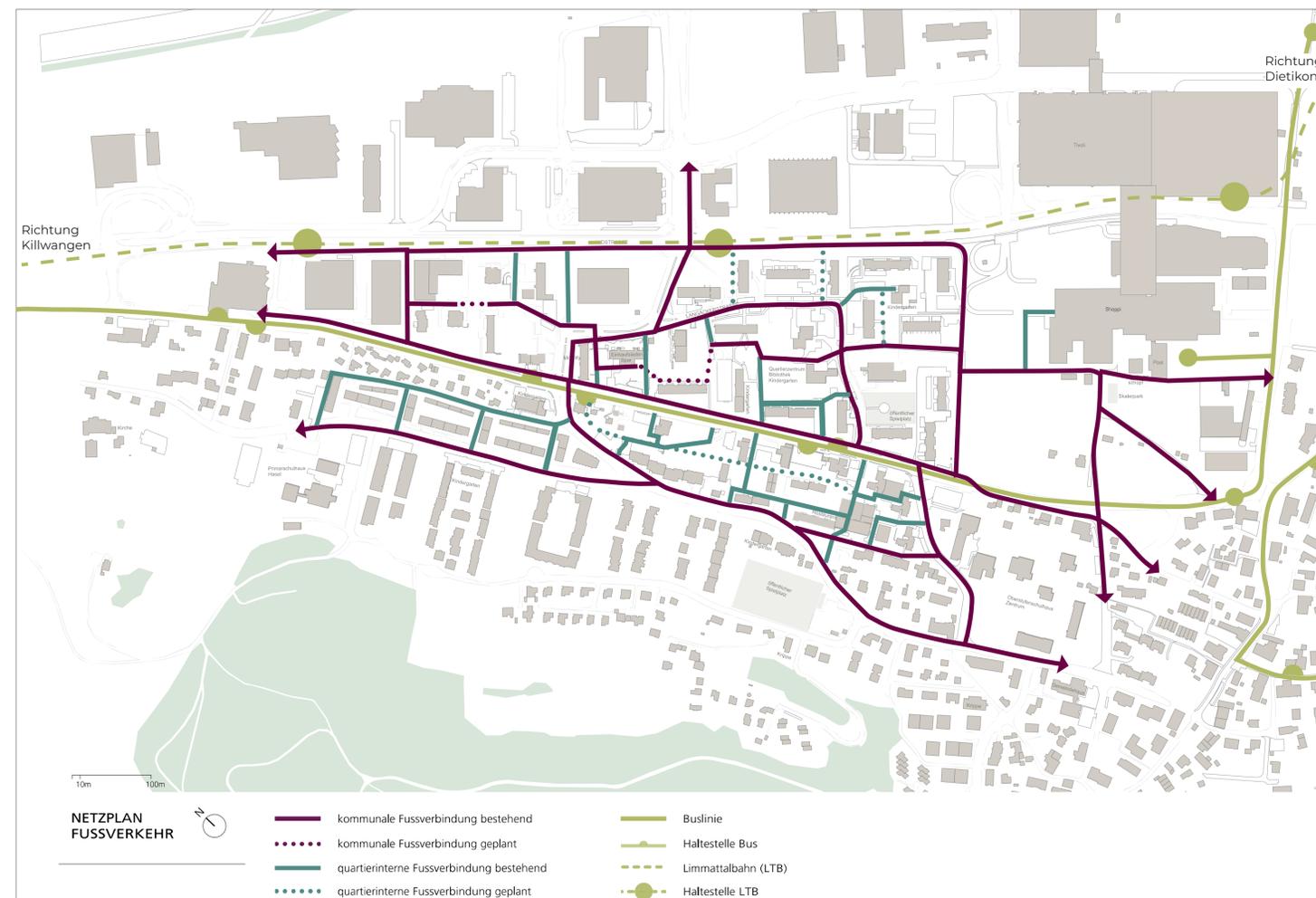
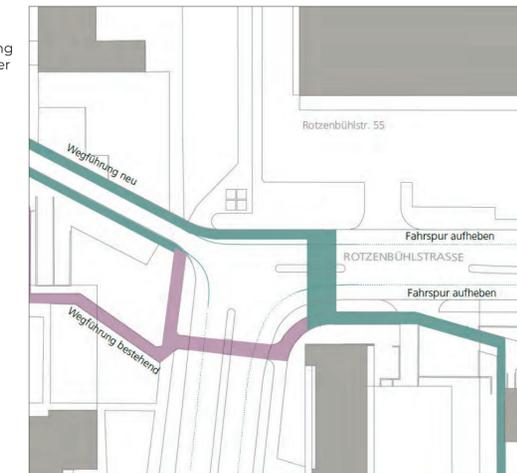
Ideenskizze M6:

Begegnungszone als Verbindung zwischen dem Quartierzentrum Langäcker und dem öffentlichen Spielplatz.



Ideenskizze M2:

Neue Fussgängerführung und Quartierpfad bei der Querung Rotzenbühlstrasse.



Bauinventar Gemeinde Spreitenbach

Aktualisierung 2021



Inhalt

Das Bauinventar des Kantons Aargau

Gesetzliche Grundlage
Wesen und rechtliche Wirkung
Aktuelle Überarbeitung und Fortschreibung
Kriterien der Schutzwürdigkeit

Liste der kommunalen Schutzobjekte

Objektdossiers

Anhang

Mutationsliste der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte
Pläne
Daten-CD

Impressum

Bearbeitung: Melchior Fischli, Pius Räber
Fotos: Vanessa Vogler, Melchior Fischli, Pius Räber, Edith Hunziker
Pläne: Informatik Aargau, AGIS

Departement für Bildung, Kultur und Sport
Kantonale Denkmalpflege
Säulenhaus, Laurenzenvorstadt 107, 5001 Aarau

Überarbeitete Ausgabe des Kurzinventars von 2000
© 2021 Kanton Aargau

Das Bauinventar des Kantons Aargau

Gesetzliche Grundlage

Kanton und Gemeinden sind zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. Aufgabenteilung und Zuständigkeiten werden durch das aargauische Kulturgesetz vom 1. Januar 2010 und die zugehörige Verordnung geregelt (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG). Die Kantonale Denkmalpflege schützt und pflegt die Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung. Für die Pflege der kommunalen Schutzobjekte ist die jeweilige Gemeinde verantwortlich. Die Kantonale Denkmalpflege unterstützt sie dabei, indem sie die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erfasst und zuhanden der Gemeinde in einem Bauinventar dokumentiert.

Wesen und rechtliche Wirkung

Das Bauinventar des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Es handelt sich um ein behördenverbindliches Dokument, das den Gemeinden als Entscheidungshilfe für die Raumplanung und für die Behandlung von Baugesuchen dient. Gegen die Inventaraufnahme können die Eigentümer keine Rechtsmittel ergreifen.

Eine eigentümerverbindliche Umsetzung des Bauinventars erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung. Im Regelfall werden die Inventarobjekte im Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als kommunale Substanzschutzobjekte bezeichnet. Innerhalb dieses Planungsverfahrens bieten sich für den Eigentümer mit dem Recht auf Mitwirkung und Einsprache die gängigen Möglichkeiten zur Stellungnahme.

Kommunale Substanzschutzobjekte sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Für das Baubewilligungsverfahren bei kommunalen Schutzobjekten ist die Gemeinde zuständig. Die Dokumentation im Bauinventar dient ihr bei der Beurteilung von Baugesuchen als Informationsgrundlage. Um einen sorgsamem Umgang mit den historischen Bauten sicherzustellen, ist eine fachlich qualifizierte Begleitung der Bauvorhaben wichtig. Die Fachberaterinnen und -berater Siedlungsentwicklung und Ortsbild im Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU (Sektion Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung OSR) unterstützen die Gemeinden bei dieser Aufgabe.

Aktuelle Überarbeitung und Fortschreibung

1991-2002 wurde durch die kantonale Denkmalpflege ein «Kurzinventar der Kulturobjekte im Kanton Aargau» erarbeitet und den Gemeinden als Orientierungshilfe für die Ortsplanung und das Baubewilligungsverfahren zur Verfügung gestellt. Das Kurzinventar umfasste kommunal schützenswerte Objekte aus verschiedensten Baugattungen bis zu einer Zeitgrenze um 1920.

2010 wurde die Aktualisierung des Inventars, nun «Bauinventar» genannt, in Angriff genommen. Die wesentliche Zielsetzung besteht darin, die bestehenden Dokumentationen auf ihre Aktualität hin zu überprüfen, textlich zu überarbeiten und in eine zeitgemässe elektronische Form zu bringen. Dazu gehören gezielte Ergänzungen und Neuaufnahmen sowie Entlassungen von baulich stark veränderten Objekten. Nebst der Aktualisierung und Ergänzung des bestehenden Inventars wird nun auch eine Fortschreibung mit jüngeren Bauten bis zu einer Zeitgrenze um 1990 vorgenommen.

Das Bauinventar hat keinen abschliessenden Charakter, sondern gibt den Wissensstand zum Zeitpunkt der Erarbeitung wieder.

Kriterien der Schutzwürdigkeit

Der Denkmalwert eines Bauwerks ist abhängig von seinen eigenen spezifischen Merkmalen, seiner historischen Zeugenschaft und seiner Stellung im Orts- und Landschaftsbild. Je nach Objekt können dabei unterschiedliche Eigenschaften im Vordergrund stehen:

Eigenwert

- Kunst- und architekturgeschichtliche Bedeutung
- Zeugenwert für eine bestimmte Bauepoche
- Region oder Bevölkerungsgruppe
- Stilistische Merkmale
- Authentizität der äusseren und inneren Erscheinung
- Handwerkliche und technische Qualität der Ausführung
- Spurenreichtum und Vielschichtigkeit des Bestandes
- Seltenheitswert
- Erhaltungszustand

Historischer Zeugenwert

- Technikgeschichtliche Bedeutung
- Wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung
- Ereignis- und personengeschichtliche Bedeutung
- Identifikationswert für die Bevölkerung

Situationswert

- Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
- Räumlicher Bezug zu den Nachbargebäuden
- Aussenraumgestaltung (Garten, Einfriedung, Hofplatz, Strassenraum)

Liste der kommunalen Schutzobjekte Gemeinde Spreitenbach

Inv. Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.Nr.	Parz. Nr.
SPB901	Altes kath. Schulhaus (1844-45, mit älterem Kern)	Ratzengasse 16	55	195
SPB902	Altes kath. Pfarrhaus (1849/50)	Ratzengasse 10	58	178
SPB903	Bäuerlicher Vielzweckbau, ehem. Zehntenhaus der Abtei Wettingen (1753)	Dorfstrasse 66	89	131
SPB905	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil (1810)	Althauweg 5	23	3224
SPB906	Alte Säge (1861)	Dorfstrasse 97	18	219
SPB907	Alte Schmiede (19. Jh.; mit älterem Kern)	Schmittengass 5	135	2392
SPB908A	Hochhaus «Gyrhalde» (1955-59)	Poststrasse 170	426	634
SPB908B	Hochhaus «Buchbühl» (1965-67)	Poststrasse 180	600	3209
SPB909A	Brunnen (1851)	bei Dorfstrasse 90	–	270
SPB909B	Brunnen (1815)	bei Dorfstrasse 80	–	233
SPB909C	Brunnen (1851)	bei Dorfstrasse 61	–	152
SPB909D	Brunnen (1863)	bei Dorfstrasse 47	–	92
SPB909E	Brunnen (1861)	bei Ratzengasse 3	–	161

SPB909F	«Kakadubrunnen» Bruno Weber (1995)	Poststrasse/Groppenackerstrasse, Parkplatz Ziegelei	–	2441
SPB910A	Friedhofkreuz (um 1900)	Friedhof	–	1796
SPB910B	Wegkreuz (20.Jh.)	bei Dorfstrasse 61	–	152
SPB910C	Wegkreuz (1864)	Landstrasse/Chriesiweg, beim Motel	–	1563
SPB911	Bäuerlicher Vielzweck- bau (17./18. Jh.)	Chilegass 4/6	49A-D	205
SPB912	Spritzenhaus (19. Jh.)	Dorfstrasse	48	3269
SPB913	Bäuerliches Wohnhaus (frühes 19. Jh.)	Heitersberg 6	6	297
SPB914	Hochhausquartier Langäcker (1960-1970)	Bahnhofstrasse., Rotzenbühlstrasse, Langäckerstrasse	div.	div.
SPB915	Siedlung «Schleipfe 1» (1989-91)	Poststrasse 167-187	970-975	618
SPB916	Wohnüberbauung (1982)	Boostockstrasse 9, 11, 13	405	2810
SPB917	Schulhaus Glattler (1987)	Haufländlistrasse 18	878	1135
SPB918	Schieberhaus (1895)	Heitersbergstrasse, Weidgang	–	2285
SPB919	Rangierbahnhof Limmattal, Stellwerk West (1978)	Rangierbahnhof 23	223	2540
SPB920	Rangierbahnhof Limmattal, Dienst- wohnhaus (um 1978)	Rangierbahnhof 101/102	225	2540
SPB910C	Wegkreuz (1864)	Landstrasse/Chriesiweg, beim Motel	–	1563

SPB921A	Friedensdenkmal (1945)	Hostig	–	2737
SPB921B	Bildstock mit Pietà (um 1940/50)	Heitersberg	–	295
SPB922A	Grenzstein Kloster Wettingen (18. Jh.)	Junkholz, beim Klosterweiher (2670691/1251044)	–	2167, 2174, 2175
SPB922B	Grenzstein Kloster Wettingen	Junkholz, beim Klosterweiher (2670652/1251094)	–	2136, 2137, 2167

**Objektdossiers
Kommunale Schutzobjekte**

Identifikation

Nutzungstyp Siedlung, Wohnanlage
Adresse Bahnhofstrasse, Rotzenbühlstrasse, Langäckerstrasse
Ortsteil / Weiler / Hof

Versicherungs-Nr. diverse
Parzellen-Nr. diverse

Autorschaft
Bauherrschaft

Datierung 1960-1970
Grundlage Datierung Schriftliche Quelle
Bauliche Massnahmen

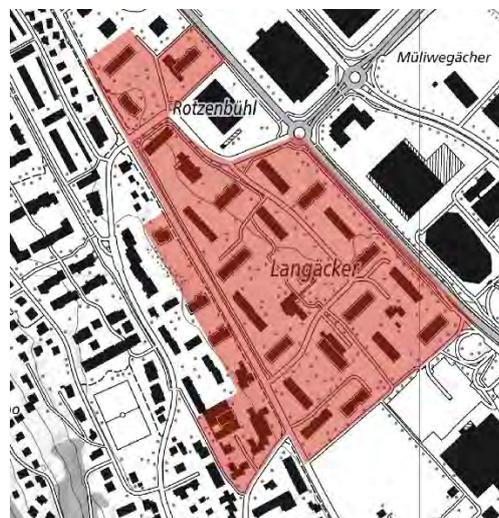
Würdigung

Gemäss den Bestimmungen der Spreitenbacher Bauordnung von 1960 gestaltetes, zusammenhängendes Hochhausquartier, das ab 1961 in einer kurzen Zeitspanne von rund zehn Jahren entstand. Die im Wesentlichen von Planer Klaus Scheifele bearbeitete Bauordnung samt Zonenplan und Richtprojekt sah ein vom alten Dorf deutlich abgesetztes Hochhausquartier «Neu-Spreitenbach» vor und schuf damit die Grundlagen für den Bauboom der Gemeinde, die mit dem suburbanen Bauboom der Nachkriegsjahre in das Einzugsgebiet der Stadt Zürich geraten war. Wichtiges Beispiel einer Hochhausbebauung aus der Hochkonjunktur, welche den damals modernen städtebaulichen Grundsätzen einer freien Anordnung von Scheiben- und Punkthochhäusern in einem durchgehenden Grünraum folgte. Im gesamtschweizerischen Kontext bildet das Langäckerquartier einen bemerkenswerten Spezialfall, wurde doch eine zusammenhängende Hochhausbebauung durch diverse Bauherren mit jeweils eigenen Architekten erstellt. Kurz nach der Fertigstellung wurde das Quartier zu einer Projektionsfläche für die nun einsetzende Kritik am Städtebau der Moderne, was den radikalen Wandel der städtebaulichen Leitbilder in der Zeit um 1970 eindrücklich dokumentiert.

Das Quartier bildet ein zusammenhängendes städtebauliches Ensemble. Neben Kubatur und Anordnung soll bei den in der Beschreibung aufgeführten Einzelbauten auf eine substanzielle Erhaltung hingewirkt werden.



Luftbild von Südosten, 1982 (ETH-Bibliothek Zürich)



Standort 2669842 / 1252934

Bau- und Nutzungsgeschichte

Mit der Lage am damaligen Rand der Agglomeration Zürich begann Spreitenbach in der Hochkonjunktur der 1950er und 60er Jahre schon früh das rapide Siedlungswachstum und die breit einsetzende Suburbanisierung zu spüren. Das oft angeführte Zürcher Konkubinatsverbot, welches die Vermietung von Wohnraum an unverheiratete Paare verbot und so einen gewissen Exodus in die angrenzenden Gebiete des in dieser Hinsicht liberaleren Kantons Aargau bewirkte, war dabei einer von mehreren Faktoren, wenn auch gewiss nicht der einzige. 1954 begann der Gemeinderat von Spreitenbach mit der Erarbeitung einer ersten Bauordnung, nachdem 1953 an der kurz zuvor neu angelegten Bahnhofstrasse und damit weitab vom alten Dorfkern der Bau von Einfamilienhäusern eingesetzt hatte [1]. Noch vor dem Inkrafttreten der Bauordnung im Juni 1955, welche die Bauhöhe auf drei Geschosse beschränken sollte, begann der Unternehmer des Einfamilienhausquartiers, der Zürcher Architekt Mario della Valle, freilich mit dem Bau eines Hochhauses, um das sich in der Folge eine heftige Kontroverse entwickelte [2]. Diese Erfahrung gab einen wesentlichen Anstoss dafür, dass man die Frage der Ortsplanung und der baulichen Entwicklung Spreitenbachs in der Folge grundsätzlicher anging und dabei auch den gewohnten Massstab verliess. Einen weiteren Anstoss gaben nahezu gleichzeitig die ebenfalls 1955 bekanntgewordenen Planungen der SBB für die Anlage eines Rangierbahnhofs auf dem Gemeindegebiet von Spreitenbach und Dietikon.

Noch im Sommer 1955 beantragte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Vergabe eines Planungsauftrags, was die Versammlung nach einer Diskussion über die Kosten allerdings verwarf; stattdessen begnügte man sich damit, umgehend das Gebiet zwischen Landstrasse und Eisenbahn zum Industriegebiet zu erklären. Bereits im Februar 1956 setzte der Gemeinderat das Thema von neuem auf die Tagesordnung der Gemeindeversammlung und stellte nun den ausdrücklichen Antrag, eine Bauordnung sowie einen Zonenplan ausarbeiten zu lassen, fand damit bei der Gemeindeversammlung allerdings wiederum keine Zustimmung. Als Bearbeiter der Ortsplanung waren der Zürcher Architekt und Planer Hans Marti, ein Pionier der Raumplanung in der Schweiz, der damals gerade mit seiner Stadtplanung für Zofingen bekannt geworden war, sowie der Badener Ingenieur Willy Weber vorgesehen. Nach der Ablehnung der Vorlage wurden diese durch den Gemeinderat eingeladen, in Referaten gegenüber der Bevölkerung die Notwendigkeit und Ziele der Planung darzustellen. Als der Gemeinderat den Kreditantrag nur zwei Monate später im April 1956 nun zum dritten Mal der Gemeindeversammlung unterbreitete, präsentierte der bis dahin nicht in Erscheinung getretene Spreitenbacher Eduard Ruchti überraschend eine günstigere Konkurrenzofferte des ebenfalls unbekanntenen Zürcher Ingenieurs Klaus Scheifele (1931-2014) und fand damit die deutliche Zustimmung der Versammlung. Ruchti war über private Bekanntschaften auf den erst 25jährigen Scheifele aufmerksam geworden, der im Büro seines ehemaligen Lehrmeisters Louis auf der Maur arbeitete und im Hinblick auf die Bearbeitung der Spreitenbacher Ortsplanung dort zum Partner aufstieg. Im September 1956 erteilte die Gemeinde dem inzwischen gegründeten «Ingenieurbureau Auf der Maur + Scheifele» in Arbeitsgemeinschaft mit dem Zürcher Architekten Werner Müller den formellen Auftrag. Seitens der Gemeinde durch eine «Zonenplanungskommission» begleitet, erarbeitete man ab Ende 1956 innerhalb von rund zwei Jahren ein entsprechendes Regelwerk. Auf der fachlich-konzeptionellen Ebene waren neben dem federführenden Klaus Scheifele, der nun als alleiniger Inhaber des Planungsbüros zeichnete, Rolf Scheifele – wohl ein Bruder – sowie vermutlich der Gartenarchitekt Wolf Hunziker massgeblich beteiligt [3]. Auf der politischen Seite war Ruchti als Aktuar der Kommission die Hauptfigur. Ein interessantes Detail ist, dass sich parallel zur Ausarbeitung der Zonenplanung Prof. William Dunkel mit seinen Studenten an der Architekturabteilung der ETH im Wintersemester 1957/58 sowie im Sommersemester 1958 mit dem Entwurf einer «Satellitenstadt für Zürich» befasste, die auf dem Gebiet der Gemeinde Spreitenbach liegen sollte; im Sommer 1958 wurden die Projekte an der ETH Zürich ausgestellt [4]. Ob

eine ausdrückliche Zusammenarbeit bestand, ist nicht bekannt, doch es ist anzunehmen, dass die Arbeiten der ETH-Studenten in Spreitenbach zumindest wahrgenommen wurden und in gewissen Aspekten vielleicht auch als Ideengeber fungierten [5].

Am 27. November 1958 wurde die ausgearbeitete Planung durch die Presse präsentiert und in der Folge samt einem grossformatigen «Richtmodell» für die Langäcker während zwei Wochen im Schulhaus Boostock ausgestellt, um die Bevölkerung zu orientieren und für das damals noch neue Anliegen der Planung zu gewinnen. Über einen längeren Zeitraum hinweg veranstaltete man unter der Leitung Ruchtis, der inzwischen Vizeammann geworden war, zudem Vortragsabende zu raumplanerischen Fragen, wobei am Tag der Pressekonferenz Regierungsrat Dr. Kurt Kim im «Sternen»-Saal auftrat [6]. Nicht nur in Spreitenbach selbst löste die Ortsplanung ein grosses Echo aus; zur Orientierungsveranstaltung reiste auch etwa der Zürcher Stadtpräsident Sigmund Widmer an. Am Tag nach der Ausstellungseröffnung berichtete die NZZ unter dem Titel «Beispiel einer grosszügigen Ortsplanung» über Spreitenbach und kam einige Monate später noch einmal ausführlich auf das Thema zurück [7]. Nach der Vorprüfung durch den Kanton wurde die Bauordnung samt Zonenplan und Richtplan Langäcker in der Gemeindeversammlung vom 26. Januar 1960 ohne eine einzige Gegenstimme verabschiedet und trat nach der Genehmigung durch den Regierungsrat rund ein Jahr später, im März 1961, in Kraft. Eine erweiterte Fassung des Richtplans von 1961, die auch benachbarte Gebiete am Hangfuss des Rotzenbühls miteinbezog, wurde möglicherweise nie rechtskräftig verabschiedet [8].

Wichtige und zukunftsweisende Elemente der Spreitenbacher Bauordnung waren erstens die deutliche Trennung zwischen dem alten Dorf, dem Neubaugebiet sowie den weiteren Bauzonen, zweitens die Bestimmung dieses Neubaugebiets zu einem Hochhausquartier und drittens die Instrumente zur Umsetzung der Planung. Ausdrücklich verfolgte man mit der Zoneneinteilung das Ziel, den alten Dorfkern in seiner Eigenheit zu erhalten und davon deutlich abgesetzt ein Neubauquartier in den Langäckern zu errichten, das sich an den Grundsätzen des modernen Städtebaus orientieren sollte und in der Planung denn auch als «Neu-Spreitenbach» bezeichnet wurde. Praktisch von Anfang an dachte man dabei an ein ausdrückliches Hochhausquartier [9]. Im Unterschied zu den Semesterprojekten der ETH war das Neubauquartier damit nicht im landschaftlich an sich reizvolleren Limmatknie lokalisiert worden, handelte es sich dort doch, wie die NZZ nach der Präsentation vermerkte, «um den Ausläufer des Wettinger Stausees, dessen unangenehme Gerüche [...] erst im Laufe von Jahrzehnten durch die vorgesehene Wasserreinigung beseitigt werden können.» [10] Ausserdem umfasste die Planung im direkten Anschluss an das Neubauquartier eine Gemeinschaftszone, die gleichzeitig als Bindeglied zwischen dem alten Dorf und dem neuen Wohngebiet dienen sollte. Hier waren öffentliche Einrichtungen wie Verwaltung und Schulen, ein Kino, Freizeitanlagen, ein Park wie auch ein Einkaufszentrum vorgesehen (vgl. Richtprojekt 1961 in der Bilddokumentation). Schliesslich bestätigte die Ortsplanung auch die grosszügig bemessene Industriezone zwischen Landstrasse und Bahnhof, die im Grundsatz bereits vorab durch den Gemeindeversammlungsentscheid von 1955 bestimmt worden war. Ein Einkaufszentrum war in der Planung zum ersten Mal 1957 thematisiert worden. Dass man dabei um 1960 noch an eine offene Ladenstrasse mit ein- oder zweigeschossigen Zeilen zu beiden Seiten einer Fussgängerzone dachte – etwa in der Art der Rotterdamer Lijnbaan, die bei dieser Bauaufgabe damals das allgemeine Modell vorgab – erstaunt nicht. Bemerkenswerter ist es, dass nahezu exakt zehn Jahre später in Spreitenbach tatsächlich ein Shopping-Center eröffnet wurde – das erste nach amerikanischem Vorbild in der Schweiz – und dass es auch etwa die im Richtplan von 1960 bezeichnete Stelle einnahm [11]. Keine Umsetzung fanden letztlich die weniger gewinnträchtigen öffentlichen Nutzungen. Für das als Hochhausquartier konzipierte «Neu-Spreitenbach» in den Langäckern wurden mit dem Richtmodell Lage, kubische Anordnung und Bauhöhen der einzelnen Gebäude bereits sehr weitgehend festgelegt (vgl. Baubeschreibung). Richtplan und Richtmodell waren dabei direkt in der Bauordnung verankert, was im Kanton Aargau im Unterschied zur damaligen Rechtslage in anderen Kantonen

zulässig war [12]. Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet handelte es sich nicht etwa um Gemeindeland und auch nicht um zusammenhängenden privaten Grundbesitz, sondern, wie bereits der Name suggeriert, um einzelne Ackerparzellen im Eigentum verschiedener Spreitenbacher Bauern. Angesichts der durch die Ortsplanung ausgelösten Wertsteigerung ihrer Grundstücke waren diese selbstverständlich gerne zum Verkauf bereit. Die Ortsplanung rechnete vor diesem Hintergrund von Anfang an mit einer Neubebauung durch einzelne private Immobiliengesellschaften. Um sicherzustellen, dass sich diese bei der Realisierung an das Richtprojekt hielten, wurde in der Bauordnung insbesondere die Bestimmung verankert, wonach der Grundeigentümer bei Übereinstimmung mit dem Richtprojekt mit einer hohen Ausnutzungsziffer von 0.85 belohnt wurde, während andernfalls nur die in der allgemeinen Wohnzone vorgesehene Ausnutzungsziffer von 0.6 zugestanden wurde. Dieser heute als «Arealbonus» bekannte Mechanismus wurde mit dem Gestaltungsplanverfahren schliesslich in das aargauische Baugesetz von 1971 übernommen. Um die Infrastrukturkosten für die Gemeinde tragbar zu halten, verankerte man in der Bauordnung das sogenannte Quartierplanverfahren, welches die unentgeltliche Abtretung des Strassenlandes und die Übernahme der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer im Zusammenhang mit der Bauausführung regelte.

Das Konzept eines vollständig neu anzulegenden und nach modernen Gesichtspunkten zu gestalten- den Stadtviertels ist sicherlich auch vor dem Hintergrund der Popularität zu sehen, welche die Idee einer «neuen Stadt» mit der von Max Frisch, Lucius Burckhardt und Markus Kutter herausgegebenen Programmschrift «achtung: die Schweiz» von 1955 erhalten hatte [13]. In ihrer Gesamtkonzeption wie auch mit einzelnen Instrumenten aber präsentiert sich Scheifeles Spreitenbacher Bauordnung als eine Übertragung der damals als wegweisend geltenden Stadtplanung von Zofingen auf die Verhältnisse einer kleinen, noch ländlichen und bald suburbanen Gemeinde. Die Zofinger Planung war von dem ursprünglich auch in Spreitenbach als Planer ins Auge gefassten Hans Marti zusammen mit seinen beiden Büropartnern Christian Trippel und Hans Kast erarbeitet worden und dürfte alleine schon deshalb bekannt gewesen sein [14]. Ähnlich wie wenig später auch in Spreitenbach geplant, hatte Marti schon in Zofingen eine Neubebauung deutlich abgesetzt von den bestehenden Quartieren und insbesondere von der Altstadt vorgeschlagen, um deren Charakter möglichst unverfälscht zu erhalten. Die Bebauung des Wiggerfelds, die man in der Planung denn auch als «Neu-Zofingen» apostrophierte, sollte ebenfalls über das Instrument eines Ausnutzungsbonus gesteuert werden. Während Marti für Zofingen allerdings eine sogenannte differenzierte Bebauung mit unterschiedlich hohen Gebäuden vorgeschlagen hatte, setzte man in Spreitenbach von Anfang an auch für Familienwohnungen auf Hochhäuser. Dass die Spreitenbacher Planung schliesslich konsequenter umgesetzt wurde als ihre Zofinger Vorläuferin, liegt wohl nicht zuletzt daran, dass hier mit der Nähe zur Stadt Zürich ein wesentlich höherer Siedlungsdruck bestand.

Nur kurz nachdem die Planung 1961 rechtskräftig geworden war, setzte in Spreitenbach ein regelrechter Bauboom ein. Im Baugesucharchiv der Gemeinde datieren die ersten Baugesuche für Hochhäuser gemäss dem Richtprojekt Langäcker von 1961 und folgen sich für einige Jahre in dichter Reihe [15]. Während einiger Jahre war das ganze Quartier eine Baustelle. Die schon länger bestehenden Kiesgruben auf dem freien Feld zwischen Spreitenbach und Dietikon hatten Hochbetrieb, und in deren unmittelbaren Nachbarschaft produzierte eine «Baustein + Betonwarenfabrik Spreitenbach» (an der heutigen Aspstrasse) Fertigelemente für die Hochhäuser (vgl. Bilddokumentation). Eindringlich lässt sich die rasante städtebauliche Entwicklung auf Luftbildern aus der Bauzeit nachvollziehen (vgl. Bilddokumentation). Zu den ersten grösseren realisierten Bauten gehörte die Siedlung «Gyrhalde» (Poststrasse 110-166) als Ergänzung zum gleichnamigen ersten Hochhaus von Spreitenbach (Bauinventarobjekt SPB908A). Im Sockelgeschoss des 1965-67 realisierten Hochhauses «Rotzenbühl» (Bauinventarobjekt SPB908B) befand sich eine kleine Ladenpassage, die bis zur Eröffnung des Shopping-Centers 1970 die einzige Einkaufsmöglichkeit im neuen Quartier bot. Um 1965 war bereits etwa die Hälfte der

Neubauten erstellt oder in Ausführung begriffen. Mit dem Beginn der Baukrise ab 1971 war das Langäckerquartier im Wesentlichen fertiggestellt, wobei als eines der letzten prominenten Objekte das Punkthochhaus im Zentrum des Quartiers entstand (Langäckerstrasse 15). In den 1970er Jahren folgten lediglich noch einzelne niedrigere Wohnblocks sowie das Quartierzentrum (Langäckerstrasse 11). Die Annahme, dass sich die Bauherrschaften im eigenen Interesse an die Vorgaben des Richtprojekts hielten, wurde durch die Ausführung des Quartiers bestätigt. Als Bauherrschaft trat eine ganze Anzahl privater Immobiliengesellschaften in Erscheinung. Die überwiegende Zahl der Hochhäuser wie auch der niedrigeren Wohnblocks wurde dabei als Anlageobjekte mit Mietwohnungen realisiert. Gerade die prominenteren Hochhäuser im Zentrum des Quartiers gehören allerdings zu den ersten Beispielen für die Realisierung von Stockwerkseigentumswohnungen in der Schweiz, nachdem diese Eigentumsform überhaupt erst 1965 eingeführt worden war – so die Scheibenhochhäuser «casabella» (Langäckerstrasse 32), «bellavista» (Langäckerstrasse 28) und «schönegg» (Langäckerstrasse 1/3) sowie das Punkthochhaus (Langäckerstrasse 15) [16]. Beim Langäckerquartier handelt es sich damit um das einzige Beispiel eines durch eine höhere Zahl von Bauherrschaften mit jeweils eigenen Architekten realisierten Hochhausquartiers in der Schweiz. Alle vergleichbaren Grossüberbauungen der Hochkonjunktur wurden jeweils nach einheitlichen Projekten, allenfalls in der Realisierung aufgeteilt auf mehrere Bauträger, ausgeführt. Diesbezüglich erwähnenswert sind das «Tscharnergut» (1958-1965) und die weiteren Grosssiedlungen im Berner Stadtquartier Bümpliz-Bethlehem, die Überbauung «Le Lignon» in Vernier bei Genf (1963-66), die nahe bei Spreitenbach gelegene Siedlung «Grünau» in Zürich-Altstetten (1975/76) oder auch die Aargauer Beispiele «Telli» in Aarau (1971-1991), «Augarten» in Rheinfelden (ab 1971) und «Liebrüti» in Kaiseraugst (1974-77).

Schon in der Zeit um 1970, als das Langäckerquartier seiner Fertigstellung entgegenging und das benachbarte Shopping-Center eröffnet wurde, äusserten sich die ersten nachdenklichen Stimmen über die baulichen Resultate. Wenig später galt das Langäckerquartier als Musterbeispiel eines in schneller Zeit hochgezogenen, «seelenlosen» Hochhausquartiers mit ebenso trostlosen wie anonymen «Betonburgen», und «Spreitenbach» wurde zum Inbegriff dessen, was man am Baugeschehen der Gegenwart nun für verfehlt hielt. Dieser Wandel in der Wahrnehmung war freilich kein lokales Phänomen; vielmehr spiegelte sich darin exemplarisch ein allgemeineres Unbehagen gegenüber der «Unwirtlichkeit unserer Städte» (so lautete ein berühmt gewordener Buchtitel von Alexander Mitscherlich) und eine zunehmend breitere Kritik an den städtebaulichen Leitbildern der Moderne [17]. 1970 publizierte die «annabelle» aus Anlass der Eröffnung des Shopping-Centers einen Artikel von Walter Bosch, der an Spreitenbach zwar die vorausschauende Planung lobte, aber die Vereinsamung von Frauen und Kindern – die nach weiterhin vorherrschendem traditionellen Rollenverständnis im Unterschied zu den auswärts arbeitenden Männern tagsüber als «grüne Witwen», wie man sie damals nannte, am Wohnort blieben – und die Trostlosigkeit der baulichen Resultate kritisierte: «Ein Sammelsurium des Wohnmaschinen-Stils unserer Zeit ragt hoch hinaus, mache zeigen ihre zig Stockwerke ganz adrett, andre türmen sie schamlos aufeinander.» [18] 1974 erschien in der Wochenendbeilage der NZZ eine sorgfältige und aufwendig bebilderte mehrseitige Reportage von Ursula Rellstab mit dem sprechenden Titel «Spreitenbach, die halbwüchsige Stadt», welche die in den frühen 70er Jahren in breiten Kreisen laut gewordene Kritik am modernen Städtebau reflektierte: «Die Schöpfer der Charta von Athen müssten sich bei einem Besuch in Spreitenbach mächtig freuen, dass ihre Ideen so exemplarisch verwirklicht worden sind. Ob sie sich auch an den Ideen selber noch freuen könnten? Manche Spreitenbacher jedenfalls sind nicht mehr ganz so sicher, ob die Zauberformel 'Entmischung' die richtige sei. Sie glauben heute an eine neue Zauberformel, und diese heisst Durchmischung.» [19] Rolf Kellers Buch «Bauen als Umweltzerstörung» – die vielleicht am breitesten wahrgenommene Anklageschrift gegen Architektur und Städtebau der Moderne in der Schweiz – zeigte 1973 Spreitenbach in einer grossen Flugaufnahme [20]. Ein 1975 erschienenes Schulwandbild stellte Spreitenbach gar stellvertretend als

Negativbeispiel für die ungebremste Verstädterung dar, was den Gemeinderat schliesslich 1979 veranlasste, beim «Schweizerischen Schulwandbilderwerk» den Verzicht auf das Sujet zu wünschen [21]. Auch ist es wohl kein Zufall, dass die Bildermappe «Alle Jahre wieder saust der Presslufthammer nieder oder die Veränderung der Landschaft» des Künstlers Jörg Müller von 1973 – eine ebenso pointierte wie einflussreiche Streitschrift gegen die ungebremste Verstädterung – in einigen Elementen an Spreitenbach erinnert (vgl. Bilddokumentation) [22].

Die negative Wahrnehmung lebte noch bis in die 1990er Jahre fort, als vergleichsweise punktuellen sozialen Problemen eine überproportionale mediale Aufmerksamkeit zuteil wurde und der Bautyp des Hochhauses geradezu zum Sinnbild der Anonymisierung im suburbanen Umfeld wurde. Einen differenzierten Einblick in die Entstehungsgeschichte leisteten 1997 der Fernseh-Dokumentarfilm «Spreitenbach: Wie aus einem Dorf eines blieb» und insbesondere die Ortsgeschichte aus dem Jahr 2000 [23]. In jüngster Zeit ist mit dem Band «8957 Spreitenbach» das Bemühen zu erkennen, mit den Stimmen einer in Spreitenbach aufgewachsenen und emotional mit der Gemeinde wie auch mit dem Langäckerquartier verbundenen Generation eine allzu einseitige Wahrnehmung des Quartiers zu differenzieren [24]. Heute schliessen Neubauprojekte im Umfeld des Shopping-Centers wieder direkter an die städtebaulichen Leitbilder aus der Zeit des Langäckerquartiers an. Gleichzeitig dokumentiert die breit wahrgenommene Ablehnung einer solchen Planung durch die Gemeindeversammlung im Januar 2020, dass die Frage nach den richtigen städtebaulichen Leitbildern und nach dem zuträglichen Mass des Wachstums in Spreitenbach wie anderswo auch heute noch virulent ist.

In baulicher Hinsicht wurden bei einigen Liegenschaften seit den 1990er Jahren energetische Sanierungen mit einer Aussenwärmedämmung der Fassaden vorgenommen, so dass das ursprüngliche Erscheinungsbild dieser Gebäude heute stark verändert erscheint und ihre gestalterischen Qualitäten stark gemindert wurden. Abgesehen davon hat nur vergleichsweise wenig bauliche Erneuerung stattgefunden, so dass das Quartier heute, rund 50 Jahre nach der Entstehung, einen aufgestauten Erneuerungsbedarf zeigt. Besonders ausgeprägt stellt sich dieser, wenig überraschend, bei den im Stockwerkeigentum erstellten Liegenschaften dar, bestanden doch zur Entstehungszeit noch kaum Vorstellungen zur langfristigen Entwicklungsdynamik einer solchen Eigentümerstruktur. Auch werden Probleme auf der soziokulturellen Ebene artikuliert. 2012-15 wurde das Langäckerquartier im Rahmen der vom Bund geförderten «Projets urbain» untersucht. Unter anderem wies die entsprechende Studie auch auf Defizite bei der Freiraumgestaltung hin, welche die Nutzbarkeit der an sich grossen Grünflächen beeinträchtigen [25]. 2015 wurden in einer weiteren Studie unter Beteiligung der Gemeinde Spreitenbach planerische und rechtliche Möglichkeiten der Quartierentwicklung und baulichen Erneuerung im Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum dargestellt [26].

Beschreibung

Das Hochhausquartier erstreckt sich, vom alten Dorfkern in Richtung Killwangen abgesetzt, auf einem wesentlichen Teil der Talebene sowie zu kleineren Teilen auch am Hangfuss in den zur Zeit der Planung noch vollkommen unüberbauten, landwirtschaftlich genutzten «Langäckern». Gemäss den Richtlinien von 1960 und 1961 (vgl. Bilddokumentation) wird es limmatwärts von der Industriestrasse mit der anschliessenden Industriezone begrenzt; talabwärts Richtung Killwangen schliesst die Gewerbezone an, während sich in südöstlicher Richtung zum alten Dorf hin das mit der Planung im Grundsatz bereits vorgesehene Shopping-Center und das Areal für die nicht realisierten gemeinschaftlichen Einrichtungen erstrecken. Hangseitig verlief die Grenze des Hochhausquartiers im ursprünglichen Richtplan 1960 auf der Poststrasse. In Abstimmung dazu konzentrieren sich die Hochhäuser schwergewichtig auf das ebene Gelände zwischen der Industriestrasse und der Bahnhofstrasse. Erst mit der überar-

beiteten Planversion von 1961 kamen die hangseitige Bebauung der Bahnhofstrasse sowie das Hochhaus «Rotzenbühl» samt anstossenden Gebäuden hinzu, beides für die heutige Anlage des Quartiers entscheidende Elemente. So dient die Bahnhofstrasse mit der beidseitigen Bebauung als Hauptschliessungsachse des Quartiers, während das Hochhaus «Rotzenbühl» durch seine topografisch herausgehobene Lage über der Talebene markant in Erscheinung tritt. Die auf dem Richtplan von 1961 ebenfalls eingezeichnete Bebauung entlang der Poststrasse folgt einem separaten Richtplan «Gyrhalde».

Der Perimeter des hier beschriebenen Ensembles richtet sich nach der realisierten Hochhausbebauung und ihrer stadträumlichen Erscheinung (vgl. Situationsplan). Er umfasst das Richtplangebiet von der Industrie- bis zur Bahnhofstrasse, hangseitig hingegen nur die Bebauung entlang der Bahnhofstrasse sowie das Hochhaus «Rotzenbühl» samt Flachbautrakt. Die übrigen Bauten entlang der Rotzenbühlstrasse sowie die andersartige und räumlich abgetrennte Bebauung entlang der Poststrasse sind nicht Bestandteil des hier beschriebenen Ensembles. Die gegenüber dem Langäckerquartier etwas abgerückten, aber weithin sichtbaren und siedlungsgeschichtlich wichtigen Hochhäuser «Gyrhalde» und «Buchbühl» an der Poststrasse sind als Einzelobjekte im Bauinventar aufgenommen (Bauinventarobjekte SPB908A/B). Ebenfalls nicht Bestandteil des hier beschriebenen Ensembles ist das Fabrikgebäude Rotzenbühlstrasse 55 (Vers.Nr. 476, urspr. Helena Rubinstein), das bereits 1958, also vor der Festsetzung des Zonenplanes und der Richtplanung, gewissermassen auf der falschen Seite der Industriestrasse entstanden war.

Der von Ortsplaner Klaus Scheifele erarbeitete Richtplan gab bereits präzise Gebäudesetzungen und Bauhöhen vor, die auch in einem Modell dargestellt wurden (vgl. Bilddokumentation). Die weitgehend gemäss diesen Vorgaben realisierte Überbauung besteht zur Hauptsache aus rechtwinklig zueinander gerichteten Scheibenhochhäusern und einigen niedrigeren, zeilenförmigen Wohnblöcken. Im Zentrum der Anlage angeordnet ist ein einziges, höheres Punkthochhaus, das auch in der Fernansicht von der Ebene des Limmattals oder von den umgebenden Hügelzügen her aus der Überbauung heraustritt. Im Fernblick ebenfalls zugehörig wirken die beiden um 90 Grad gegeneinander abgedrehten Scheibenhochhäuser des Shopping-Centers, die allerdings ausserhalb des hier beschriebenen Perimeters liegen. Ganz im Sinn des modernen Städtebaus stehen die Gebäude als prismatisch klar geschnittene Baukörper möglichst frei im durchgehenden, fliessend gedachten Grünraum. Ebenfalls absichtlich wird im Sinn des modernen Städtebaus ein geschlossener Strassenraum vermieden, indem die Scheibenhochhäuser an der Bahnhofstrasse in wirkungsvoller Stellung quer zur Strassenachse angeordnet sind. Aus demselben Grund ist die Langäckerstrasse als Zufahrt zu den Gebäuden ohne räumlichen Bezug auf die mehr oder weniger stark von der Strasse abgerückte Bebauung angelegt. Als gestalterischer Brennpunkt der Anlage tritt nicht nur in der Fernsicht, sondern auch im Stadtraum der Bereich um das «Quartierzentrum» (Langäckerstrasse 11) mit dem benachbarten Punkthochhaus (Langäckerstrasse 15) sowie den beiden gegenüber gelegenen Scheibenhochhäusern «bellavista» und «casabella» (Langäckerstrasse 28 und 32) in Erscheinung.

Der Freiraum besteht aus Rasenflächen, die mit Bäumen und Sträuchern besetzt und von einzelnen Fusswegen durchzogen sind. Wie bei solchen Anlagen üblich, musste die Pflanzung Rücksicht auf die darunterliegenden Tiefgaragen nehmen, so dass etwa die zentrale Grünfläche nördlich des Quartierzentrums ganz ohne Bäume besteht. Da sich die Freiflächen durchgehend im Privatbesitz der jeweiligen Grund- oder Stockwerkeigentümer befinden, wurden sie entsprechend unabhängig voneinander gestaltet. Resultat sind etliche Zäune und Hecken, welche den an sich fliessend gedachten Raum unterteilen und teilweise auch wenig durchgängig machen. Ein durchgehendes Konzept in der Auswahl der Baum- und Straucharten ist nicht erkennbar. Entlang der Langäckerstrasse verläuft eine alleeartige Pflanzung aus geschnittenen Platanen. Eine dichte Baumpflanzung nimmt den Vorbereich von Quartierzentrum und Punkthochhaus an der Langäckerstrasse ein. Vergleichsweise grosse Flächen sind für

Strassen, Tiefgarageneinfahrten und Parkplätze reserviert. Kinderspielplätze sind in einer bei Grossbauten verbreitet anzutreffenden Weise teilweise mit Aushubmaterial aus dem ansonsten flachen Terrain herausmodelliert. Die teilweise noch aus der Entstehungszeit stammenden Spielgeräte gehen kaum über die damals übliche Mindestausstattung hinaus.

Im Folgenden werden jene Gebäude beschrieben, die sich hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und der bauypologischen Merkmale oder auch hinsichtlich ihrer Wirkung im Ensemble in besonderer Weise auszeichnen (Reihenfolge alphabetisch nach Adressen) [27]:

Bahnhofstrasse 53, Höheres Mehrfamilienhaus (Vers.-Nr. 534, Parz. 2571) – Baubewilligung 1962 – Architekten: Pfister + Gloor, Brugg – Bauherrschaft: Arthur Gross AG Brugg

Das Gebäude bildet vom alten Dorfkern her gesehen das erste Element in der hangseitigen Bebauung der Bahnhofstrasse nach Südwesten hin. Im Unterschied zu den deutlich höheren Hochhäusern in der Nachbarschaft wie auch aufgrund seiner volumetrischen Gestalt erscheint der strassenseitig acht- und hangseitig sechsgeschossige Gebäudekomplex eher wie ein höheres Mehrfamilienhaus. Es besteht aus drei turmartigen Baukörpern von je quadratischem Grundriss, die in windmühlenartiger Anordnung um einen gemeinsamen Erschliessungskern angeordnet sind und vergleichsweise grosszügige Wohnungen enthalten. Gliedernde Elemente der ansonsten nur mit Einzelfenstern besetzten Fassaden bilden die leicht vorspringenden, eher klein dimensionierten Balkonlauben mit seitlichen Lüftungsschlitzen. Der Zugang erfolgt im Sockel über ein zur Bahnhofstrasse hin offenes Pfeilergeschoss. Die Fassaden wurden wohl in jüngerer Zeit mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen.

Bahnhofstrasse 59/61, Scheibenhochhäuser (Vers.-Nrn. 555, 556, Parz. 1089) – Baugesuch 1962 – Architekt: Karl Camenzind, Wohlen – Bauherrschaft: Generalbau Karl Camenzind AG, Wohlen

Die Überbauung, die aus zwei analog gestalteten Hochhäusern und einem verbindenden Garagentrakt besteht, wurde durch den Architekten Karl Camenzind in Wohlen auf Rechnung seiner eigenen Generalunternehmung realisiert, wohl zum Verkauf nach Fertigstellung [28]. Bei den gegenüber den Baueingabeplänen insbesondere in der Fassadengestaltung abgeänderten Bauten handelt es sich um 14-geschossige Scheibenhochhäuser, die durch ihre Querstellung auf der Hangseite der Bahnhofstrasse markant in Erscheinung treten, verstärkt noch durch die Doppelung der zwei typengleichen Bauten. Die durchgehend über Balkone geöffneten Südfassaden werden durch die geschlossenen Balkonbrüstungen stark horizontal gegliedert. Auf der Nordseite treten Lift und Treppenhaus als eigener Erschliessungstrakt über die Fassaden vor; die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge. In den zur Bahnhofstrasse hin orientierten Sockelgeschossen sind hinter einem offenen Laubenbereich Ladenlokale eingerichtet.

Bahnhofstrasse 68, Scheibenhochhaus mit Mietwohnungen (Vers.-Nr. 609, Parz. 887) – Baugesuch 1963, abgeänderte Pläne 1965 – Architekt: Brian Dubois, Zürich [29], Ausführung V. Erni + G. Kraess, Luzern/Wohlen – Bauherrschaft: Lareg AG, Zürich

Das quer zur Bahnhofstrasse ausgerichtete Scheibenhochhaus folgt wie alle Gebäude auf der nordöstlichen Strassenseite dem Raster des Langäckerquartiers und befindet sich damit in leichter Schrägstellung zum unmittelbar gegenüber auf der ebenfalls quer zum Strassenverlauf ausgerichteten Hochhaus Bahnhofstrasse 61. Zusammen treten die beiden Gebäude besonders im Blick entlang der Bahnhofstrasse Richtung Nordwesten markant in Erscheinung; das hier beschriebene Scheibenhochhaus Bahnhofstrasse 68 beherrscht zudem mit seiner Erscheinung die zentrale Grünfläche des Langäckerquartiers. Die südliche Längsfassade verweist mit dem zwei Geschosse übergreifenden Raster schon von weitem auf die innere Aufteilung mit Maisonnettewohnungen. Die Wandscheiben und Bodenplatten, welche jeweils den Wohnzimmerbalkon im unteren und den Balkon des Elternschlafzimmers im

oberen Geschoss in einem Feld zusammenfassen und damit gleichzeitig eine gewisse Privatsphäre gegenüber den Nachbarn gewährleisten, verleihen dem Gebäude eine streng orthogonale Strukturierung. Markant treten die plattenförmigen Brüstungen der kleinen Balkone in Erscheinung, von denen jeweils zwei feldübergreifend zusammengefasst sind. Nur mit einem Handlauf ausgestattet und damit weniger markant gestaltet sind die Brüstungen der Hauptbalkone.

Die beiden Stirnseiten sind fensterlos. An der gegen Nordwesten gerichteten Rückfront erschliessen Laubengänge auf jedem zweiten Stockwerk die Wohnungen und geben der Fassade mit den durchgehenden Mauerbrüstungen eine horizontale Struktur. Das Erdgeschoss ist in verbreiteter Form zurückversetzt, was die Hochhausplatte umso markanter in Erscheinung treten lässt.

Das Sockelgeschoss enthält Nebenräume sowie einen Kindergarten. Der Erschliessungskern mit Lift und Treppenhaus ist exzentrisch an der Rückfront und einspringend in das Volumen des Baukörpers angelegt. Die Maisonnettewohnungen enthalten in einer für den Typus geradezu klassischen Anordnung auf dem Eingangsgeschoss jeweils zum Laubengang hin und von diesem einsehbar die Küche und gegen Süden das Wohnzimmer, während das obere, gegenüber Einblicken vom Laubengang geschützte Geschoss die Schlafräume enthält.

Dem Scheibenhochhaus rechtwinklig zugeordnet ist ein analog gegliederter und gestalteter Zeilenstrakt auf der Ostseite (Langäckerstrasse 45, Vers.-Nr. 616), der viergeschossig mit jeweils zwei übereinander angeordneten Balkonlauben in Erscheinung tritt.

Bahnhofstrasse 100, Scheibenhochhaus (Vers.-Nr. 605, Parz. 2639) – Baugesuch 1965 – Architekt: René Hefti, Zürich – Bauherrschaft: A. Corti, Zürich, und F. Lanz, Zollikon ZH

Das quer zur Bahnhofstrasse ausgerichtete, elfgeschossige Scheibenhochhaus tritt als markanter nordwestseitiger Abschluss des Langäckerquartiers in Erscheinung. Es entspricht dem Laubengangtypus mit eingeschossigen, stockwerkweise erschlossenen Wohnungen, wobei es sich hier etwa im Unterschied zum Maisonnette-Typ bei den Hochhäusern «casabella» und «bellavista» offenbar nicht vermeiden liess, auch normale Zimmerfenster auf den Laubengang zu orientieren. In der Detaillierung entspricht das Gebäude mit filigranen Sonnenschutzrollos und seitlich von Schattenfugen begleiteten Balkonbrüstungen dem vom gleichen Architekten für die gleiche Bauherrschaft wenig früher errichteten Scheibenhochhaus Rotzenbühlstrasse 20. Die beiden unbefensterten Stirnseiten wurden nachträglich gedämmt. Die Tiefgarage liegt ausserhalb des Gebäudevolumens vor der Südfassade.

Glattlerweg 12, Hochhaus «Rotzenbühl» samt Ladentrakt (Vers.-Nr. 526, Parz. 1097) – Baugesuch 1961 – Architekt: G. Siegenthaler, Baden und H. Gyax, Biberist / Biel – Bauherr: ARIMAG, Immobilien AG, Spreitenbach / Olten

Das Hochhaus zeigt zusammen mit dem eingeschossigen Flachbautrakt, der ein horizontales Gegengewicht zum vertikal aufragenden Hauptbaukörper bildet, eine Komposition, wie sie seit dem New Yorker «Lever House» (1952 von SOM / Gordon Bunshaft) zum klassischen Vokabular der Nachkriegsmoderne gehörte. Während das 13-geschossige Hochhaus wie üblich Wohnungen enthält, ist der Flachbautrakt als Ladenstrasse eingerichtet. Er öffnet sich hangseitig nach Südwesten, wo eine platzartig gestaltete Vorzone zum Glattlerweg vermittelt. Unter einer durchgehenden, offenen Flachdachkonstruktion, die von aussen als horizontales Band in Erscheinung tritt, sind vier geschlossene Gebäudetrakte angeordnet, wobei zugangsseitig der mittlere Bereich offenbleibt und den Durchgang zu dem im rückwärtigen Bereich gelegenen Hochhaus gewährleistet. In diesem Bereich ist in der Dachfläche eine grosse Rechtecköffnung freigelassen, wodurch eine mit Bäumen begrünte Innenhofsituation entsteht. Nördlich an diesen Durchgangsbereich anstossend befand sich früher ein Restaurant; in den übrigen Räumen des Flachbautrakts waren Läden eingemietet.

Das Hochhaus, das aus dem Flachbautrakt herauswächst und mit seinen Proportionen zwischen einem typischen Punkt- und einem Scheibenhochhaus steht, zeigt eine eher einfache, zeittypische Gestaltung. Der verputzte Baukörper ist mit liegenden Einzelfenstern besetzt und wird nur durch die vertikal übereinander angeordneten, einspringenden Balkonlauben mit Sichtbetonbrüstungen gegliedert. Die Wohnungen sind allseitig um einen ganz im Gebäudeinneren gelegenen Erschliessungskern angeordnet, was einen vergleichsweise tiefen Grundriss ergibt. Die Normalgeschosse umfassen dabei je eine Wohnung zu 2, 2 1/2, 3 sowie 4 1/2 Zimmern, wobei aus der etwas eng geschachtelten Grundrissdisposition mehr das Prinzip der Raumökonomie als funktionale oder räumliche Gesichtspunkte sprechen.

Langäckerstrasse 1/3, Scheibenhochhaus mit Eigentumswohnungen (Vers.-Nr. 664, Parz. 2736) – Baubewilligung 1969 – Architekt Fritz Frei, Buchs – Bauherrschaft: Park-Immobilien AG, Baden

Das quer zur Bahnhofstrasse und längs zur Langäckerstrasse ausgerichtete, 14-geschossige Scheibenhochhaus setzt einen markanten Akzent beim Blick auf das Langäckerquartier von Süden. Zwei Treppenhäuser, die in ungewöhnlicher Disposition an der Vorderfront angeordnet sind und sich als einspringende Fassadenfelder in dunkelgelber Farbe vom übrigen Baukörper absetzen, geben dem Gebäude ein unverwechselbares Aussehen. Balkone sind vor der mittleren Fassadenpartie sowie an den beiden Eckpartien angeordnet. Eine Attikawohnung schliesst das Gebäude vertikal ab. An der Rückfront verfügen die grösseren Wohnungen über einen zusätzlichen Küchenbalkon. Der Zugang ist mit einem Betonbrunnen samt originell geformter Röhre, Blumenrabatten aus Sichtbeton vergleichsweise aufwendig gestaltet. Auf einem ebenfalls aus Beton erstellten Relief ist analog den von derselben Bauherrschaft errichteten Hochhäusern «casabella» und «bellavista» der Hausname «schönegg» angebracht. Die Normalgeschossen enthalten vergleichsweise grosszügige 3½- und 4½- Zimmerwohnungen in lediglich zweispänniger Anordnung.

Langäckerstrasse 11, Quartierzentrum (Vers.-Nr. 744, Parz. 2755) – Baugesuch: 1975 – Architekt: Peter F. Oswald, Bremgarten – Bauherrschaft: Gemeinde Spreitenbach

Das erst 1975 und damit einige Jahre nach den umgebenen Wohnhäusern realisierte Quartierzentrum im Kern des Langäckerquartiers ist als pavillonartiger, eingeschossiger Flachdachbau gestaltet, der sich über einem winkelförmigen Grundriss erhebt. Der Sichtbetonbau zeigt abwechselnd geschlossene und zwischen Betonpfeilern stark geöffnete Fassadenpartien. Die grossen Fensterflächen werden, wohl in Anlehnung an die ursprüngliche Situation, von dunkelroten Stahlrahmen gefasst. Das Gebäude ist zum Vorplatz an der Langäckerstrasse hin orientiert, wo sich vor der abgetrepten Fassadenflucht eine zeittypische, offene Vordachkonstruktion erhebt. Das Innere enthielt anfänglich eine Bibliothek, einen Kindergarten sowie einen Ausstellungsraum, der seit einigen Jahren als Quartiercafé eingerichtet ist.

Langäckerstrasse 15, Punkthochhaus mit Eigentumswohnungen (Vers.-Nr. 674, Parz. 885) – Baugesuch 1969 – Architekt: Max Korner, Luzern – Bauherrschaft: Park Immobilien AG, Baden

Gemäss dem Richtplan wurde das Gebäude im Unterschied zu den Nachbarbauten nicht als Scheibenhochhaus, sondern als Punkthochhaus gestaltet, das mit seiner grösseren Höhe einen vertikalen Akzent im Zentrum des Quartiers bildet. Das 26-geschossige, in der Baueingabe als «Wohnturm» bezeichnete Gebäude mit 98 Eigentumswohnungen setzt sich im Grundriss aus zwei in die Tiefe gestaffelten Quadraten zusammen, wobei an der Gelenkstelle der beiden Baukörper gegen Norden der Erschliessungskern mit drei Liften sowie Treppenhaus angelegt ist. Im Erdgeschoss waren neben einer Eingangshalle ein Kindergarten sowie Nebenräume untergebracht. Die 24 identisch disponierten Normalgeschosse

enthalten im südöstlichen Turm jeweils eine Drei- sowie eine Vierzimmerwohnung, im nordwestlichen eine Zwei- sowie eine Vierzimmerwohnung. Das Attikageschoss umfasst eine einzige, deutlich grosszügigere Wohnung sowie eine gemeinsam nutzbare Sonnenterrasse. Die nach Südwesten und Südosten gerichteten Vorderfronten der beiden Turmschäfte werden durch die Sichtbetonelemente der Balkonloggien gerahmt, welche eine schier endlos in die Höhe gestapelte Reihe ergeben; die dazwischenliegenden Fassadenfelder mit den Einzelfenstern wie auch die Rückfronten werden geschossübergreifend von einer Art grossformatigem Flechtwerkmuster akzentuiert, wobei die senkrechten Bändern braun und die waagerechten ockergelb gehalten sind. Zusammen mit den orangefarbenen Sonnenstoren ergibt sich ein zeittypischer Farbklang, dessen Wirkung gemäss einer Fotografie aus der Bauzeit mit einem 1:1-Modell an der Fassade des in Ausführung befindlichen Turm beprobt wurde (vgl. Bilddokumentation).

Langäckerstrasse 28, Scheibenhochhaus «bellavista» mit Eigentumswohnungen (Vers.-Nr. 606, Parz. 886) – Baugesuch 1965 – Architekt: Georges Künzler, Dietikon – Bauherrschaft: Park Immobilien AG, Baden – um 1990 Fassadenrenovation mit Aussenwärmedämmung
Langäckerstrasse 32, Scheibenhochhaus «casabella» mit Eigentumswohnungen (Vers.-Nr. 573, Parz. 876) – Baugesuch 1963 – Architekt: Georges Künzler, Dietikon – Bauherrschaft: Park Immobilien AG, Baden – um 1990 Fassadenrenovation mit Aussenwärmedämmung

Die beiden im rechten Winkel zueinander ausgerichteten Scheibenhochhäuser «casabella» und «bellavista» folgen im Wesentlichen derselben, im Grundriss allerdings spiegelbildlich disponierten Konzeption. Insbesondere mit der Gesamtgliederung des Baukörpers und der exzentrischen Lage des Treppenhauses, mit dem freien, ebenerdigen Pfeilergeschoss («pilotis») sowie den ursprünglichen Sichtbetonfassaden orientieren sie sich unmissverständlich an Le Corbusiers «Unité d'habitation», einem Grosswohnhaustypus, dessen bekanntesten Vertreter der französisch-schweizerische Meisterarchitekt 1947-52 in Marseille realisierte und der eine kaum zu überschätzende Wirkung auf die Architektur der Nachkriegszeit hatte. Auf dasselbe Vorbild verweist die Ausbildung von Maisonnettewohnungen und die Anlage einer Dachterrasse («toit-jardin»); trotz ihrer beträchtlichen Ausmasse bleiben die Hochhäuser «bellavista» und «casabella» aber deutlich hinter der Grösse von Le Corbusiers «Unité» zurück. Die beiden Gebäude umfassen über dem mehrheitlich offenen Erdgeschoss zwölf Vollgeschosse und werden von einem als Terrasse mit Aufbauten ausgebildeten Flachdach abgeschlossen. Das an beiden Längsseiten deutlich in Erscheinung tretende Treppenhaus gliedert den Baukörper in zwei ungleiche Teile, wobei der grössere in den zwölf Obergeschossen jeweils doppelgeschossige Vierzimmer-Maisonnettewohnungen enthält, die auf jedem zweiten Geschoss durch einen Laubengang an der Rückfront erschlossen werden und sich an der Vorderfront über Balkone öffnen (vgl. Grundrisspläne in der Bilddokumentation). Der schmalere Kopf des Gebäudes, der bis zu Bodenniveau geführt ist und damit 13 Geschosse umfasst, enthält auf jedem Geschoss jeweils zwei mit den Balkonen zur Stirnseite orientierte Dreizimmerwohnungen. Die längsseitige Vorderfront, die beim Haus «casabella» nach Südosten und beim Haus «bellavista» nach Südwesten orientiert ist, zeigt einen strengen quadratischen Raster, wobei jeweils der breite, zur Hälfte zweigeschossig offene Wohnzimmerbalkon sowie ein kleinerer, darüberliegender Zimmerbalkon derselben Wohnung in einem Feld zusammengefasst sind. Die Stirnseite ist mit den jeweils eingeschossigen Balkonen enger gerastert. An der Rückfront werden die beide Bauten durch in das Volumen des Baukörpers einspringende Laubengänge stark horizontal gegliedert.

Als markantes Gestaltungselement fällt die am Ende der Laubengänge angeschlossene, offene Not-
treppe ins Auge. In der ursprünglichen Erscheinung muss man sich die Bauten als Sichtbetonbauten mit dem charakteristischen Abdruck der Bretterschalung vorstellen. Wohl aufgrund von Betonschäden wurden die beiden Gebäude um 1990 mit einer Kunststoffverkleidung von vergleichsweise geringer

Materialstärke versehen. Heute ist die ursprüngliche Materialität nur noch an den quadratisch gerasterten Betonbrüstungen der Balkone sowie den abgekanteten, nach unten verjüngten Pfeilern abzulesen, wobei beide Gestaltungen auch im Detail auf das Vorbild Le Corbusiers verweisen. Beide Gebäude erheben sich auf einer leicht erhöhten Grundplatte, unter welcher die Tiefgaragen liegen und die vor allem beim Haus «bellavista» deutlich in Erscheinung tritt. Die zum Erdgeschossniveau hochführenden Stufen werden hier von zeittypisch skulptural geformten Betonelementen gefasst; ähnlich akzentuiert ist die Tiefgarageneinfahrt. Im Zugangsbereich der Gebäude sind als charakteristisches Gestaltungselement die beiden Hausnamen als grossformatiges Betonrelief angebracht, beschriftet in der unter Architekten seinerzeit beliebten Kleinschreibung.

Langäckerstrasse 34, Kindergarten Baugesuch: 1968 (Vers.-Nr. 633, Parz. 2679) – Architekt: Georges Künzler, Dietikon – Bauherrschaft: Einwohnergemeinde Spreitenbach

Der im Zusammenhang mit den beiden Hochhäusern «casabella» und «bellavista» errichtete Kindergarten wurde durch denselben, sicherlich von der privaten Bauherrschaft vorgeschlagenen Architekten projektiert, aber im Auftrag der Einwohnergemeinde errichtet. Im Unterschied zu den zentral im Boostock zusammengefassten Schulen wurden im Langäckerquartier mehrere Kindergärten in grösserer Nähe zu den Wohnungen angelegt. Der pavillonartige eingeschossige Bau befindet sich etwas versteckt südöstlich des Hochhauses «casabella». Zwei versetzt zueinander angeordnete Kindergartenräume sind durch einen winkelförmigen Korridor zusammengefasst, wodurch sich ein Grundriss aus zwei sich überschneidenden Rechtecken ergibt.

Rotzenbühlstrasse 20, Scheibenhochhaus (Vers.-Nr. 528, Parz. 867) – Baugesuch 1962 – Architekt: René Hefti, Zürich – Bauherrschaft: A. Corti, Zürich, und F. Lanz, Zollikon ZH – Fassadensanierung 1985

Das mit sieben Geschossen vergleichsweise niedrige Scheibenhochhaus steht, quer zur Bahnhofstrasse ausgerichtet, an der Kreuzung mit der Rotzenbühlstrasse. Nach Südosten richtet es seine durchgehende Balkonfront, welche durch die Detaillierung mit filigranen Sonnenschutzrollos und die seitlich von Schattenfugen begleiteten Balkonbrüstungen auffällt. Die nach Nordosten orientierte Rückfront nimmt zwischen den beiden auch rückwärtig mit Zimmern ausgebauten Kopfenden auf jedem Geschoss die Laubengänge auf. Die beiden Stirnfronten wurden nachträglich gedämmt. Der Erschliessungskern mit Lift und Treppenhaus liegt etwa in der Mitte im Inneren des Gebäudevolumens. Die Tiefgarage erstreckt sich ausserhalb des Grundrisses vor der Südostfassade.

Anmerkungen

- [1] Planungsgeschichte, soweit nicht anders angegeben, nach der eingehenden Darstellung bei Steigmeier 2000, S. 264-283. Diese stützt sich insbesondere auf die im vorliegenden Zusammenhang nur noch punktuell gesichteten Protokolle der Zonenplanungskommission im Gemeindearchiv (C.02.02.3.1).
- [2] Vgl. zur Kontroverse wie auch zum 1959 fertiggestellten Gebäude (Hochhaus «Gyrhalde») Bauinventarobjekt SPB908A.
- [3] Vgl. die Exemplare des Richtplans bei der Bauverwaltung Spreitenbach; zu den weiteren Beteiligten vgl. auch NZZ, 2.12.1958 sowie NZZ, 9.5.1959. Bei dem in NZZ, 2.12.1958 erwähnten «Rolf» Hunziker dürfte es sich um den Gartenarchitekten Wolf Hunziker handeln, der aus Reinach BL stammte, 1957 ein Büro in Zürich eröffnete und dieses später nach Basel verlegte (Der Gartenbau, Nr. 43, 2004, S. 17-19).
- [4] NZZ, 16.7.1958; einzelne Studentenarbeiten sind im gta-Archiv der ETH Zürich auf Glasdias dokumentiert (Signaturen 41-1-1958-3-10:1; 41-1-1958-3-10:2).
- [5] In NZZ, 2.12.1958 wird die Spreitenbacher Planung mit den ETH-Projekten verglichen, wobei die letzteren in dem Artikel als bekannt vorausgesetzt werden.
- [6] NZZ, 2.12.1958.
- [7] NZZ, 2.12.1958; 9.5.1959.
- [8] Beide Pläne sind im Gemeindearchiv erhalten (vgl. Bilddokumentation). Der erste Plan trägt den regierungsrätlichen Genehmigungsvermerk von 1961; auf dem zweiten fehlen vergleichbare Eintragungen (Gemeindearchiv Spreitenbach, C.02.02.3.1).
- [9] Zum ersten Mal sind in den Protokollen der Zonenplanungskommission bereits am 21. März 1957 ausdrückliche Hinweise auf eine beabsichtigte Hochhausbebauung zu fassen (ebd.).
- [10] NZZ, 2.12.1958.
- [11] Vgl. zur Geschichte des Shopping-Centers Spreitenbach jetzt Fabian Furter, Zwischen Konsumtempel und Dorfplatz, in: NZZ, 9.3.2020; «Paradies hiess: 1500 Parkplätze - und jeden Tag Abendverkauf» (Interview mit dems.), in: wobei (Beilage zur Wochenzeitung WOZ), Nr. 2, 2020, S. 6-9 (Beilage zu: WOZ. Die Wochenzeitung, 5.3.2020) sowie einen im Rahmen des Projekts «Zeitgeschichte Aargau» realisierten Film von dems.: «12. März 1970: Türöffnung zum Paradies. 50 Jahre Shoppingcenter Spreitenbach»: <https://www.zeitgeschichte-aargau.ch/film-und-bild/50-jahre-shoppi-spreitenbach-1/> (Zugriff 26.11.2020), alle drei mit interessanten Hinweisen zur Rolle des Architekten und Stadtplaners Walter R. Hunziker, der beim Architekten Victor Gruen, dem Pionier der Shopping Mall in den USA, mit diesem neuen Bautypus vertraut geworden war.
- [12] Hans Marti / Christian Trippel / Hans Kast, Die Stadtplanung Zofingen, in: Plan, 12. Jg, (1955), Nr. 11/12, S. 201-203.
- [13] Vgl. etwa Angelus Eisinger, Städte bauen. Städtebau und Stadtentwicklung in der Schweiz 1940-1970, Zürich 2004, S. 161-166.
- [14] Marti / Trippel / Kast 1955; Claude Ruedin / Michael Hanak (Hrsg.), Hans Marti - Pionier der Raumplanung, Zürich 2008, S. 96-99. Der Aufsatz von 1955 erschien in einer Nummer der Fachzeitschrift Plan, die sich mit dem von Frisch, Kutter und Burckhardt auf die Tagesordnung gesetzten Thema der «Neuen Stadt» befasste, allerdings aus der Perspektive der praktischer orientierten Raumplanung. – In allgemeinerem Sinn hat schon Steigmeier 2000, S. 278 auf das Zofinger Wiggerfeld als Vergleichsbeispiel hingewiesen.
- [15] Baugesucharchiv Spreitenbach; vgl. im Einzelnen die in der Beschreibung aufgeführten Gebäude.

- [16] Überblick über Stockwerkeigentum im Langäckerquartier bei Raimund Kemper; Zukunft Stockwerkeigentum. Werkzeuge für Gemeinden (Hrsg.: HSR Hochschule für Technik Rapperswil, IRAP), Rapperswil 2015, S. 71.
- [17] Vgl. allg. Dieter Schnell, Die Architekturkrise der 1970er-Jahre, Baden 2013, mit etlichen Hinweisen zu Spreitenbach (vgl. die im folgenden zitierten Beispiele); Verena Huber Nievergelt, Von Agglomerationen und Autobahnen. Fotografische Diskurse zur Siedlungslandschaft der Schweiz 1960-1991, Baden 2014, ebenfalls mit mehreren Hinweisen zu Spreitenbach (S. 118-120, 135-139, 150, 234, 285).
- [18] Walter Bosch 1970, zit. nach Schnell 2013, S. 47.
- [19] Rellstab 1974, S. 76f.
- [20] Schnell 2013, S. 74.
- [21] Ebd., S. 14f., 90-95.
- [22] Jörg Müller, Alle Jahre wieder saust der Presslufthammer nieder oder die Veränderung der Landschaft, Aarau 1973; zu Jörg Müller (*1942) vgl. SIKART Lexikon zur Kunst in der Schweiz: 2 - <http://www.sikart.ch/kuenstlerinnen.aspx?id=4003262&lng=de> (Stand 2020).
- [23] https://www.swissfilms.ch/de/film_search/filmdetails/-/id_film/B7037370CFD04917ABD4A0FAF0F07506 (Zugriff 26.11.2020); vgl. dazu NZZ, Nr. 43, 21./22.2.1998, S. 104; Steigmeier 2000.
- [24] Galić / Fischer / Miller 2015.
- [25] Schlussbericht Projet urbain «Langäcker bewegt!», Hrsg.: Gemeinde Spreitenbach, Spreitenbach 2015.
- [26] Kemper 2015.
- [27] Baudaten hier wie im Folgenden nach den Akten und Plänen im Baugesuchsarchiv Spreitenbach.
- [28] Erwähnenswert ist, dass Camenzind seinen Wohlener Geschäftssitz in dem wohl von ihm selbst erbauten Hochhaus «Rex» hatte und diesen Hausnamen gemäss Baueingabeplänen zunächst auch in Spreitenbach verwenden wollte.
- [29] Nicht identisch mit dem Architekten Georges-Pierre Dubois (1911-1983), der in Zürich-Affoltern zwei Scheibenhochhäuser («Unteraffoltern I» und «II», 1967-70) in Anlehnung an Le Corbusiers «Unité d'habitation» und damit eng vergleichbare Objekte realisiert hat.

Literatur

- Gemeinde Spreitenbach, Projet urbain «Langäcker bewegt!». Schlussbericht, Spreitenbach, 2015.
- Goran Galić / Mirjam Fischer / Anna Miller, 8957 Spreitenbach, Zürich 2015.
- Andreas Steigmeier, Shopping-Boom: Spreitenbach zwischen 1950 und 2000, in: Andreas Steigmeier / Roman W. Brüscheiler / Anton Kottmann, Spreitenbach, Spreitenbach 2000, S. 259-334, hier S. 264-283.
- Ursula Rellstab, Spreitenbach, die halbwüchsige Stadt (mit Fotos von Heinz Baumann), in: Neue Zürcher Zeitung (NZZ), Nr. 517, 14./15.12.1974, S. 73-77.
- Neue Zürcher Zeitung (NZZ), 2.12.1958; 9.5.1959; 16.7.1958.

Quellen

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), lokale Bedeutung.
- Gemeinde Spreitenbach, Baugesuchsarchiv: Baueingabepläne sowie spätere Umbaupläne zu den einzelnen Gebäuden (Adressen siehe unter Beschreibung).
- Gemeindearchiv Spreitenbach, C.02.02.3.1: Protokolle, Akten und Pläne der Zonenplanungskommission.
- ETH Zürich, gta-Archiv, 41-1-1958-3-10:1; 41-1-1958-3-10:2: Studentenarbeiten Spreitenbach 1957/58.
- ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv: Com_FC01-8957-074 (Fotograf: Hans Krebs).

Erwähnung in anderen Inventaren

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), lokale Bedeutung.





Luftbild von Südosten, 1982 (ETH-Bildarchiv, Fotograf: Hans Krebs, Com_FC01-8957-074)



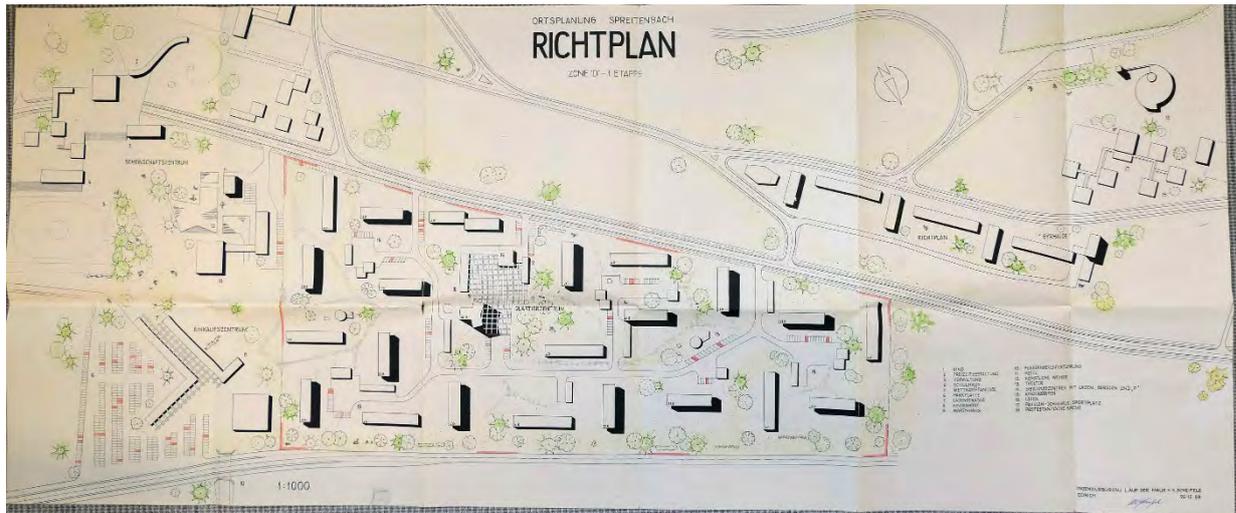
Luftbild von Nordwesten, 1991 (ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-097)



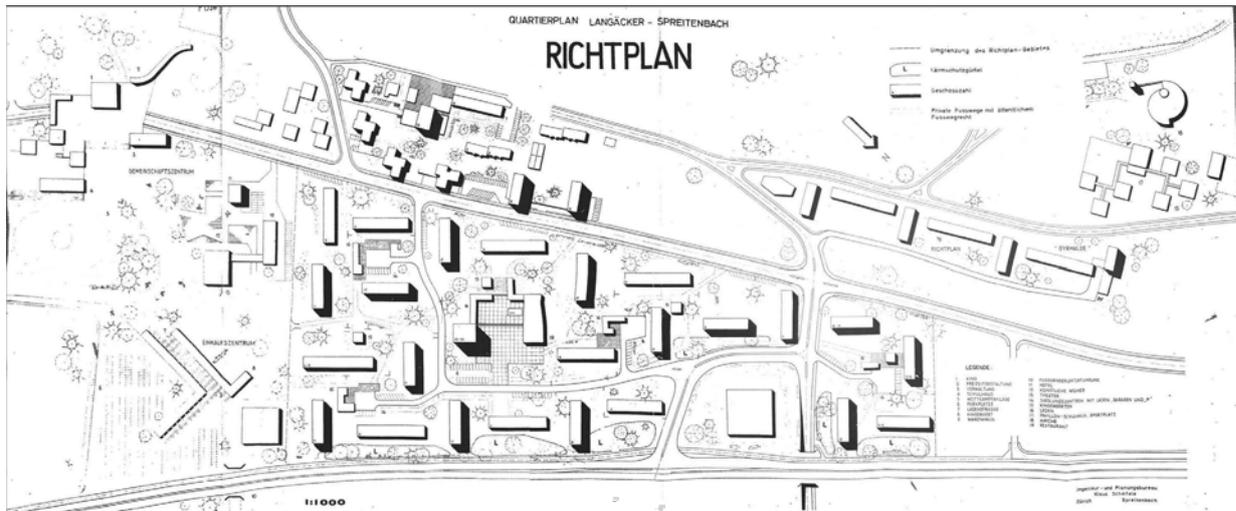
Blick entlang der Bahnhofstrasse Richtung Nordwesten, links Bahnhofstrasse 59 (2020)



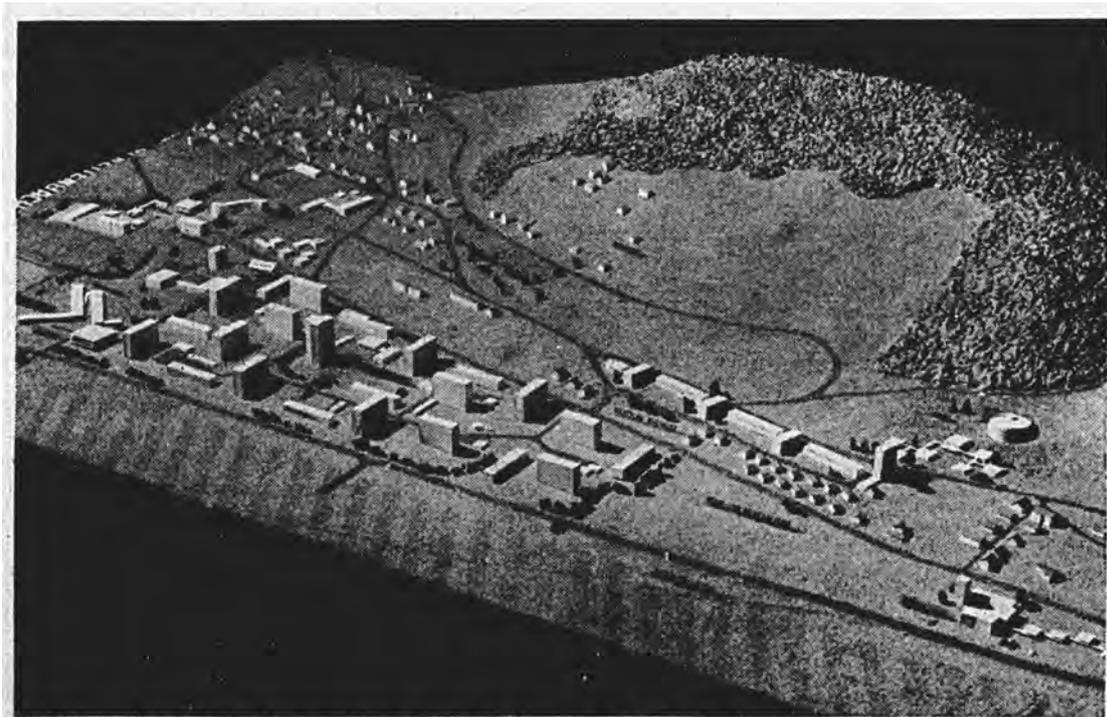
Blick vom Shopping-Center auf das Hochhausquartier (2020)



Richtplan Langäcker, Stand Gemeindeversammlungsbeschluss 1960 (Gemeindearchiv Spreitenbach, C.02.02.3.1)



Richtplan Langäcker, Stand 1961 mit Überbauungen Rotzenbühl und Gyrhalde (Bauverwaltung Spreitenbach)

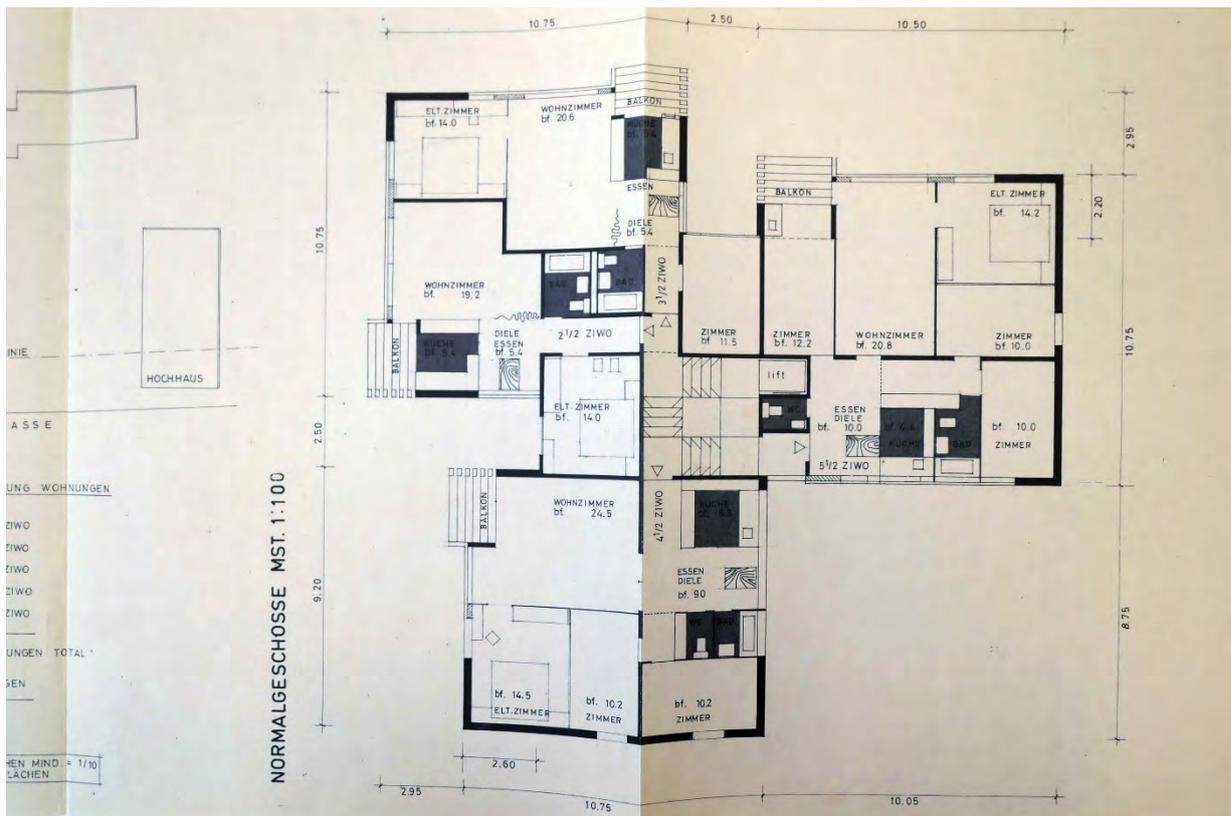


Das von den Zürcher Regional- und Ortsplanern K. und E. Scheifele ausgearbeitete Richtmodell für die erste Etappe des Wohngebietes, das im Orts- und Zonenplan für die Gemeinde Spreitenbach zwischen dem alten Dorf und der Hauptstrasse Zürich-Baden ausgeschieden wird.

Richtmodell, 1958 (NZZ, 9.5.1959)



Bahnhofstrasse 53 (2020)



Bahnhofstrasse 53, Grundriss Normalgeschoss (Baugesucharchiv Spreitenbach)



Bahnhofstrasse 59 (vorne) und 68 (2020)



Bahnhofstrasse 68 von Osten (2020)



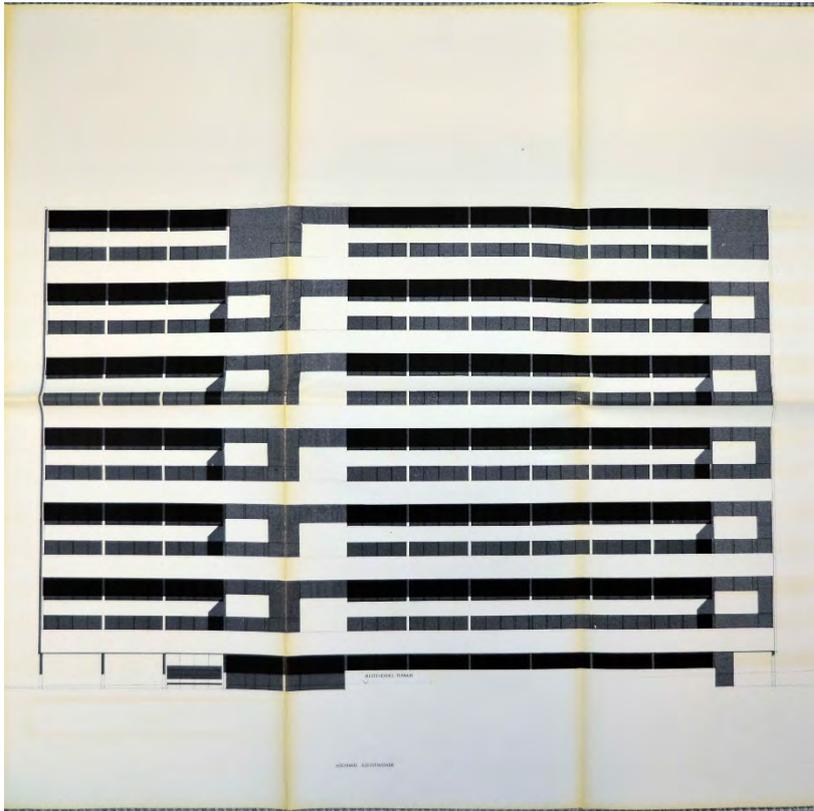
Bahnhofstrasse 68 (2020)



Bahnhofstrasse 68, Fassadendetail (2020)



Bahnhofstrasse 68, Ansicht Südostfassade (Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Bahnhofstrasse 68, Ansicht Nordwestfassade (Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



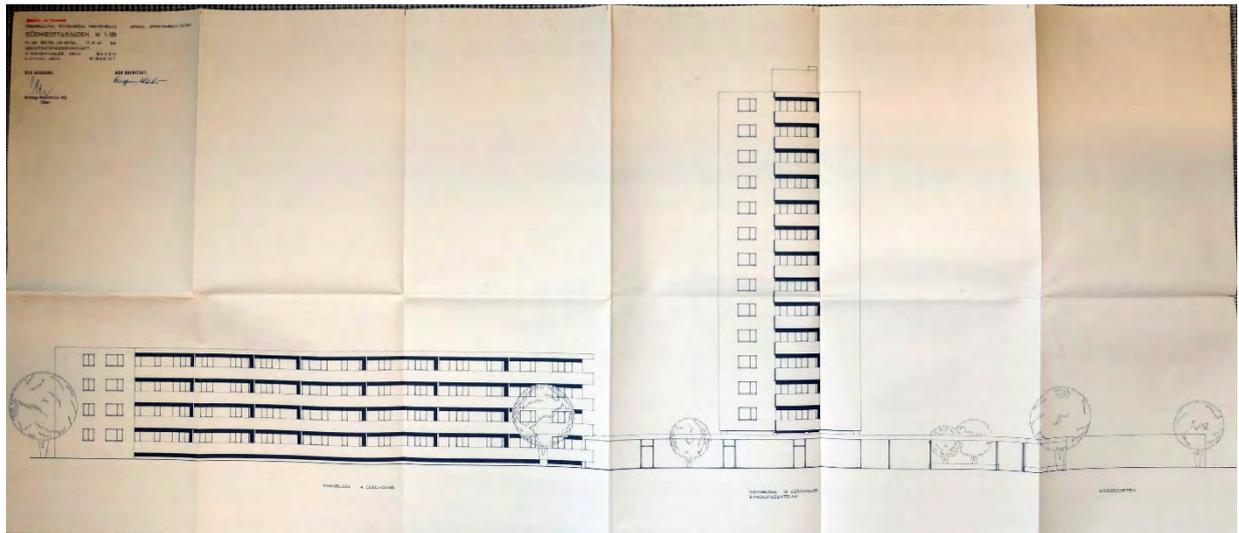
Bahnhofstrasse 100 von Südosten (2020)



Bahnhofstrasse 100 von Nordwesten (2020)



Glattlerweg 12 von Südwesten (2020)



Glattlerweg 12, Ansicht Südwestfassade (Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Langäckerstrasse 1/3 (hintere Reihe links) von Südosten, Hintergrund rechts: Punkthochhaus Langäckerstrasse 15 (2020)



Langäckerstrasse 1/3, Vorplatzgestaltung (2020)



Langäckerstrasse 1/3, Ansicht Südostfassade mit Farbgebung



Langäckerstrasse 11, Quartierzentrum (2020)



Langäckerstrasse 15, Punkthochhaus, von Osten (2020)



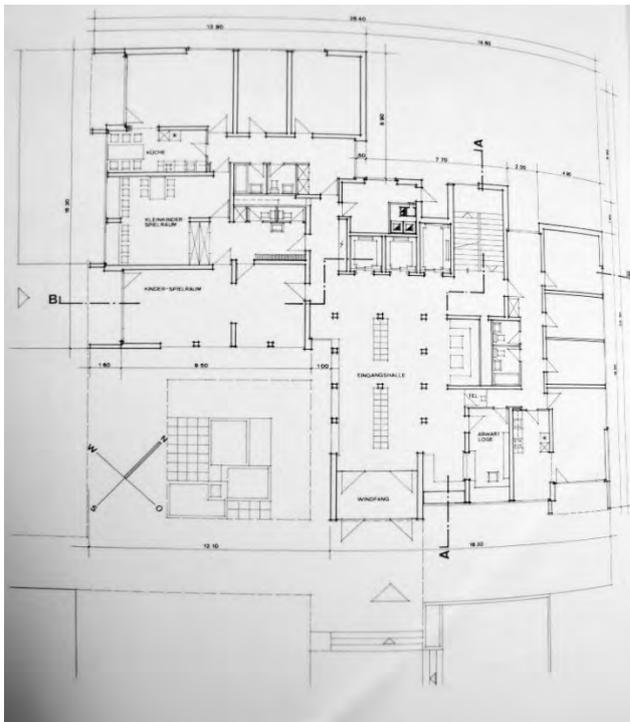
Langäckerstrasse 15, Punkthochhaus, Nordwestfassade (2020)



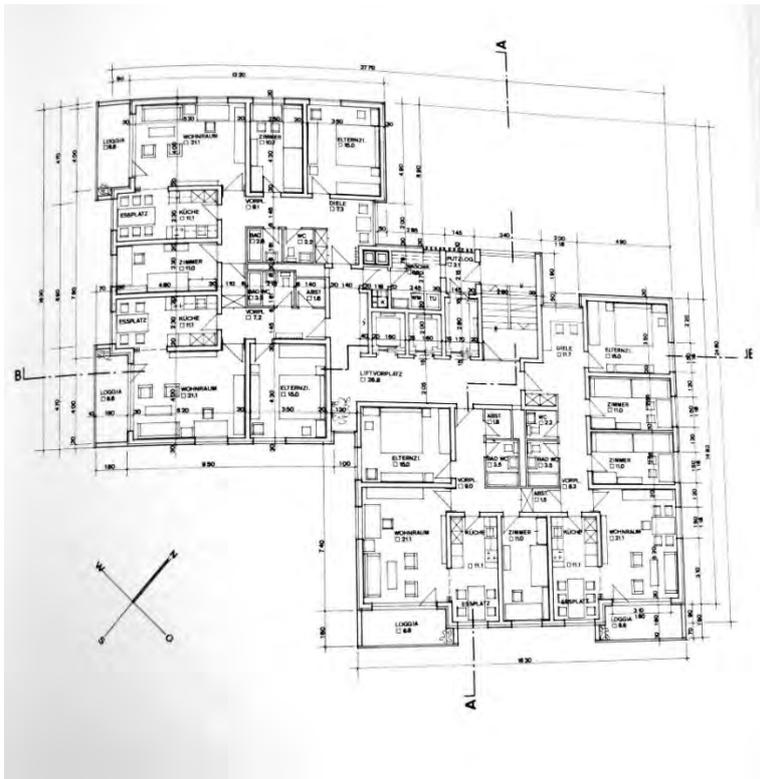
Langäckerstrasse 15, Punkthochhaus, Fassadengestaltung(2020)



Langäckerstrasse 15, Punkthochhaus, Farbbemusterung Fassade, um 1970
(Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Langäckerstrasse 15, Punkthochhaus, Grundriss EG
(Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Langäckerstrasse 15, Punkthochhaus, Grundriss Normalgeschoss
(Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Langäckerstrasse 28, «bellavista», von Nordosten (2020)



Langäckerstrasse 28, «bellavista», Detail südöstliche Stirnseite (2020)



Langäckerstrasse 28, «bellavista», skulpturale Vorplatzgestaltung und Tiefgarageneinfahrt (2020)



Langäckerstrasse 28, «bellavista», offenes Pfeilergeschoss (2020)



Langäckerstrasse 28, «bellavista», Ansicht Südwestfassade (Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Langäckerstrasse 32, «casabella», von Süden (2020)



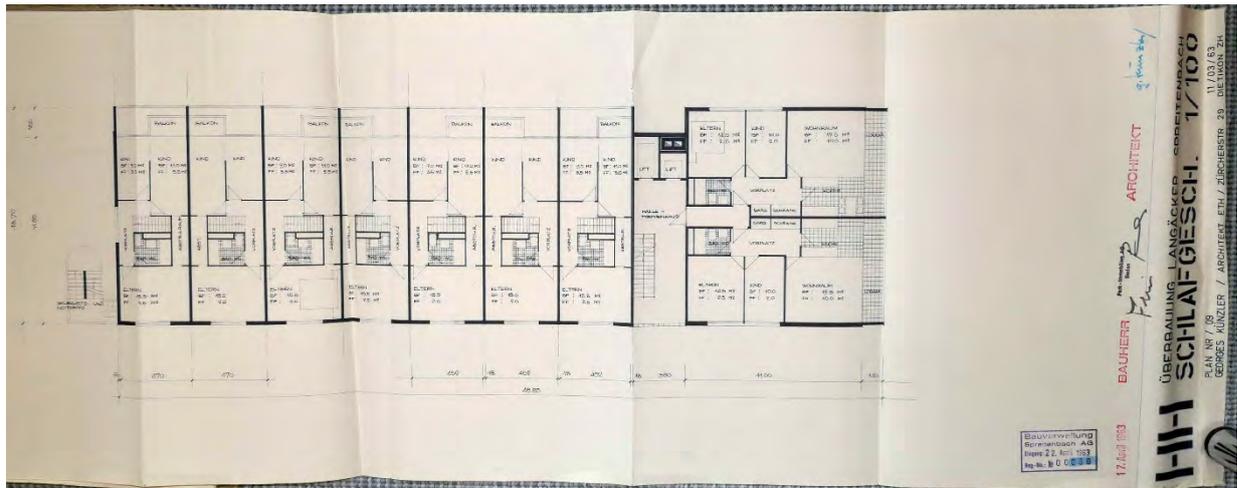
Langäckerstrasse 32, «casabella», von Nordwesten (2020)



Langäckerstrasse 32, «casabella», Relief mit Hausname (2020)



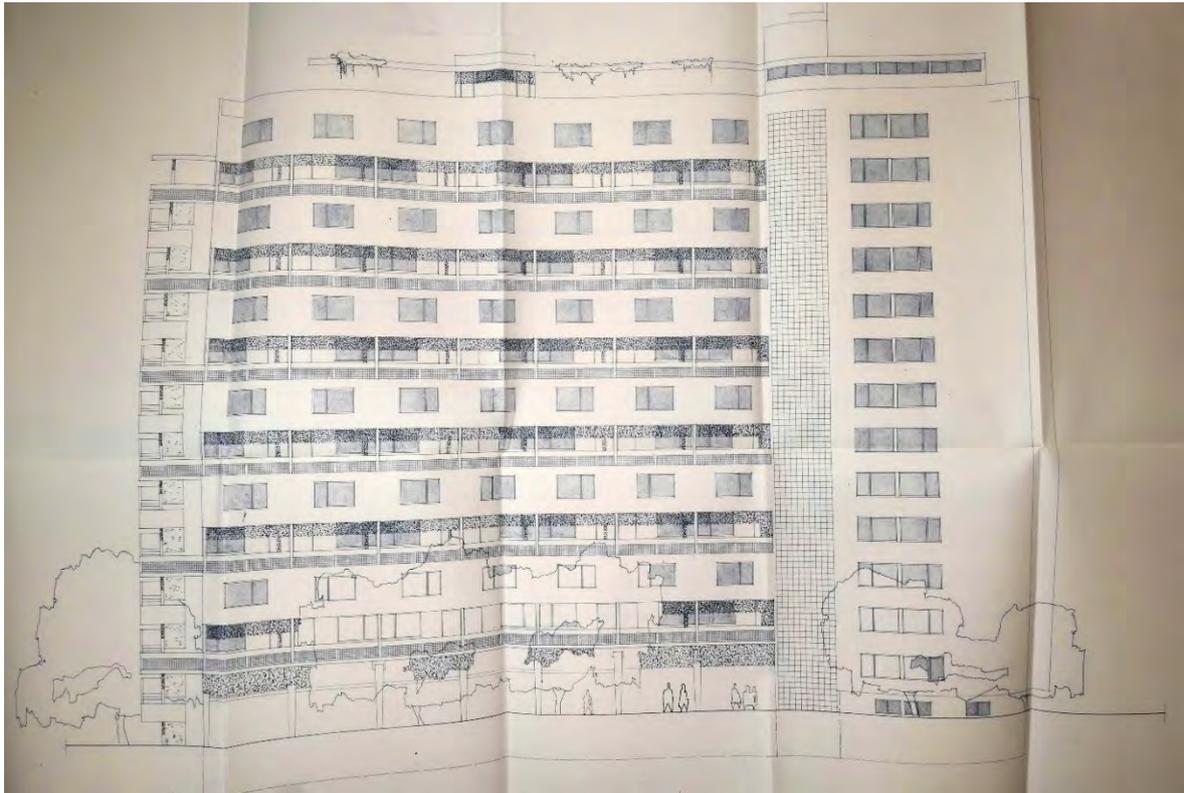
Langäckerstrasse 32, «casabella», Normalgrundriss Eingangs- und Wohngeschoss
(Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Langäckerstrasse 32, «casabella», Normalgrundriss Schlafgeschoss (Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



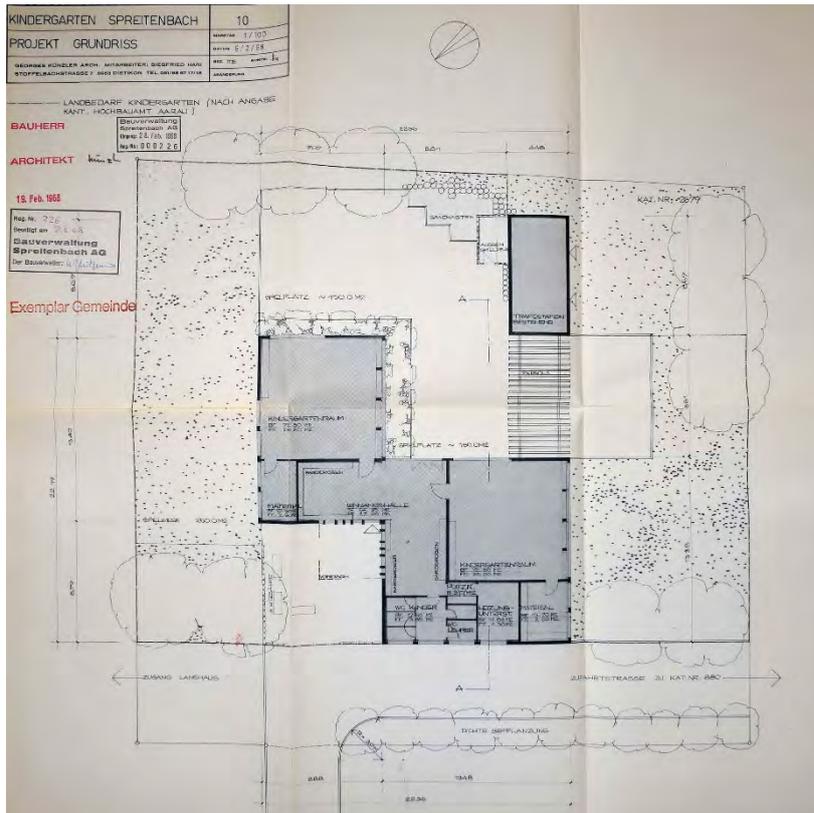
Langäckerstrasse 32, «casabella», Ansicht Südostfassade (Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Langäckerstrasse 32, «casabella», Ansicht Nordwestfassade (Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Langäckerstrasse 32, «casabella», Verkaufsinserat 1966 (NZZ, 6.5.1966)



Langäckerstrasse 34, Kindergarten, Grundriss (Baugesuchsarchiv Spreitenbach)



Rotzenbühlstrasse 20 von Osten (2020)



Kinderspielplatz mit Aushubhügel nördlich von Bahnhofstrasse 100 (2020)



Baustellen im Langäckerquartier, Zustand 1964 (ETH-Bildarchiv, Com_F64-02650)



Baustellen im Langäckerquartier, Zustand 1966 (ETH-Bildarchiv, Com_F66-07513)



Baustellen der Hochhäuser «casabella» und «bellavista» und fertiggestelltes Hochhaus «Rotzenbühl», 1966 (ETH-Bildarchiv, Com_F66-08343)



Kiesgruben und Betonelementfabrik auf dem freien Feld zwischen Dietikon und Spreitenbach, Luftbild 1965 (ETH-Bildarchiv, Com_F65-05898)



NZZ-Artikel von 1974 (NZZ, 14.12.1974)



Heinz Baumann, Fotoreportage aus Spreitenbach, 1974, publiziert in der NZZ
(ETH-Bildarchiv, Ex-BA01-0084-0002-0001)



Heinz Baumann, Fotoreportage aus Spreitenbach, 1974, publiziert in der NZZ
(ETH-Bildarchiv, Com_Ex-BA01-0084-0008-0002)



Jörg Müller, Alle Jahre wieder saust der Presslufthammer nieder, 1973, Schaubild «Dienstag, 3. Oktober 1973»

Identifikation

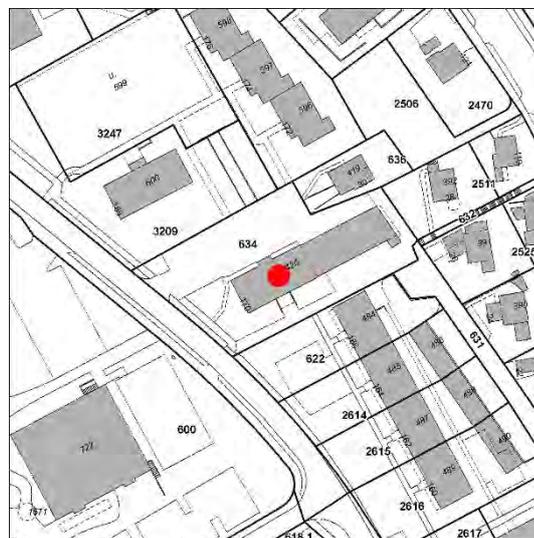
Nutzungstyp	Hochhaus
Adresse	Poststrasse 170
Ortsteil / Weiler / Hof	
Versicherungs-Nr.	426
Parzellen-Nr.	634
Autorschaft	Mario della Valle (Architekt)
Bauherrschaft	Mario della Valle
Datierung	1955-1959
Grundlage Datierung	Schriftliche Quelle
Bauliche Massnahmen	1995 Aussenwärmedämmung

Würdigung

1955-59 vom Architekten und Immobilienunternehmer Mario della Valle auf eigene Rechnung erbautes erstes Hochhaus von Spreitenbach, das zusammen mit einem etwas später entstandenen Pendant (Bauinventarobjekt SPB908B) eine Zweiergruppe an der Poststrasse bildet. Um das noch vor der Inkraftsetzung der ersten Spreitenbacher Bauordnung in Angriff genommene Bauvorhaben entwickelte sich eine weitherum wahrgenommene Kontroverse, die zunächst zu einem Baustopp führte und Anstoss für die fortschrittliche Bauordnung und Zonenplanung von 1960 gab. Die von markanten Flugdächern abgeschlossenen Hochhäuser sind in zeittypischen, gepflegten Bauformen der 1950er Jahre gehalten. Die Ausführung als massiver Backsteinbau wie auch die engräumige Grundrisstruktur sind auf die ungewöhnliche Entstehungsgeschichte zurückzuführen. Heute ist das Hochhaus «Gyrhalde» durch eine Aussenwärmedämmung in seiner äusseren Erscheinung etwas geschmälert. Mit Blick von der Talseite aber bilden die beiden Zwillingbauten einen wirkungsvollen Gegensatz zu den vom selben Architekten nur kurz zuvor realisierten Einfamilienhäusern an der Bahnhofstrasse. Anschaulich bezeugen sie somit das rasante Wachstum Spreitenbachs in den Jahren der Hochkonjunktur.



Südansicht mit Haus "Buchbühl" im Hintergrund (2010)



Standort 2669374 / 1253387

Bau- und Nutzungsgeschichte

1953 waren in Spreitenbach die ersten Anzeichen des grossen Siedlungswachstums der Nachkriegszeit zu erkennen, als an der zuvor neu angelegten Bahnhofstrasse und damit weitab vom alten Dorfkern der Bau von Einfamilienhäusern einsetzte [1]. Dies nahm der Gemeinderat 1954 zum Anlass, eine erste Bauordnung vorzubereiten, zumal Spreitenbach bis dahin wie viele andere Landgemeinden über kein entsprechendes Regelwerk verfügte. Eine verbindliche Pflicht für den Erlass von Bauvorschriften durch die Gemeinden bestand im Kanton Aargau noch lange nicht; erst mit dem Baugesetz von 1971 wurde eine Normalbauordnung geschaffen, welche beim Nichtvorhandensein einer Gemeindebauordnung in Geltung trat [2]. Während einige der Einfamilienhäuser an Bahnhof- und Haselstrasse wohl unabhängig für jeweils einzelne Bauherrschaften entstanden, realisierte der damals noch in Zürich ansässige Architekt Mario della Valle als Immobilienunternehmer ein zusammenhängendes Quartier typengleicher Bauten (Bahnhofstrasse 109-119, Gyrhaldenstrasse 18-28). Noch vor dem Inkrafttreten der Bauordnung im Juni 1955, welche die Bauhöhe auf drei Geschosse beschränken sollte, informierte della Valle die Gemeinde im Februar 1955 über seine Absicht, statt eines geplanten, herkömmlichen Mehrfamilienhauses ein Hochhaus zu erstellen. Einen Monat später nahm er denn auch die Ausführung in Angriff. Als im Spätsommer 1955 vier Stockwerke erstellt waren, entwickelte sich eine weiterhin wahrgenommene Debatte um das Bauprojekt.

Der Gemeinderat, der von della Valle zunächst eine Beschränkung auf drei Geschosse gefordert hatte, musste sich damit abfinden, dass die Bauordnung für den bereits begonnenen Neubau keine Gültigkeit hatte, und verzichtete in der Folge auf weitere Einwendungen gegen die Fertigstellung des Hochhauses. Im September 1955 beantragte ein Nachbar mit Verweis auf eine Beeinträchtigung seiner Liegenschaft insbesondere durch den Schattenwurf des Hochhauses beim Regierungsrat die Einstellung der Bauarbeiten. Wenig später forderten der Heimatschutz sowie die Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz, den Neubau mit Verweis auf den Heimat- und Landschaftsschutz zu verbieten, und 75 Einwohner verlangten in einer Petition vom Gemeinderat, gegen den Neubau einzuschreiten. Der Regierungsrat verfügte bereits im September provisorisch einen Baustopp nach Vollendung des bereits begonnen fünften Obergeschosses. Nach einem Augenschein der Gesamtregierung im November 1955 wurde der Weiterbau mit einer Verfügung im Januar 1956 untersagt, wogegen della Valle, wenn auch erfolglos, staatsrechtliche Beschwerde beim Bundesgericht erhob.

Ein Hochhaus war in der damaligen Schweiz ein Novum, in einer ländlichen Gemeinde des Kantons Aargau erst recht. Die ersten Hochhäuser waren eben erst in den Jahren zuvor in grösseren wie auch kleineren Städten entstanden. Einem Hochhaus an sich standen der Regierungsrat wie auch der als Gutachter zugezogene Solothurner Kantonsbaumeister Max Jeltsch keineswegs grundsätzlich ablehnend gegenüber. Kritisiert wurde vor allem das Fehlen einer Gesamtplanung, womit man die in der Schweiz seit dem Beginn des Hochhausbaus gefestigte Auffassung bestätigte, dass Hochhäuser aufgrund ihrer starken Auswirkungen auf das nähere wie auch das fernere Umfeld nur innerhalb eines klar abgesteckten planerischen Rahmens möglich waren. Ausserdem wurden Zweifel an der Feuersicherheit wie auch der Tragfähigkeit des Gebäudes angemeldet. Das im vierten Obergeschoss steckengebliebene Hochhaus wurde derweil zu einer weiterhin bekannten Bauruine (vgl. Bilddokumentation). Die Debatte um das Bauprojekt gab aber den hauptsächlichen Anstoss zur Ausarbeitung einer betont modernen Ortsplanung, welche schliesslich zum Bau des Hochhausquartiers Langäcker (Bauinventarobjekt SPB914) in den 60er Jahre und des Shopping-Centers von 1970 führte.

Erst mit dem Erlass des Teilzonenplans «Gyrhalde», der als Teil der Ortsplanung von 1960 vorab bearbeitet wurde und 1959 die Genehmigung des Grossen Rats erhielt, konnte das Hochhaus fertiggestellt werden. Es erhielt nun 13 statt der zwischenzeitlich geplanten, resp. behaupteten zwanzig Stockwerke, die technisch in der gewählten Massivbauweise wohl auch kaum hätten realisiert werden können. Für

die Ausführung wurden in der Ziegelei Frick besonders tragfähige Backsteine entwickelt. Gemäss einer Projektänderung von 1960 baute della Valle das Attikageschoss als eigenes Büro aus und verlegte im Gegenzug zur Gewährung der Baubewilligung seinen Geschäfts- und Steuersitz nach Spreitenbach. Einige Jahre später realisierte er 1965-69 als Pendant des nun als Hochhaus «Gyrhalde» bekannten Gebäudes das ähnlich gestaltete, unmittelbar benachbarte Hochhaus «Buchbühl» (Bauinventarobjekt SPB908B).

Um 1995 erhielt das Gebäude eine Aussenwärmedämmung mit Plattenverkleidung, wodurch das ursprüngliche Erscheinungsbild der Fassaden heute nicht mehr wahrnehmbar ist.

Beschreibung

Das dreizehngeschossige Hochhaus «Gyrhalde» bildet zusammen mit seinem etwas jüngeren, aber besser erhaltenen Pendant (Hochhaus «Buchbühl», Bauinventarobjekt SPB908B) eine in die Tiefe gestaffelte Zweiergruppe an der Poststrasse, die beim Herannahen auf der Strasse wie auch im Blick von der Ebene des Limmattals markant in Erscheinung tritt. Im Kunstdenkmälerband wird die ursprüngliche Wirkung der beiden Bauten vor der Bebauung der Talebene hervorgehoben: «Obwohl ohne besondere ästhetische Ansprüche errichtet, bildeten die beiden Hochhäuser anfänglich eine faszinierende Antithese zur unberührten Hügellandschaft von Buechhoger und Rotel abseits des Dorfs.» [3] Ein anschauliches Zeugnis der städtebaulichen Entwicklung Spreitenbachs gibt insbesondere der Blick von der Bahnhofstrasse, wo die beiden Hochhäuser über den nur wenige Jahre zuvor ebenfalls von della Valle errichteten Einfamilienhäusern aufragen; mit ihrer kleinmassstäblichen Struktur und ihren gemässigten Heimatstilformen geben diese einen auffälligen Gegensatz ab. Die beiden Gebäude sind, für Hochhäuser ausgesprochen ungewöhnlich, als massive Backsteinbauten ausgeführt, was sich in grossen Mauerstärken der Aussenfassaden und in vergleichsweise kleinen Fenstern niederschlug. Insbesondere beim hier beschriebenen, um einige Jahre älteren Hochhaus «Gyrhalde» ergibt sich durch die Konstruktion eine auffällig engräumige Raumstruktur im Inneren. Gerade in dieser zur Bauzeit technisch bereits überholten Konstruktion kommt freilich auch die ungewöhnliche Entstehungsgeschichte der beiden Bauten als Werk eines im Hochhausbau nicht versierten, unternehmerisch aber erfindungsreichen Architekten zum Ausdruck.

Die beiden turmartig hochragenden Gebäude erheben sich auf einem leicht längsrechteckigen Grundriss und stehen mit ihren Proportionen dadurch zwischen einem Punkthochhaus und einem eigentlichen, deutlich breiteren Scheibenhochhaus. Die beiden Baukörper wenden sich mit den Balkonfronten nach Süden und schliessen über einem vollverglasten Attikageschoss mit weit auskragenden Flugdächern, geradezu einem Leitmotiv in der Architektur der 50er Jahre. Die Turmschäfte sind mit Einzel Fenstern in quadratischen und liegenden Proportionen sowie Balkontüren besetzt. Die Fassaden beider Bauten zeigten ursprünglich eine Gestaltung mit Wormser Verputz (Besenwurf), der durch ein feines Linienraster entlang den Fensterkanten akzentuiert war. Heute ist diese gepflegte und für die 50er Jahre charakteristische, wenn auch im Hochhausbau ebenfalls ungewöhnliche Fassadengestaltung nur noch am jüngeren Hochhaus «Buchbühl» zu erkennen ist, während sie am älteren Hochhaus «Gyrhalde» unter einer Aussenwärmedämmung mit Plattenverkleidung verschwunden ist.

Die südseitigen Balkone sind am hier beschriebenen Gebäude asymmetrisch in drei Reihen disponiert. Sie haben eine zeittypische Trapezform und besitzen noch die wohl bauzeitlichen Stahlgeländer; die Profilblechbrüstungen sind erneuert. Das Erdgeschoss beherbergte ursprünglich Ladenlokale, die sich südseitig beidseits des Hauseingangs über grosse Schaufensterflächen öffneten. Die übrigen Fassaden sind eher spärlich mit Einzelfenstern besetzt. Der Haupteingang liegt an der Nordseite und besitzt

einen kleinen Vorbau mit Windfang. Das Flachdach war ursprünglich als begehbare Terrasse ausgestattet; später wurden die Vordächer am Dachaufbau wie auch die umlaufende Aufhängevorrichtung für ein Sonnensegel entfernt.

Talseitig ist an das Hochhaus ein eingeschossiger Anbau mit Einzelgaragen angefügt, der in ungewöhnlicher und eher pragmatischer Ausgestaltung als Bauvolumen der schrägen Hanglinie folgt. Vor der Südfassade des Hochhauses erstreckte sich ursprünglich eine freie Platzanlage, welche das Gebäude räumlich mit der Überbauung «Gyrhalde» (Poststrasse 110-166) zusammenband.

Der rückwärtig gelegene Haupteingang öffnet sich, halbgeschossig versetzt und nur über einen kleinen Vorplatz vermittelt, auf das an der Nordfassade gelegene Treppenhaus. Der auf Erdgeschossniveau gelegene Vordereingang ist über einen durchgehenden Gang mit dem Treppenhaus verbunden. An das Treppenhaus schliesst auf jedem Geschoss jeweils im Gebäudeinneren ein knapp bemessener Vorplatz an, von dem jeweils drei Wohnungseingänge sowie der einzige vorhandene Lift betreten werden können. Die Treppe windet sich in vollkommen ungewöhnlicher Anordnung einem massiven, quadratischen Mauerpfeiler empor, der aus der gewählten Massivbauweise resultiert, und mit einer Seitenlänge von rund einem Meter recht wuchtig in Erscheinung tritt. Ein weiterer Mauerpfeiler erhebt sich in der Mittelachse des erdgeschossigen Quergangs; in den Obergeschossen ist er durch die Innenwände kaschiert. Die Erschliessungsbereiche sind mit zeittypischen Terrakottaplatten belegt. Die Obergeschosse umfassen jeweils zwei Drei- sowie eine Vierzimmerwohnung. Die Räume sind vergleichsweise klein dimensioniert. An den aufgrund der Bauweise eher knapp dimensionierten Fenstern wird die Mauerstärke der massiven Aussenwände anschaulich; durch die Aussenwärmedämmung sind die Laibungen noch mächtiger geworden. Die Ausstattung auf einfachem Mietwohnungsstandard wurde sukzessive bei Mieterwechseln erneuert.

Anmerkungen

[1] Geschichtliches, soweit nicht anders angegeben, nach Steigmeier 2000, S. 264-270. – Die Debatte um den Hochhausbau wird kurz auch von Eisinger 2004, S. 207-210 geschildert, der aber offensichtlich die Ortsgeschichte von Steigmeier noch nicht kannte.

[2] §144/145 des Baugesetzes von 1971; vgl. Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau (Kommentar), 2. Aufl., Aarau 1985, S. 343-346. Noch 1971 besaßen etliche aargauische Gemeinden keine kommunale Bauordnung; vgl. Stand der Planung im Aargau, in: Plan, 28. Jg. (1971), S. 74-80.

[3] Hoegger 1995, S. 111.

Literatur

- Andreas Steigmeier, Shopping-Boom: Spreitenbach zwischen 1950 und 2000, In: Andreas Steigmeier/Roman W. Brüscheiler/Anton Kottmann, Spreitenbach 2000, S. 259-334, hier S. 264-283.
- Angelus Eisinger, Städte bauen. Städtebau und Stadtentwicklung in der Schweiz 1940-1970, Zürich 2004, S. 207-210.
- Peter Hoegger, KDM Aargau VII, 1995, S. 111-112.
- Kunstführer durch die Schweiz, Bd. 1, Bern 2005, S. 132.

Quellen

- Kantonale Denkmalpflege Aargau, Fotosammlung.
- ETH-Bibliothek, Zürich, Bildarchiv: Com_F64-02647; Com_F66-08339; Com_F66-07513.

Erwähnung in anderen Inventaren

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), lokale Bedeutung.



Situation an der Poststrasse von Süden (2020)



Situation von der Talebene mit Einfamilienhäusern an der Bahnhofstrasse im Vordergrund (2020)



Situation von Nordwesten, Hochhaus «Gyrhalde» im Hintergrund (2020)



Ansicht von Süden (2020)



Dachabschluss mit Flugdach der beiden Hochhäuser, Haus «Gyrhalde» vorne (2020)



Ansicht von Südosten, Hochhaus «Gyrhalde» vorne (2020)



Ansicht von Nordwesten (2020)



Heutige Eingangssituation an der Südfassade (2020)



Ostseitiger Garagenanbau (2020)



Flugaufnahme von Süden mit Siedlung «Gyrhalde», 1964 (ETH-Bildarchiv, Com_F64-02647, Ausschnitt)



Flugaufnahme von Nordwesten während des Baus des Nachbarhochhauses «Buchbühl», 1966 (ETH-Bildarchiv, Com_F66-08339, Ausschnitt)



Ansicht der beiden Hochhäuser von Südwesten vor der Fassadenrenovierung mit Aussenwärmemedämmung, 1991 (Fotosammlung Denkmalpflege)



Treppenhaus mit tragendem Mauerpfeiler (2020)



Lift im Erdgeschoss (2020)



Wohnzimmer (2020)

Identifikation

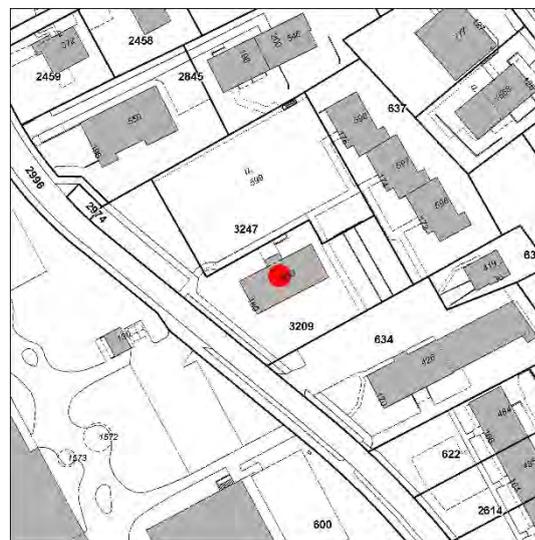
Nutzungstyp	Hochhaus
Adresse	Poststrasse 180
Ortsteil / Weiler / Hof	
Versicherungs-Nr.	600
Parzellen-Nr.	3209
Autorschaft	Mario della Valle (Architekt)
Bauherrschaft	Mario della Valle
Datierung	1965-1967
Grundlage Datierung	Schriftliche Quelle
Bauliche Massnahmen	

Würdigung

1965-69 vom Architekten und Immobilienunternehmer Mario della Valle auf eigene Rechnung erbautes Hochhaus, das zusammen mit dem ersten Hochhaus Spreitenbachs (Bauinventarobjekt SPB908A) eine Zweiergruppe an der Poststrasse bildet. Um das 1955-59 entstandene erste Hochhaus entwickelte sich eine weitherum wahrgenommene Kontroverse, die zunächst zu einem Baustopp führte und Anstoss für die fortschrittliche Bauordnung und Zonenplanung von 1960 gab. Beide Hochhäuser sind in gepflegten Bauformen der 1950er Jahre gehalten, die allerdings eher einem herkömmlichen Mehrfamilienhaus als einem Hochhaus entsprechen und beim Haus «Buchbühl» eindeutig retardierend wirken. Die ungewöhnliche Ausführung als Backsteinbauten ist auf die spezielle Entstehungsgeschichte zurückzuführen. Das Hochhaus «Buchbühl» zeigt noch die bauzeitliche Fassadengestaltung. Mit Blick von der Talebene bilden die beiden Hochhäuser einen wirkungsvollen Gegensatz zu den vom selben Architekten nur kurz zuvor realisierten Einfamilienhäusern an der Bahnhofstrasse; sie bezeugen damit anschaulich das rasante Wachstum Spreitenbachs in den Jahren der Hochkonjunktur.



Südansicht mit Haus "Gyrhalde" im Vordergrund (2020)



Standort 2669336 / 1253414

Bau- und Nutzungsgeschichte

Nachdem 1953 der Bau von Einfamilienhäusern an der Bahnhofstrasse und damit weitab vom alten Dorfkern eingesetzt hatte, nahm der Gemeinderat dies 1954 zum Anlass, eine Bauordnung vorzubereiten, zumal Spreitenbach bis dahin wie viele andere Landgemeinden über kein entsprechendes Regelwerk verfügte [1]. Unter anderem sollte mit der Bauordnung die zulässige Bauhöhe auf drei Geschosse beschränkt werden. Noch vor deren Inkrafttreten im Juni 1955 begann der Architekt und Immobilienunternehmer Mario della Valle, der bereits eine Einfamilienhausüberbauung an der Bahnhofstrasse realisiert hatte, freilich mit dem Bau eines Hochhauses. Um dieses entwickelte sich eine weitherum wahrgenommene Kontroverse, die zunächst zu einem Baustopp durch den Regierungsrat und zu einer Auseinandersetzung bis vor Bundesgericht führte. Schliesslich gab die Debatte den hauptsächlichen Anstoss zur fortschrittlichen Spreitenbacher Ortsplanung von 1960, welche später zum Bau des Hochhausquartiers Langäcker (Bauinventarobjekt SPB914) und des Einkaufszentrums von 1970 führte. Als Teil dieser Planung wurde 1959 der Teilzonenplan «Gyrhalde» in Kraft gesetzt, welcher auch die Fertigstellung des seit 1955 im Zustand der Bauruine steckengebliebenen Hochhauses ermöglichte (Bauinventarobjekt SPB908A).

Einige Jahre später realisierte der Architekt und Unternehmer della Valle 1965-69 unmittelbar neben dem nun als «Hochhaus Gyrhalde» bekannten Gebäude das hier beschriebene, ähnlich gestaltete «Hochhaus Buchbühl». Über dem vom Bauherrn selbst bewohnten Attikageschoss entstand später ein Penthouse-artiger Aufbau.

Im Unterschied zum ersten Spreitenbacher Hochhaus hat sich das später errichtete Hochhaus «Buchbühl» bis heute sehr viel stärker im bauzeitlichen Zustand erhalten. Insbesondere zeigt es noch die ursprüngliche Fassadengestaltung. Zurzeit ist durch die heutige Eigentümerschaft eine schonende Renovation des Gebäudes geplant.

Beschreibung

Das dreizehngeschossige Hochhaus «Buchbühl» bildet zusammen mit dem ähnlich gestalteten, in der äusseren Erscheinung ursprünglich weitgehend identischen Hochhaus «Gyrhalde» (Bauinventarobjekt SPB908A) eine in die Tiefe gestaffelte Zweiergruppe an der Poststrasse, die beim Herannahen auf der Strasse wie auch im Blick von der Ebene des Limmattals markant in Erscheinung tritt. Im Kunstdenkmälerband wird die ursprüngliche Wirkung der beiden Bauten vor der Bebauung der Talebene hervorgehoben: «Obwohl ohne besondere ästhetische Ansprüche errichtet, bildeten die beiden Hochhäuser anfänglich eine faszinierende Antithese zur unberührten Hügellandschaft von Buechhoger und Rotel abseits des Dorfs.» [2] Ein anschauliches Zeugnis von der städtebaulichen Entwicklung Spreitenbachs gibt insbesondere der Blick von der Bahnhofstrasse, wo die beiden Hochhäuser über den nur wenige Jahre zuvor ebenfalls vom Architekten und Immobilienunternehmer della Valle errichteten Einfamilienhäusern aufragen, die mit ihrer kleinmassstäblichen Struktur und ihren gemässigten Heimatstilformen einen besonders auffälligen Gegensatz abgeben. Die beiden Gebäude sind, für Hochhäuser ausgesprochen ungewöhnlich, als massive Backsteinbauten ausgeführt, was zu grossen Mauerstärken der Aussenfassaden und zu vergleichsweise kleinen Fenstern führt. Gerade in dieser technisch bereits beim Bau des ersten Hochhauses und einige Jahre später noch stärker überholten Konstruktion kommt freilich auch die ungewöhnliche Entstehungsgeschichte der beiden Bauten als Werk eines im Hochhausbau nicht versierten, unternehmerisch aber erfindungsreichen Architekten zum Ausdruck.

Die beiden turmartig hochragenden Gebäude erheben sich auf einem leicht längsrechteckigen Grundriss und stehen mit ihren Proportionen somit zwischen einem Punkthochhaus und einem eigentlichen, deutlich breiteren Scheibenhochhaus. Sie wenden sich mit den Balkonfronten nach Süden und schliessen über einem vollverglasten Attikageschoss mit weit auskragenden Flugdächern, geradezu einem

Leitmotiv in der Architektur der 50er Jahre. Die Turmschäfte sind mit Einzelfenstern in quadratischen und liegenden Proportionen sowie Balkontüren besetzt. Die Fassaden des hier beschriebenen Hochhauses «Buchbühl» zeigen im Unterschied zum Nachbarhaus noch die ursprüngliche Gestaltung mit Wormser Verputz (Besenwurf), der durch ein feines, heller gehaltenes Linienraster entlang den Fensterrändern akzentuiert ist. Die gepflegte und für die 50er Jahre charakteristische Fassadengestaltung erscheint dabei im Hochhausbau eher ungewöhnlich und hat für die Entstehungszeit des zweiten Hochhauses als stark retardierend zu gelten. Die südseitigen Balkone sind am hier beschriebenen Gebäude axialsymmetrisch in vier Reihen disponiert. Sie sind in einer ebenfalls für die 50er Jahre typischen Trapezform gehalten und besitzen noch die bauzeitlichen Stahlgeländer mit Profilblechbrüstungen. Die übrigen Fassaden sind spärlicher mit Einzelfenstern besetzt. Der Hauseingang liegt nordseitig in einem Vorbau, der mit rotem, wohl persischem, Travertin verkleidet ist [3]. Über der dreiteiligen Eingangstür mit Stahlrahmen und ursprünglich wohl durchgehenden Riffelgläsern ist der Hausname «Hochhaus Buchbühl» angebracht. Das Flugdach ist als begehbare Dachterrasse ausgebildet, auf der sich ein etwas jüngerer, Penthouse-artiger Aufbau erhebt.

Das Innere zeigt gegenüber dem älteren Hochhaus «Gyrhalde» eine trotz der ungewöhnlichen Massivbauweise etwas weniger engräumige Struktur. Die Erschliessung geschieht wie dort über ein rückwärtig an der Fassade gelegenes Treppenhaus, das mit einer gegenläufigen Treppe mit Zwischenpodesten allerdings etwas grosszügiger dimensioniert ist. Im Unterschied zum Hochhaus «Gyrhalde» verfügt das Gebäude über zwei Lifte, wobei man zur Platzersparnis darauf verzichtete, beide an die Vorplätze der Wohnungen zu lagern. So bedient der eine Lift die halbgeschossigen Treppenpodeste, der andere, vom Eingang nicht ebenerdig zugängliche, hingegen die Vollgeschosse. Die Erschliessungsbereiche sind, ebenfalls noch ganz den 50er Jahren verpflichtet, mit Terrakottaplatten belegt; die Treppe zeigt ein filigranes Stahlgeländer. Vorhanden ist auch noch die bauzeitliche, eindrücklich grosse Briefkastenanlage. Die Normalgeschosse umfassen jeweils zwei Zweizimmerwohnungen mit Schrankküche sowie zwei etwas grosszügigere Zweieinhalbzimmerwohnung mit zusätzlicher Essdiele und grösserer Küche. Der bauzeitliche Ausbau besteht aus einfachen, rahmenlosen Holztüren, Stahl-Einbauküchen und Doppelfenstern (Innenausbau der Wohnungen nicht Bestandteil des Schutzzumfangs). Die offenen Durchgänge zu Küche und Wohnzimmer sind, für ein modernes Hochhaus eher eigenwillig, durchwegs mit Rundbögen akzentuiert.

Anmerkungen

[1] Geschichtliches nach Steigmeier 2000, S. 264-270; zur Kontroverse vgl. auch den Bauinventar-
eintrag zum Hochhaus «Gyrhalde» (Objekt SPB908A).

[2] Hoegger 1995, S. 111.

[3] Vgl. zu diesem hierzulande seltenen Baumaterial den Eintrag im Materialarchiv der ETH Zürich:
https://materialarchiv.ch/de/ma:material_2141/ (Zugriff 4.12.2020).

Literatur

- Andreas Steigmeier, Shopping-Boom: Spreitenbach zwischen 1950 und 2000, In: Andreas Steigmeier/Roman W. Brüscheiler/Anton Kottmann, Spreitenbach 2000, S. 259-334, hier S. 264-283.
- Peter Hoegger, KDM Aargau VII, 1995, S. 111-112.
- Kunstführer durch die Schweiz, Bd. 1, Bern 2005, S. 132.

Quellen

- Kantonale Denkmalpflege Aargau, Fotosammlung.
- ETH-Bibliothek, Zürich, Bildarchiv: Com_F64-02647; Com_F66-08339; Com_F66-07513.

Erwähnung in anderen Inventaren

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), lokale Bedeutung.



Situation an der Poststrasse von Süden (2020)



Situation von der Talebene mit Einfamilienhäusern an der Bahnhofstrasse (2020)



Ansicht von Süden (2020)



Ansicht von Südwesten (2020)



Situation von Nordwesten, im Hintergrund das Hochhaus «Gyrhalde» (2020)



Oberste Geschosse und Flugdachabschluss von Südosten (2020)



Detail des Dachabschlusses samt Terrasse und Dachaufbau (2020)



Südfassade (2020)



Detail der Fassadengestaltung und der Balkone (2020)



Eingangsvorbau mit roter Travertinverkleidung an der Nordfassade (2020)



Flugaufnahme von Nordwesten während des Baus, 1966 (ETH-Bildarchiv, Com_F66-08339, Ausschnitt)



Ansicht der beiden Hochhäuser von Südwesten vor der Fassadenrenovation des Hochhauses «Gyrhalde», 1991 (Fotosammlung Denkmalpflege)



Eingangsbereich im Erdgeschoss (2020)



Briefkastenanlage (2020)



Treppe mit Belag aus Terrakottaplatten und Metallgeländer (2020)



Essdiele einer Wohnung (2020)



Durchgang zur Küche (2020)



Wohnzimmer und Balkonausgang (2020)



Badezimmer im bauzeitlichen Zustand (2020)



Grundriss Normalgeschoss (Baugesuchsarchiv Gemeinde)