



Protokollauszug vom

02.03.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Hochhaus-Projekt an der Schaffhauserstrasse 2 und 4

IDG-Status: öffentlich

SR.22.41-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Antwortschreiben gemäss Beilage an Frau Susanna Wolf-Hablützel und Herr Rainer Heuberger wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste; Departement Bau, Baupolizeiamt, Tiefbauamt, Amt für Städtebau; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 17. Januar 2022 äussern Frau Susanna Wolf-Hablützel und Herr Rainer Heuberger Bedenken gegenüber dem Hochhaus-Projekt an der Schaffhauserstrasse 2 und 4. Die absendenden Personen sehen insbesondere den Gartenstadtcharakter des Ruhtalquartiers in Gefahr.

Beim Projekt handelt es sich um eine private Arealentwicklung. Die bisherige Planungsphase wurde durch das Amt für Städtebau begleitet. Gemäss dem Höhenentwicklungskonzept (HEK) (SR.21.124-1 vom 7. April 2021) ist ein Testplanungsverfahren für die Herleitung eines Hochhauses vorgeschrieben. Ein potenzieller Hochhausstandort muss zudem gewisse Eignungskriterien erfüllen, was in diesem Falle gegeben ist. Das Testplanungsverfahren hat klar ergeben, dass sich das Areal als Standort für ein Hochhaus bis 65 Meter eignet. Dies entspricht auch den Grundgedanken der räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040. Das Grundstück liegt zentral innerhalb des urbanen Rückgrads. Die Verdichtung an dieser sehr zentralen Lage macht auch aufgrund der optimalen Erschliessung Sinn. Parallel zur Testplanung wurde von Seiten Siska Immobilien AG ein exemplarischer Mitwirkungsprozess eingeleitet. Das Testplanungsverfahren wurde Mitte 2021 abgeschlossen und anschliessend ein Synthesebericht erarbeitet. Die darin festgehaltenen Rahmenbedingungen und Erkenntnisse bilden die Grundlage für die kommende Phase des Gestaltungsplanes. Dieser ist noch nicht erarbeitet.

Eine solche Verdichtung kann natürlich nicht beliebig sein, weshalb die Diskussion um den Mehrwert für die Öffentlichkeit bereits früh in die Entwicklung eingebracht wurde. Die aktuell diskutierten Aspekte werden dem ganzen Quartier und der Stadt zu Gute kommen. Die genauen Bestandteile des Mehrwertausgleichs werden parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans in Form eines städtebaulichen Vertrags verbindlich vereinbart.

2. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Anhang:

1. Antwortschreiben an Frau Susanna Wolf-Hablützel und Herr Rainer Heuberger

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Gartenstadt Winti
Frau Susanna Wolf-Hablützel
Herr Rainer Heuberger
Postfach 2338
8401 Winterthur

2. März 2022 SR.22.41-2

Hochhaus-Projekt an der Schaffhauserstrasse 2 und 4

Sehr geehrte Frau Wolf-Hablützel
Sehr geehrter Herr Heuberger

In Ihrem Schreiben vom 17. Januar 2022 äussern Sie Bedenken gegenüber dem Hochhaus-Projekt an der Schaffhauserstrasse 2 und 4. Bei dem Projekt handelt es sich um eine private Arealentwicklung. Die bisherige Planungsphase wurde durch das Amt für Städtebau begleitet.

Mit dem Höhenentwicklungskonzept (HEK) (SR.21.124-1 vom 7. April 2021) liegt eine städtische Grundlage vor, welche für sämtliche Hochhausprojekte gilt. Zentral ist die Orientierung an der Topografie Winterthurs Hügelzüge. Deshalb ist die Hochhausgrenze bei maximal 100 Meter angesetzt. Zudem wurden die Stärkung des urbanen Rückgrats gemäss räumlicher Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 und die Winterthur-typischen Quartiere mit Gartenstadtcharakter im Höhenentwicklungskonzept mitberücksichtigt. Das Areal der Schaffhauserstrasse 2 und 4 liegt gemäss HEK in einem Prüfgebiet für Höhenentwicklung bis maximal 100 Meter (Kat. IV).

Das HEK schreibt für die Herleitung eines Hochhauses ein Testplanungsverfahren vor. Das von der SISKa Immobilien durchgeführte Testplanungsverfahren hat ergeben, dass sich der Ort als Standort für ein Gebäude bis 65 m eignet. Ein potenzieller Hochhausstandort muss weitere Eignungskriterien erfüllen, was in diesem Falle gegeben ist. Das Grundstück liegt innerhalb des urbanen Rückgrats. Die Verdichtung an dieser sehr zentralen Lage macht auch aufgrund der optimalen Erschliessung Sinn. Parallel zur Testplanung wurde von Seiten SISKa Immobilien AG ein exemplarischer Mitwirkungsprozess eingeleitet. Das Testplanungsverfahren wurde Mitte 2021 abgeschlossen und anschliessend ein Synthesebericht erarbeitet. Die darin festgehaltenen Rahmenbedingungen und Erkenntnisse bilden die Grundlage für die kommende Phase des Gestaltungsplanes. Dieser ist noch nicht erarbeitet.

Eine solche Verdichtung kann natürlich nicht beliebig sein, weshalb die Diskussion um den Mehrwert für die Öffentlichkeit bereits früh in die Entwicklung eingebracht wurde. Die aktuell diskutierten Aspekte werden dem ganzen Quartier und der Stadt zu Gute kommen. Die genauen Bestandteile des Mehrwertausgleichs werden parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans in Form eines städtebaulichen Vertrags verbindlich vereinbart.

Aufgrund der obigen Ausführungen unterstützt der Stadtrat die Begleitung dieser privaten Arealentwicklung. Für weitere Informationen und Dokumentationen aus der bisherigen Planung kontaktieren Sie bitte die private Projektentwicklerin SSKA Immobilien AG.

Freundliche Grüße
Im Namen des Stadtrates

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line and several horizontal strokes.

Michael Künzle
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon' with a long, sweeping underline.

Ansgar Simon
Stadtschreiber

