

Protokollauszug vom

07.04.2021

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Höhenentwicklungskonzept Stadt Winterthur (UL.19.57): Kenntnisnahme, Aufnahme in interne Erlass-Sammlung

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.280-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Höhenentwicklungskonzept gemäss Beilage wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
 - 1.1 Das Konzept beschränkt sich nicht auf die baurechtlichen Hochhäuser [gemäss § 282 Planungs- und Baugesetz (PBG) Gebäude ab 25 Meter], sondern bildet die mögliche Höhenentwicklung gesamtheitlich ab.
 - 1.2 Hochhäuser sind Ausnahme und gliedern als einzelne strategisch gesetzte Höhenakzente die sonst flache Stadt. Die maximale Obergrenze beträgt 100 Meter. Zukünftige Höhenakzente sollen das Urbane Rückgrat und den Charakter der Gartenstadt stärken.
 - 1.3 Mit dem Konzeptplan werden Prüfgebiete, Eignungs- und Ausschlusskriterien festgelegt.
 - 1.4 Mit Standards werden die grundlegenden Werte für jedes Projekt mit Höhenentwicklung beschrieben und Leitsätze zeigen auf, wie in den Bereichen Städtebau, Stadtklima, Baukultur, Nutzung und Mobilität städtebauliche Gewinne erreicht werden.
 - 1.5 Der fünfphasige Planungsprozess stellt die Qualitätssicherung der Projekte gemäss § 284 PBG sicher. Das Amt für Städtebau wird beauftragt, den Stadtrat bereits in der Phase 1 (Idee) über die Bauabsichten des Höhenakzentes zu informieren.
2. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, diesen Beschluss und die Beilage als behördenverbindliches Instrument in die interne Erlass-Sammlung beim Amt für Städtebau aufzunehmen.

3. Mit dem Höhenentwicklungskonzept gemäss Beilage wird die Legislaturmassnahme «Erarbeitung von Instrumenten zur Verankerung städtebaulicher Qualitäten, wie zum Beispiel ein Hochhauskonzept» (UL.19.57) erledigt.

4. Dieser Beschluss wird mit einer zusammenfassenden Kurzfassung des Schlussberichtes und einer Medienmitteilung veröffentlicht. Das Amt für Städtebau informiert die Stadtkanzlei über den Termin. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.

5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Stadtraum und Architektur, Raumentwicklung, Baupolizeiamt; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtwerk, Stadtgrün, Stadtkanzlei (Auftrag gemäss Ziffer 2).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Seit mehreren Jahren erlebt das Hochhaus als Gebäudetypus einen Aufschwung. Sich verknappende Ressourcen, wachsender Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet sowie eine Wirtschaftslage, die grosse Investitionen in der Baubranche attraktiv macht, regen die Diskussion um den Bau von Hochhäusern an. Die Stadt Winterthur wurde vermehrt mit der Anfrage zum Bau von Hochhäusern konfrontiert. Zur Sicherstellung und Weiterentwicklung der hohen städtebaulichen Qualität Winterthurs sollen zukünftige Hochhäuser in einen übergeordneten räumlichen Zusammenhang gestellt werden.

2. Prozess

Das Amt für Städtebau suchte ein geeignetes Planungsteam, das sie bei der Erarbeitung eines Höhenentwicklungskonzepts unterstützte. Es wurden drei Teams zur Offertstellung eingeladen, wobei der Vorgehensvorschlag sowie die Referenzen des Teams Sa_partners aus Zürich am meisten überzeugen konnte. Die Arbeiten für das Höhenentwicklungskonzept starteten im Juni 2020. In enger Zusammenarbeit mit dem Planungsteam hat das Projektteam die inhaltlichen Themen vorbereitet und in drei halbtägigen Workshops (Juni, September, Dezember 2020) mit dem erweiterten Projektteam eingehend diskutiert und die entscheidenden Schritte erarbeitet. Zur fachlichen Spiegelung der erarbeiteten Themen wurde das Projekt im November 2020 der Fachgruppe Stadtgestaltung präsentiert und zur Diskussion gestellt. Im Januar 2021 wurde die Stadtentwicklungskommission über das Höhenentwicklungskonzept informiert.

Stadtrat			
Projektteam	Erweitertes Projektteam	Echoraum politisch	Echoraum fachlich
Martin Jakl, AFS (PL) Jens Andersen Oliver Strässle Sander Kool, Raumentwicklung	Baupolizeiamt, Evelin Zurbrügg Stadtentwicklung, Fritz Zollinger Fachstelle Umwelt, Björn Dreier (Stadtwerk (Urs Buchs)) Verkehr, TBA, Sandra Probst Denkmalpflege, Konstanze Domhardt Freiraum, SGW, Alexander Kochan	SEK	FG
Planerteam			
sa_partners			

Abb. 1: Projektorganisation und Beteiligte

3. Inhalt

Das Höhenentwicklungskonzept (HEK) stellt ein strategisches Steuerungsinstrument dar und richtet sich in erster Linie an mögliche Planerinnen und Planer, Investorinnen und Investoren und Projektentwicklerinnen und Projektentwickler sowie an die Stadtverwaltung. Das HEK gibt Auskunft über die Höhenentwicklung der Stadt Winterthur und macht Aussagen über die verschiedenen Höhen und eine mögliche Akzentuierung im Stadtkörper, zudem sieht es Eignungs- und Ausschlusskriterien vor. Diese Inhalte wurden in einem erläuternden Plan grafisch zusammengefasst (Abb. 2). Ferner gibt das HEK Leitsätze und Qualitätsstandards vor und erläutert die Haltung der Stadt Winterthur zum Hochhaus. Es wird der Weg aufgezeigt, welche Schritte zur Realisierung eines Hochhauses in der Stadt Winterthur nötig sind. Das Hochhaus bleibt in Winterthur die Ausnahme und ist nach wie vor nur über einen Gestaltungsplan möglich.

3.1 Höhenentwicklung statt Hochhauskonzept

Höhe ist relativ und stark vom städtebaulichen Kontext abhängig. Ein markantes fünfgeschossiges Gebäude kann in einer dreigeschossigen Zone eine starke Akzentwirkung generieren, obwohl es baurechtlich noch kein Hochhaus ist. Deshalb entschied die Arbeitsgruppe im Laufe des Prozesses, sich nicht auf die baurechtlichen Hochhäuser (Gemäss § 282¹ PBG Gebäude ab 25 m) zu beschränken, sondern die mögliche Höhenentwicklung gesamtheitlich abzubilden.

3.2 Haltung der Stadt Winterthur zum Hochhaus

Das HEK baut auf der Tradition der Winterthurer Höhenentwicklung auf und orientiert sich an der sogenannten «Stadtlandschaft». Hierbei bilden die Hochhäuser eine Ausnahme und gliedern als einzeln strategisch gesetzte Höhenakzente die sonst flache Stadt. Die maximale Obergrenze orientiert an der Topographie der Winterthurer Hügellandschaft und wird bei 100 m als Richthöhe festgelegt. Zukünftige Höhenakzente sollen das Urbane Rückgrat und den Charakter als Gartenstadt stärken.

3.3 Konzeptplan: Höhenkategorien, Einschluss- und Ausschlusskategorien

Aufbauend auf dem Hochhausbestand der Stadt Winterthur wurden vier Höhenkategorien bestimmt und im Plan in Form von Prüfgebieten verortet. Gemeinsam festgelegte Eignungskriterien weisen Orte aus, an denen eine Höhenentwicklung besondere städtebauliche Qualitäten schaffen kann (Beispiele: Hauptachsen, Akzentuierung von Stadteingängen, Adressbildung wichtiger Institutionen, ÖV-Knoten). Gleichzeitig wurden Ausschlusskriterien definiert, um festzuhalten, an

¹ § 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

welchen Lagen in der Stadt eine Höhenentwicklung grundsätzlich ausgeschlossen wird (Beispiele: Altstadt und historische Ortskerne, Quartiererhaltungszonen, ISOS-A-Gebiete, Hanglagen, Siedlungsinventare).

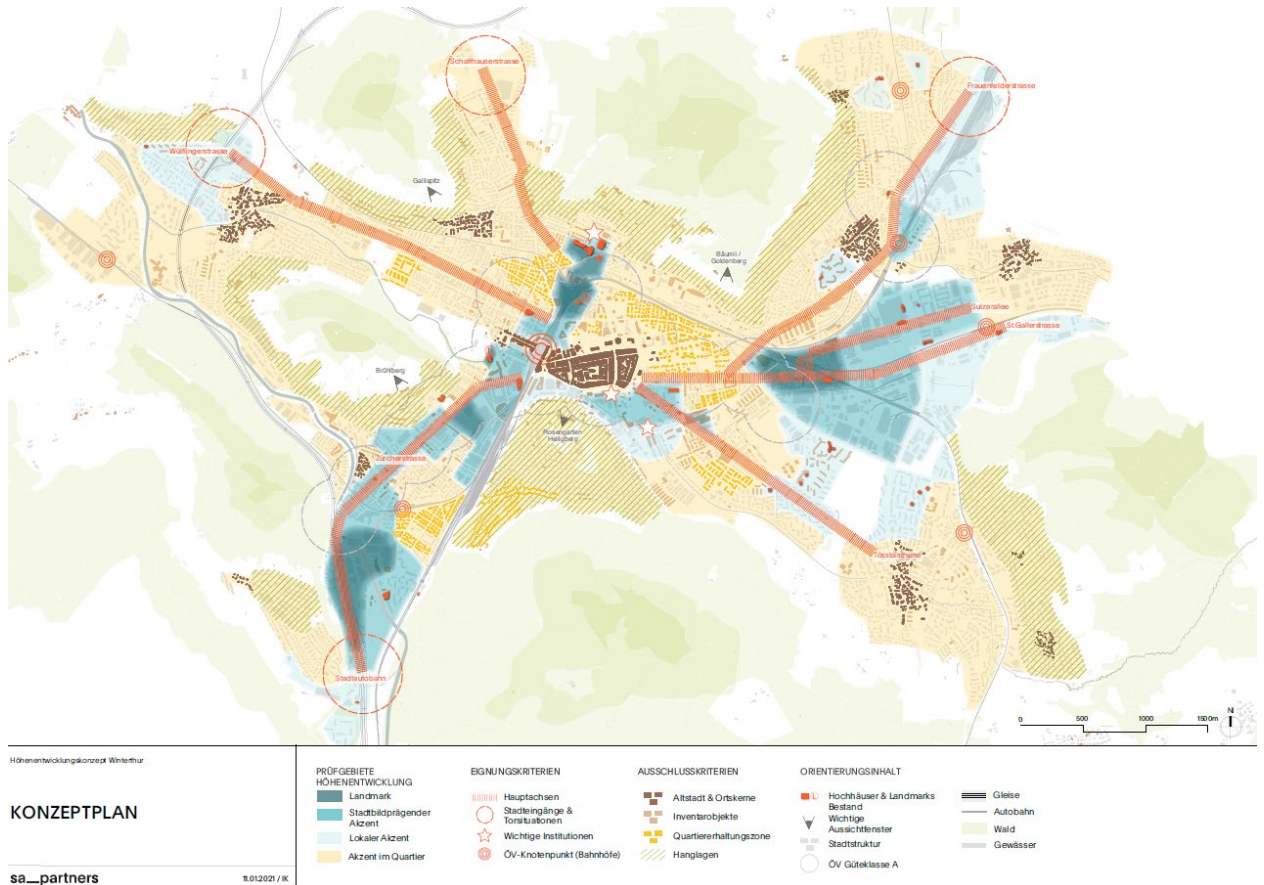


Abb. 2: Konzeptplan mit Prüfgebieten, Eignungs- und Ausschlusskriterien (Plan grösser im Bericht auf S. 38)

3.4 Standards und Leitsätze zur Qualitätssicherung

Als Arbeitshilfe zur Begleitung zukünftiger Hochhausprojekten wurden Standards und Leitsätze festgelegt, anhand derer der städtebauliche Gewinn von Höhenakzenten beschrieben werden kann. Während die *Standards* eine Art grundlegende Werte für jedes Projekt mit Höhenentwicklung darstellen und die Grundhaltung zum Hochhaus beschreiben, sind die *Leitsätze* eine Präzisierung und können bei jedem Projekt unterschiedlich gewichtet werden. Sie zeigen auf, wie in den Bereichen Städtebau, Stadtklima, Baukultur, Nutzung und Mobilität städtebauliche Gewinne für die Stadt Winterthur erreicht werden können.

3.5 Planungsrichtlinien und Prozess

Ergänzend zu den bestehenden übergeordneten Planwerken und gesetzlichen Grundlagen zeigt das HEK einen fünfphasigen Planungsprozess auf, der die Qualitätssicherung gemäss

§ 284² PBG sicherstellen soll. Gleichzeitig wird eine Praxis festgelegt, wie vorgegangen werden soll, falls Absichten zum Bau eines Höhenakzents bestehen.

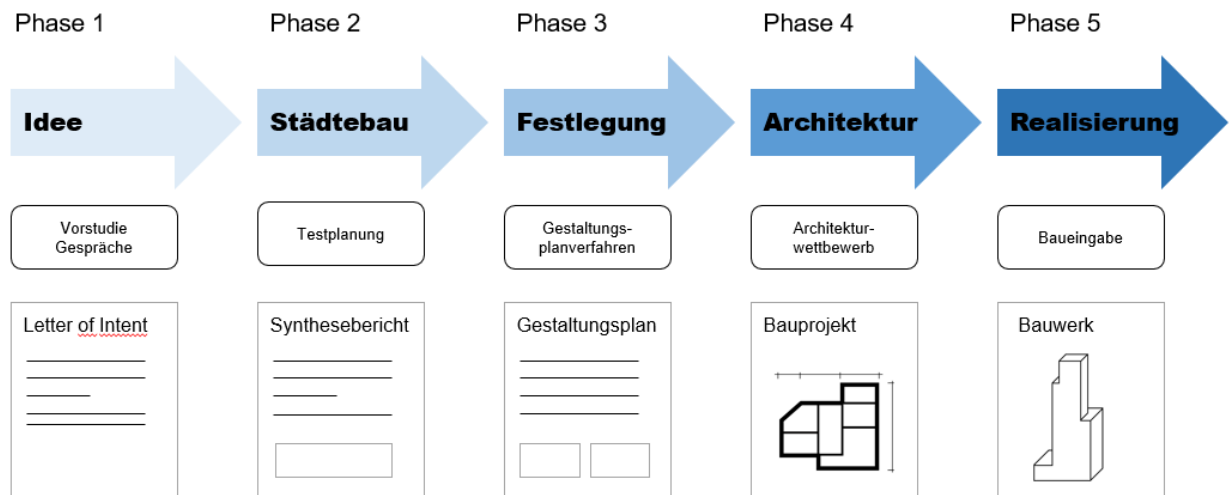


Abb. 3: Musterprozess als Ablauf für ein Projekt mit Höhenentwicklung (Bericht S. 11)

3.6 Miteinbezug Stadtrat, SEK und Bauausschuss

Der Stadtrat, der Bauausschuss sowie die SEK werden in den Phasen 1 – 4 über Hochhausprojekte der Kategorie II, III und IV informiert.

4. Behördenverbindliches Instrument

Mit dem Höhenentwicklungskonzept hat die Stadt Winterthur die Anforderungen, welche sie gemäss § 284 PBG an Hochhäuser stellt, ausformuliert. Das Konzept ist deshalb als behördenverbindliches Instrument in die interne Erlass-Sammlung beim Amt für Städtebau aufzunehmen und wird Projektierenden wie auch Bauherrschaften zugänglich gemacht.

5. Legislaturprogramm 2018 bis 2022 / Vorhabenplanung

Im Handlungsfeld «Urbanität und Lebensqualität» hat der Stadtrat einen vielfältigen Stadtraum als Schwerpunkt gesetzt. Als Massnahme wurde unter anderem dafür die Erarbeitung von Instrumenten zur Verankerung städtebaulicher Qualitäten, wie zum Beispiel ein Hochhauskonzept (UL.19.57) festgelegt. Das vorliegende Höhenentwicklungskonzept soll somit zum Langfristziel, dass Winterthur ein lebendiger Stadtraum mit starken Quartierzentren und attraktiven Grün- und Freiräumen ist, beitragen. Die Erarbeitung eines Höhenentwicklungskonzepts ist auch in der Vorhabenplanung des Stadtrates als Massnahme Kategorie 1 enthalten.

² § 284. ¹Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein. ² Hochhäuser sind architektonische besonders sorgfältig zu gestalten.

6. Kommunikation und Veröffentlichung

Es wird eine zusammenfassende Kurzfassung zum Schlussbericht gemäss Beilage erarbeitet, die zum gegebenen Zeitpunkt (voraussichtlich im Mai 2021) mit einer Medienmitteilung veröffentlicht wird. Das Amt für Städtebau informiert die Stadtkanzlei über den konkreten Termin.

Beilagen:

1. Höhenentwicklungskonzept Stadt Winterthur, Schlussbericht, 3. Februar 2021 (nicht öffentlich)
2. Medienmitteilung