

Das gestutzte Hochhaus

Bauen Wegen eines Planungsfehlers der Behörden muss die Swiss Life ihr Hochhaus 20 Meter weniger hoch planen. Jetzt macht sie einen neuen Vorschlag für eine «Studentenstadt».

Till Hirsekorn

Das Verdikt vom Bundesamt für Zivilluftfahrt (Bazl) war eindeutig: Ein 60-Meter-Hochhaus an diesem Standort in Neuhegi ist nicht zulässig und auch nicht verhandelbar. Zu gering wäre der Abstand zu den Segelfliegern, welche den Flugplatz Hegmatten ansteuern. Für den Bauherrn, den Lebensversicherer Swiss Life – ehemals Rentenanstalt –, war es eine unerwartet harte Landung auf dem Boden der Tatsachen. Die 60-Meter-Limite, wie sie der städtische Gestaltungsplan gesetzt hatte, war gar nicht rechtskonform. Nach einem Artikel in dieser Zeitung hatte die Stadt von einem Leser einen Tipp bekommen und musste den fatalen Fehler eingestehen.

Für Swiss Life bedeutete das: Planungsstopp für sein Projekt «Towerkomplex». Zurück auf Feld eins.

Zwei Baugesuche

Eine Redimensionierung von minus 20 Meter bedeutet auch weniger Rendite für die Swiss Life. «Ein solcher Einschnitt kann das Aus für ein solches Projekt bedeuten», sagte ein Branchenkenner gegenüber dem «Landboten», als das Planungsalteur vor einem halben Jahr bekannt wurde. Jetzt versucht die Swiss Life, zu retten, was zu retten ist.

Mit zwei Baugesuchen, die derzeit öffentlich aufliegen, will sie zwei Fragen klären, um den Zusatzaufwand in Grenzen zu halten und die Rentabilität ihres «Towerkomplex»-Projekts zu sichern. Im Wortlaut der Bauherrin: um der «Marktfähigkeit des Projektes unter den veränderten Umständen Rechnung zu tragen», wie sie auf Anfrage schreibt.

Zum einen will die Swiss Life von der Stadt wissen, ob für eine weitere Planung ein erneuter Architekturwettbewerb nötig sei. Oder ob es reiche, das bisherige Fachgremium im sogenannten Dialogverfahren im Boot zu behalten. Dazu muss man wissen: Bei einem Gestaltungsplan sind die Anforderungen an ein Projekt genau festgelegt. Ebenso die



So war das Hochhausprojekt «Towerkomplex» in Neuhegi einst geplant. Falls es nun kommt, wird es um ein Drittel weniger hoch. Visualisierung: PD

Anforderungen an die architektonische Qualität. Das Rennen hatte beim «Towerkomplex» das Winterthurer Architekturbüro Graf Biscioni gemacht. Die These der Swiss Life wird im Bauge-

such klar: Es braucht kein zweites Konkurrenzverfahren. Sie legt ein Rechtsgutachten bei, das diese Einschätzung stützt. Eine entsprechende Rechtsprechung dazu gebe es zwar nicht. Aber die

Qualitätssicherung bleibe mit dem bestehenden Architektenteam gewahrt. Das zweite Baugesuch geht etwas weiter. Die Swiss Life und die Projektleiterin Mettler Entwickler AG wollen

am Nutzungsmix rütteln. Dafür haben sie ein neues Konzept vorgelegt. Ihnen schwebt nun eine «Student City» vor. Zu den total 140 klassischen Mietwohnungen sollen 250 Zimmer für « vielfäl-

tiges Student Housing» dazu kommen. Mitsamt Réception, Gastronomie, Fitnessbereich, Co-Working-Space, Studentenshop, Reinigungsservice und Wäschesalon. Der Clou dabei: Statt als Wohnfläche würde die «Student City» an den im Gestaltungsplan geforderten Anteil Gewerbefläche angerechnet. Bedingung wäre, dass die Mieterinnen und Mieter tatsächlich immatrikuliert

Jetzt versucht die Swiss Life, zu retten, was zu retten ist.

sind und vorübergehend bleiben. Der Plan der Stadt gibt einen Geweranteil mit Büros oder Läden von fast der Hälfte vor. Mit der «Student City» sänke dieser auf ein Viertel.

Wie gross ist der Goodwill bei der Stadt?

Auch hierfür hat die Swiss Life zwei Argumente parat, die sie mit Charts unterlegt. Die Bildungsstadt Winterthur wachse, während die Nachfrage nach herkömmlichen Büro- und Ladenflächen eher zurückgehe.

Wie gross der Goodwill bei der Stadt ist, der Bauherrin entgegenzukommen, blieb auf Anfrage unklar. Man äussere sich nicht zu einem laufenden Verfahren, heisst es beim Bauamt auf Anfrage. Entscheiden wird der städtische Bauausschuss um Baustadträtin Christa Meier (SP), Stadtpräsident Michael Künzle (Mitte) und Finanzvorsteher Kaspar Bopp (SP). Man könne aber davon ausgehen, schreibt das Departement Bau und Mobilität, dass die beiden Baugesuche dem gesamten Stadtrat vorgelegt würden.