

# Höhenentwicklungskonzept Winterthur



## Auftraggeber

Stadt Winterthur  
Amt für Städtebau

Februar 2021

## Begleitung

### Projektteam

Jens Andersen  
Amtsleiter Amt für Städtebau  
Stadtbaumeister

Oliver Strässle  
Amt für Städtebau  
Leitung Stadtraum und Architektur

Martin Jakl  
Amt für Städtebau  
Projektleitung

Sander Kool  
Amt für Städtebau

### Erweitertes Projektteam

Konstanze Domhardt  
Leitung Denkmalpflege

Evelin Zurbrügg  
Baupolizeiamt

Fritz Zollinger  
Stadtentwicklung

Alexander Kochan  
Stadtgrün

Sandra Probst  
Verkehr TBA

## Bearbeitung

sa\_partners  
Dufourstrasse 95  
8008 Zürich  
+41 44 515 25 20  
info@sapartners.ch

Thomas Kovári  
Dr. sc. ETH dipl. Arch. ETH/SIA  
Projektverantwortung

Angela Wiest  
M.Sc ETH in Architektur  
Projektleitung

Ipek Kahraman  
M.Sc. TU Delft in Urbanism  
Sachbearbeitung

Dunja Kovári  
Dipl. Ing. TU Berlin  
Expertin Planung und Prozess

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
1 Das Konzept in Kürze	5
1.1 Ansatz und Aufbau	5
1.2 Stellenwert und Interessenabwägung	5
1.3 Adressaten	6
2 Rahmenbedingungen und Herangehensweise	7
2.1 Ziele und Herausforderungen	7
2.2 Herangehensweise Höhenentwicklungskonzept	8
3 Planungsrichtlinien	9
3.1 Übergeordnete Planwerke und gesetzliche Grundlagen	9
3.2 Planungsprozesse	9
4 Aspekte von Winterthurs Höhenentwicklung	11
4.1 Gesamtstädtische Betrachtung	11
4.2 Kontextuelle Betrachtung	13
5 Konzeptplan der Höhenentwicklung	16
5.1 Vier Höhenkategorien	16
5.2 Inhalte und Aufbau Konzeptplan	17
5.3 Prüfgebiete der Höhenentwicklung	20
5.4 Eignungskriterien	22
5.5 Ausschlusskriterien	25
6 Standards und Leitsätze zur Qualitätssicherung	27
6.1 Baukasten zur Qualitätssicherung und Schaffung von Gewinnen	27
6.2 Standards für Winterthurs Höhenentwicklung	27
6.3 Leitsätze und Qualitätsanforderungen zur Schaffung von Gewinnen	29

# Einleitung

Der Bau auffallend hoher Gebäude ist immer kontrovers. Dies gilt im Quartiermassstab für Gebäude, die die Umgebungsbebauung nur um wenige Stockwerke überragen und umso stärker für Gebäude, die durch ihre herausragende Erscheinung das gesamte Stadtbild von Winterthur prägen.

Das Amt für Städtebau erreichen vermehrt Anfragen zum Bau von Hochhäusern in der Stadt Winterthur. Für einen abgestimmten sachgemässen Umgang mit derartigen Anfragen fehlt bislang eine Grundlage. Warum sollte genau an dieser Stelle in der Stadt ein hohes Gebäude zugelassen werden? Gäbe es geeignetere Standorte in der näheren Umgebung? Welche Anforderungen müssten an das Gebäude gestellt werden? Und wollen wir überhaupt neue Gebäude in der Stadt, die in ihrer Höhe deutlich von der umgebenden Stadtstruktur abweichen?

Um diese Fragen zufriedenstellend beantworten zu können und damit auch Antworten auf potenzielle Bauanfragen zu finden, wurde das Höhenentwicklungskonzept der Stadt Winterthur erarbeitet.

Das Konzept ist ein strategisches Steuerungsinstrument und eine Arbeitshilfe für die zukünftige Entwicklung Winterthurs in der dritten Dimension. Es orientiert sich am Räumlichen Entwicklungsleitbild Winterthur 2040 und dem Rahmenplan Stadtklima der Stadt Winterthur. Gleichzeitig knüpft es an der bislang mehrheitlich sorgfältig erfolgten Höhenentwicklung in Winterthur an. Das Konzept postuliert dabei den grundlegenden Anspruch, dass **jede Höhenentwicklung einen städtebaulichen Gewinn für Winterthur erzeugen muss**.

Dazu werden einerseits räumlich verortete Anforderungen und Herangehensweisen an die Höhenentwicklung im Konzeptplan festgehalten. Andererseits spiegeln übergeordnete Leitsätze und thematische Qualitätsanforderungen die grundsätzliche Haltung der Stadt Winterthur bezüglich Höhenentwicklung wider und geben konkrete Hinweise für eine erfolgreiche Umsetzung.

Die Beurteilung jedes Projekts mit Höhenentwicklung ist Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung und mehrstufigen Qualitätssicherung, für welche das vorliegende Höhenentwicklungskonzept die Grundlage darstellt.

Winterthurs Höhenentwicklung kann im Wesentlichen wie folgt umrissen werden:

- **Winterthurs Charakter als Stadtlandschaft mit einzelnen, verteilten Hochpunkten im Stadtgrundriss wird weiterverfolgt.**
- **Winterthurs Stadtbild mit dem prägenden urbanen Rückgrat und dem Gartenstadtcharakter in den Quartieren wird gestärkt.**
- **Winterthurs Massstab der Höhenentwicklung steht in engem Bezug zu den umgebenden Hügeln und ist auf 100 Metern begrenzt.**

# 1 Das Konzept in Kürze

## 1.1 Ansatz und Aufbau

Ansatz Höhenentwicklungskonzept

Das Höhenentwicklungskonzept der Stadt Winterthur definiert thematische und räumliche Anforderungen zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung Winterthurs in der dritten Dimension. Es ist im Sinne einer Gesamtbetrachtung zu verstehen und gibt auf unterschiedlichen Massstabsebenen – Gesamtstadt, Quartiere, Nachbarschaften und Gebäude – die Haltung der Stadt Winterthur bezüglich Höhenentwicklung wieder.

Der Fokus des Konzepts liegt nicht ausschliesslich auf Hochhäusern im baurechtlichen Sinn (gemäss PBG), sondern bezieht sich auf alle Gebäudeplanungen, die in der Höhe von der Regelbauweise abweichen – die gesamtstädtische Höhenentwicklung Winterthurs.

Aufbau und Schwerpunkte

Kernstück des Konzepts sind in Bezug auf den Gesamtprozess der Höhenentwicklung die Planungsrichtlinien, welche den Prozessablauf aufzeigen und die Qualitätssicherung im Laufe des gesamten Verfahrens garantieren.

Inhaltlich steht einerseits der Konzeptplan im Fokus, welcher mit räumlich verteilten Anforderungen an Höhenentwicklung und städtebaulichen Verhaltensweisen den Gestaltungswillen der Stadt Winterthur aufzeigt. Andererseits geben Qualitätsstandards und fünf übergeordnete thematische Leitsätze der Höhenentwicklung, konkretisiert durch Qualitätsanforderungen, Hinweise, wie durch Höhenentwicklung Gewinne für Winterthur geschaffen werden können. Zusammen zeigen sie Winterthurs Haltung zur Höhenentwicklung und sind Grundlage zur Beurteilung und Qualitätssicherung.

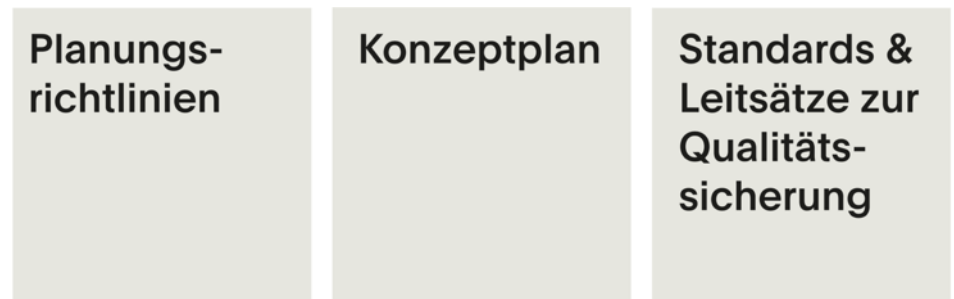


Abbildung 1: Aufbau Höhenentwicklungskonzept

## 1.2 Stellenwert und Interessenabwägung

Arbeitshilfe & Grundlage zur Beurteilung

Die Qualitätsstandards der Höhenentwicklung sowie fünf thematische Leitsätze bieten eine Einordnung und vermitteln Orientierung für Gestaltungsentscheide. Zusammen mit dem Konzeptplan, der städtebauliche Anforderungen räumlich festlegt sowie Hinweise auf mögliche Gebäudehöhen beinhaltet, geben sie das Selbstverständnis und die Grundprinzipien der Stadt Winterthur in Bezug auf Höhenentwicklung wieder.

Leitsätze und Konzeptplan dienen als Arbeitshilfe zur Beurteilung konkreter Vorhaben. Sie sichern die qualitative Entwicklung Winterthurs in der dritten Dimension und die Schaffung von Gewinnen für die Stadt.



Abbildung 2: Stellenwert Leitsätze und Konzeptplan der Höhenentwicklung

Steuerungsinstrument zur Interessenabwägung

Das Höhenentwicklungskonzept ist ein strategisches Steuerungsinstrument für die Entwicklung Winterthurs in der dritten Dimension. Es weist Hochhäusern keine definierten Standorte im Stadtgrundriss zu, sondern stellt eine Grundlage zur Beurteilung projekt- und situationsspezifischer Qualitäten sowie des Masses der Höhenentwicklung dar. Die Beurteilung der geschaffenen Gewinne geschieht fallweise und ist Ergebnis einer sorgfältigen Interessenabwägung. Für eine wirkungsvolle Steuerung der Höhenentwicklung ist ein Gleichgewicht von kontrollierter Entwicklung, z.B. mittels formeller Instrumente und Laissez-faire privater Initiativen und Entwicklungen zu finden – **der Winterthurer Weg**. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den anspruchsvollen Prozess der Höhenentwicklung durch ein begleitendes Verfahren sowie ein Fachgremium, nicht zuletzt unter Zuzug eines Experten für Höhenentwicklung, abzusichern.



Abbildung 3: Wirkungsvolle Steuerung zwischen Kontrolle und Laissez-faire

## 1.3 Adressaten

Grundlage für partnerschaftliche Umsetzung

Als Grundlage zur Beurteilung und Qualitätssicherung bei konkreten Projekten und Anfragen richtet sich das Höhenentwicklungskonzept zum einen an die Verwaltung sowie die fachlichen und politischen Gremien. Zum anderen schaffen insbesondere die Leitsätze und Qualitätsanforderungen eine Orientierungshilfe für Projektautoren zur Konzeption und Abwicklung konkreter Planungen, indem sie die grundlegende Haltung der Stadt Winterthur bezüglich Höhenentwicklung aufzeigen. Für ein möglichst wirkungsvolles Ergebnis bei der Umsetzung von Projekten mit Höhenentwicklung ist die Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklern und der Stadt Winterthur eine wichtige Voraussetzung.

# 2 Rahmenbedingungen und Herangehensweise

## 2.1 Ziele und Herausforderungen

Ziele

Das Höhenentwicklungskonzept der Stadt Winterthur verfolgt folgende übergeordnete Ziele:

- Bereitstellen einer Grundlage zur Sicherung und Weiterentwicklung der hohen städtebaulichen Qualität;
- Einordnen der Höhenentwicklung auf unterschiedlichen Massstabsebenen in den gesamtstädtischen räumlichen Zusammenhang;
- Definieren von Leitsätzen und Qualitätsanforderungen für die künftige Höhenentwicklung als Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten;
- Schaffen einer Grundlage für eine partnerschaftliche Umsetzung und Interessensabstimmung zwischen unterschiedlichen Schlüsselakteuren.

Herausforderungen

Jedes Projekt mit Höhenentwicklung steht bei der Projektierung und Umsetzung im Spannungsfeld diverser Einflussfaktoren und Fachrichtungen. Als Grundlage für die Entwicklung Winterthurs in der dritten Dimension gibt das Konzept insbesondere Antwort auf folgende zentrale Fragen und Herausforderungen:

- Wo und in welchem Masse kann Höhenentwicklung in Winterthur gesamtstädtische Vorteile bieten und Gewinne für Winterthur schaffen?
- Wo befinden sich prüfenswerte quartiers- und stadtstrukturbezogene Bereiche für Hochhäuser und welche Orte im Stadtgrundriss sind besonders empfindlich gegenüber Höhenentwicklung?
- Welche Faktoren tragen zu einer möglichen Eignung eines Orts für Höhenentwicklung bei, welche stellen Ausschlusskriterien für Hochhäuser dar: Stadtsilhouette, Stadtstruktur und Komposition, Erschliessung und Mobilität, Landschaft und Freiräume, Nutzung, Stadtklima?

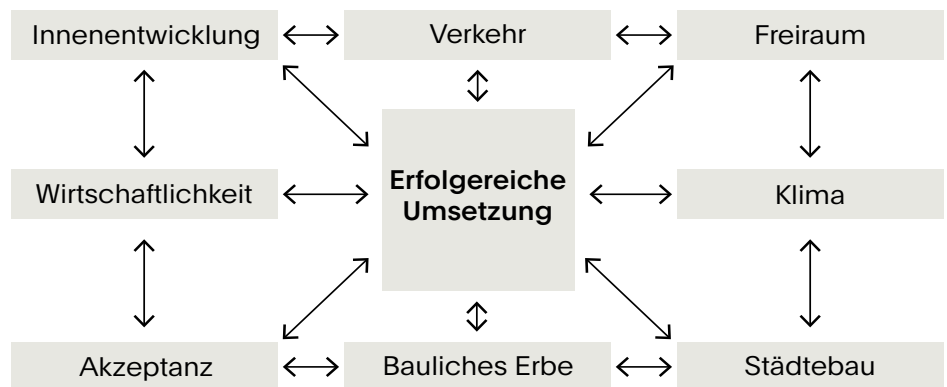


Abbildung 4: Einflussfaktoren auf eine erfolgreichen Umsetzung von Höhenentwicklung

## 2.2 Herangehensweise Höhenentwicklungskonzept

### Tool Box Konzeption Höhenentwicklung

Die strategische Vorgehensweise zur Erarbeitung des Konzepts umfasst folgende Schlüsselemente:

- In einer gesamtstädtischen Analyse wurden folgende für die Höhenentwicklung relevante Themen untersucht: der Bestand an Hochpunkten, die Stadtstrukturtypen, das bauhistorische Erbe, städtebaulich markante Elemente, Mobilität, öffentliche Freiräume, das Stadtklima sowie Gebiete mit Entwicklungspotential.
- Vier Höhenkategorien definieren den Winterthurer Massstab der Höhenentwicklung.
- Der Konzeptplan, als ein zentraler Teil des Konzepts, stellt eine Überlagerung aus den Prüfgebiete sowie den Ausschluss- und Eignungskriterien der Höhenentwicklung dar. Die flächige Aufteilung in Prüfgebiete gibt grundsätzliche Hinweise zum Mass der Höhenentwicklung.
- Die Überlagerung mit Ausschluss- und Eignungskriterien wiedergibt Winterthurs kompositorischen, städtebaulichen Gestaltungswillen und zeigt auf, wo Höhenentwicklung insbesondere einen ortsbaulichen Gewinn schaffen kann.
- Qualitätsstandards umreissen die übergeordneten, städtebaulichen Prinzipien und Ansprüche, welche jedes Projekt mit Höhenentwicklung, abgesehen von den baurechtlichen Vorgaben, erfüllen muss.
- Fünf thematische Leitsätze der Höhenentwicklung wiedergeben die grundlegende Haltung der Stadt Winterthur. Sie werden durch konkrete Qualitätsanforderungen präzisiert, welche nebst dem Konzeptplan und den Qualitätsstandards als Grundlage zur Beurteilung und Qualitätssicherung dienen.



Abbildung 5: Tool Box – Konzeption Höhenentwicklung



# 3 Planungsrichtlinien

## 3.1 Übergeordnete Planwerke und gesetzliche Grundlagen

Übergeordnete Planungsgrundlagen

Das Konzept basiert einerseits auf dem Bestand von Hochpunkten in Winterthur unter Einbezug der für die Höhenentwicklung relevanten programmatischen und gestalterischen Aspekte, andererseits auf den folgenden übergeordneten Planwerken:

- Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 (Stand Juni 2020)
- Rahmenplan Stadtklima Winterthur (Stand Juni 2020)
- Bestandsaufnahme bestehender und geplanter Hochhäuser (Mai 2020)

Gesetzliche Grundlagen

Die Vorgaben aus dem **Planungs- und Baugesetz** des Kantons Zürich (PBG), der **Allgemeinen Bauverordnung** (ABV) sowie der **Bau- und Zonenordnung** der Stadt Winterthur (BZO) stellen die baurechtlichen Grundlagen für jedes Projekt mit Höhenentwicklung dar. Die geforderten qualitativen Aussagen aus PBG §284 werden im Höhenentwicklungskonzept konkretisiert. Um von der Regelbauweise (Zonenplan) und damit u.a. von der maximalen Gebäudehöhe abweichen zu können, ist laut BZO Art. 72 bei jedem Projekt die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bzw. einer Sonderbauvorschrift und damit die Zustimmung des Grossen Gemeinderats notwendig.

Voraussetzung für Abweichungen ist, dass mit dem Projekt ein gegenüber der Regelbauweise gewinnbringendes Ergebnis erzielt wird, welches im öffentlichen Interesse liegt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft, insbesondere z.B. durch Schattenwurf und die Beeinträchtigung möglicher künftiger Entwicklung in der Umgebung, ist auszuschliessen.

## 3.2 Planungsprozesse

Prozesse zur Qualitätssicherung

Mittels folgendem mehrstufigen Prozessablaufs wird die Qualitätssicherung von Projekten mit Höhenentwicklung gemäss § 284 PBG sichergestellt.

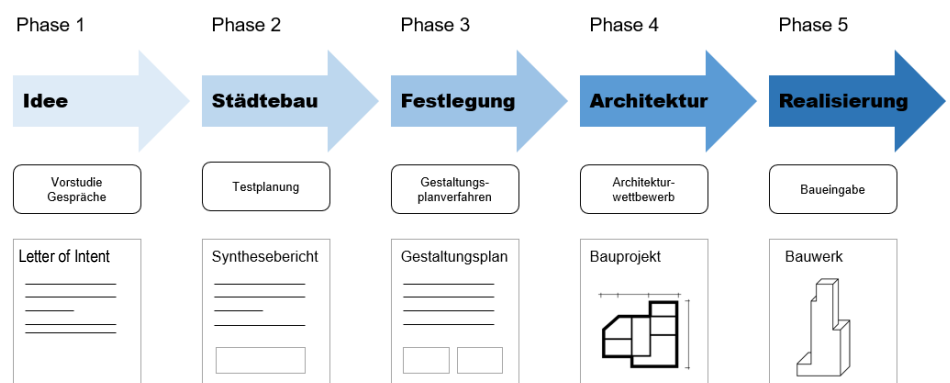


Abbildung 6: Planungsprozesse

Phase 1 – Idee	<p>Die Vorstellung einer ersten Projektidee erfolgt in der Regel über das Amt für Städtebau. Anhand des Höhenentwicklungskonzepts wird eine erste Einschätzung diskutiert, anschliessend mit der Fachgruppe Stadtgestaltung übergeordnet betrachtet und erste Empfehlungen ausgesprochen.</p> <p>In dieser Phase ist die Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungszielen sicherzustellen und das Vorgehen gemeinsam zu definieren.</p> <p>Die Erkenntnisse aus dieser Phase werden in einer Absichtserklärung festgehalten, welche als Grundlage für die nächste Phase gilt.</p>
Phase 2 – Städtebau	<p>Auf der Basis der Empfehlungen aus der Phase 1 wird im Rahmen einer städtebaulichen Studie oder einer Testplanung der gewählte Standort auf Machbarkeit von städtebaulichen Akzenten in Varianten untersucht.</p> <p>Der Betrachtungsraum sowie die Rahmenbedingungen zum Verfahren sind mit dem Amt für Städtebau zu koordinieren. Ein frühzeitiger Miteinbezug von Quartier- oder Stadtbevölkerung fördert die Akzeptanz von Gebäuden mit Höhenentwicklung.</p> <p>In einem abschliessenden Synthesebericht und/oder einem Richtprojekt werden die erlangten Erkenntnisse festgehalten und bilden die Basis für den Gestaltungsplan, der die planungsrechtliche Grundlage zur Erstellung von Gebäuden mit Höhenentwicklung darstellt.</p>
Phase 3 – Gestaltungsplan	<p>Der Gestaltungsplan bildet den planungsrechtlichen Rahmen zur Erstellung von Gebäuden mit Höhenentwicklung. Nach Vorprüfung des Gestaltungsplanentwurfs durch das Departement Bau der Stadt Winterthur sowie durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich wird der Gestaltungsplan dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt (Art. 57 BZO).</p> <p>Das Gestaltungsplanverfahren ist gemeinsam mit dem Amt für Städtebau aufzugleisen. Das entsprechende Vorgehen orientiert sich am Standardablauf zur Erstellung von Gestaltungsplänen.</p>
Phase 4 – Architektur	<p>Auf der Basis des rechtsgültigen Gestaltungsplans wird das konkrete Projekt anhand eines Architekturwettbewerbs ermittelt. Dieser ist die Voraussetzung zur Erfüllung der in § 283 PBG und im Gestaltungsplan ausdifferenzierten Qualitätsanforderungen an Hochhäuser und Häuser mit Höhenentwicklung.</p> <p>In Absprache mit dem Amt für Städtebau ist die Art und der Umfang des Architekturwettbewerbs auf Basis der <i>SIA Ordnung 142</i> (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) genau zu definieren und die nötigen städtischen Fachstellen frühzeitig miteinzubeziehen.</p>
Phase 5 – Baueingabe	<p>Auf der Grundlage des prämierten Beitrags aus dem Architekturwettbewerb wird das Baugesuch ausgearbeitet und eingereicht.</p>

# 4 Aspekte von Winterthurs Höhenentwicklung

## 4.1 Gesamtstädtische Betrachtung

Stadtlandschaft Winterthur

Winterthurs Stadtsilhouette kann als eine Stadtlandschaft mit einzelnen, präzise gesetzten Höhenakzenten charakterisiert werden, welche über das Stadtgebiet verteilt sind. Wenige Hochhäuser mit teilweise überregionaler oder lokaler Strahlkraft wirken als kompositorische Elemente, sogenannte Landmarks, in der Stadtsilhouette. Es gibt keine Cluster und nur seltene moderate Häufungen von Hochpunkten an zentralen Orten.



Abbildung 7: Stadtlandschaft Winterthur

Winterthurer Masstab

Die maximale Obergrenze von Hochhäusern in Winterthur orientiert sich an der Topografie. Der Winterthurer Masstab der Höhenentwicklung ist also durch den Bezugsrahmen der Topografie auf eine Richthöhe von 100 Metern begrenzt.



Abbildung 8: Winterthurer Masstab mit den umgebenden Hügeln als Bezugsrahmen

Identität als Gartenstadt  
mit urbanem Rückgrat

Höhenentwicklung zielt nicht auf eine Transformation des Selbstverständnisses der Stadt, sondern soll Winterthurs Entwicklungsabsichten unterstützen (Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040). Das urbane Rückgrat, die Quartiere mit Gartenstadtcharakter sowie der landschaftliche Gürtel mit Winterthurs Hügeln, definieren den Stadtgrundriss. Bestehende städtebauliche Qualitäten sollen gestärkt und die Lesbarkeit der Stadtstruktur mittels Höhenentwicklung erleichtert werden. Die Hanglagen mit den charakteristischen Aussichtspunkten auf die Stadtlandschaft sind frei von Hochhäusern gehalten.

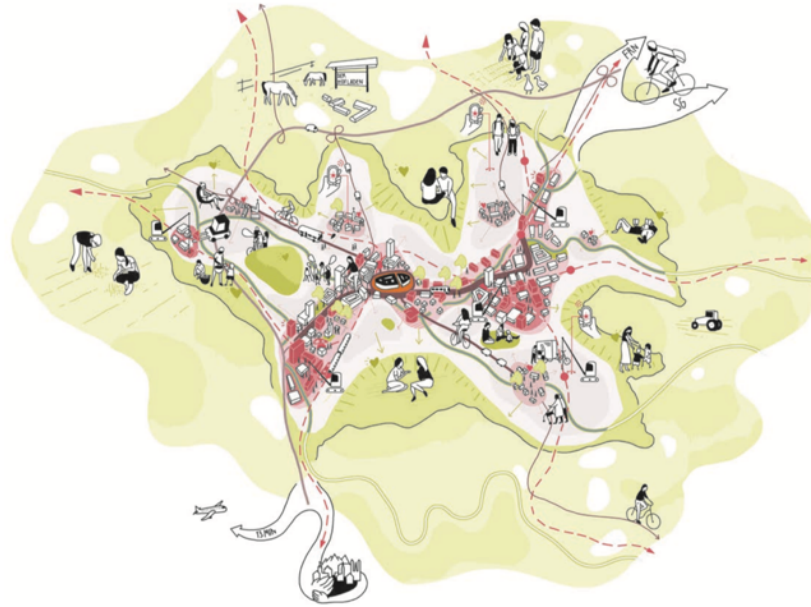


Abbildung 9: Stärken der Identität und Entwicklungsabsicht Winterthurs – Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040

Historisches Erbe

Winterthurs reiches bauhistorisches Erbe – Altstadt und historische Ortskerne, Siedlungsinventar, Quartiererhaltungszonen, ISOS-Inventar – gilt es zu schützen und mit grosser Rücksichtnahme zu behandeln. Historische Kirchtürme sind bis heute über weite Teile die dominante Höhenentwicklung. Zentral ist der Dialog zwischen dem historischen Stadtbild und der Höhenentwicklung, wobei eine präzise Einordnung und hohe Anforderungen an die Gestaltung mit Priorität auf Schonung und Schutz des historischen Bestands wichtig sind.



Abbildung 10: Rücksicht auf Winterthurs bauhistorisches Erbe

Tradition der Höhenentwicklung

Das Hochhaus als Bautypus hat lange Tradition in Winterthur. Die Anfragen und Bauten der letzten Jahre zeugen von einer neuen Dynamik in der Höhenentwicklung der Stadt. Jedes Projekt mit Höhenentwicklung soll auf Bestehendem aufbauen und in eine bewusste Wechselwirkung mit bestehenden Hochhäusern in Winterthur treten.

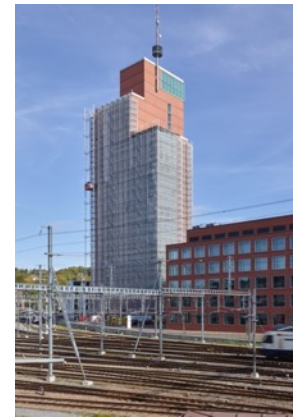
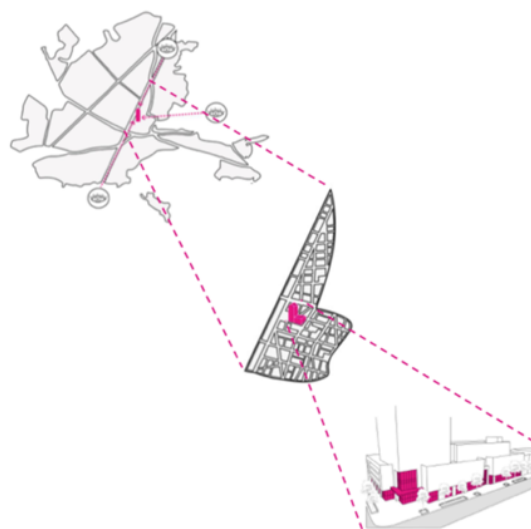


Abbildung 11: Beispiele bedeutender identitätsstiftender Höhenakzente – AXA Tower 1931, Wintertower 1966, Roter Turm 1996

## 4.2 Kontextuelle Betrachtung

Abstimmung der Massstabsebenen

Neben der gesamtstädtischen Abstimmung ist insbesondere die Betrachtung der Höhenentwicklung im jeweiligen Quartier sowie auf der Ebene der direkten Umgebung und des Strassenraums von Bedeutung. Diese unterschiedlichen Massstabsebenen, d.h. eine gesamtstädtische und quartiersbezogene Betrachtung sowie die Wirkung des Gebäudes in der direkten Umgebung sind zu berücksichtigen und ergänzen sich gegenseitig.



Ebene 1: Gesamtstadt und Topografie

Ebene 2: Quartiere und Funktionsräume

Ebene 3: Gebäude und Bezug zum Aussenraum

Abbildung 12: Gesamtstädtische Wirkung, Eingliederung im Quartier sowie Bezug zur direkten Umgebung und dem öffentlichen Aussenraum (Tall Building Design Guidelines Toronto)

Bezug zur Siedlungs- und Freiraumstruktur

Höhe ist relativ. Die Wirkung und Verträglichkeit eines Hochpunkts sind in Abhängigkeit von der Stadtstruktur des Kontexts zu beurteilen. Das Anknüpfen und Einordnen in die Siedlungs- und Freiraumstruktur des Bestands sind zentral. Dies setzt eine spezifische kontextuelle Betrachtungsweise bezüglich Mass der Höhe, Verteilung und Dichte der Hochpunkte voraus.

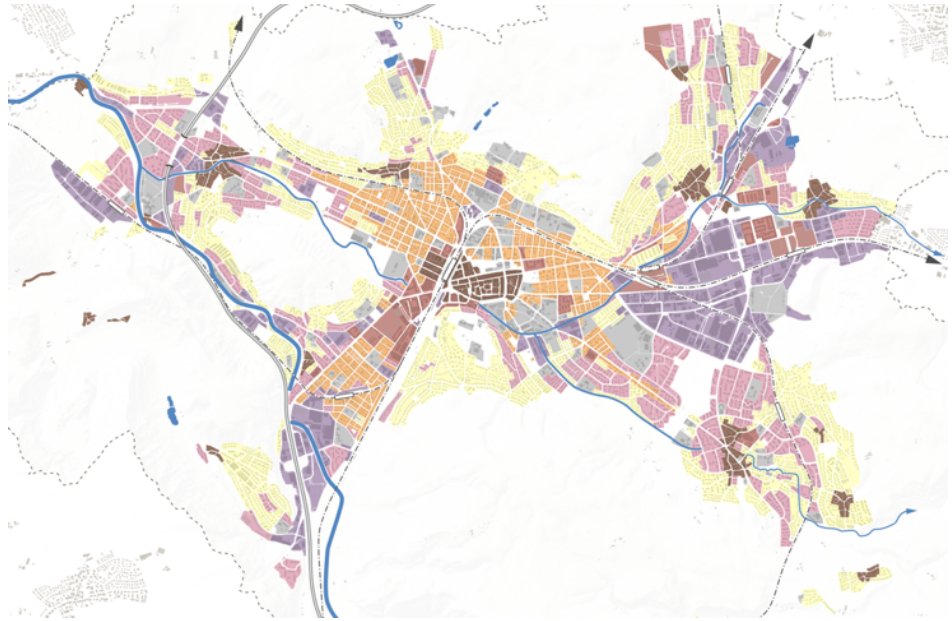


Abbildung 13: Bezug zur Stadtstruktur - Stadtstrukturtypen des Rahmenplans Stadtklima Winterthur

Einordnung übergeordnete Sichtachsen

Wichtige Sichtachsen im Strassenraum, insbesondere auf bauhistorisch bedeutende Gebäude, sind bei der Stellung eines Höhenakzents zu beachten. Die Lage direkt auf der Gebäudeflucht des Kontexts oder die Rückversetzung eines Hochpunkts aus der Sichtachse, sind entscheidend für die Wirkung aus der Fussgängerperspektive. Die Identität eines öffentlichen Raums und dessen Wahrnehmung für die Stadtbewohner wird durch die Positionierung eines Hochpunkts auf der Parzelle und dessen Haltung mitgeprägt. Dazu gehört auch die Massenverteilung auf der Parzelle, zum Beispiel ein strassenbegleitender Sockel und die Platzierung des Hochpunkts auf den Sockelgeschossen.

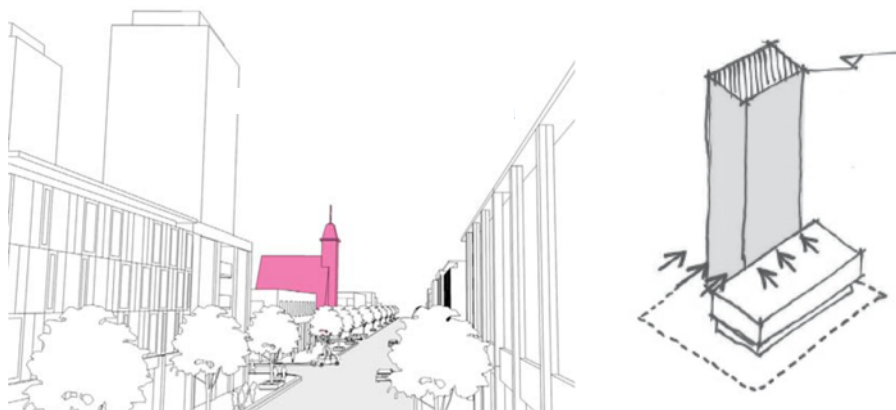


Abbildung 14: Wirkung der Höhenentwicklung ist abhängig von der Einordnung in übergeordnete Sichtachsen und der Massenverteilung auf der Parzelle (Tall Building Design Guidelines Toronto)

Bezug von Innen und Aussen

Die architektonische Gestaltung sowie die Höhe der untersten Geschosse sind, mit Bezug auf den menschlichen Massstab und den direkten Kontext, von besonderer Bedeutung. Ein bewusster Bezug zum öffentlichen Aussenraum in den Erdgeschossen soll einen attraktiven Beitrag zur Belebung öffentlicher Grün- und Freiräume leisten. Dies gilt besonders bei einer grossen Bedeutung des Gebäudes in der öffentlichen Wahrnehmung und an zentralen Orten, wie zum Beispiel an wichtigen ÖV-Knotenpunkten. Öffentlich zugängliche Terrassen oder Dachgeschosse sind bei grosser Exposition des Gebäudes und an zentralen Orten in der Stadt mit zu planen.



Abbildung 15: Öffentliche Erdgeschosse mit bewusstem Bezug zwischen Innen- und Aussen (Tall Building Design Guidelines Toronto)

Proportionen des Gebäudes

Die Proportionen eines Höhenakzents als Scheibe, schlanker Turm oder massiger Monolith, prägen dessen Wirkung im Stadtbild. Massige Baukörper, welche meist aus ökonomischen Gründen bevorzugt werden, sind grundsätzlich zu vermeiden.

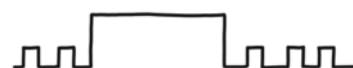


Abbildung 16: Wirkung als schlanker Turm oder Scheibe bei gleicher Höhe von 36 Meter – Tower Winterthur und Kantonsspital Winterthur

Axa

# 5 Konzeptplan der Höhenentwicklung

## 5.1 Vier Höhenkategorien

Winterthurs Höhenkategorien

Winterthurs Massstab der Höhenentwicklung ist durch den Bezugsrahmen der umliegenden Hügel auf eine Richthöhe von 100 Metern ausgerichtet. Basierend auf der gesamtstädtischen Analyse der bestehenden Höhenentwicklung werden für Winterthur vier Höhenkategorien definiert. Neben den rechtlichen und gebäudetechnischen Höhendefinitionen ist vor allem die Wirkung bestimmter Gebäudehöhen im Kontext und in der Stadtsilhouette massgebend. Verträglichkeit und Mass der Höhe sind im Bezug zur Stadtstruktur zu beurteilen.

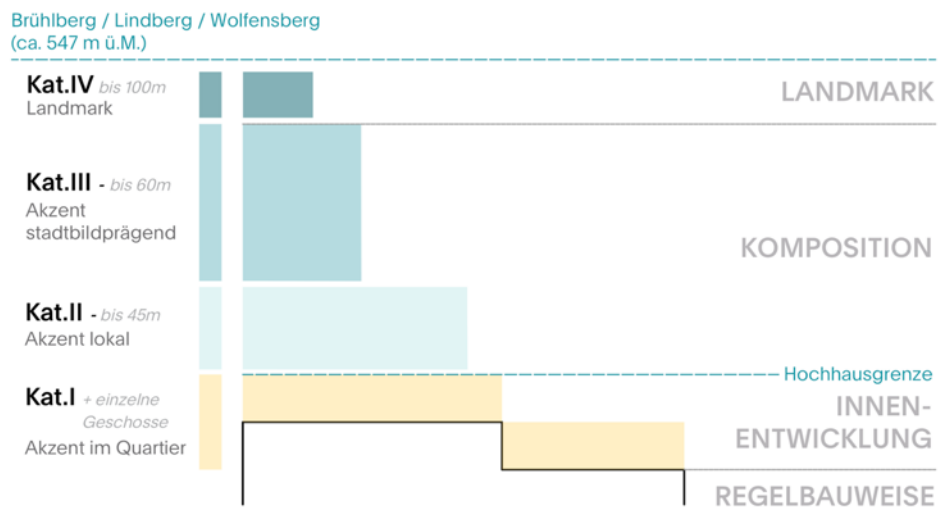


Abbildung 17: Winterthurer Massstab der Höhenentwicklung – Vier Höhenkategorien

Kategorie I  
+ einzelne Geschosse

Die Kategorie I nimmt Bezug auf die bestehende Höhe des Kontexts und stellt eine Mehrhöhe um einzelne Geschosse dar. Gebäude dieser Kategorie gelten baurechtlich nicht als Hochhäuser, wirken aber als Höhenakzente in ihrer unmittelbaren Umgebung. Die Höhendifferenz zum direkten städtebaulichen Kontext, weniger die absolute Höhe, ist entscheidend für die Wirkung. Gebäude dieser Höhenkategorie können einen Beitrag zur Innenentwicklung oder zur städtebaulichen Akzentuierung leisten. Die Eindämmung negativer Folgen der Verdichtung, z.B. Grün- und Freiraummangel sowie der Gentrifizierung, z.B. Preisanstieg durch höhere Ersatzneubauten, ist besonders von Bedeutung.

Kategorie II  
bis 45 Meter

Die Kategorie II bezieht sich auf Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 45 Metern. Diese wirken als lokale Akzente im Kontext des Gesamtquartiers und leisten einen Beitrag zur kompositorischen Gestaltung des Quartiers. Sie stehen in Wechselwirkung mit anderen Höhenakzenten in ihrer Umgebung. Bei Gebäudehöhen knapp über der Hochhausgrenze ist die Untersuchung der ökonomischen Rentabilität entscheidend. Ab der Hochhausgrenze werden erhöhte brandschutztechnische Anforderungen an Gebäude gestellt, die den Bau erst ab einer bestimmten Höhe wieder rentabel machen (Sprungkosten).



Kategorie III  
bis 60 Meter

Die Kategorie III bezieht sich auf Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 60 Metern. Höhenakzente dieser Höhe prägen im gesamtstädtischen Kontext die Stadtsilhouette von Winterthur, ihre Wirkung geht über die Quartiersgrenzen hinaus. Hochhäuser von bis zu 60 Metern Höhe stellen eine Ausnahme in Winterthur dar. Sie leisten weniger einen Beitrag zur gesamtstädtischen Innenentwicklung, sondern dienen der lokalen Verdichtung und insbesondere der städtebaulichen Akzentuierung. Bei grosser Exposition und Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung rücken eine hochwertige, attraktive Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosse in den Fokus.

Kategorie IV  
bis 100 Meter

Die Kategorie IV bezieht sich auf Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 100 Metern. Die sogenannten Landmarks stellen eine grosse Ausnahme in Winterthur dar. Sie sind emblematische Gebäude für die Stadtentwicklung und haben überregionale Strahlkraft. Zum heutigen Zeitpunkt gibt es zwei Gebäude in dieser Höhenkategorie (Wintower 91 m, Roter Turm 89 m) und ein geplantes Landmark dieser Höhe (Rocket Lokstadt 99,5 m) in Winterthur. Die grosse Exposition und Fernwirkung dieser Hochhäuser müssen mit einem hohen öffentlichen Interesse des Orts und der Nutzung korrespondieren.

## 5.2 Inhalte und Aufbau Konzeptplan

Inhalte und Aufbau Konzeptplan

Der Konzeptplan der Höhenentwicklung bildet, zusammen mit den Leitsätzen und Qualitätsanforderungen, das Kernstück des Höhenentwicklungskonzepts. Er gibt Hinweise auf das Mass der Höhenentwicklung und dient als Grundlage für die Beurteilung und Qualitätssicherung bei Projekten mit Höhenentwicklung.

Er besteht einerseits aus einer flächigen Aufteilung des Siedlungsgebiets in vier Prüfgebiete der Höhenentwicklung, andererseits aus den Ausschluss- und Eignungskriterien, welche Ausdruck des städtebaulichen Gestaltungswillens der Stadt Winterthur sind. Die Überlagerung der flächigen Prüfgebiete und der kompositorischen Eignungs- und Ausschlusskriterien im Konzeptplan stellt die verorteten städtebaulichen Anforderungen an Projekte mit Höhenentwicklung in Winterthur dar.

**Prüfgebiete  
Höhenentwicklung**

**Eignungs- &  
Ausschlusskriterien**

Abbildung 18: Aufbau Konzeptplan Höhenentwicklung

## Prüfgebiete, Eignungs- und Ausschlusskriterien

Die vier Prüfgebiete zeigen, welche Höhenentwicklung bis zu welcher gebiets-spezifischen Obergrenze geprüft werden soll:

- Kat. IV Prüfgebiet für Landmark
- Kat. III Prüfgebiet für stadtbildprägenden Akzent
- Kat. II Prüfgebiet für lokalen Akzent
- Kat. I Prüfgebiet für Akzent im Quartier

Die Eignungskriterien der Höhenentwicklung geben Orte im Stadtgrundriss an, an welchen eine Höhenentwicklung besondere ortsbauliche Qualitäten schaffen kann:

- Artikulation von Hauptachsen
- Akzentuierung von Stadteingängen und Torsituationen
- Adressbildung bei wichtigen Institutionen
- Place Making an wichtigen ÖV-Knoten

Die Ausschlusskriterien der Höhenentwicklung geben an, welche Orte im Stadtgrundriss von einer Höhenentwicklung und insbesondere Hochhäusern auszuschliessen sind:

- Altstadt und historische Ortskerne
- Siedlungsinventar
- Quartiererhaltungszonen
- Hanglagen
- ISOS A-Gebiete

Neben den räumlich verorteten Eignungs- und Ausschlusskriterien im Konzeptplan beinhalten die übergeordneten Kriterien (vgl. Kap. 5.2) sowie die thematischen Qualitätsanforderungen (vgl. Kap. 5.3) weitere Hinweise, wie bei Projekten mit Höhenentwicklung Gewinne für Winterthur geschaffen werden können.

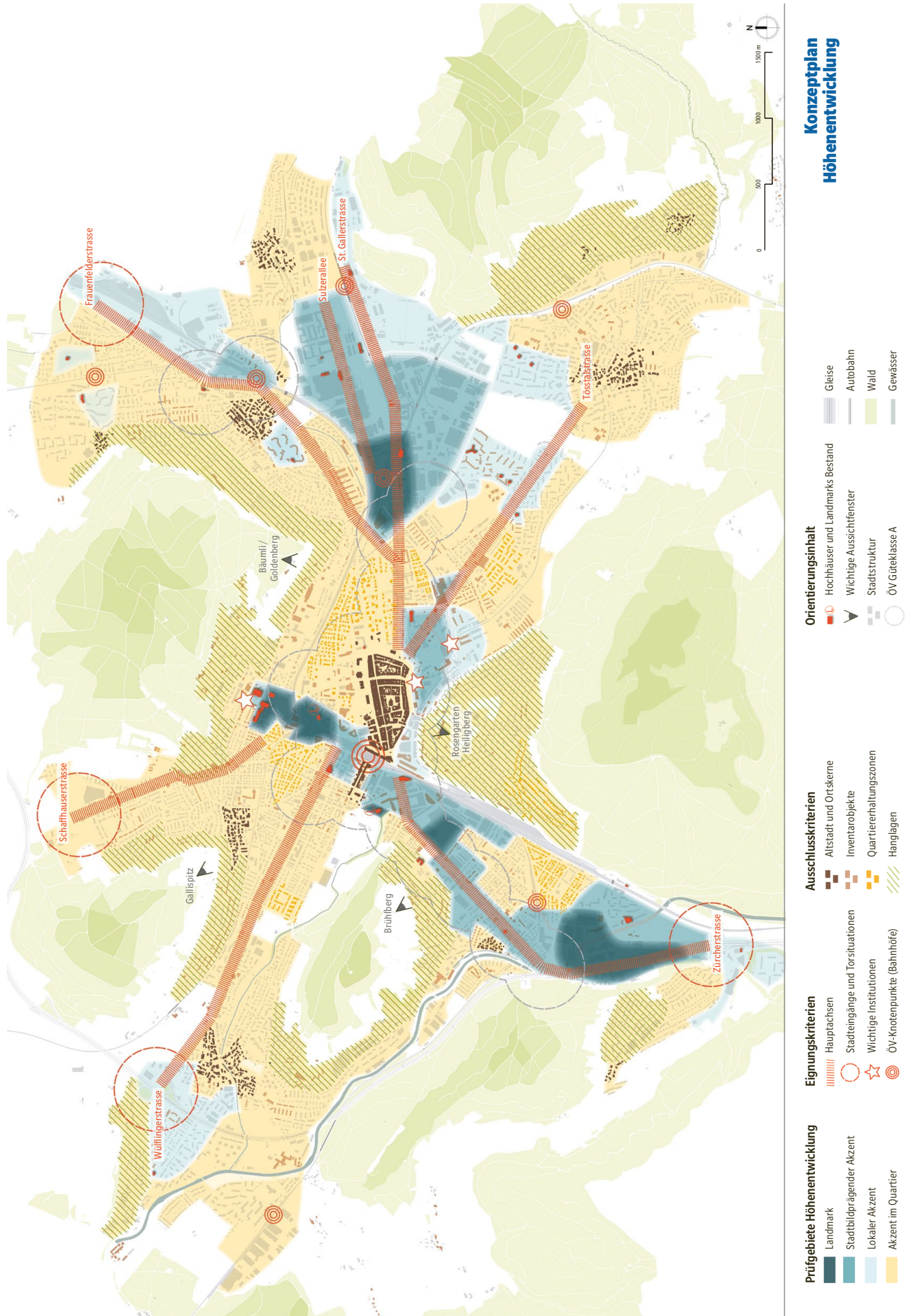


Abbildung 19: Konzeptplan Höhenentwicklung (Originalauflösung siehe Anhang 1)

## 5.3 Prüfgebiete der Höhenentwicklung

### Beschrieb Prüfgebiete

Die Prüfgebiete der Höhenentwicklung stellen eine flächige Aufteilung des Siedlungsgebiets in Gebiete unterschiedlicher Empfindlichkeit für Höhenentwicklung dar. Sie spiegeln die spezifischen städtebaulichen Verhaltensweisen und Anforderungen für Projekte mit Höhenentwicklung am jeweiligen Ort im Stadtgrundriss wieder und geben Hinweise bezüglich des Masses der Höhenentwicklung, welches geprüft werden soll. Die Prüfgebiete sind nicht scharf abgegrenzt, die Zuordnung eines Standorts zu einem Gebiet ist im Detail im Sinne der qualitativen Beschreibung zu argumentieren. Charakterisiert sind die vier Prüfgebiete durch:

- Stadtstruktur
- Lage im Stadtgrundriss (Erschliessungsgüte)
- Entwicklungsdynamik
- Bestehendes Mass der Höhenentwicklung
- Exposition (Topografie)
- ISOS

Bei jedem Projekt mit Höhenentwicklung besteht eine Nachweispflicht für geschaffene Qualitäten. Es besteht kein Anspruch, die Obergrenze des jeweiligen Prüfgebiets für Hochhäuser ausreizen zu dürfen. Die Schaffung eines städtebaulichen Gewinns und die Erfüllung von Qualitätsanforderungen ist zwingend zu erbringen. Die Beurteilung des Gewinns und die Einhaltung der jeweiligen Anforderungen ist Gegenstand einer präzisen Interessenabwägung und Teil eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. Kap. 2.3 Verfahrensrichtlinie).

### Prüfgebiet Akzent im Quartier

Die Prüfgebiete für Akzente im Quartier – Gebäude bis Kategorie I – sind folgendermassen charakterisiert:

- Gebiete mit schützenswerten Strukturen;
- Gebiete mit besonderer Empfindlichkeit für eine Höhenentwicklung;
- Offene Blockrand-Bebauungen;
- Stadtvillenquartiere und beständige Wohnquartiere mittlerer Dichte.

Im Stadtstrukturplan (vgl. Rahmenplan Stadtklima Winterthur) entspricht dies insbesondere den Strukturen Kernstadt, kleinteilige Wohngebiete, urbane sowie teils grüne Wohnstadt.



Abbildung 20: Überbauung „zur Weinlese“ Winterthur-Veltheim, 17-20 m

## Prüfgebiet lokaler Akzent

Die Prüfgebiete für lokale Akzente – Gebäude bis Kategorie II – sind folgendermassen charakterisiert:

- Dynamische Gebiete mittlerer Dichte mit Transformationspotential;
- Gebiete mit bestehenden lokalen Akzenten bis 45 Meter Höhe;
- Ensembles und Siedlungen aus den 1960er und 1970er-Jahren;
- Gebiete um Stadteingänge.

Im Stadtstrukturplan (vgl. Rahmenplan Stadtklima Winterthur) entspricht dies insbesondere der Struktur grüne Wohnstadt.



Abbildung 21: Wohnhaus Weberstrasse, 33 m

## Prüfgebiet stadtbildprägender Akzent

Die Prüfgebiete für stadtbildprägende Akzente – Gebäude bis Kategorie III – sind folgendermassen charakterisiert:

- Dynamische Gebiete mit bestehenden, teils stadtbildprägenden, Hochhäusern im urbanen Rückgrat;
- Dichte Ensembles oder Einzelsetzungen im urbanen Rückgrat;
- Dynamische Transformations- und Gewerbegebiete;
- Wichtige Institutionen.

Im Stadtstrukturplan (vgl. Rahmenplan Stadtklima Winterthur) entspricht dies insbesondere den Strukturen dichte Grossstrukturen, Gewerbe sowie teils öffentliche & institutionelle Einrichtungen.



Abbildung 22: Bigboy Lokstadt, 50 m (Implenia, EM2N)

Die Prüfgebiete für Landmarks – Gebäude bis Kategorie IV – sind folgendermassen charakterisiert:

- Sorgfältig definierte Gebiete mit einer funktionalen und strukturellen Eignung für hohe bauliche Dichte, welche sich strukturell und baulich bewusst von den umliegenden Quartieren abgrenzen;
- Zentrale Gebiete mit einer hohen Erschliessungsqualität sowie einer zentralen Funktion im öffentlichen Leben – Gleisdreieck Nord;
- Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete mit dichter Mischnutzung, teils an wichtigen ÖV-Knoten – Bahnhof Grüze, Lokstadt, Stadteingang Töss.



Abbildung 23: Roter Turm am Bahnhof Winterthur, 89 m

## 5.4 Eignungskriterien

Beschrieb Eignungskriterien

Die Eignungskriterien charakterisieren Orte im Stadtgrundriss, an welchen Höhenentwicklung einen ortsbaulichen Gewinn schaffen kann. Sie sind Ausdruck des städtebaulichen, kompositorischen Gestaltungswillens der Stadt Winterthur. Die Eignungskriterien verfolgen folgende kompositorische Ziele im Quartierskontext und in der Stadtsilhouette von Winterthur:

- Artikulation wichtiger öffentlicher Räume, Hauptachsen und Stadteingänge im Stadtgrundriss;
- Akzentuierung von Begegnungsorten oder Treffpunkten von hoher Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung, sowohl gesamtstädtisch als auch auf Quartiersebene;
- Adressbildung bei zentralen, repräsentativen Orten oder Institutionen;
- Stärkung der Lesbarkeit und Orientierung im Stadtgrundriss;
- Umsetzung städtischer Entwicklungsabsichten (Winterthur 2040) unter Stärkung von Winterthurs Charakter als Stadtlandschaft;
- Akzentuierung und Attraktivierung zentraler, gut erschlossener öffentlicher Orte.

## Artikulation wichtiger Hauptachsen

Die Artikulation wichtiger öffentlicher Räume im Stadtgrundriss, z.B. städtischer Hauptachsen oder wichtiger öffentlicher Plätze, dient der Verbesserung der Orientierung im Stadtgrundriss sowie der Unterstützung städtischer Entwicklungsabsichten. Die Lesbarkeit des urbanen Rückgrats im Stadtbild kann mittels Betonung der Hauptachsen verbessert werden.

Ausserdem kann die Belebung des öffentlichen Raums an zentralen Lagen durch die Impulswirkung von Höhenentwicklung verbessert werden.

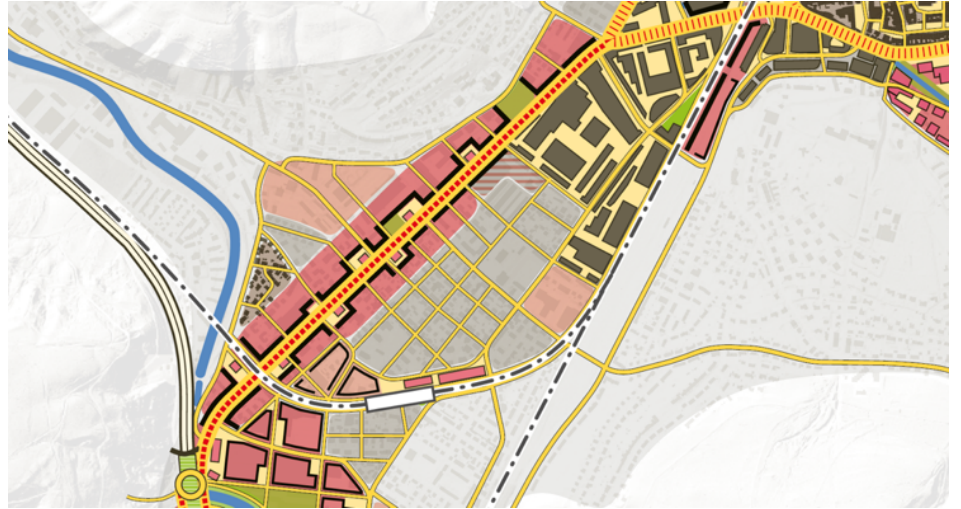


Abbildung 24: Hauptachse Zürcherstrasse – Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040

## Akzentuierung der Stadteingänge & Torsituationen

Höhenentwicklung kann der Akzentuierung von Orten, welche eine hohe Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung haben oder von grossem öffentlichen Interesse sind, dienen. Dazu gehören wichtige, teils repräsentative Stadteingänge nach Winterthur, z.B. von der Stadtautobahn, aber auch die Stärkung wichtiger ÖV-Knoten als Ankunftsorte und wichtige Ankerpunkte für die Belebung eines Quartiers. Durch die Akzentuierung der Stadteingänge und Ankunftsorte wird die Lesbarkeit und Orientierung im Stadtgrundriss verbessert.



Abbildung 25: Stadteingang Töss

Adressbildung bei wichtigen Institutionen

Höhenentwicklung kann zur Adressbildung an zentralen Orten und wichtigen Institutionen beitragen, welche die Identität und das Selbstverständnis der Stadt Winterthur stärken, z.B. bei wichtigen städtischen Einrichtungen, Bildungsinstitutionen oder repräsentativen Arealentwicklungen.



Abbildung 26: Kesselhaus Sulzerareal

Place Making an wichtigen ÖV-Knoten

Das „Place Making“ an zentralen, gut erschlossenen Orten, d.h. die Attraktivierung und Belebung öffentlicher Räume als Begegnungsorte und Treffpunkte fürs Quartier oder die Gesamtstadt, kann durch Höhenentwicklung unterstützt werden. Sie kann einen Entwicklungsimpuls schaffen und einen Beitrag zur hohen Lebensqualität in Winterthur leisten. Dazu gehören die Attraktivierung wichtiger öffentlicher Plätze, Quartierszentren sowie (künftig) wichtiger Bahnhöfe als ÖV-Knotenpunkte für Winterthur und die Region.

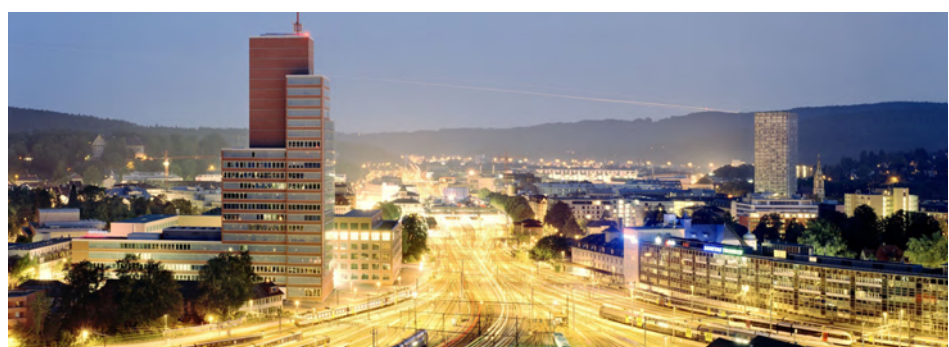


Abbildung 27: ÖV-Knotenpunkt am Bahnhof Winterthur mit dem Roten Turm



## 5.5 Ausschlusskriterien

Beschrieb Ausschlusskriterien

Ausschlusskriterien definieren Aspekte und Orte im Stadtgrundriss, welche für eine Höhenentwicklung ungeeignet sind und an welchen Höhenentwicklung störend für das Stadtbild ist. Die Kriterien beinhalten einerseits denkmalpflegerische Aspekte, den Umgebungs- und Ortsbildschutz, andererseits soll das Stadtbild von Winterthur bewahrt werden, in weiten Teilen geprägt vom Gartensstadtcharakter der homogenen (Wohn-)Quartiere.

Die Ausschlusskriterien geben Hinweise auf Orte, an denen eine allfällige Höhenentwicklung mit höchster Sorgfalt beurteilt und besonders präzise in den Kontext eingeordnet werden muss und Hochhäuser als ortsfremde Typologie gänzlich ausgeschlossen sind.

Altstadt und historische Ortskerne

In den ISOS-Gebieten stehen der Erhalt des Ortsbildes und der Umgebungschutz an oberster Stelle. Eine Veränderung des charakteristischen Ortsbildes durch Höhenentwicklung ist auszuschliessen. Höhenentwicklung in der Umgebung der ISOS-Gebiete muss mit besonderer Sorgfalt und Rücksichtnahme in den historischen Kontext eingeordnet werden.



Abbildung 28: Altstadt Winterthur – Kernzone Oberwinterthur

Siedlungsinventar

Das Siedlungsinventar sowie die direkte Umgebung denkmalgeschützter Objekte sind von einer Höhenentwicklung ausgeschlossen. Sichtachsen auf bedeutende historische Gebäude müssen freigehalten werden. Es muss zwischen der Schonung des historischen Bestands und der Erneuerung durch punktuelle, gezielte Weiterentwicklung mit präziser Einordnung im Kontext abgewogen werden.



Abbildung 29: Siedlungsinventar Kreuzweg

## Quartiererhaltungszonen

Eine Höhenentwicklung in den Quartiererhaltungszonen ist ausgeschlossen. Es gilt der Umgebungsschutz. Eine grosse Rücksichtnahme auf die Massstäblichkeit des Bestands und die Schutzinteressen sowie die Erfüllung erhöhter Anforderungen in der Umgebung der Quartiererhaltungszonen ist zu gewährleisten.



Abbildung 30: Quartiererhaltungszone Eichliacker – Siedlung in Mattenbach, Winterthur

## Hanglagen

An den für Winterthur typischen Hanglagen ist eine grosse Rücksicht bezüglich Höhenentwicklung geboten, Hochhäuser sind ausgeschlossen. Die relevanten Sichtfenster auf die Stadtsilhouette, welche im Konzeptplan festgehalten sind, müssen von Höhenentwicklung freigehalten werden.



Abbildung 31: Hanglagen mit Aussicht auf die Stadtsilhouette, Bäumlí Winterthur

# 6 Standards und Leitsätze zur Qualitätssicherung

## 6.1 Baukasten zur Qualitätssicherung und Schaffung von Gewinnen

Modularer Baukasten

Im Sinne eines modularen Systems stellen die nachfolgenden Standards, Leitsätze und Qualitätsanforderungen einen Baukasten zur Qualitätssicherung dar. Je nach Anwendung sind folgende Inhalte modular zusammensetzbar, u.a. als Hilfestellung und Grundlage für Wettbewerbe, Kurzfassung, Richtplaneintrag. Einerseits geben sie die grundlegende Haltung der Stadt Winterthur zur Höhenentwicklung wieder und zeigen Qualitätsstandards auf, welche bei jedem Projekt sichergestellt werden müssen. Andererseits zeigen thematische Leitsätze und Anforderungen, wie Gewinne auf unterschiedlichen Ebenen geschaffen werden können, die projektspezifisch gewichtet werden und Gegenstand einer präzisen Interessenabwägung sind.

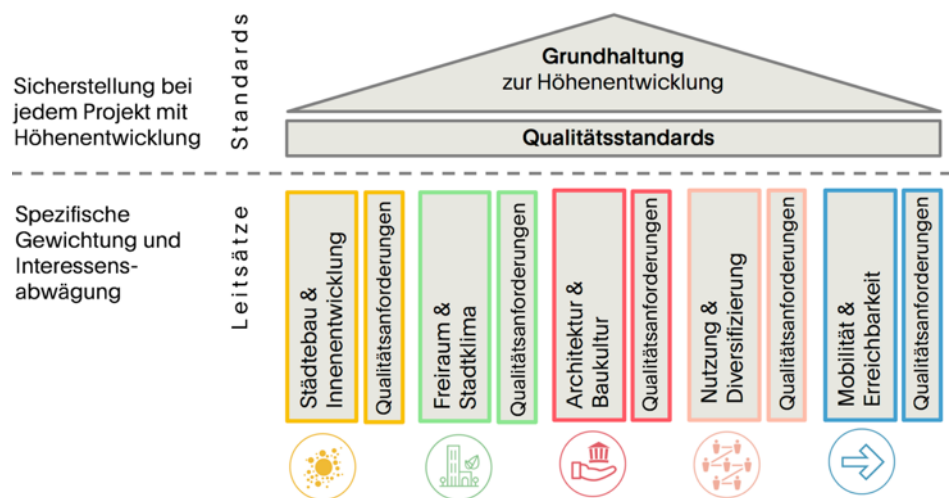


Abbildung 32: Qualitätsstandards und Fünf thematische Leitsätze der Höhenentwicklung zur Qualitätssicherung und Schaffung von Gewinnen

## 6.2 Standards für Winterthurs Höhenentwicklung

Grundhaltung zur Höhenentwicklung

Winterthurs Standards der Höhenentwicklung geben die grundlegende Haltung der Stadt wieder und zeigen die Ansprüche auf, welche bei jedem Projekt mit Höhenentwicklung zu gewährleisten sind. Grundsätzlich muss jedes Projektvorhaben den gesetzlichen Grundlagen und den geforderten Planungsrichtlinien entsprechen (vgl. Kap. 3).

Die Stadt Winterthur bekennt sich zu möglichen Höhenentwicklungen und Hochhäusern, immer geknüpft an folgende übergeordnete Voraussetzungen:

Jede Höhenentwicklung...

... muss einen Gewinn für Winterthur erzeugen.

... stärkt Winterthurs Charakter als Stadtlandschaft mit einzelnen, verteilten Hochpunkten im Stadtgrundriss.

... trägt zur Stärkung von Winterthurs Stadtbild mit dem prägenden urbanen Rückgrat und dem Gartenstadtcharakter in den Quartieren bei.

... bezieht sich auf Winterthurs Massstab der Höhenentwicklung, in engem Bezug zu den umgebenden Hügeln und auf 100 Meter begrenzt.

Diese übergeordnete Haltung der Stadt wird durch Qualitätsstandards konkretisiert, welche jedes Projekt mit Höhenentwicklung sicherstellen muss. Sie dienen als Grundlage zur Beurteilung und Qualitätssicherung jedes Projekts.

Bewusste Einordnung in die Stadtsilhouette

Jede Höhenentwicklung muss in eine bewusste Höhenbeziehung zur Silhouette der bestehenden Höhenakzente und der Hügellandschaft treten – unter Berücksichtigung von Exposition, Nah- und Fernwirkung. Die Eignungs- und Ausschlusskriterien im Konzeptplan sowie die wichtigen Ausichtsfenster auf Winterthurs Stadtlandschaft geben wichtige Hinweise zur Beurteilung der kompositorischen Einordnung.

Besonders präzise Eingliederung in den städtebaulichen Kontext

Projekte mit Höhenentwicklung sind stets in einem grösseren städtebaulichen Kontext und dessen aktueller Entwicklung zu betrachten. Höhenentwicklung muss durch die Volumetrie, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe, den architektonischen Ausdruck und die Materialisierung in eine eindeutig definierte Beziehung zum öffentlichen Raum und der Stadtstruktur des Kontexts gesetzt werden und die bestehende Siedlungsstruktur stärken.

Bereicherung des öffentlichen Raums

Die Aussenräume müssen in ihrer Qualität einen Gewinn für den Stadtraum generieren. Sie sollen die bestehenden Freiräume in ihrer Identität stärken, sie bereichern und aufwerten und die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer beitragen. Ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei den Freiräumen der Regelbebauung soll erreicht werden.

Qualitativ hochwertige Gliederung & Gestaltung

Die Gebäudeproportionen, Fassadengestaltung und Materialwahl sind hochwertig und dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Bei Hochhäusern ist auf eine sehr sorgfältige Gliederung zu achten. Gebäude-sockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Proportionierung und Transparenz der Erdgeschosse sind von hoher Bedeutung und sollen dem Öffentlichkeitsgrad der Nutzung gerecht werden.

Impuls für gemeinschaftliche Nutzungen

Für das Erdgeschoss sowie ggf. das oberste Geschoss und die Dachterrasse sind gemeinschaftliche Nutzungen gefordert. Abhängig von der Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung und der Lagequalität können situativ öffentliche Nutzungen oder ein teilöffentlicher Anteil, u.a. Restaurants, Verkauf, Kinderkrippen, Gemeinschaftsräume, Co-Working, verlangt werden.

Nutzung hoher Lagequalität

Die Standortwahl muss mit einer hohen Lage- und Erschliessungsqualität, insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, korrespondieren. Falls dieses Kriterium nicht gegeben ist, muss bei Hochhäusern die nötige Verbesserung der Erschliessungsqualität nachgewiesen werden.

Gewährleistung höchster Energiestandards

Projekte mit Höhenentwicklung müssen gesamtheitlich betrachtet den Standards der 2000-Watt Gesellschaft entsprechen.

## 6.3 Leitsätze und Qualitätsanforderungen zur Schaffung von Gewinnen

**Fünf thematische Leitsätze** Neben den Standards, die jedes Projekt mit Höhenentwicklung erfüllen muss, steht es im Spannungsfeld diverser Einflussfaktoren und Themenfelder. Jede Höhenentwicklung muss der Devise entsprechen, einen Gewinn für Winterthur zu schaffen.

Fünf thematische Leitsätze zeigen auf, wie Höhenentwicklung die geforderten Gewinne in den übergeordneten Themenbereiche Städtebau, Stadtklima, Baukultur, Nutzung sowie Mobilität generieren kann.

1. Höhenentwicklung stärkt Winterthurs Identität als Stadtlandschaft mit einzelnen, präzise gesetzten Höhenakzenten.
2. Höhenentwicklung trägt zur Stärkung und Attraktivierung öffentlicher Räume bei.
3. Höhenentwicklung leistet einen architektonisch hochwertigen Beitrag zu Winterthurs Baukultur.
4. Höhenentwicklung setzt Impulse für eine durchmischte, vernetzte Stadtentwicklung.
5. Höhenentwicklung findet an Orten hoher Erschließungsqualität statt.

**Qualitätsanforderungen zur Schaffung von Gewinnen** Die fünf thematischen Leitsätze werden durch Qualitätsanforderungen konkretisiert, welche präzisere Hinweise geben, wie bei der Umsetzung von Höhenentwicklung Vorteile für Winterthur geschaffen werden können. Zusammen dienen sie als Grundlage zur Qualitätssicherung und einer ganzheitlichen Beurteilung der geforderten Gewinne. Die geschaffenen Gewinne können bei jedem Projekt unterschiedlich gewichtet werden und sind durch einen mehrstufigen Planungsprozess (vgl. Kap. 3.2) in einer projektspezifischen Interessenabwägung zu beurteilen.



Abbildung 33: Projektspezifische Interessenabwägung und Beurteilung geschaffener Gewinn im Spannungsfeld unterschiedlicher Einflussfaktoren



## Höhenentwicklung stärkt Winterthurs Identität als Stadtlandschaft mit einzelnen, präzise gesetzten Höhenakzenten.

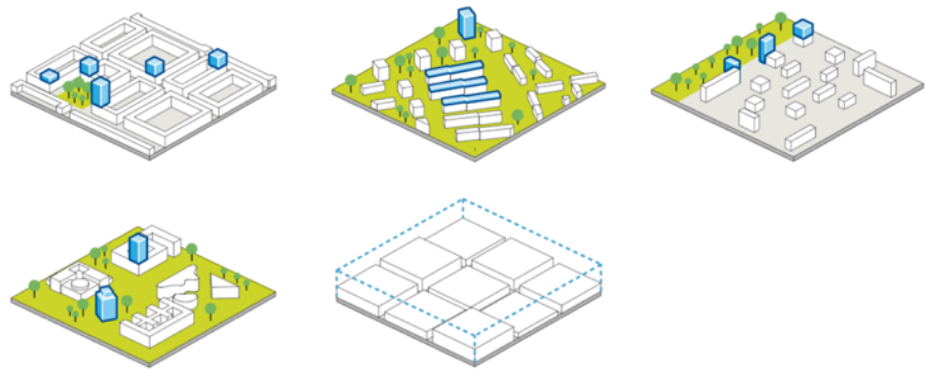


Abbildung 34: Beispiel Qualitätsanforderungen Städtebau & Innenentwicklung – Kompositorische Eingliederungen in die ortsbauliche Siedlungs- und Freiraumstruktur

Verträgliches Einordnen in Landschaftsbild & Topografie Winterthurs

Der Winterthurer Massstab der Höhenentwicklung orientiert sich mit einer maximalen Höhe von hundert Metern am Bezugsrahmen der Topografie. An Hanglagen und auf Anhöhen gilt aufgrund ortsfremder Exposition eine grosse Zurückhaltung. An inneren und äusseren Siedlungsrandern sowie in Zonen geschützter Freiräume ist dem Landschaftsbezug besondere Beachtung zu schenken und mit Zurückhaltung vorzugehen.

Kompositorisches Eingliedern in Winterthurs Stadtlandschaft

Projekte mit Höhenentwicklung bedürfen einer gesamtstädtischen Abstimmung, um unangemessene Häufungen oder Clusterbildung zu vermeiden. Die städtebauliche Wirkung als Solitär, Teil eines Ensembles oder Beitrag zu einer moderaten Häufung von Höhenakzenten an zentralen Orten, ist ins Stadtbild zu integrieren.

Abstimmen mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten

Die Stärkung des urbanen Rückgrats kann durch Höhenentwicklung in ehemaligen Industrie- und Gewerbegebieten unterstützt werden. Vertikale Innenentwicklung um einzelnen Geschosse anstelle flächiger Verdichtung kann den Gartenstadtcharakter in den Quartieren erhalten und einen Beitrag zur angemessenen, sozial verträglichen Innenentwicklung leisten.

Integrieren in der ortsbaulichen Siedlungs- und Freiraumstruktur

Die funktionale und strukturelle Eignung eines Standorts für eine Höhenentwicklung ist aufgrund der Lage, Stadtstruktur und Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung genau zu prüfen. Die Nah- und Fernwirkung eines Höhenakzents ist in Bezug auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext und die umgebende Freiraumstruktur zu beurteilen.

Schaffen städtebaulicher und kompositorischer Qualitäten

Die städtebauliche, kompositorische Absicht ist präzise festzulegen, z.B. Akzentuierung wichtiger Stadteingänge, Artikulation von Hauptachsen, Place Making an wichtigen öffentlichen Orten oder Betonung wichtiger ÖV-Knoten. Höhenentwicklung soll die Lesbarkeit und Orientierung im Stadtgrundriss fördern, u.a. in der heterogenen Stadtstruktur ehemaliger Gewerbe- und Industriegebiete des urbanen Rückgrats.

Schonen und behutsames Weiterentwickeln im bauhistorischen Kontext

Höhenentwicklung muss kompatibel mit den Schutzinteressen schützenswerter Ortsbilder (ISOS), dem historischen Siedlungsinventar und der Quartiererhaltungszonen sein. Höhenakzente sind unter Beachtung des Umgebungsschutzes in den Kontext einzuordnen.



## Höhenentwicklung trägt zur Stärkung und Attraktivierung öffentlicher Räume bei.

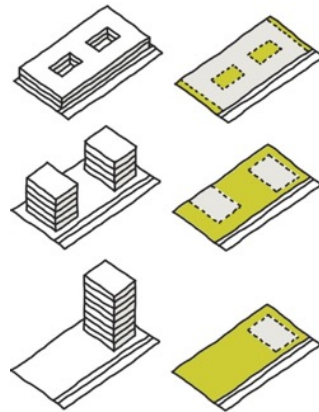


Abbildung 35: Beispiel Qualitätsanforderungen Freiraum & Stadtklima: Schaffen von Grün- und Freiräumen durch Entwicklung in die Höhe – Siedlung Gutschick, Winterthur

Schaffen & Erhalten attraktiver Grün- und Freiräume

Höhenentwicklung soll im Sinne einer doppelten Innenentwicklung klimagerechte Grün- und Freiflächen sichern. Es sind Begegnungsorte und ein freiräumlicher Ausgleich zur baulichen Verdichtung des Siedlungsraums zu schaffen. Die geschaffenen Freiräume sind hochwertig zu gestalten und angemessen in Bezug auf die Gebäudehöhe zu proportionieren. Grossflächige Versiegelung und das Bereitstellen von Parkplätzen auf den durch Höhenentwicklung gewonnenen Freiflächen sind zu vermeiden.

Attraktiveren und Beleben des öffentlichen Raums

Höhenentwicklung soll zum Place Making sowie zur Belebung an Lagen von hohem öffentlichen Interesse, u.a. an wichtigen ÖV-Knoten, öffentlichen Plätzen oder Quartierzentren beitragen. Es sind hochwertig gestaltete und bedarfsgerechte Begegnungs-, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen sowie attraktive öffentliche Erd- bzw. Dachgeschosse oder Terrassen mit publikumsorientierter Nutzung vorzusehen.

Fördern einer klimagerechten, ressourcenschonenden Entwicklung

Höhenentwicklung soll einen Beitrag zu einer klimagerechten Stadtentwicklung und Konzeption des Gebäudes und der Umgebung leisten, in Abstimmung mit dem Rahmenplan Stadtklima der Stadt Winterthur. Negative mikroklimatischen Folgen durch Fallwinde, Beschattung von Bestandsgebäuden, Turbulenzen oder Kanalisierung zwischen Gebäuden (Düseneffekt) sind zu vermeiden. Möglichkeiten zur Beschattung von Strassen- und Freiräumen, der Einsatz ressourcenschonender und nachhaltiger Bauweisen sowie die Schaffung vertikaler Gärten oder Fassadenbegrünungen sind mit zu planen.

Erhalten der urbanen Biodiversität

Höhenentwicklung kann dazu beitragen, dass der Lebensraum für bestimmte Tierarten im urbanen Kontext erhalten bleibt. Felsenbrüter haben zum Beispiel im städtischen Kontext die Felswände mit den Strassenfluchten der Städte ausgetauscht und nisten mehrheitlich an hohen Gebäuden.



## Höhenentwicklung leistet einen architektonisch hochwertigen Beitrag zu Winterthurs Baukultur.



Abbildung 36: Beispiel Qualitätsanforderungen Architektur & Baukultur – Anknüpfen und stärken der lokalen Baukultur der Winterthurer Hochhäuser

Abstimmen von Typologie, Proportion & Gliederung mit Nah- und Fernwirkung

Form und Wirkung der Kubatur als Scheibe, schlanker Turm oder kompaktes Volumen sind je nach Lage, städtebaulichem Kontext und Bezug zur Stadtlandschaft auszuloten und zu beurteilen. Die Stellung von Höhenakzenten auf der Gebäudeflucht der Umgebungsbebauung bzw. zurückversetzt oder im „Sichtschatten“ wichtiger Gebäude sowie die Haltung zum Strassenraum mit oder ohne Sockelgeschoss sind präzise zu steuern. Die Gebäudeproportionen sind mit der Grösse und Lage umgebender Freiräume abzustimmen.

Stärken der lokalen Baukultur mit Bezug auf ortsbauliche Gestaltungsansprüche

Höhenentwicklung soll einen ortsbaulichen Gewinn schaffen, besonders bei grösserer Exposition und Fernwirkung sowie bei hoher Präsenz des Standorts und der Nutzung in der öffentlichen Wahrnehmung. Erdgeschosse und untere Geschosse sind im menschlichen Massstab und abgestimmt auf die Körnung der umgebenden Stadtstruktur zu gestalten.

Stärken der Identität und Adressbildung eines Areals, eines Quartiers, der Gesamtstadt

Ein reflektierter Umgang mit dem Hochhaus als Marke und Adresse, u.a. bei wichtigen Institutionen oder der Identität eines Areals ist zu gewährleisten. Die Wechselwirkung zwischen emblematischer Höhenentwicklungen als Entwicklungsimpuls und einem reflektierten Umgang mit dem Selbstverständnis der Stadt Winterthur ist zu prüfen – Einzigartigkeit des Höhenakzents vs. Weiterentwicklung des Bestands.

Vermeiden negativer Einflüsse bei Tag- und Nachtsituation

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf ist zu vermeiden und die gezielte Nutzung des Schattens zur Reduktion der sommerlichen Hitzebelastung zu prüfen. Die Nachtwirkung aufgrund der aktiven Lichtemissionen durch Fassadenbeleuchtung oder Lichtinstallationen und der passiven Lichtemissionen durch Abstrahlung der Innenbeleuchtung ist integrierter Bestandteil des Entwurfs. Dabei ist Art und Intensität einer Inszenierung auf das nächtliche Erscheinungsbild des Kontexts abzustimmen.

Bestimmen klarer Regeln für Beschriftungen und Reklame

Beschriftungen und Firmenlogos sind im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung des Höhenakzents unter Berücksichtigung der Nah- und Fernwirkung zu konzipieren. Diese dürfen lediglich in den unteren Geschossen angebracht werden. Hochhäuser sind keine Träger von Leuchtreklamen und sollen nicht durch auffällige Logos dem Firmen-Branding dienen.





## Höhenentwicklung setzt Impulse für eine durchmischte, vernetzte Stadtentwicklung.

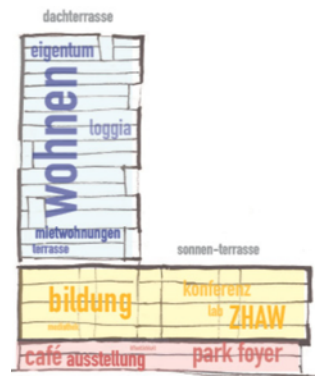


Abbildung 37: Beispiel Qualitätsanforderungen Nutzung & Diversifizierung – Durchmischung und Belebung der Quartiere

Nutzen und Verbessern der Lagequalität an zentralen Orten

Aktives Fördern lebenswerter, sozial durchmischter Quartierentwicklung

Stärken funktionaler Durchmischung und sozialverträglicher Verdichtung

Höhenentwicklung kann Entwicklungsimpulse an zentralen Orten schaffen sowie die Zentrumsfunktion durch Verdichtung und Nutzungsintensität stärken. Die Nutzung sowie eine adäquate Nutzungsmischung sind abhängig von der Lagequalität des Orts, d.h. dem Grad der Urbanität, der Erschließungsqualität und dem städtebaulichen und landschaftlichen Kontext.

Höhenentwicklung soll die Identität eines Quartiers, eines öffentlichen Raums oder einer sozialen Nachbarschaft stärken. Als Impuls zur Durchmischung und Belebung kann Höhenentwicklung eine Vorbildrolle einnehmen und die soziale Kohärenz fördern. Soziale Clusterbildung und negative Folgen der Gentrifizierung durch Höhenentwicklung gilt es zu vermeiden. Aufgewertete und neue Freiräume in der Umgebung von Höhenakzenten können als soziale Anker für das Quartier wirken.

Durch die Erweiterung und Diversifizierung des Wohn- und Arbeitsplatzangebots soll Höhenentwicklung zur kleinteiligen Nutzungsdurchmischung im Quartier beitragen und Winterthur als Stadt der kurzen Wege stärken. An zentralen Lagen und in dafür geeigneten Gebieten kann mittels öffentlicher Angebote in den Sockel- und Dachgeschossen und einer Querfinanzierung innerhalb von Arealüberbauungen ein diversifiziertes Raum- und Nutzungsangebot von Arbeiten, differenziertem Wohnen, Bildung, Gesundheit, Betreuungsangeboten, Kultur und Freizeitnutzungen gefördert werden. Die generierten Nutzflächen sind mit den gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten abzustimmen.



## Höhenentwicklung findet an Orten hoher Erschliessungsqualität statt.

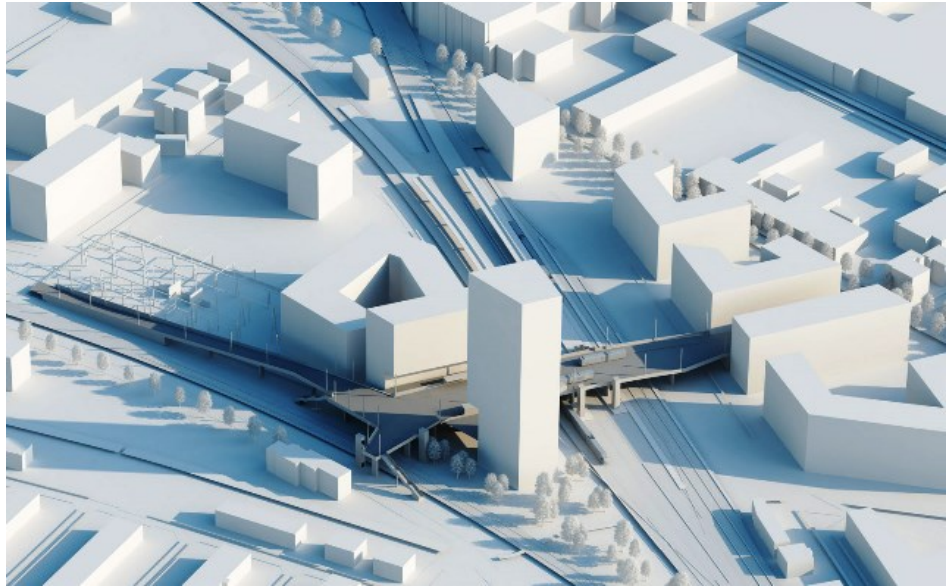


Abbildung 38: Beispiel Qualitätsanforderungen Mobilität & Erreichbarkeit – Nutzen und Verbessern der Erschliessungsqualität im Gebiet Grüze

Nutzen und Verbesserung der Erschliessungsqualität

Die Standortwahl ist auf die Erschliessungsqualität und prognostizierte Mobilitätsnachfrage nach Verkehrsmitteln abzustimmen. Grundsätzlich erfolgt eine Höhenentwicklung an Stellen mit hoher ÖV-Erschliessungsgüte zur besseren Ausnutzung gut erschlossener Lagen. Sie kann Impulse zur Angebotsverbesserung/-erweiterung des Mobilitätsnetzes geben und sollte mit einer in der öffentlichen Wahrnehmung hohen Bedeutung des Standorts korrespondieren.

Abstimmen mit bedarfsgerechter Erschliessung

Höhenentwicklung ist mit einer bedarfsgerechten Erschliessung für alle Verkehrsträger abzustimmen. Projekte mit Höhenentwicklung sind in das Gesamtmobilitätskonzept der Stadt Winterthur einzubinden. Ein Mobilitätskonzept zur Abstimmung des induzierten Verkehrsaufkommens mit den Strassenkapazitäten, der ÖV- sowie der Fuss- und Radverkehrserschliessung ist zu erstellen.

Fördern alternativer und kombinierter Mobilitäts- und Parkierungskonzepte

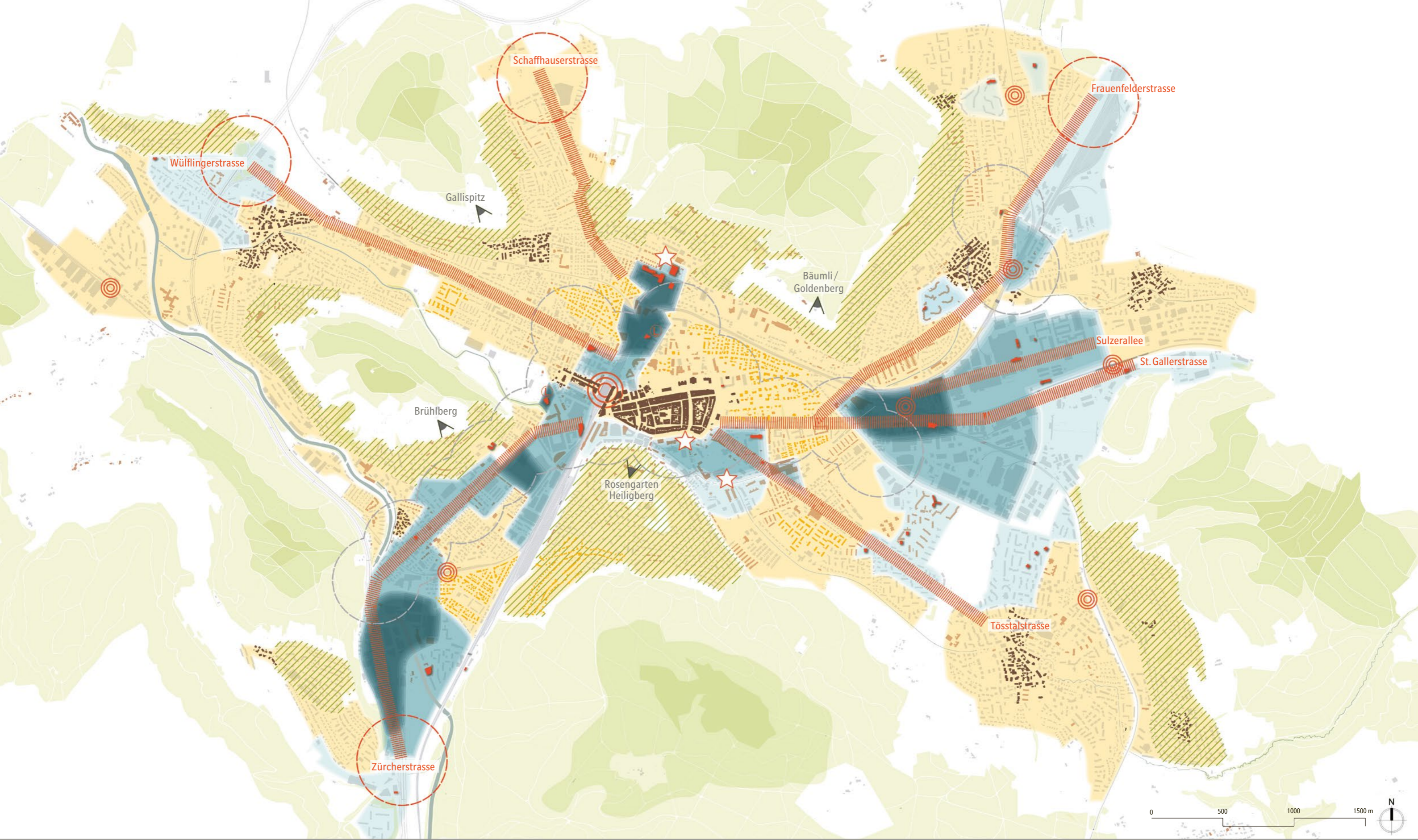
Als mögliche Vorbildrolle bei der Förderung des öffentlichen Verkehrs und kombinierter Mobilitätsformen ist die Parkplatzanzahl so weit wie möglich zu reduzieren und mit dem Mobilitätskonzept abzustimmen. Durch Höhenentwicklung geschaffenen Grün- und Freiräumen sind von Parkierungsflächen frei zu halten. Gegebenenfalls ist eine Anbindung an ein bestehendes, unternutztes Parkplatzangebot in der Nähe zu prüfen.

Einhalten höchster Energiestandards

Projekte mit Höhenentwicklung müssen die höchst geltenden Energiestandards erfüllen. Gesamtstädtisch nehmen Hochhäuser durch ihre grosse Präsenz in der öffentlichen Wahrnehmung eine Vorreiterrolle für einen ressourcenschonenden und nachhaltigen Umgang mit Energie ein.

# Anhang

## 1 Konzeptplan



**Prüfgebiete Höhenentwicklung**

- Landmark
- Stadtbildprägender Akzent
- Lokaler Akzent
- Akzent im Quartier

**Eignungskriterien**

- Hauptachsen
- Stadteingänge und Torsituationen
- Wichtige Institutionen
- ÖV-Knotenpunkte (Bahnhöfe)

**Ausschlusskriterien**

- Altstadt und Ortskerne
- Inventarobjekte
- Quartiererhaltungszonen
- Hanglagen

**Orientierungsinhalt**

- Hochhäuser und Landmarks Bestand
- Wichtige Aussichtsfenster
- Stadtstruktur
- ÖV Güteklasse A

- Gleise
- Autobahn
- Wald
- Gewässer

## 2 Übersicht Leitsätze und Qualitätsanforderungen

<b>S</b>	<b>Städtebau &amp; Innenentwicklung</b> Höhenentwicklung stärkt Winterthurs Identität als Stadtlandschaft mit einzelnen, präzise gesetzten Höhenakzenten.	
<b>s1</b>	Bezug zur Landschaft und Topografie	
<b>s2</b>	Einordnung in die Stadtsilhouette	
<b>s3</b>	Abstimmung mit den Entwicklungsabsichten	
<b>s4</b>	Einordnung in den städtebaulichen Kontext	
<b>s5</b>	Städtebauliche Komposition	
<b>s6</b>	Umgang mit historischer Bausubstanz	
<b>F</b>	<b>Freiraum &amp; Stadtklima</b> Höhenentwicklung trägt zur Stärkung und Attraktivierung öffentlicher Räume bei.	
<b>f1</b>	Beitrag zu Erhalt und Entsiegelung von Freiräumen	
<b>f2</b>	Belebung des öffentlichen Raums	
<b>f3</b>	Klimagerechte Stadtentwicklung	
<b>A</b>	<b>Architektur &amp; Baukultur</b> Höhenentwicklung leistet einen architektonisch hochwertigen Beitrag zu Winterthurs Baukultur.	
<b>a1</b>	Proportionen und Gliederung	
<b>a2</b>	Architektonischer Ausdruck	
<b>a3</b>	Identität und Adressbildung	
<b>a4</b>	Schattenwurf und Lichtemission	
<b>a5</b>	Beschriftung und Reklame	
<b>N</b>	<b>Nutzung &amp; Diversifizierung</b> Höhenentwicklung setzt Impulse für eine durchmischte, vernetzte Stadtentwicklung.	
<b>n1</b>	Verbesserung und Nutzung der Lagequalität	
<b>n2</b>	Beitrag zur lebenswerten, sozial vernetzten Stadt	
<b>n3</b>	Förderung der funktionalen Durchmischung	
<b>M</b>	<b>Mobilität &amp; Erreichbarkeit</b> Höhenentwicklung findet an Orten hoher Erschliessungsqualität statt.	
<b>m1</b>	Verbesserung und Nutzung der Erschliessungsqualität	
<b>m2</b>	Bedarfsgerechte Erschliessung und Erreichbarkeit	
<b>m3</b>	Umgang mit dem ruhenden Verkehr	

Stadt Winterthur



**Das Höhenentwicklungskonzept  
Winterthur können Sie hier als PDF  
herunterladen: [stadt.winterthur.ch/  
hoehenentwicklungskonzept](http://stadt.winterthur.ch/hoehenentwicklungskonzept)**



Das Höhenentwicklungskonzept Winterthur  
erscheint in einer Reihe von Publikationen zur  
**Räumlichen Entwicklungsperspektive  
Winterthur 2040**. Mehr Informationen dazu auf  
[stadt.winterthur.ch/2040](http://stadt.winterthur.ch/2040)

## **Kontakt**

Stadt Winterthur  
Amt für Städtebau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur  
Tel. +41 52 267 54 62  
[staedtebau@win.ch](mailto:staedtebau@win.ch)