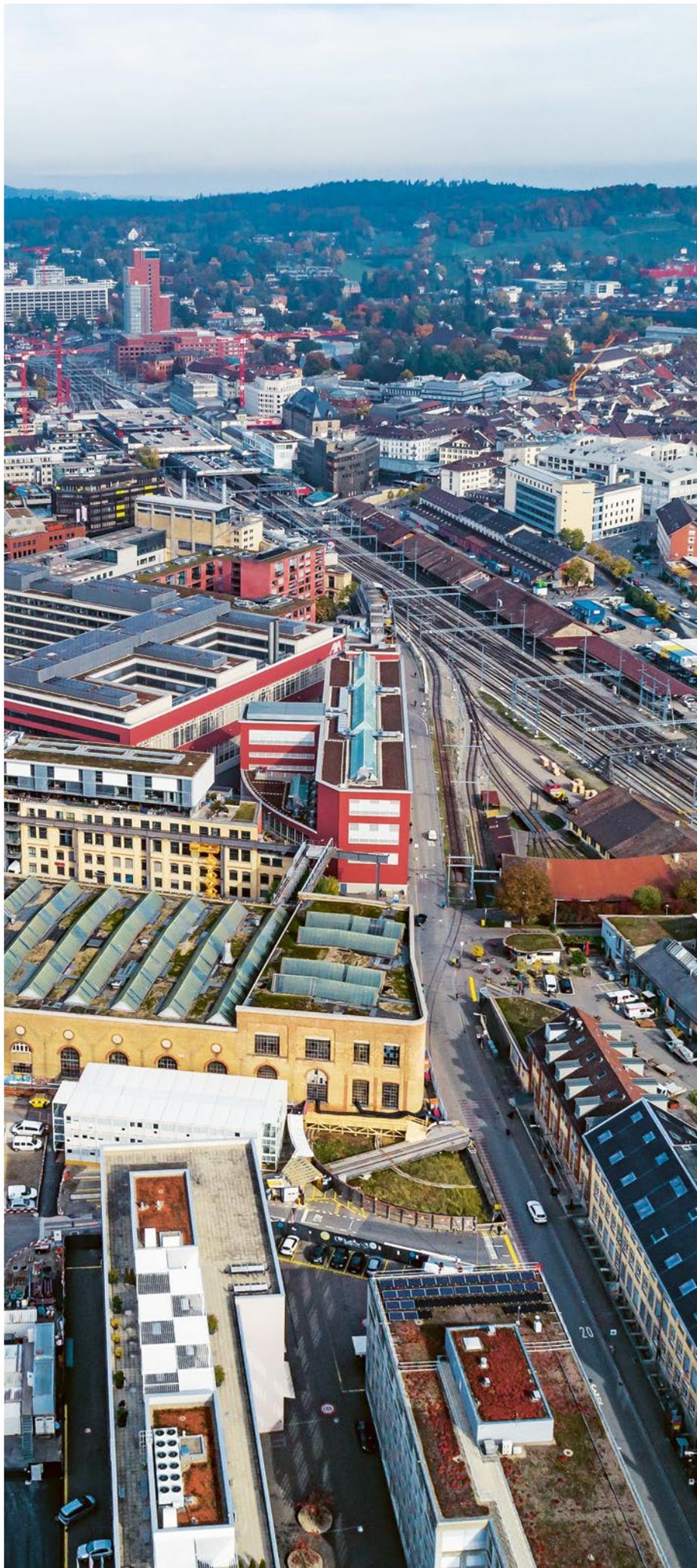


Höhenentwicklungskonzept Winterthur

Kurzfassung





Impressum

Herausgeberin: Amt für Städtebau, Stadt Winterthur

1. Auflage, Mai 2021 (900 Ex.)

Text: sa_partners, Zürich

Gestaltung: Weissgrund AG, Zürich

Papier: Nautilus Classic, 100% Recycling, Blauer Engel

Druck: Mattenbach AG, Winterthur

Fotografie: Jörg Vieli, hummelflug.ch; Arnold Kohler,

bildraumphotos.ch

Wozu ein Höhenentwicklungskonzept?

Das Höhenentwicklungskonzept knüpft an die lange Tradition der Winterthurer Hochhäuser an und bildet die Grundlage für die Qualitätssicherung der künftigen Entwicklung der Stadt in der dritten Dimension.

Das Höhenentwicklungskonzept Winterthur ermöglicht der Stadt, dank der Entwicklung in die Höhe Gewinne zu schaffen. Es ist einerseits eine Arbeitshilfe für die Verwaltung sowie für fachliche und politische Gremien bei der Beurteilung von Projekten mit Höhenentwicklung, andererseits eine Orientierungshilfe für Projektautorinnen und -autoren zur Konzeption und Abwicklung konkreter Planungen.

Höhe ist relativ

Das Höhenentwicklungskonzept bezieht sich nicht ausschliesslich auf Hochhäuser im baurechtlichen Sinn, sondern auf alle Gebäudeplanungen, die in der Höhe von der Regelbauweise abweichen und eine exponierte Stellung in der Stadt beziehen.



Werkzeugkasten zur Qualitätssicherung

Das Höhenentwicklungskonzept enthält verschiedene Bausteine zur Qualitätssicherung und Beurteilung einzelner Projekte mit Höhenentwicklung sowie zu deren gesamtstädtischer Abstimmung. Diese Bausteine ergänzen sich im Sinne eines Werkzeugkastens gegenseitig:

- **Grundhaltung der Stadt Winterthur** – grundlegende Ansprüche an Höhenentwicklung
- **Standards der Höhenentwicklung** – einheitliche, verbindliche Anforderungen
- **Thematische Leitsätze** – orts-, projektspezifische Gewinne für Winterthur
- **Konzeptplan** – räumliche Kriterien und Festlegungen
- **Planungsrichtlinien** – Prozesse zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung



So soll sich die Stadt in die Höhe entwickeln

Das Höhenentwicklungskonzept knüpft an die traditionell umsichtige Höhenentwicklung in Winterthur an. Die Stadt bekennt sich zu möglichen Höhenentwicklungen und Hochhäusern, geknüpft an die folgenden vier grundlegenden Ansprüche an jede Planung – die Grundhaltung Winterthurs zur Höhenentwicklung.

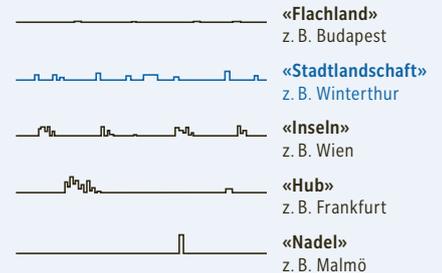
1. Jede Höhenentwicklung muss einen Gewinn für Winterthur erzeugen.

Die fünf programmatischen Ebenen, auf denen ein Projekt Vorteile für die Stadt schaffen kann. Je nach Projekt kommt jeder Ebene unterschiedliche Bedeutung zu.



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

Winterthurs Stadtsilhouette ist geprägt von einzelnen Hochpunkten, die über das Stadtgebiet verteilt sind.



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

4. Winterthurs Massstab für die Höhenentwicklung orientiert sich an den umgebenden Hügeln. Die maximale Obergrenze für Hochhäuser ist darum auf 100 Meter begrenzt.

Standards für die Höhenentwicklung

Die Standards der Höhenentwicklung präzisieren die Grundhaltung der Stadt Winterthur gegenüber der Höhenentwicklung. Diese Vorgaben müssen bei jedem Projekt mit Höhenentwicklung sichergestellt werden.

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.

Besonders präzise Eingliederung in den städtebaulichen Kontext

Jede 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 zur 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.

Qualitativ hochwertige Gliederung und Gestaltung

Gebäudeproportionen, Fassadengestaltung und Materialwahl sind hochwertig und dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Bei Hochhäusern ist auf eine sehr sorgfältige Gliederung zu achten. Dem Ort angemessene Proportionen und Transparenz der Erdgeschosse sollen dem Öffentlichkeitsgrad der Nutzung gerecht werden.

Impuls für gemeinschaftliche Nutzungen

Im Erdgeschoss sowie gegebenenfalls im obersten Geschoss und auf der Dachterrasse sind gemeinschaftliche Nutzungen gefordert. Abhängig von der Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung und der Lagequalität können situativ öffentliche Nutzungen oder ein teilöffentlicher Anteil 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.



Thematische Leitsätze der Höhenentwicklung

Fünf thematische Leitsätze zeigen, wie ein Projekt mit Höhenentwicklung Gewinne für Winterthur in den übergeordneten Themenbereichen Städtebau, Stadtklima, Architektur, Nutzung sowie Mobilität erzeugen kann. Sie werden durch spezifische Qualitätsanforderungen konkretisiert.



Städtebau und Innenentwicklung

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

- Bezug zu Landschaft und Topografie
- Einordnung in die Stadtsilhouette
- Abstimmung mit den Entwicklungsabsichten
- Einordnung in den städtebaulichen Kontext
- Städtebauliche Komposition
- Umgang mit historischer Bausubstanz



Freiraum und Stadtklima

Höhenentwicklung trägt zur Stärkung und Attraktivierung öffentlicher Räume bei.

- Beitrag zu Erhalt und Entsiegelung von Freiräumen
- Belebung des öffentlichen Raums
- Klimagerechte Stadtentwicklung



Architektur und Baukultur

Höhenentwicklung leistet einen architektonisch hochwertigen Beitrag zu Winterthurs Baukultur.

- Proportionen und Gliederung
- Architektonischer Ausdruck
- Identität und Adressbildung
- Schattenwurf und Lichtemission
- Beschriftung und Reklame

Interessenabwägung

Je nach Projekt und Lage im Stadtgrundriss werden die durch Höhenentwicklung geschaffenen Vorteile unterschiedlich gewichtet.



Nutzung und Diversifizierung

Höhenentwicklung setzt Impulse für eine durchmischte, vernetzte Stadtentwicklung.

- Verbesserung und Nutzung der Lagequalität
- Beitrag zur lebenswerten, sozial vernetzten Stadt
- Förderung der funktionalen Durchmischung



Mobilität und Erreichbarkeit

Höhenentwicklung findet an Orten von hoher Erschliessungsqualität statt.

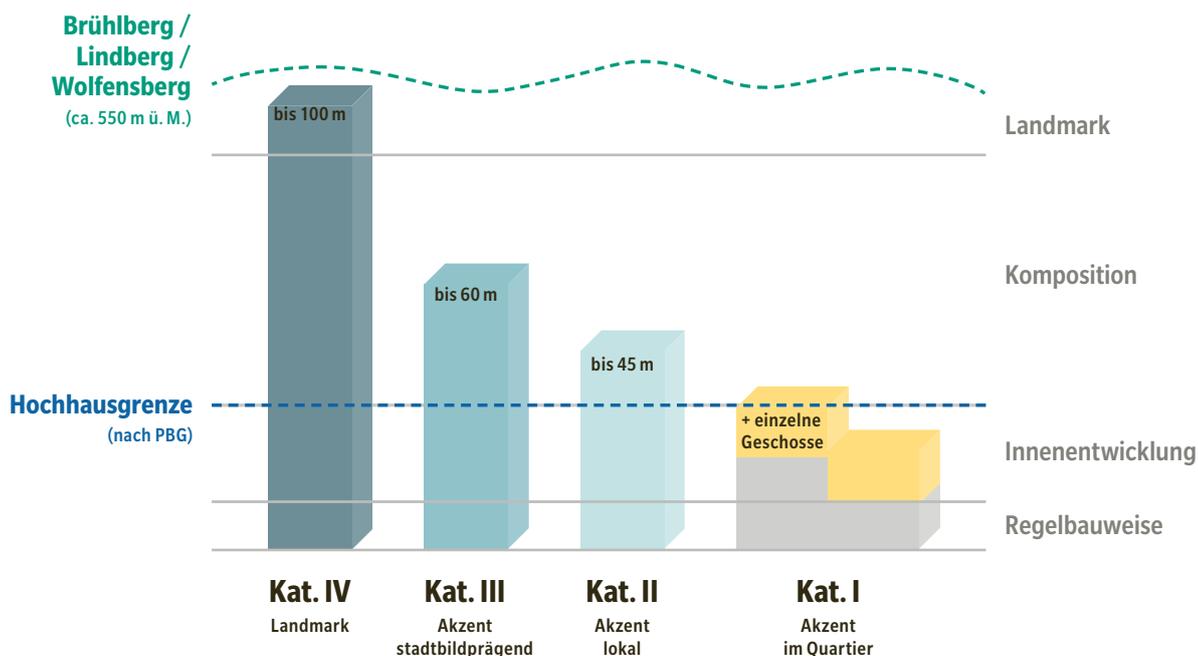
- Verbesserung und Nutzung der Erschliessungsqualität
- Bedarfsgerechte Erschliessung und Erreichbarkeit
- Umgang mit dem ruhenden Verkehr

Konzeptplan Höhenentwicklung

Im Konzeptplan Höhenentwicklung werden räumliche Festlegungen getroffen. Dazu zählen etwa die städtebauliche Komposition oder das Mass der Höhenentwicklung.

Vier Höhenkategorien

Basierend auf Winterthurs bestehender Höhenentwicklung sind vier Höhenkategorien festgelegt worden. Neben den rechtlichen und gebäudetechnischen Höhendefinitionen war dabei insbesondere die Wirkung bestimmter Gebäudehöhen im Kontext und in der Stadtsilhouette massgebend.



Vier Prüfgebiete

Winterthurs Siedlungsgebiet wird in vier Prüfgebiete mit unterschiedlicher Empfindlichkeit für Höhenentwicklung unterteilt. Diese Prüfgebiete sind abgestimmt auf die Höhenkategorien und geben an, bis zu welcher gebietsspezifischen Obergrenze eine Höhenentwicklung an der jeweiligen Lage geprüft wird:

- **Prüfgebiete für Landmark bis 100 Meter (Kat. IV)**
- **Prüfgebiete für stadtbildprägenden Akzent bis 60 Meter (Kat. III)**
- **Prüfgebiete für lokalen Akzent bis 45 Meter (Kat. II)**
- **Prüfgebiete für Akzent im Quartier bis zur Hochhausgrenze (Kat. I)**

Jedes Projekt mit Höhenentwicklung muss nachweisen, welche Qualitäten und welchen städtebaulichen Gewinn für Winterthur es schafft. Es besteht kein Anspruch, die Obergrenze des jeweiligen Prüfgebiets für Hochhäuser auszureizen.

Eignungskriterien

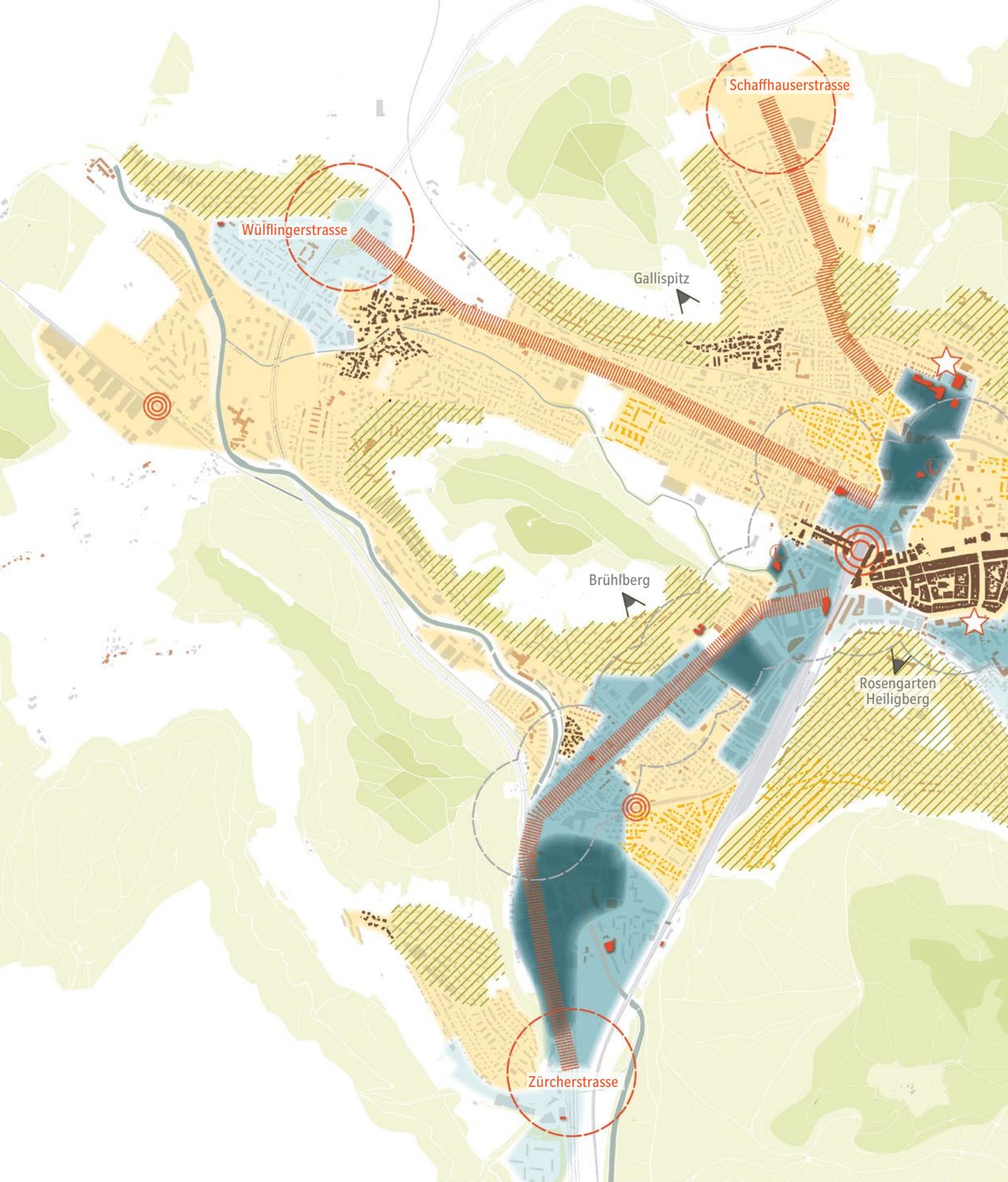
Die Eignungskriterien charakterisieren Orte im Stadtgrundriss, an denen Höhenentwicklung einen besonderen ortsbaulichen Gewinn schaffen kann. Sie verfolgen folgende kompositorische Ziele:

- **Artikulation wichtiger öffentlicher Räume, Hauptachsen und Stadteingänge**
- **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**

Ausschlusskriterien

Die Ausschlusskriterien geben Hinweise, wo im Stadtgrundriss eine allfällige Höhenentwicklung mit höchster Sorgfalt beurteilt und besonders präzise in den Kontext eingeordnet werden muss. Hochhäuser als ortsfremde Typologie sind hier gänzlich ausgeschlossen. Zu den Ausschlusskriterien zählen:

- **Altstadt und historische Ortskerne**
- **Siedlungsinventar**
- **Quartiererhaltungszonen**
- **Hanglagen**



Prüfgebiete Höhenentwicklung

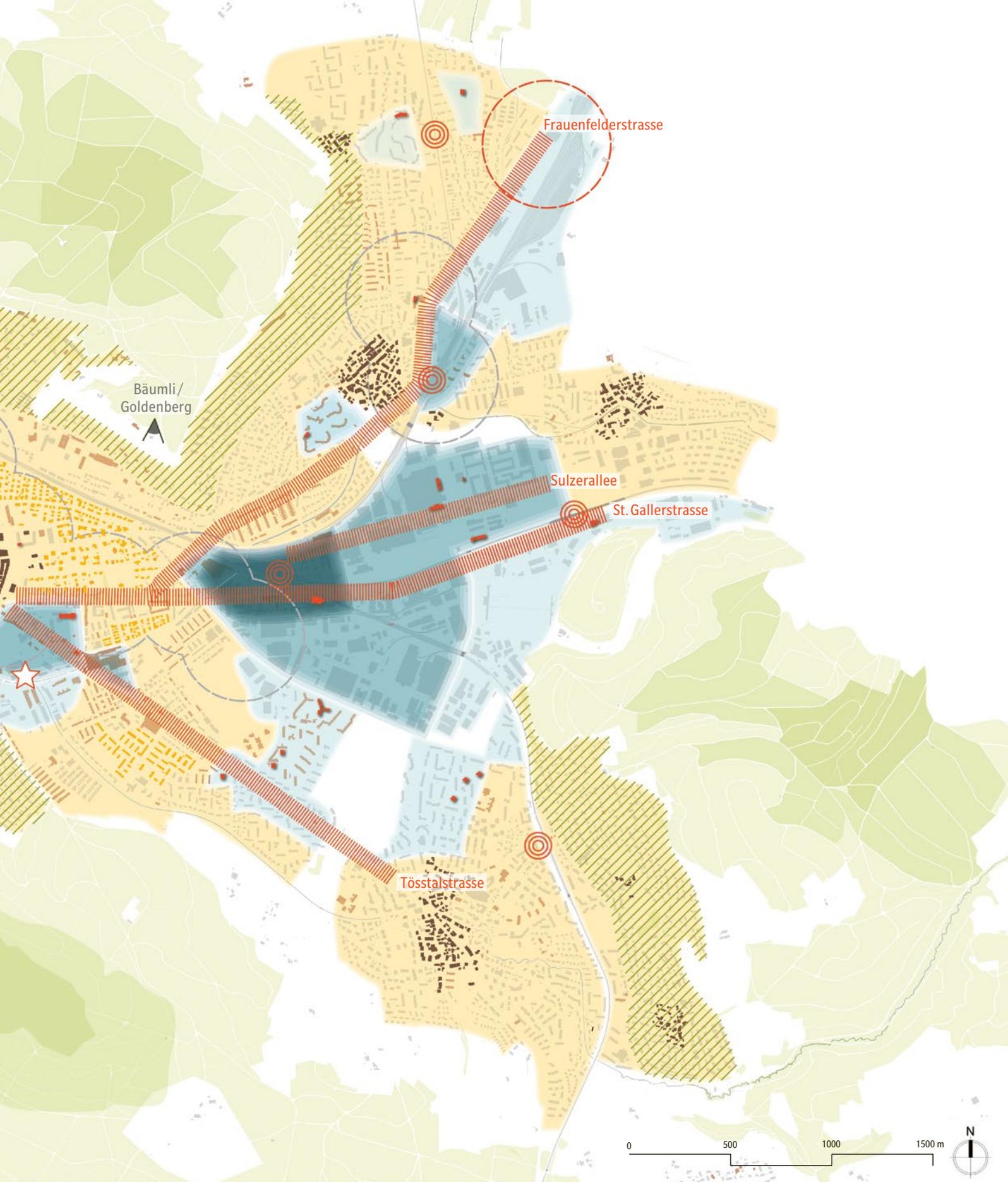
- Landmark
- Stadtbildprägender Akzent
- Lokaler Akzent
- Akzent im Quartier

Eignungskriterien

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

Ausschlusskriterien

- Altstadt und Ortskerne
- Inventarobjekte
- Quartiererhaltungszonen
- Hanglagen



Orientierungsinhalt

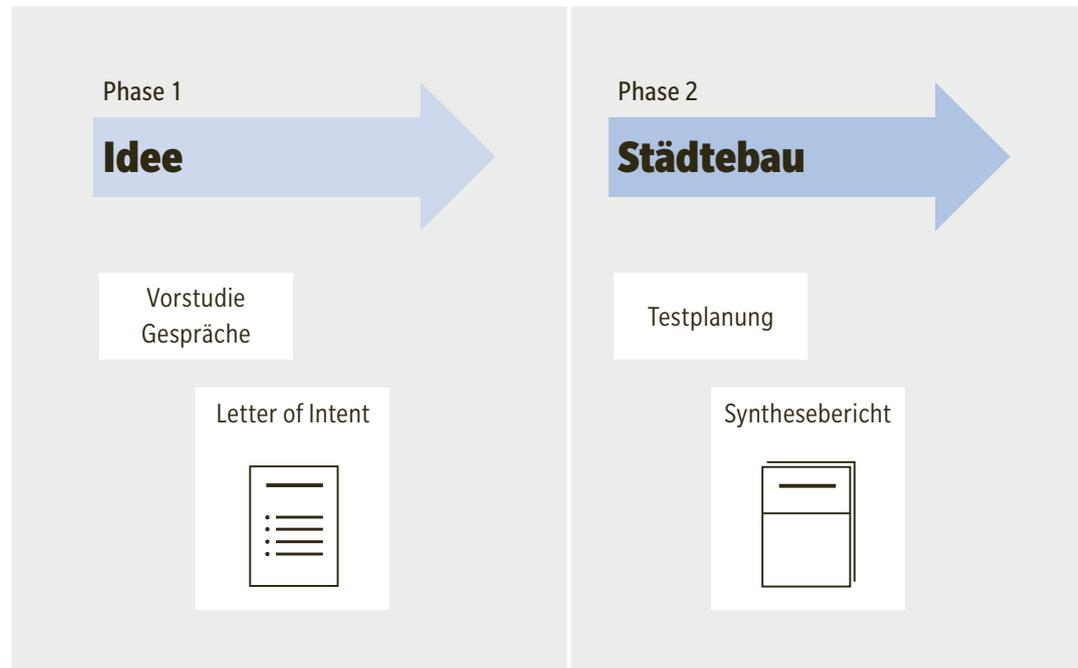
- | | |
|---|--|
|  Hochhäuser und Landmarks Bestand |  Gleise |
|  Wichtige Aussichtsfenster |  Autobahn |
|  Stadtstruktur |  Wald |
|  ÖV Güteklasse A |  Gewässer |

Konzeptplan Höhenentwicklung

Einheitliches Vorgehen für alle Projekte

Ein mehrstufiger Prozess stellt für jedes Projekt mit Höhenentwicklung die Qualitätssicherung gemäss § 284 PBG sicher.

Die übergeordneten baurechtlichen Grundlagen für jedes Projekt mit Höhenentwicklung bilden die Vorgaben aus dem **Planungs- und Baugesetz** des Kantons Zürich (PBG), der **Allgemeinen Bauverordnung** (ABV) sowie der **Bau- und Zonenordnung** der Stadt Winterthur (BZO).



Die Projektidee wird in einem frühen Zustand dem Amt für Städtebau vorgestellt. Anhand des Höhenentwicklungskonzepts wird eine erste Einschätzung diskutiert und anschliessend mit der Fachgruppe Stadtgestaltung übergeordnet betrachtet. Dabei werden erste Empfehlungen ausgesprochen.

Zudem ist die Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungszielen sicherzustellen und das Vorgehen gemeinsam zu definieren.

Die Erkenntnisse aus dieser Phase werden in einer Absichtserklärung festgehalten, welche als Grundlage für die nächste Phase gilt.

Anhand 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.

Der Betrachtungsraum sowie die Rahmenbedingungen zum Verfahren sind mit dem Amt für Städtebau zu koordinieren. Ein frühzeitiger Einbezug von Quartier- oder Stadtbevölkerung fördert die Akzeptanz von Gebäuden mit Höhenentwicklung.

In einem abschliessenden Synthesebericht und/oder einem Richtprojekt werden die erlangten Erkenntnisse festgehalten. Dies bildet die Basis für den Gestaltungsplan.

Phase 3

Festlegung

Gestaltungsplan-
verfahren

Gestaltungsplan



Der Gestaltungsplan bildet den planungsrechtlichen Rahmen zur Erstellung von Gebäuden mit Höhenentwicklung. Nach Vorprüfung des Gestaltungsplanentwurfs durch das Departement Bau der Stadt Winterthur und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich wird der Gestaltungsplan dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt (Art. 57 BZO).

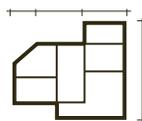
Das Gestaltungsplanverfahren ist gemeinsam mit dem Amt für Städtebau in die Wege zu leiten. Das Vorgehen orientiert sich am Standardablauf zur Erstellung von Gestaltungsplänen.

Phase 4

Architektur

Architektur-
wettbewerb

Bauprojekt



Auf der Basis des rechtsgültigen Gestaltungsplans wird in einem Architekturwettbewerb das konkrete Projekt ermittelt. Dieser ist die Voraussetzung, um die in § 283 PBG und im Gestaltungsplan ausdifferenzierten Qualitätsanforderungen an Hochhäuser und Häuser mit Höhenentwicklung zu erfüllen.

In Absprache mit dem Amt für Städtebau werden die Art und der Umfang des Architekturwettbewerbs auf Basis der SIA-Ordnung 142 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) genau definiert und der frühe Einbezug der nötigen städtischen Fachstellen eingeplant.

Phase 5

Realisierung

Baueingabe

Bauwerk



Anhand des prämierten Beitrags aus dem Architekturwettbewerb wird das Baugesuch ausgearbeitet und eingereicht.



Das gesamte Höhenentwicklungskonzept Winterthur können Sie hier als PDF herunterladen: 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

Kontakt

Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
Tel. +41 52 267 54 62
staedtebau@win.ch