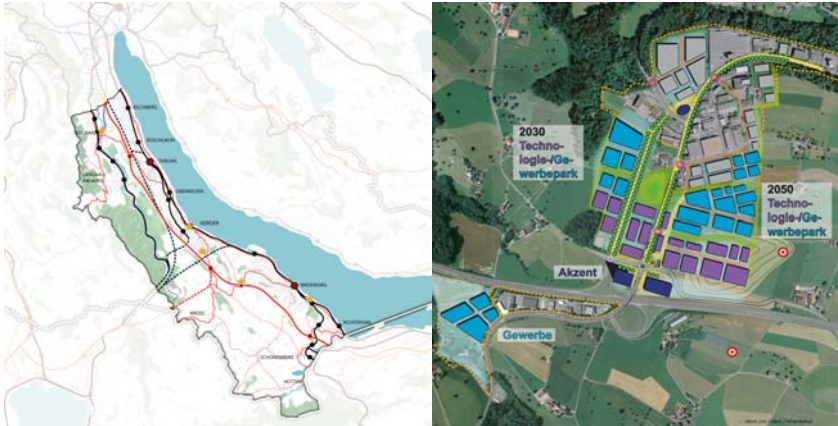


Umgang mit Hochhäusern

Diskussionsgrundlage für das Regio-ROK

8. September 2011



ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG
Sekretariat ZPZ
c/o Gemeinde Thalwil
Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
Tel. 044 723 23 08, E-Mail zpz@thalwil.ch
www.zpz.ch

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. ROK-Zusatzbericht. Umgang mit Hochhäusern

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage / Handlungsbedarf	3
2. Massnahmen	4
2.1 Konzeptionelle Variantenüberlegungen	4
2.2 Konzept für die Richtplanung	5
2.3 Themenkarte zu denkbaren Hochhausstandorten	6
3. Impressum	8
Anhang	9
A Allgemeine Materialien	9
B Diskussionspläne	14

1.1 Ausgangslage / Handlungsbedarf

Kanton verlangt gemäss Entwurf kant. KRP regionale Festlegungen

- Hochhausgebiete (Eignungsgebiete, Eventualgebiete, Ausschussgebiete)
- Kanton will in Zusammenarbeit mit den Regionen mit einen Leitfaden die Kriterien und das Verfahren zur Beurteilung von Hochhausprojekten festhalten (Kriterien sollen insbesondere den städtischen Ausdruck, die Eingliederung ins Stadt- und Landschaftsbild, die verkehrliche Erschliessung sowie den zu erzielenden Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens betreffen)

Handlungsbedarf in der Region Zimmerberg:

- bisherige Hochhausstudien in der Region Zimmerberg (Hochhauskonzept 2007, Hochhaus-Studie Zwischenbericht 2009)
- Gestaltungsplan Wädenswil Gerbeplatz mit Hochhaus wurde vom Kanton aus Ortsbildgründen als nicht genehmigungsfähig beurteilt (2010)
- laufende kooperative Planung in Wädenswil Zentrum (Zentrumsverdichtung)
- laufende Projektevaluation für Hochhaus in Adliswil (Areal Sihlquai)

2.1 Konzeptionelle Variantenüberlegungen

Ziel für die Überprüfung des regionalen Richtplan:

- der Umgang mit Hochhäusern ist zu thematisieren
- erster Planungsschritt: Hochhauskonzept im Regio-ROK thematisieren
- zweiter Planungsschritt: Festlegung im regionalen Richtplan erwägen

Konzeptionelle Planungsvarianten (Var. 2 wird als zielführend beurteilt):

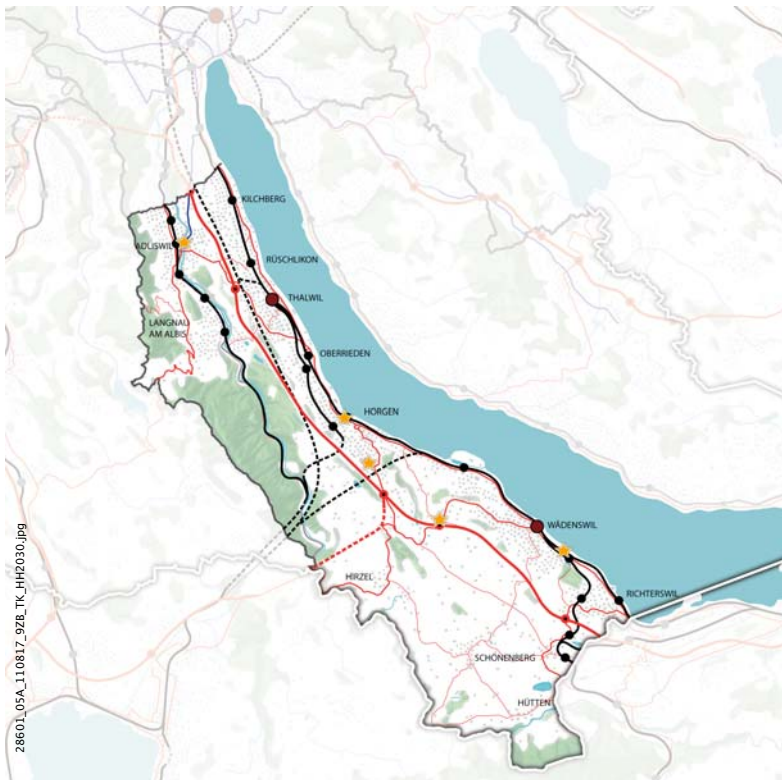
- Var. 1: Verzicht auf Festlegungen im regionalen Richtplan
- Var. 2: Verzicht auf Ausscheidung von Eignungsgebieten für Hochhäuser, aber kommunale Kompetenz für hohe Häuser und Hochhäuser (bis 40 m Gebäudehöhe, über 25 m mit GP-Pflicht)
- Var. 3: im reg. Richtplan Eignungs- und Ausschlussgebiete bezeichnen
- Var. 4: im reg. Richtplan generelle Kriterien festlegen für Einzelfallprüfung

2.2 Umgang mit Hochhäusern: Konzept für die Richtplanung

Für die Richtplanung wird folgendes Konzept in Aussicht genommen:

- **Eignungsgebiete für Hochhäuser:**
auf Festlegung von regionalen Eignungsgebieten wird verzichtet
- **Ausschlussgebiete für Hochhäuser:**
in den regionalen Gebieten niedriger baulicher Dichte und in den kommunalen Zonen W2 sind Hochhäuser ausgeschlossen
- **Eventualgebiete für Hochhäuser (kommunale Kompetenz):**
in allen übrigen Gebieten dürfen Hochhäuser bis zu 40 m Gebäudehöhe zugelassen werden:
 - Hochhäuser unterstehen der GP-Pflicht
 - Hochhäuser setzen eine vollständige Abklärung aller planerischen Aspekte voraus

2.3 Themenkarte Hochhausstandorte 2030

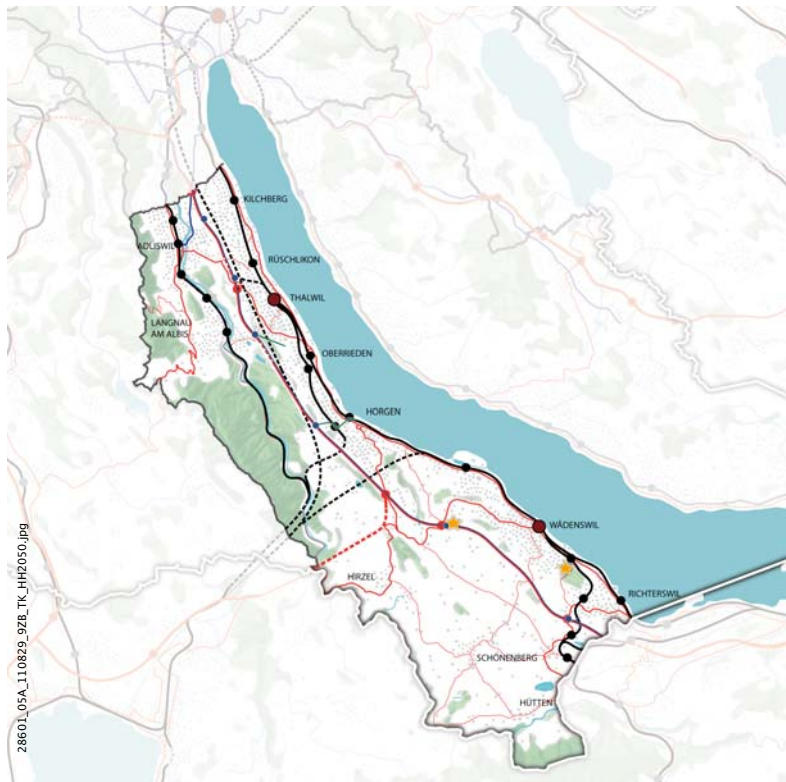


Denkbare Standorte

- Adliswil, Sihlquai
- Bahnhofareal Horgen
(oder Kopfbereich Grob Areal)
- Horgen, Allmend (bestehende Siedlungsstruktur mit hohen Häusern)
- Wädenswil, Brauerei Areal
- Wädenswil Neubüel
(Seite Südwest)

(Quelle: ZPZ; Planpartner AG / TEAMverkehr, 8. September 2011)

2.3 Themenkarte Hochhausstandorte 2050



Denkbare zusätzliche Standorte:

- Wädenswil, Reidbach
- Wädenswil, Neubüel (Seite Südost)

(Quelle: ZPZ; Planpartner AG / TEAMverkehr, 8. September 2011)

3. Impressum

Auftraggeber: Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ

Zur Kenntnis genommen als Zusatzbericht zum Regio-ROK durch Delegiertenversammlung vom 8. September 2011

Auftragnehmer: Planpartner AG

Bearbeitung:
- Urs Meier
- Agnes Heller

(Ablage Bilder: 28601_05A_110829_5HH_Bilder)

Umgang mit Hochhäuser

Anhang A: Allgemeine Materialien

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG
Sekretariat ZPZ
c/o Gemeinde Thalwil
Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
Tel. 044 723 23 08, E-Mail zpz@thalwil.ch
www.zpz.ch

ZH. Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan (öffentliche Auflage vom 21.01.2011 - 15.04.2011) Gesamtüberprüfung kant. Richtplan (Text): Hochhausgebiete

Die Regionen bezeichnen diejenigen Gebiete, in denen Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Pt. 2.2.3 a erfüllt werden. Bei Bedarf können zudem Gebiete festgelegt werden, in denen Hochhäuser nur unter Einhaltung erhöhter Qualitätsanforderungen erstellt werden können. Im übrigen Siedlungsgebiet sind keine Hochhäuser zulässig.



Vorschlag Hochhauskonzept (2007) für das linke Zürichseeufer

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)

Siedlungsgebiet mit wichtigen Inhalten des regionalen Richtplanes und einem Konzept für Standorte von Hochhäusern

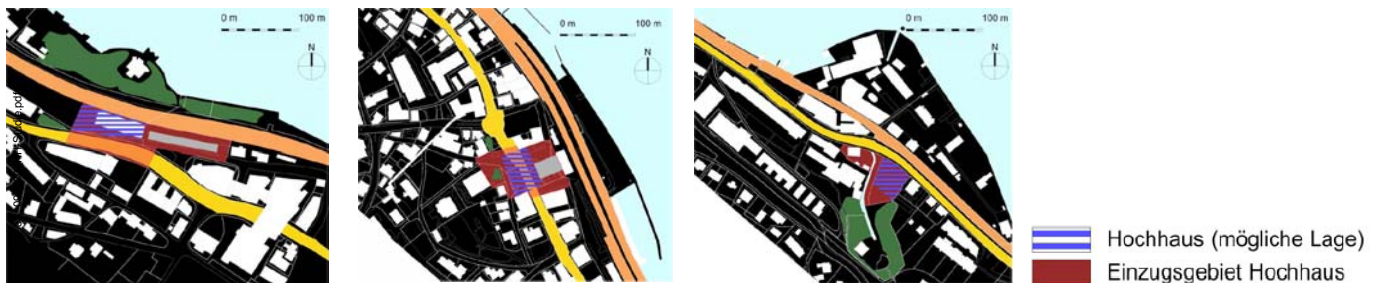


<p>Legende Regionalplaninhalte:</p> <ul style="list-style-type: none"> allgemeines Siedlungsgebiet Arbeitsplatzgebiet Gebiet mit gemischter Nutzung Schutzwürdiges Ortsbild Regionale Zentren Bahnlinien mit Haltestellen Autobahn A3 mit Anschlüssen 	<p>Ziele und Grundsätze</p> <p>Wichtige Orte mit einzelnen Hochhäusern hervorheben und damit das heute amorphe Siedlungsgebiet wieder strukturieren.</p> <p>Als wichtige Orte werden bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die regionalen Zentren Adliswil, Thalwil, Horgen und Wädenswil - die Autobahnanschlüsse, als "Tore" ins Siedlungsgebiet - die Ortszüge am Seeufer 	<p>Legende Hochhauskonzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hochhaus im Bereich der regionalen Zentren Hochhaus bei Autobahnanschlüssen mit Neugestaltung des umliegenden Bereichs Hochhaus bei Ortszügen am Seeufer
---	---	--

1910/10. 9. 2007/H. Wandeler, dipl. Arch ETH/SIA, Planer FSU, Regionalplaner ZPZ

19103_ZIM_05_070910_HH-Beilage.ppt

Hochhausstudie für das linke Zürichseeufer



Kerninhalte der Hochhausstudie

- umfassende räumliche Analyse (wertvolle Grundlagen)
- Bezeichnung von 3 möglichen Standorten (Horgen Bahnhof, Wädenswil Bahnhof und Brauerei)
- abschliessendes Schreiben ARV vom 7.9.2009

Stellungnahme ZPZ vom 01.04.2010:

- Vereinbartes Vorgehen einhalten (Vernehmlassung zum Zwischenergebnis durchführen)
- Themen- und Kriterienraster definieren, nicht Standorte fixieren
- Vorgehensvorschlag: Zwischenergebnis nicht als Grundlage für Beurteilung verwenden; Konzept 2011 überprüfen

Neumühle, Wohnen im ehemaligen Silo



Planung

- Gebietsplanung 2006/07; Neufestsetzung Bebauungsplan 2007, Wettbewerb 2007, fertig 2011
- Hochhaus im ehem. Silo (35 m Höhe, 11 Wohngeschossen, 23 Wohnungen) und Gastro im EG; Sockel-Neuüberbauung mit EKZ Migros, Wohnen und Gewerbe (Bauherr Günter Zobel, Arch. Theo Hotz AG)

(Quelle: Tagespresse 2008 / Bebauungsplan, Suter, von Känel Wild AG, 2007, Homepages Hotz und Gemeinde; August 2011)

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)



Umgang mit Hochhäuser

Anhang B: Diskussionspläne

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG
Sekretariat ZPZ
c/o Gemeinde Thalwil
Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
Tel. 044 723 23 08, E-Mail zpz@thalwil.ch
www.zpz.ch

Hochhausstudie für das linke Zürichseeufer: Adliswil Sihlquai



Adliswil Sihlquai

(Quelle: Google Maps 2011 / Darstellung ZPZ, 2011)

28605_05A_110829_5HH-Praes.ppt



Volumetrische Visualisierung

(Quelle: Foto Planpartner AG, 2011 / Darstellung ZPZ, 2011)

ZPZ | Planpartner AG

- 15 -

Hochhausstudie für das linke Zürichseeufer: Wädenswil Reidholz



Wädenswil, Reidholz

(Quelle: Google Maps 2011 / Darstellung ZPZ, 2011)

28605_05A_110829_5HH-Praes.ppt



Hochhaus Campus Gruenthal

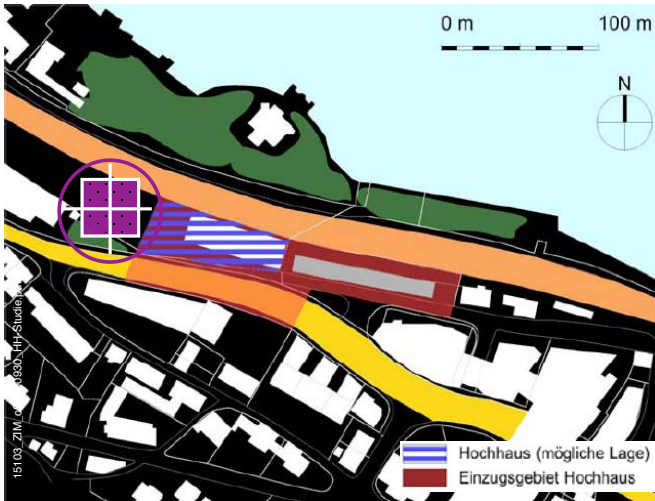
- Erweiterung des Hochschul-Campus Gruenthal à la Science City mit Wohnen angesiedelt im Reidbachtal und über dem „Reidholzsee“

(Quelle: www.skyscraperCity.com, 2011 / Darstellung ZPZ, 2011)

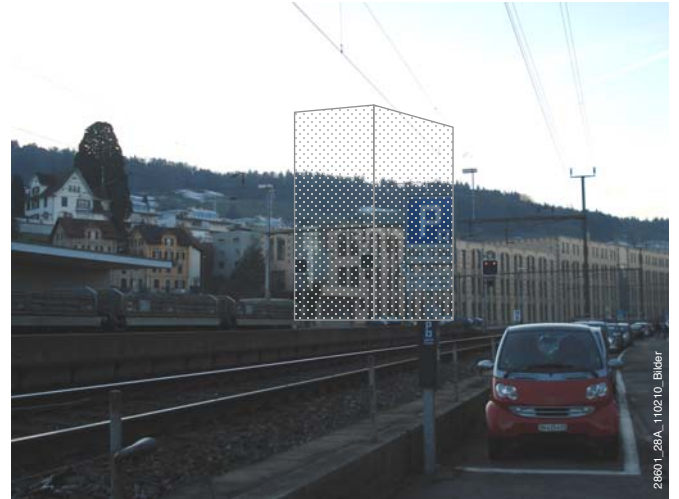
ZPZ | Planpartner AG

- 16 -

Hochhausstudie für das linke Zürichseeufer: Horgen



Bahnhof Horgen, neben Grob Areal



Volumetrische Visualisierung

(Quelle: Hochhausstudie Planungsbüro Christoffel vom 10. Juli 2009 / Darstellung ZPZ, 2011)

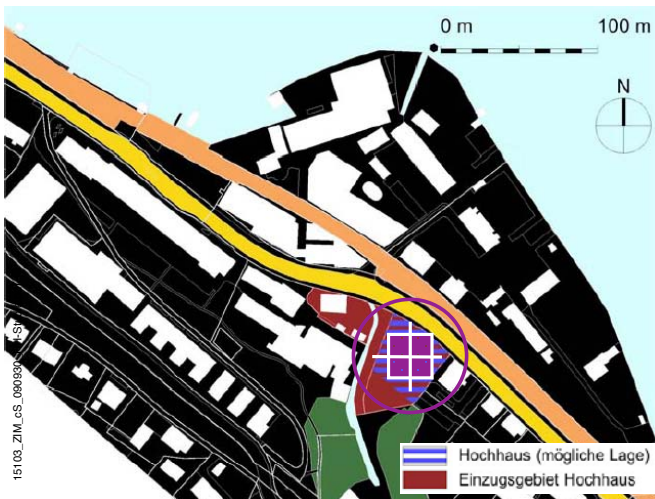
28605_05A_110829_5HH-Praes.ppt

(Quelle: Foto Planpartner AG, 2011 / Darstellung ZPZ, 2011)

- 17 -

ZPZ | Planpartner AG

Hochhausstudie für das linke Zürichseeufer: Wädenswil Brauerei



Wädenswil Brauerei



Volumetrische Visualisierung

(Quelle: Hochhausstudie Planungsbüro Christoffel vom 10. Juli 2009 / Darstellung ZPZ, 2011)

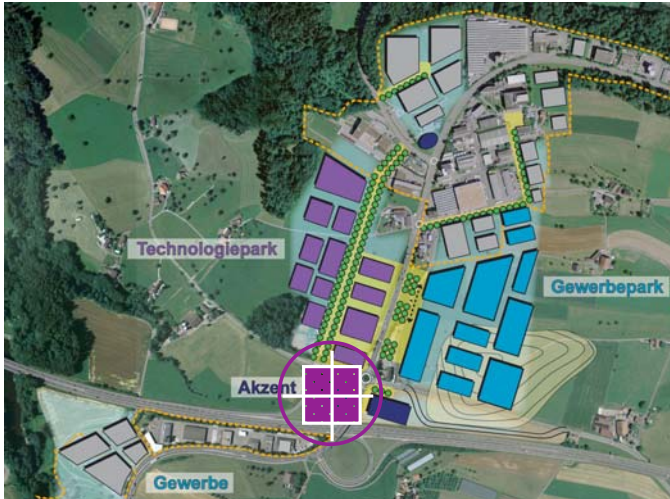
28605_05A_110829_5HH-Praes.ppt

(Quelle: Hochhausstudie Planungsbüro Christoffel vom 10. Juli 2009 / Darstellung ZPZ, 2011)

- 18 -

ZPZ | Planpartner AG

Hochhausstudie für das linke Zürichseeufer: Wädenswil Neubüel



Wädenswil, Neubüel

Hochhaus Neubüel - Gate Park Side

- Icon des Gewerbe-/Technoparks Neubüel
- Eingangstor „Parkside“ Zimmerberg
- Gebäudehöhe ca. 40m

(Quelle: Darstellung ZPZ, 2011)

(Quelle: Geschäftshaus in Holland; Google maps panoramio, 2011)

Hochhausstudie für das linke Zürichseeufer: Horgen Allmend



Horgen, Allmend: Hochhausbestand

- Gebäudehöhen von ca. 27 m (8VG + 1 aUG):
Duesbergstr. 21 + 31
- Gebäudehöhen von ca. 28 m (9VG + 1 aUG):
Duesbergstr. 24, Kalkhofenstr. 25, Bachfelsstr. 50 + 56, Einsiedlerstr. 280 + 292, Gstaldenstr. 19