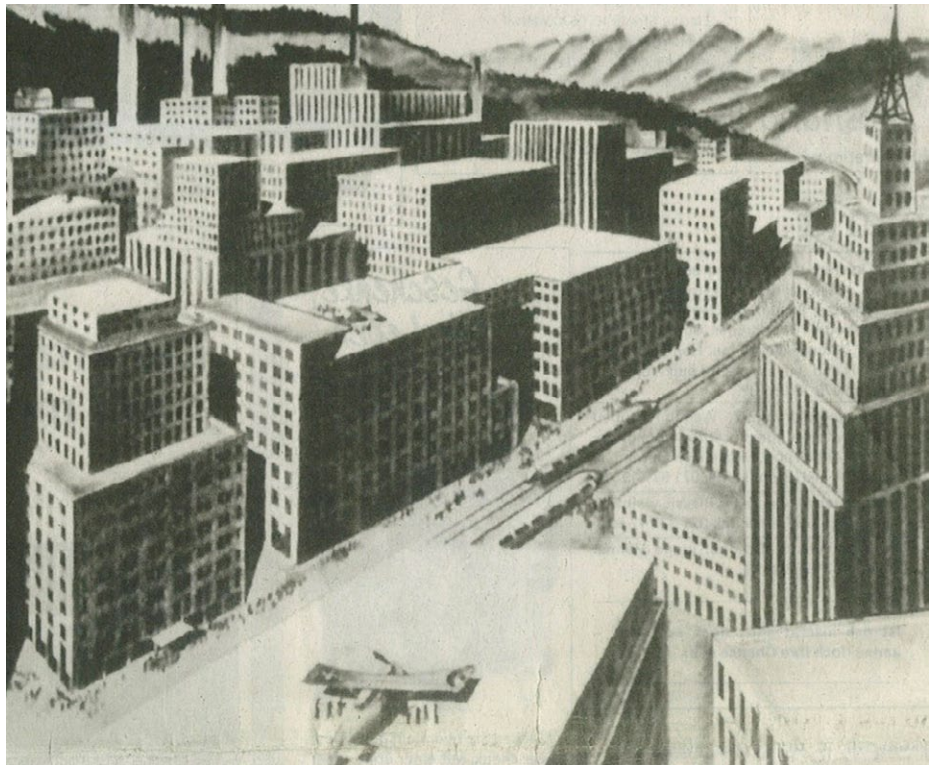


*Wattwil –
Hochhauskonzept*

Rahmenbedingungen – Konzept – Anforderungen



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

<i>Einleitung</i>	2
<i>Definitionen und Typologien</i>	3
<i>Motive, baurechtliche Anforderungen und Ziele</i>	5
<i>Vorhandene Hochhäuser und Silhouetten</i>	7
<i>Kriterien und ihre Anwendung</i>	11
<i>Erkenntnisse – Strategie</i>	15
<i>Baurechtliche Anforderungen</i>	18
<i>Anhang – Hochhäuser in Wattwil</i>	21

Bearbeitung

- Christian Blum (Projektleitung)
Städtebauer (dipl. Ing. FH, Szenograf MAS ZHdK)
- Linda Stagni
MSc Arch. Politecnico Milano
- Alban Külling
cand. BSc ETH Arch.

In Zusammenarbeit mit Alois Gunzenreiner (Gemeindepräsident), Peter Schweizer (Leiter Bau- und Planung) und Beat Rey (Beauftragter Ortsplaner).

Bildnachweis Titelblatt

Strauss, Traugott, *Stadtvision von Wattwil*, Kohlezeichnung, 1924.



Einleitung

In Wattwil sind 10 Hochhäuser vorhanden, welche vor 1972 (Einführung des kantonalen Baugesetzes) erstellt wurden. Im Jahre 2005 wurde das Hochhaus neben dem Spital abgebrochen und im gleichen Ausmass wieder aufgebaut. Zudem stellt sich aktuell (Juli 2014) die Frage, in welcher Form eine verdichtete Überbauung im Bereich Rickenstrasse erfolgen soll.

Die Raumplanungskommission kam dabei zum Schluss, dass die Beurteilung, ob und wo der Bau von Hochhäusern oder Höheren Häusern in Wattwil möglich sein soll, im Rahmen einer Studie erfolgen soll. Diese Hochhausstudie soll aus einer städtebaulichen und landschaftlichen Gesamtschau mögliche Standorte bezeichnen. Die künftige Hochhausentwicklung ist in der Folge städtebaulich begründet und fördert die Siedlungsentwicklung nach Innen.



Definitionen und Typologien

Definition aus städtebaulicher Optik

Der Begriff *Hochhaus* umfasst aus städtebaulicher Sicht alle überhohen Bauwerke, unabhängig von Bedeutung und Nutzung. Also auch industrielle, technische und kirchliche Bauten. Normalerweise versteht man aber unter Hochhäusern primär Gebäude, die sich im Umfeld in signifikanter Art durch Mehrhöhe auszeichnen sowie dem Wohnen und Arbeiten dienen.

Städtebauliche Typologie

Wenn man Ordnungsprinzipien für Hochhäuser einführt, dann stellt sich die Frage nach der passenden Stelle nicht nur für das einzelne Gebäude, sondern auch für dessen Mehrzahl. Die folgende Zusammenstellung gibt eine kurze Übersicht über das räumliche Verhalten, den Ausdruck und die Bedeutung von Hochhäusern, die dem Wohnen und Arbeiten dienen.

Als *Cluster* bezeichnet man eine Gruppe von Hochhäusern, die so eng beieinander stehen, dass sie als Einzelne für sich kaum mehr wirken, sondern zusammen eine geschlossene Gestalt ergeben. Der Gebäudetyp Hochhaus ist beim Cluster die Regelbauweise.

Als *Ensemble* wird die bewusste Gruppierung von mehreren Hochhäusern an einem bestimmten Ort bezeichnet. Es wird ein neues Zentrum oder ein Schwerpunkt geschaffen. Die Gestaltung folgt einem Gesamtkonzept für die ganze Gruppe unter Einbezug der unmittelbaren Umgebung und des Aussenraumes. Die Dominanz des einzelnen Hauses wird verringert, da das einzelne Hochhaus seinen Auftritt mit anderen, ähnlich hohen teilen muss.

Die Aufreihung von Hochhäusern entlang einer Entwicklungsachse ist städtebaulich mit dem Ensemble verwandt. Basierend auf einem Gesamtkonzept können sie Hauptverkehrsachsen oder lineare Zentren aufbauen resp. im Stadtkörper abbilden.

Einzelne Hochhäuser, sogenannte *Solitäre*, eignen sich zum Akzentuieren von städtebaulich strategischen Punkten. Als Einzelobjekt symbolisieren sie allerdings Privilegien. Ein Privileg, welches auch für den Ort zum Vorteil wird, wenn erstens die Höhe des Hauses auf die Umgebung Rücksicht nimmt, wenn es zweitens eine strategisch bedeutenden Stelle bezeichnet und wenn es drittens durch ein Netzwerk weiterer Verti-



Der Cluster von San Francisco.



*Ensemble Dominion-Center
in Toronto.*



*Aufreihung am TGV-Bahnhof
von Lille.*



*Solitäre-Hochhaus am
Bahnhof Neuenburg.*



Das Höhere Haus "Walcheturm" am Stampfenbachplatz in Zürich.

**Planungs- und Baugesetz,
Entwurf vom 16. Dezember 2014**

*Hochhäuser (Art. 103, Auszug)
Als Hochhäuser gelten Bauten,
deren Gesamthöhe 30 Meter über-
steigt.*

Die Bauform Höheres Haus existiert baurechtlich nicht mehr.

kaldominanten ausgeglichen bzw. als Teil eines Ganzen erscheint. Als visuelle Komposition können sie dadurch städtebauliche Bezüge herstellen und der Orientierung dienen.

Höhere Häuser setzen aufgrund ihrer im Verhältnis zur benachbarten Regelbauweise nur unwesentlichen Mehr-Höhe einen Akzent auf der Ebene des Quartiers oder eines Teilraumes. In diesem Rahmen sollen aber auch höhere Häuser zur Lesbarkeit der Stadt beitragen und im Kontext mit ihrem Umfeld sowie mit dem öffentlichen Raum eine überzeugende ortsbauliche Komposition bilden.

Definition aus baurechtlicher Optik

Neben der städtebaulichen Definition ist vor allem für das Planungs- und Bewilligungsverfahren die baurechtliche Definition relevant. Der Kanton St.Gallen definiert das Hochhaus im Artikel 69 des Baugesetzes:

Hochhäuser (Art. 69, Auszug)

- ¹ Hochhäuser sind Bauten mit mehr als acht Vollgeschossen oder mit mehr als 25 Meter Gebäudehöhe.

Darüberhinaus findet sich auch die Unterscheidung zwischen Hochhaus und Höhere Häuser im Baugesetz des Kantons St.Gallen wieder. Die Bauform Höheres Haus wird im Artikel 68 wie folgt definiert:

Höhere Häuser (Art. 68, Auszug)

- ¹ Höhere Häuser sind Bauten mit sechs und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 Meter Gebäudehöhe.

Motive, baurechtliche Anforderungen und Ziele

Motive

Städtebauliche Motive

Ein Blick in die Geschichte des Bautypus Hochhaus im mitteleuropäischen Kontext zeigt unterschiedliche Motive für den Bau von baulichen Akzenten:

- Auszeichnung von bedeutenden Plätzen (bspw. Bahnhofplatz) und repräsentativen Achsen.
- Akzentsetzung an Brückenkopf-Situationen.
- Zur Monumentalisierung öffentlicher Gebäude.

Der Bau eines Hochhauses ist aus städtebaulicher Perspektive ein Privileg. Das Recht in der Stadt einen Akzent zu setzen, führt zu Verpflichtungen. Das Zeichen muss für einen adäquaten Inhalt stehen (Rathaus, Bahnhof, Bildungszentrum, Konzernsitz etc.) und das Zeichen muss besonders gut gestaltet sein.

Parallel dazu besteht das Motiv des Massenwohnungsbaus. Das einzelne Zeichen tritt in seiner Wirkung zurück und wird Teil eines meist an der Peripherie liegenden Ensembles. Hier ist die Verpflichtung die gute Gestaltung des Ensembles und eine Lage im Siedlungsraum die, obwohl peripher gelegen, gut in das Netz des öffentlichen Verkehrs und des öffentlichen Lebens integriert ist.

Hochhäuser – Eine Form der Verdichtung?

Historisch betrachtet ist in der Schweiz das Hochhaus keine Form der baulichen Verdichtung sondern eine Form der Nutzungskonzentration. In der aktuellen Diskussion der Entwicklung / Verdichtung nach Innen, sind verdichtete Bauformen und Ensembles mit einer hohen Ausnutzung erwünscht. Das Mass der Ausnutzung ist aber mit oder ohne Hochhaus / Höheres Haus grundsätzlich gleich. Das Hochhaus oder das Höhere Haus sind aber ein adäquates Mittel, um trotz hoher Dichte auch angemessen grosse Freiräume anbieten zu können. In diesem Sinne sind Hochhäuser und Höhere Häuser durchaus eine, aber nicht die einzige Form der Verdichtung.



**Planungs- und Baugesetz,
Entwurf vom 16. Dezember 2014**

*Hochhäuser (Art. 103, Auszug)
Hochhäuser setzen einen Sonder-
nutzungsplan sowie ein städtebau-
liches Konzept, einen besonders
geeigneten Standort und eine der
Grösse des Bauvorhabens entspre-
chende architektonische Gestaltung
voraus.*

*Standort und Gestaltung berück-
sichtigen insbesondere die Fern-
wirkung sowie die Einpassung in
die bestehende Siedlung und in den
öffentlichen Raum.*

*Schutzwürdige Interessen von
Nachbarinnen und Nachbarn
dürfen nicht beeinträchtigt wer-
den. Die Regierung erlässt durch
Verordnung Regelungen über den
zulässigen Schattenwurf.*

**Verordnungsbestimmung zum
Grundsatz zulässiger Schattenwurf
von Hochhäusern (Auszug)**

*Der auf eine Projektionsebene im
Niveaupunkt des Hochhauses proj-
izierte Schattenwurf eines Hochhau-
ses auf benachbarte Wohn-, Wohn-/
Gewerbe und Kernzonen dauert an
mittleren Wintertagen nicht länger
als zweieinhalb Stunden.*

*In Ortszentren und zur Ermögli-
chung von städtebaulich sorgfältig
geplanten Hochhausgruppen kann
die Beschattung bis drei Stunden
betragen, wenn dies das städtebau-
liche Konzept vorsieht.*

Baurechtliche Anforderungen

Im Baugesetz des Kantons St.Gallen werden für Höhere Häuser und Hochhäuser spezifische Anforderungen an die planerischen Grundlagen sowie an den Standort und die architektonische Qualität gestellt.

Höhere Häuser (Art. 68, Auszug)

- ² Sie (Höhere Häuser) sind in andern als Industriezonen nur gestützt auf Überbauungs- oder Gestaltungspläne zulässig.

Hochhäuser (Art. 69, Auszug)

- ² Die Zulassung eines oder mehrerer Hochhäuser setzt einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus. Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht übermässig beeinträchtigt werden.
- ³ Für die Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände ist der auf die umliegenden Gebäude und Parzellen fallende Dauerschatten massgebend, der am mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden und am mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden betragen darf.
- ⁵ Hochhäuser in andern als Industriezonen sind nur aufgrund von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig.

Ziele der Hochhausstudie

Im Rahmen der Hochhausstudie sollen primär die vom Baurecht geforderten besonders geeigneten Standorte identifiziert werden und Präzisierungen zur architektonischen Gestaltung vorgenommen werden. Gleichzeitig können nicht geeignete Gebiete eruiert werden.

Einen grossen Einfluss auf die Machbarkeit von Hochhäusern hat die Dauerschatten-Regelung. Die Beurteilung dieses Kriteriums bedingt aber das Vorliegen eines konkreten Projektes. Im Rahmen einer Hochhausstudie wird eine solche Aussageschärfe nicht erreicht. Grundsätzliche Überlegungen dazu fliessen aber in die Festlegung der besonders geeigneten Standorte ein. So sind Standorte angrenzend von Gleisanlagen, Flussräumen oder an (nördlichen) Siedlungsrändern vorteilhaft (Schattenwurf mindestens teilweise nicht auf Bauzonen).

Auf der Basis der rechtskräftigen baurechtlichen Definition weist Wattwil 10 Hochhäuser und 2 Höhere Häuser auf. Die höchsten Gebäude sind mit 45 m die drei Wohnhochhäuser am südlichen Siedlungsrand. Blickt man aus dem Toggenburg in Richtung Norden, stellen diese drei einheitlich ausgebildeten Türme die eigentliche Visitenkarte von Wattwil dar. Von Standorten im Bereich Bahnhof Wattwil und dem Dorfkern sind diese Landmarks aufgrund der grossen Distanz unauffällig.

Im Allgemeinen ist der Siedlungskörper von Wattwil feinkörnig und die Traufhöhe liegt eher tief. So weisen die meisten Gebäude im Kern 3 Geschosse auf und sind somit ca. 10 (Traufe) resp. 14 m hoch (First). Damit wird klar, dass auch Gebäude mit 'nur' 18 m Höhe, wie beispielsweise das Berufs- und Weiterbildungszentrum, aus städtebaulicher Sicht als Höheres Haus wahrgenommen werden. Bereits mit einer solchen Höhe kann ein Gebäude im Kontext von Wattwil einen städtebaulichen Akzent setzen.

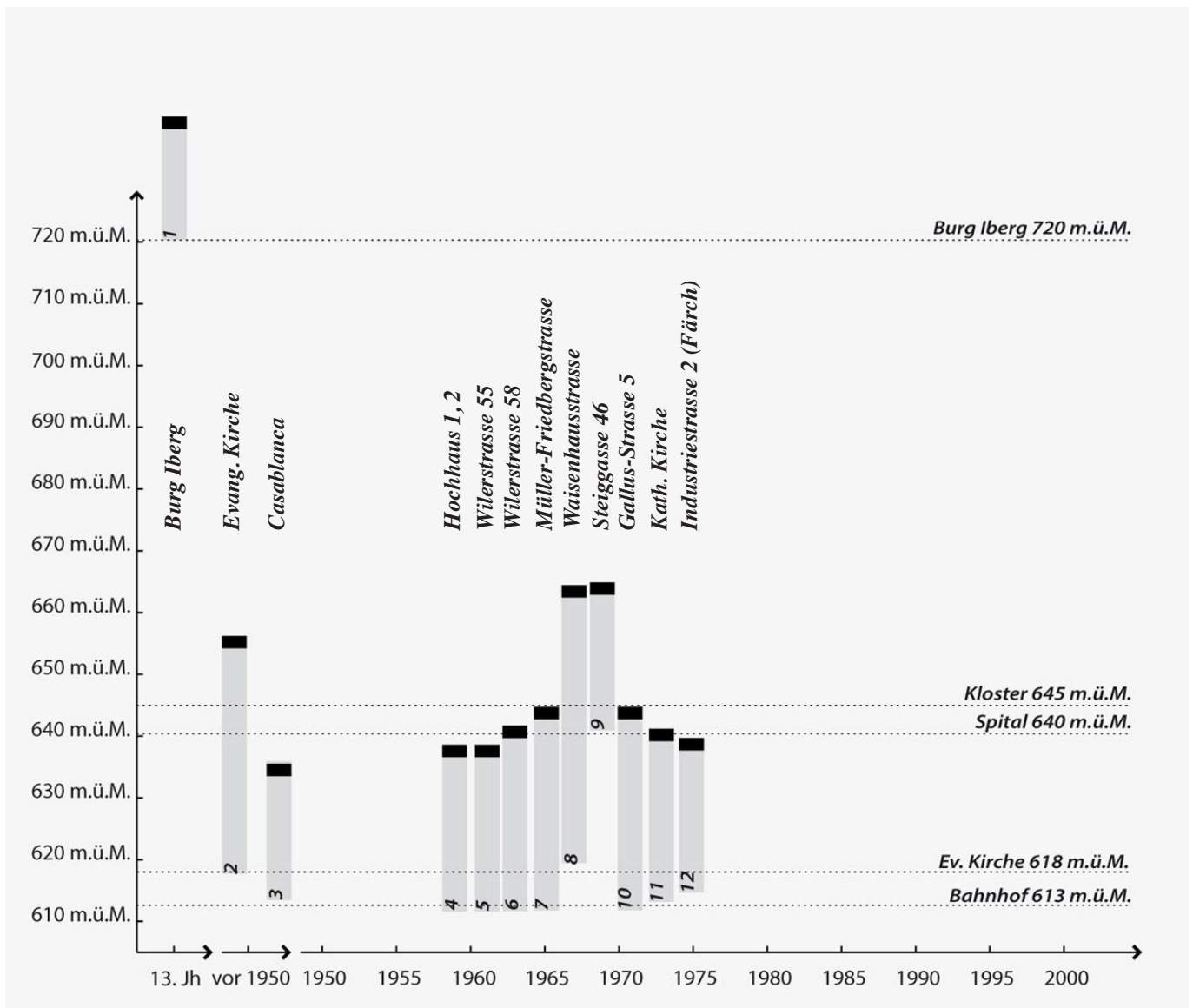
Die Lage der Hochhäuser im Landschaftsraum von Wattwil wirkt auf den ersten Blick zufällig, bei genauerer Betrachtung kann man aber mögliche Muster entdecken:

- Die Wohnhochhäuser stehen in Gruppen am Siedlungsrand.
- Repräsentative und markante öffentliche Gebäude stehen am Rand des Kernbereiches.
- Die Höheren Häuser stehen im Industrie-Areal (Rietwis).
- Der Flussraum der Thur bindet die Standorte im grossmasstäblichen Kontext zusammen, d.h. die meisten Hochhäuser stehen im Uferbereich und somit auch im Talboden.

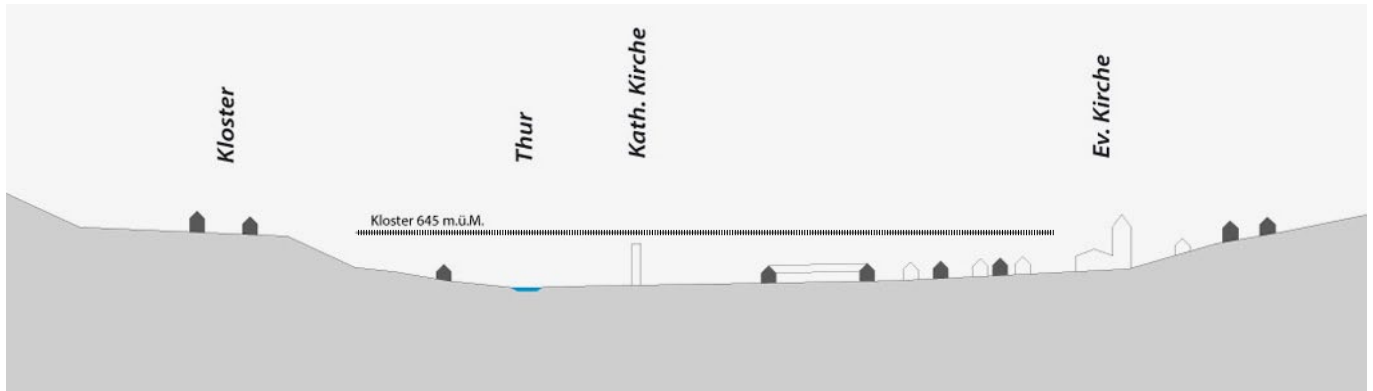
Markante Lagen im Landschaftsraum, wie die Geländeschultern bei Wattwil, sind durch Gebäude mit spezieller (öffentlicher) Funktion besetzt: Burg Iberg, Klosteranlage, Spital sowie das Alters- und Pflegeheim. Diese erhöhte Lage steigert die Wirkung der Gebäude stark. So ist das ehemalige Bettenhochhaus beim Spital trotz seiner bescheidenen Höhe von 24 m eine der Dominanten im Siedlungsbild von Wattwil. Diese Wirkung ist in diesem Fall durch die (ehemalige) spezielle Funktion gerechtfertigt.

Silhouette

Berücksichtigt man die Faktoren Gebäudehöhe und Höhenkote des Gebäude-Standortes, ergibt sich die eigentliche Gebäude-Silhouette von Wattwil. Daraus wird die Dominanz des Spitalhochhauses (Steiggasse 46), der Hochhausgruppe an der Waisenhausstrasse und der evangelischen Kirche offensichtlich. Die anderen Wohnhochhäuser erreichen mit Höhen von ca. 30 m eine Dachkote, die in etwa im Bereich der Kote der Geländeschultern von Kloster und Spital liegen. In dieser Betrachtung



Die Höhe der vorhandenen Hochhäuser und Landmarks in Relation zur Standort-Höhe und geordnet nach Baujahr.



Querschnitt durch das Tal im Bereich Kloster – Evangelische Kirche. Dargestellt ist der Horizont 645 m.ü.M als Potenzial für Hochhäuser.

tung zeigt sich ein Potential. Das Potential, im Siedlungskörper mit relativ hohen Gebäuden (Höhe ca. 30 m) Akzente setzen zu können, ohne die charakteristische Silhouette mit den Landmarks Kirche, Kloster, Spital und Altersheim zu beeinträchtigen. Trotzdem haben solche neuen Akzente eine hohe Relevanz für mindestens das lokale Umfeld. Solche Interventionen bedürfen einer besonderen planerischen und gestalterischen Sorgfalt.

Zeitliche Einordnung

Typisch für Gemeinden in der Schweiz ist die Massierung der Wohn-Hochhäuser auf der Zeitachse im Bereich der 1970er-Jahre. Sie sind typische Vertreter des starken Bevölkerungswachstums mit dem damit verbundenen Massenwohnungsbau dieser Epoche.

Kriterien und ihre Anwendung

Städtebauliche Rahmenbedingungen – Kriterien

Die Betrachtung des Bestands und der Silhouette wird mit den Untersuchungen von planerischen, städtebaulichen und gestalterischen Kriterien präzisiert. Aus der Anwendung der Kriterien ergeben sich für den Siedlungsbereich von Wattwil Gebiete, die für Hochhäuser ausgeschlossen sind und Gebiete, die für Hochhäuser interessant sind.

Eignungskriterium «Erschliessungsqualität öV»

Areale, die eine gute Erschliessungsqualität aufweisen und eine zentrale Funktion im öffentlichen Leben wahrnehmen (sollen), sind geeignet für eine Akzentuierung. Eine gute Erschliessung findet sich an Orten innerhalb der Bereiche der öV-Güteklasse A und B (gemäss Bundesamt für Raumentwicklung).

Eignungskriterium «Rietwis und Bleiken»

Im Talboden südlich des Bahnhofes von Wattwil fand ab ca. 1830 die industrielle Entwicklung statt. Die Kernbebauung der Areale Rietwis und Bleiken erstreckt sich entlang dem Hangfuss. Die Erweiterungsbauten belegen das flache Gelände entlang des mittlerweile korrigierten Thurlaufes. Diese beiden Industriearealen weisen Bauten und Räume mit städtischen, grossmasstäblichen Qualitäten auf. Solche Strukturen sind geeignet, städtische Bauformen wie es das Hochhaus darstellt, aufzunehmen. Insbesondere auch, weil grosse Teile der beiden Areale zentrumsnah liegen und eine gute Erschliessungsqualität aufweisen.

Eignungskriterium «Siedlungsrand»

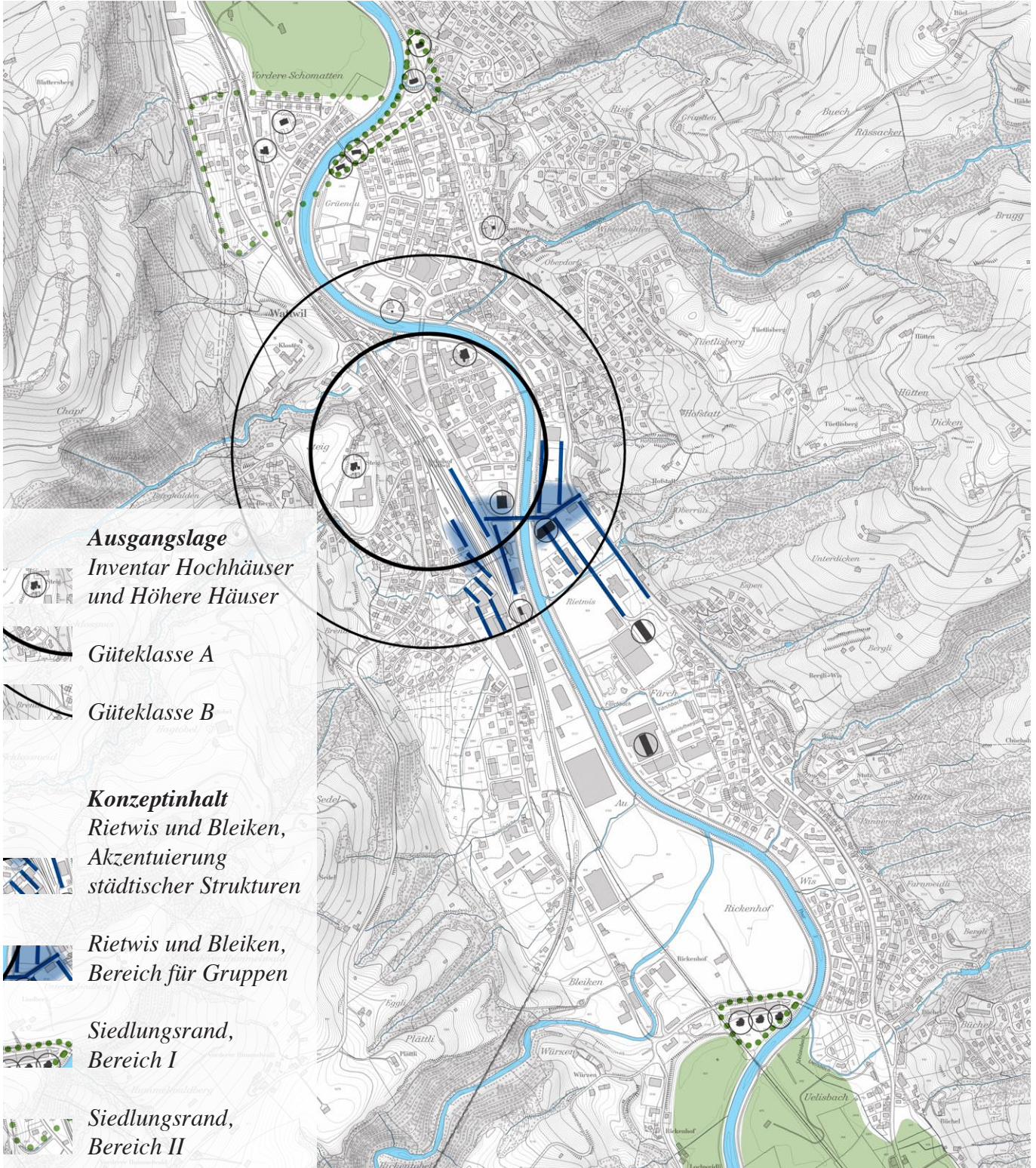
In der Flussschlinge und am Siedlungsrand nördlich des Kerns entstand ab den 1950er-Jahren ein stilistisch einheitliches Wohnquartier. Der gartenstadtähnliche Bereich wird im Uferbereich mit neun- bis zehngeschossigen Hochhäusern akzentuiert und gegen die Landschaft im Nordwesten grossräumig abgeschlossen. Ein architektonisch noch homogeneres Gegenstück dazu befindet sich am südlichen Ortsrand. Drei gleichartige Wohntürme markieren den Rand zum oberen Toggenburg. Diese Setzung von Hochhäusern am Siedlungsrand ist ein Merkmal von Wattwil. Der Bereich I bezeichnet das primär geeignete Gebiet für diese Typologie. Im Bereich II kann im Rahmen von grossräumigen Umstrukturierungen die Typologie Wohnhochhaus geprüft werden.

Bereich für Gruppen

Gemäss Verordnung zum Entwurf des Planungs- und Baugesetzes vom 16. Dezember 2014 können Ausnahmen zum zulässigen Schattenwurf von Hochhäusern vorgesehen werden (Absatz 2 der Verordnungsbestimmung zu Ausnahmen Schattenwurf von Hochhäusern). So kann auf der Basis von städtebaulichen Konzepten und zur Ermöglichung von Hochhausgruppen die Beschattungsdauer bis drei Stunden betragen.

Eine solche Gruppenbildung sieht das Konzept in den folgenden, auf der Karte bezeichneten Gebieten vor: südlicher Bahnhofsbereich, Bahnhofstrasse im Bereich Rietwis.

Eignungsgebiete für Hochhäuser und Höhere Häuser



Ausschlusskriterium «Schützenswerte Strukturen»

Die Schutzverordnung der Gemeinde Wattwil bezeichnet wertvolle Bauten (Kultureinzelobjekte) und besondere Dorfbereiche und ländliche Baugruppen (Ortsbildschutzgebiete). Beiden Typen ist gemeinsam, dass die bezeichneten Objekte und Bereiche zu erhalten sind resp. dass sich Neubauten, insbesondere bezüglich Höhe, an die Umgebung anpassen haben. Diese Bereiche wurden selektiv ergänzt mit den Gebieten des ISOS, welche das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) aufweisen. Die Selektion berücksichtigte kleinere Bereiche im Gebiet Thur – Rietwis nicht. Hier wird das Interesse einer städtebaulichen Entwicklung gut erschlossener und städtebaulich interessanter Grundstücke stärker gewichtet.

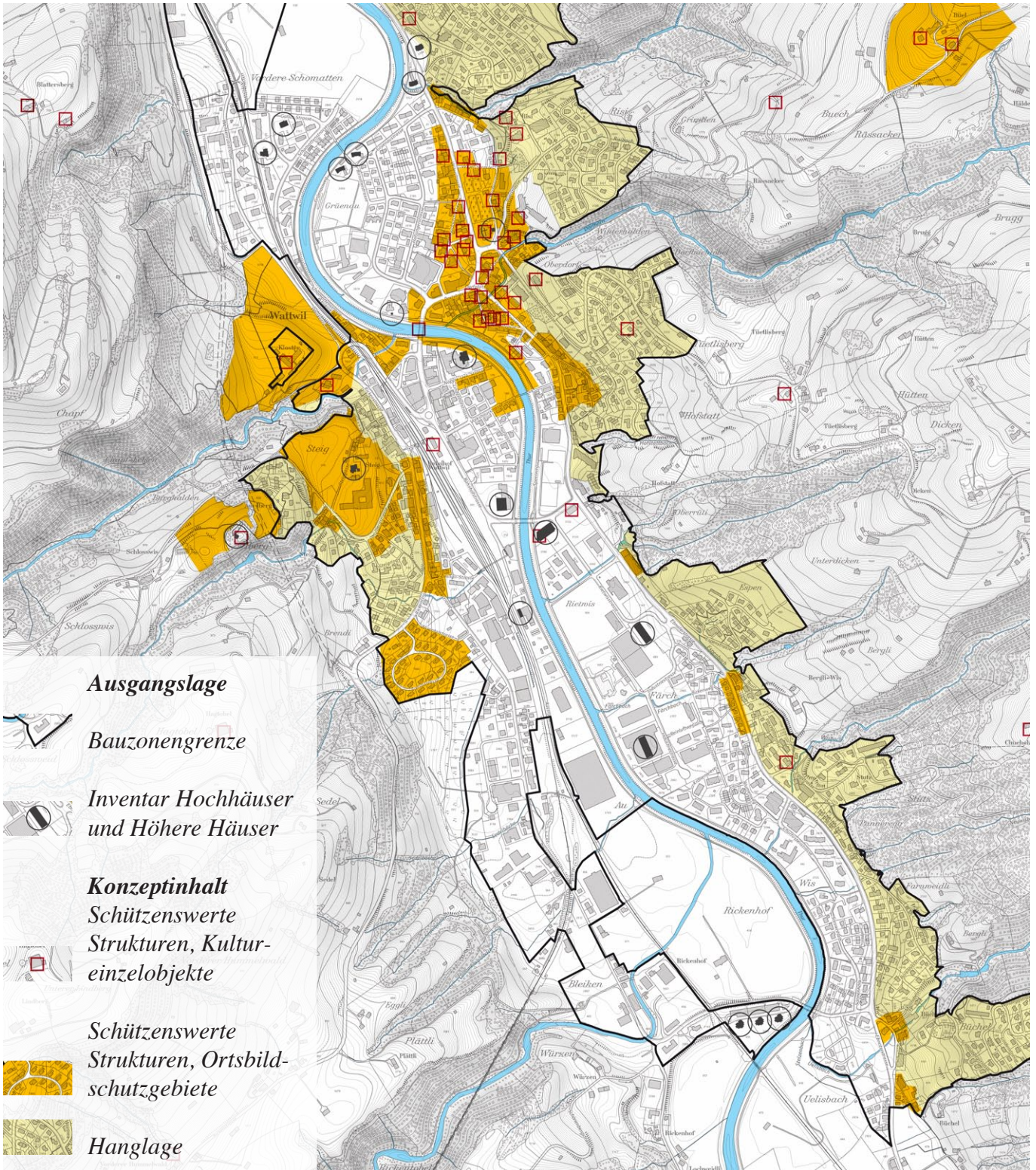
In den bezeichneten Gebieten (siehe Karte auf der folgenden Seite) sind Hochhäuser und Höhere Häuser ausgeschlossen.

Ausschlusskriterium «Hanglage»

In Hanglage oder auf den Hangterrassen befinden sich primär markante historische Einzelbauten und Gebäudegruppen, meist mit spezieller Funktion (Burg Iberg, Kloster, Spital). Sekundär sind in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts im unteren Teile der Hänge Einfamilienhausgebiete entstanden, die die Ablesbarkeit der Landschaft mit ihren Gelände-Terrassen bereits stark beeinträchtigt. In diesen landschaftlich exponierten Lagen und innerhalb der feinkörnigen Hangbebauung sind Hochhäuser und Höhere Häuser ausgeschlossen. Als Ausnahme ist der hochwertige Ersatz der markanten Bauten auf den Terrassen möglich, sofern die ursprüngliche Funktion ablesbar bleibt (Beispiel Betten-Hochhaus).



Ausschlussgebiete Hochhäuser und Höhere Häuser



Erkenntnisse – Strategie

Hochhäuser und Höhere Häuser

In den Ausschlussgebieten, im wesentlichen sind dies die Hanglagen und die historischen Kernbereiche, sind Hochhäuser und Höhere Häuser abzulehnen.

Besonders geeignete Standorte für Hochhäuser und Höhere Häuser sind einerseits die Areale Heberlein – Rietwiesbrücke – Bahnhofplatz – Bleiken (im Bereich der Güteklasse A und B) und andererseits die Gebiete am Siedlungsrand des Talbodens.

Bereich für Gruppen

Gemäss Verordnung zum Entwurf des Planungs- und Baugesetzes vom 16. Dezember 2014 können Ausnahmen zum zulässigen Schattenwurf von Hochhäusern vorgesehen werden (Absatz 2 der Verordnungsbestimmung zu Ausnahmen Schattenwurf von Hochhäusern). So kann auf der Basis von städtebaulichen Konzepten und zur Ermöglichung von Hochhausgruppen die Beschattungsdauer bis drei Stunden betragen.

Eine solche Gruppenbildung sieht das Konzept in den folgenden, auf der Karte bezeichneten Gebieten vor: südlicher Bahnhofsbereich, Bahnhofstrasse im Bereich Rietwis.

Innerhalb der bahnhofsnahe Areale können präzise gesetzte Hochhäuser einen ortsbaulichen Gewinn erzielen indem diese bedeutende Orte zu akzentuieren vermögen. Im Weiteren können solchermassen die vorhandenen höheren Bauten (Berufsbildungszentrum, Casablanca) in eine städtebauliche Komposition eingebunden werden. Darüberhinaus können sie ein Mittel zur Verdichtung an gut erschlossenen Lagen sein. Darum wird empfohlen, in diesen Bereichen grundsätzlich, aber in Abhängigkeit einer guten Qualität, eine hohe Dichte zu ermöglichen.

Für die Wohnhochhaus-Gebiete am Siedlungsrand wird eine differenzierte Strategie vorgeschlagen. Für den südlichen Siedlungsrand wird städtebaulich eine konservatorische Strategie eingeschlagen. Die drei architektonisch identischen Wohntürme an der Waisenhausstrasse weisen für Wattwil eine fast schon ikonografische Qualität auf. Eine Ergänzung erscheint aus ortsbaulicher Perspektive unmöglich, ein Abbruch ist nicht nachhaltig und aufgrund der Ensemble-Qualität auch fragwürdig. Allerdings dürfte mindestens eine energetische Sanierung angebracht sein. Für eine solche Sanierung ist zwingend ein Gesamtkonzept vorzulegen, welches alle drei Gebäude beinhaltet.

Demgegenüber weist der nördliche Siedlungsrand noch nicht dieselben gefestigten ortsbaulichen Qualitäten auf. Die Vision für dieses Gebiet könnte, als Ersatzbauten im Rahmen umfassender Siedlungserneuerungen, eine Aufreihung von Wohn-Hochhäusern entlang der Thur sein (Eignungsgebiet Siedlungsrand, Bereich I). Solchermassen könnte das fragmentarische Erscheinungsbild des Randes im Norden langfristig in eine plausible Komposition überführt werden. Im Rahmen einer grossräumigeren Umstrukturierung des nördlichen Siedlungsrandes kann auch der Bereich zwischen Thur und der Schomatte in diese Überlegung miteinbezogen werden (Eignungsgebiet Siedlungsrand, Bereich II). Für beide Bereiche ist das angemessene Mass der Dichte in Abhän-

gigkeit zur peripheren Lage und der landschaftsräumlichen Qualitäten (Thurlauf, Mattenlandschaft) zu untersuchen. Grundsätzlich sollen an dieser Randlage Hochhäuser im Sinne einer Nutzungskonzentration und zum Freispielen von (öffentlichen) Grünräumen eingesetzt werden.

In jedem Fall sollen aus landschaftsräumlichen Gründen neue Hochhäuser und Höhere Häuser eine Kote von 645 m.ü.M. (Gebäudehöhe ca. 30 m) nicht überragen.

Weitere Potenziale – Verdichtungsschwerpunkte

Im Rahmen der Diskussionen über das städtebauliche resp. raumplanerische Entwicklungspotenzial von Wattwil ergaben sich Erkenntnisse über Gebiete, die zwar für eine Entwicklung und wesentliche Verdichtung geeignet sind, in denen aber das Hochhaus / Höhere Haus nicht das geeignete Mittel für diese Verdichtung ist. Dies sind die Gebiete Tharau / Bahnhof Ost, Rietwis und das wirtschaftliche Schwerpunktgebiet Bleiken. Hier kann eine Regelbauweise, welche generell eine 5-geschossige Bebauung (15 bis 18 m) zulässt, sinnvoll sein.

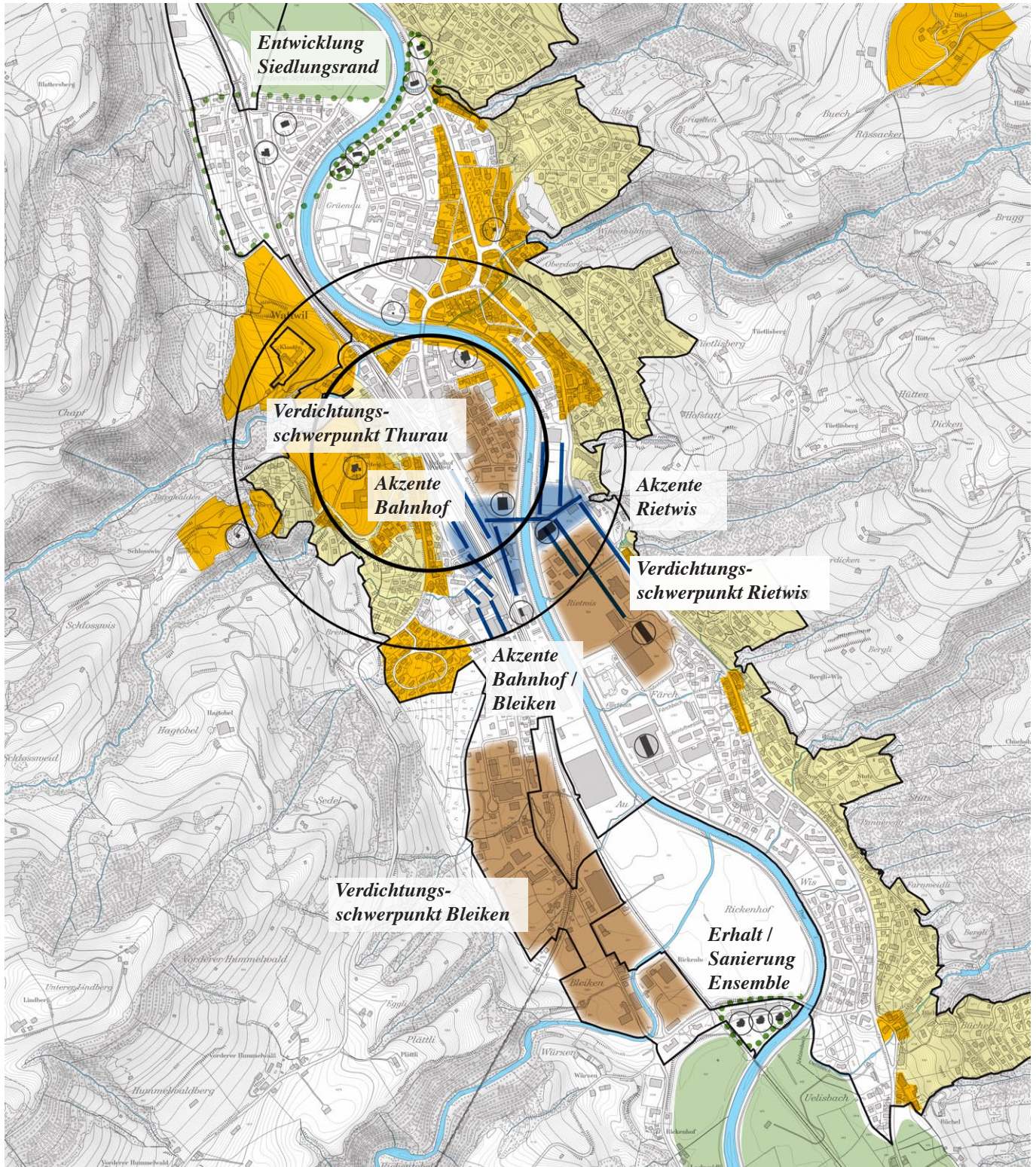
Weitere Gebiete – Regelbauweise

In den Gebieten innerhalb der Bauzonengrenze, in denen Hochhäuser und Höhere Häuser weder ausgeschlossen noch für diese Bauformen geeignet sind, ist die bestehende Regelbauweise der anzustrebende Normalfall. Die Regelbauweise im Talboden weist eine Gebäudehöhe von 10 bis 13 m auf. Der Bau von Höheren Häusern ist nicht ausgeschlossen, stellt aber in jedem Fall eine grosse Herausforderung dar. Die Mehrhöhe muss in jedem Fall auf der Basis von Quartier-Analysen und Leitbildern untersucht und begründet werden. Aufgrund erster Abschätzungen erscheint eine Höhe im Bereich von 15 bis 18 m (5 Geschosse) maximal möglich zu sein.

Aus dem Grad der Eignung kann noch kein Anspruch auf eine Abweichung von der Regelbauweise abgeleitet werden. Hochhäuser und Höhere Häuser sind und bleiben Ausnahmen. Ob die Voraussetzungen gegeben sind, muss am konkreten Einzelfall im Rahmen von Konkurrenzverfahren geprüft werden.



Karte Strategie



Baurechtliche Anforderungen

***Planungs- und Baugesetz,
Entwurf vom 16. Dezember 2014***

*Hochhäuser (Art. 103, Auszug)
Hochhäuser setzen einen Sonder-
nutzungsplan sowie ein städtebau-
liches Konzept, einen besonders
geeigneten Standort und eine der
Grösse des Bauvorhabens entspre-
chende architektonische Gestaltung
voraus.*

Verfahrensrichtlinie

Höhere Häuser und Hochhäuser sind in andern als Industriezonen nur aufgrund von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig (siehe Baugesetz Art. 68 und 69).

Als Basis für die Erstellung eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes wird die Durchführung eines städtebaulich-architektonischen Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142 und SIA 143 dringend empfohlen

Die Gemeindebehörde resp. von der Behörde delegierte Fachleute sind in die Vorbereitung und Durchführung des Konkurrenzverfahrens zu involvieren.

Anforderungen an ein Projekt

Einpassung in die Silhouette

Neue Hochhäuser und Höhere Häuser durchstossen die Kote von 645 m.ü.M. (Geländekante beim Kloster) nicht wesentlich.

Einpassung in den Raum und in die Landschaft

Hochhäuser und Höhere Häuser weisen einen unmittelbaren räumlichen Bezug zu bedeutenden Freiräumen (Brückenkopf, Platz, Strassenknoten, Thur, Siedlungsrand) auf.

Städtebau – Architektur

Die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung sind auf die Nah- wie auch auf die Fernwirkung hin auszugestalten.

Wichtig sind die Proportionen und die Gliederung eines Hochhauses in Abstimmung auf seine vertikale Entwicklung. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren.

Entscheidend für die Art der Fernwirkung ist die Materialisierung und Farbgebung der Aussenfassade. Der starke städtebauliche Auftritt eines Hochhauses soll *nicht* durch auffällige und aufwändige Materialisierung, den Kontrast suchende Farbgebung und durch die



Verwendung von Material mit hohem Reflektionsgrad (Blendung) gesteigert und zelebriert werden.

Die Dachgestaltung hat eine hohe Qualität aufzuweisen. Dachaufbauten sind soweit möglich zu vermeiden, technisch bedingte Anlagen sind in die Gestaltung der Dachkrone zu integrieren.

Bezug zum Aussenraum

Der Bezug des Erdgeschosses zum Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Das Sockelgeschoss und der Eingang als Ort funktionaler Konzentration sind zentrale Elemente des architektonischen Konzepts. Es ist dafür zu sorgen, dass insbesondere das Erdgeschoss eine im Schnitt angepasste Raumhöhe aufweist um verschiedenste Nutzungen (auch Nutzungsänderungen) zu ermöglichen.

Planungs- und Baugesetz, Entwurf vom 16. Dezember 2014

*Hochhäuser (Art. 103, Auszug)
Schutzwürdige Interessen von
Nachbarinnen und Nachbarn
dürfen nicht beeinträchtigt wer-
den. Die Regierung erlässt durch
Verordnung Regelungen über den
zulässigen Schattenwurf.*

Verordnungsbestimmung zum Grundsatz zulässiger Schattenwurf von Hochhäusern (Auszug)

*Der auf eine Projektionsebene im
Niveaupunkt des Hochhauses projiz-
ierte Schattenwurf eines Hochhau-
ses auf benachbarte Wohn-, Wohn-/
Gewerbe und Kernzonen dauert an
mittleren Wintertagen nicht länger
als zweieinhalb Stunden.*

*In Ortszentren und zur Ermögli-
chung von städtebaulich sorgfältig
geplanten Hochhausgruppen kann
die Beschattung bis drei Stunden
betragen, wenn dies das städtebau-
liche Konzept vorsieht.*

Für das Erdgeschoss können situativ öffentliche Nutzungen, öffentliche Zugänglichkeit oder zumindest ein teilöffentlicher Anteil (Restaurants, Geschäfte, Kinderkrippen, Gemeinschaftsräume etc.) verlangt werden.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Es ist mindestens der Minergie-Standard anzustreben.

Die Nachhaltigkeit der beabsichtigten Nutzung sowie die Flexibilität der Baustruktur hinsichtlich nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen sind nachzuweisen. Überdies ist die Sanierungsfreundlichkeit resp. die Austauschbarkeit wichtiger Konstruktionselemente (insbesondere der Fassadenelemente) darzulegen.

Schattenwurf (Baugesetz Art. 69)

Für die Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände ist der auf die umliegenden Gebäude und Parzellen fallende Dauerschatten massgebend, der am mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden und am mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden betragen darf.

Diese Bestimmung findet keine Anwendung:

- a) innerhalb von Industrie- und Gewerbe-Industrie-Zonen;
- b) gegenüber Grünzonen und Landwirtschaftszonen;
- c) gegenüber übrigen Gemeindegebiet, soweit dieses nicht für eine

spätere bauliche Entwicklung, ausgenommen als Industrie- oder Gewerbe-Industrie-Zone, vorgesehen ist.

Feuerpolizei

Die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sind einzuhalten.



Anhang

Hochhäuser in Wattwil (Bauverwaltung Wattwil)



Hochhäuser in Wattwil



(1) Wilerstrasse 55, 9630 Wattwil

Grundstück-Nr.: 2278W

Geschosse: 9

Baujahr: 1961



(2) Wilerstrasse 58, 9630 Wattwil

Grundstück-Nr.: 2354W

Geschosse: 10

Baujahr: 1961



(3) Müller-Friedberg-Str. 5, 9630 Wattwil

Grundstück-Nr.: 2473W

Geschosse: 11

Baujahr: 1968



(4) Gallus-Str. 5, 9630 Wattwil

Grundstück-Nr.: 2435W

Geschosse: 11

Baujahr: 1969



(5) Steiggasse 46, 9630 Wattwil

Grundstück-Nr.: 3079W

Geschosse: 9

Baujahr: 1969, Abbruch und Wiederaufbau 2005



(6) Hochhaus 1, 9630 Wattwil

Grundstück-Nr.: 2219W

Geschosse: 9

Baujahr: 1959



(7) Hochhaus 2, 9630 Wattwil

Grundstück-Nr.: 2220W

Geschosse: 9

Baujahr: 1959



(8, 9, 10) Waisenhastrasse 15, 17, 19,
9630 Wattwil

Grundstück-Nr.: 455W, 2490W,
2491W

Geschosse: 15

Baujahr: 1969