



# MASTERPLAN GRÜZE SÜD

## SCHLUSSBERICHT

## **AUFTRAGGEBER:IN**

Stadt Winterthur  
Departement Bau und Mobilität  
Amt für Städtebau  
Stadtraum und Architektur

### **Ansprechperson:**

Cristina Perea, AfS, Projektleiterin Stadtraum und Architektur

## **PROJEKTVERFASSEN:INNEN**

### **KCAP Zürich**

Wasserwerkstrasse 129  
CH 8037 Zürich  
Switzerland  
+41 (0)44 552 23 61  
zuerich@kcap.eu

### **Studio Vulkan**

Landschaftsarchitektur AG  
Vulkanstrasse 120  
CH-8048 Zürich  
+41 43 336 60 70  
info@studiovulkan.ch

### **mrs partner ag**

Birmensdorferstrasse 55, CH –  
8004 Zürich,  
T: +41 (0)44 245 46 00,  
info@mrs-zh.ch

### **Denkstatt sarl**

Dornacherstrasse 192  
4053 Basel  
T +41 61 337 84 00  
kontakt@denkstatt-sarl.ch

## **BEGLEITGRUPPE:**

Sander Kool, AfS, Co-Leiter Stadtraum und Architektur  
Philipp Uerlings, Stadtgrün, Abteilungsleiter Freiraumentwicklung  
Gianna Hartung, AfS, Projektleiterin Raumentwicklung  
Mark Meeder, Tiefbauamt, Projektleiter Mobilität  
Minara Mathys, Stadtentwicklung, Projektleiterin  
Philipp Krass, Stadtplaner, berchtoldkrass space&options

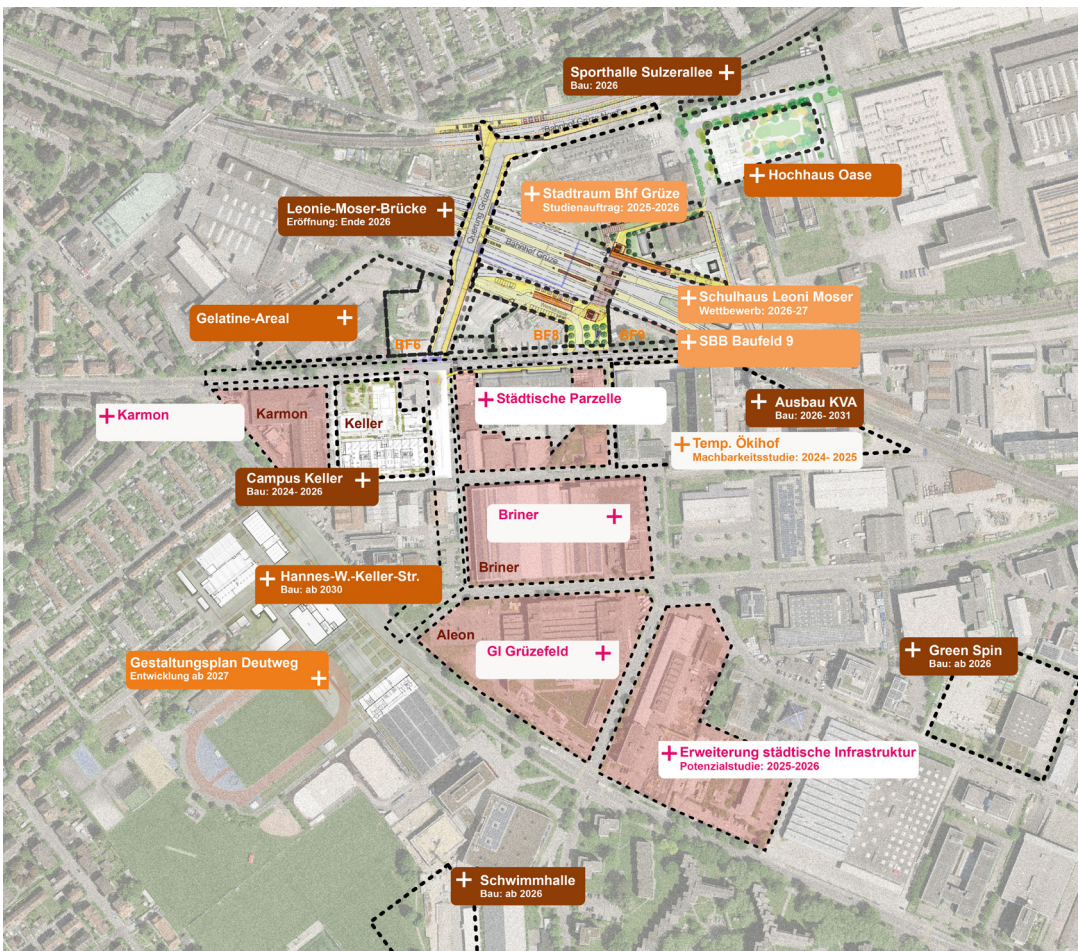
## **ECHOGRUPPE:**

Grundeigentümerschaften

|  |           |
|--|-----------|
| <b>EINLEITUNG</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>KONZEPT</b>                               | <b>6</b>  |
| LEITTHEMEN                                   |           |
| <b>MASTERPLAN</b>                            | <b>16</b> |
| BEBAUUNGS PRINZIPIEN                         | 18        |
| NUTZUNGS PRINZIPIEN                          | 38        |
| FREIRAUM PRINZIPIEN                          | 48        |
| MOBILITÄTS PRINZIPIEN                        | 60        |
| <b>ZUKUNFTSBILD</b>                          | <b>70</b> |
| SITUATIONSPLAN / KENNZAHLEN / VISUALISIERUNG | 72        |
| WEITERES VORGEHEN                            | 80        |



Situation heute



- + Entwicklungspotenzial
- + Vorstudie  
Studienauftrag, MBKS, Potenzialstudie
- + Sondernutzungsplanung  
Gestaltungsplan
- + In Planung
- + Bauprojekt - Realisierung

Entwicklungen Grütze Süd

### Kontext Grüze +

Grüze+ ist einer von sechs Schwerpunkträumen der Stadt Winterthur. In diesen Räumen soll das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum grösstenteils stattfinden, u.a. aufgrund sehr guter öffentlicher Infrastrukturen.

Das Stadtparlament hat 2014 dem öffentlichen Gestaltungsplan Umfeld Grüze, im Norden des Gebietes Grüze+, zugestimmt. Er ist die Grundlage für die Entwicklung des engeren Bahnhofsumfelds Grüze zu einem dichtbebauten Quartier mit einem Schwerpunkt auf Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Rund 1'000 Einwohner:innen und 1'500 Arbeitsplätze werden bis ca. 2040 hier Platz finden.

Die ersten Projekte sind bereits in Projektierung, wie das Hochhaus Oase und der Richard-Ernst-Park oder das Areal der historischen Gelatinefabrik.

Der Bahnhof Grüze wird zum zweitwichtigsten Winterthurer Stadtbahnhof. Ende 2026 wird die Stadt die Leonie-Moser-Brücke eröffnen. Im Rahmen des Ausbaus schritt 2035 plant die SBB die zusätzliche Haltestelle Grüze Nord. Sie ist eine wichtige Voraussetzung für den Ausbau der ÖV-Drehscheibe Bahnhof Grüze als Ergänzung und zur Entlastung des Hauptbahnhofs Winterthur. Bis 2050 erhält der Bahnhof Grüze ein S-Bahn-Angebot, das mit dem heutigen am Hauptbahnhof vergleichbar ist. Diese Voraussetzungen werden auch das Arbeitsplatzgebiet südlich der St. Gallerstrasse beeinflussen.

### Grüze Süd

Das Gebiet «Grüze Süd» umfasst eine Fläche von circa 13 Hektaren. Ein erstes Projekt ist das neue Produktionsgebäude «Diamant» der Keller Druckmesstechnik. Mit der geplanten Hannes-W.-Keller-Strasse in der Verlängerung der Leonie-Moser-Brücke erhält das Gebiet zukünftig eine zentrale Achse vom Bahnhof Grüze bis zum Sportpark Deutweg. Weitere Gebiete im direkten Umfeld sind in Planung. Die KVA wird in den kommenden Jahren ausgebaut.

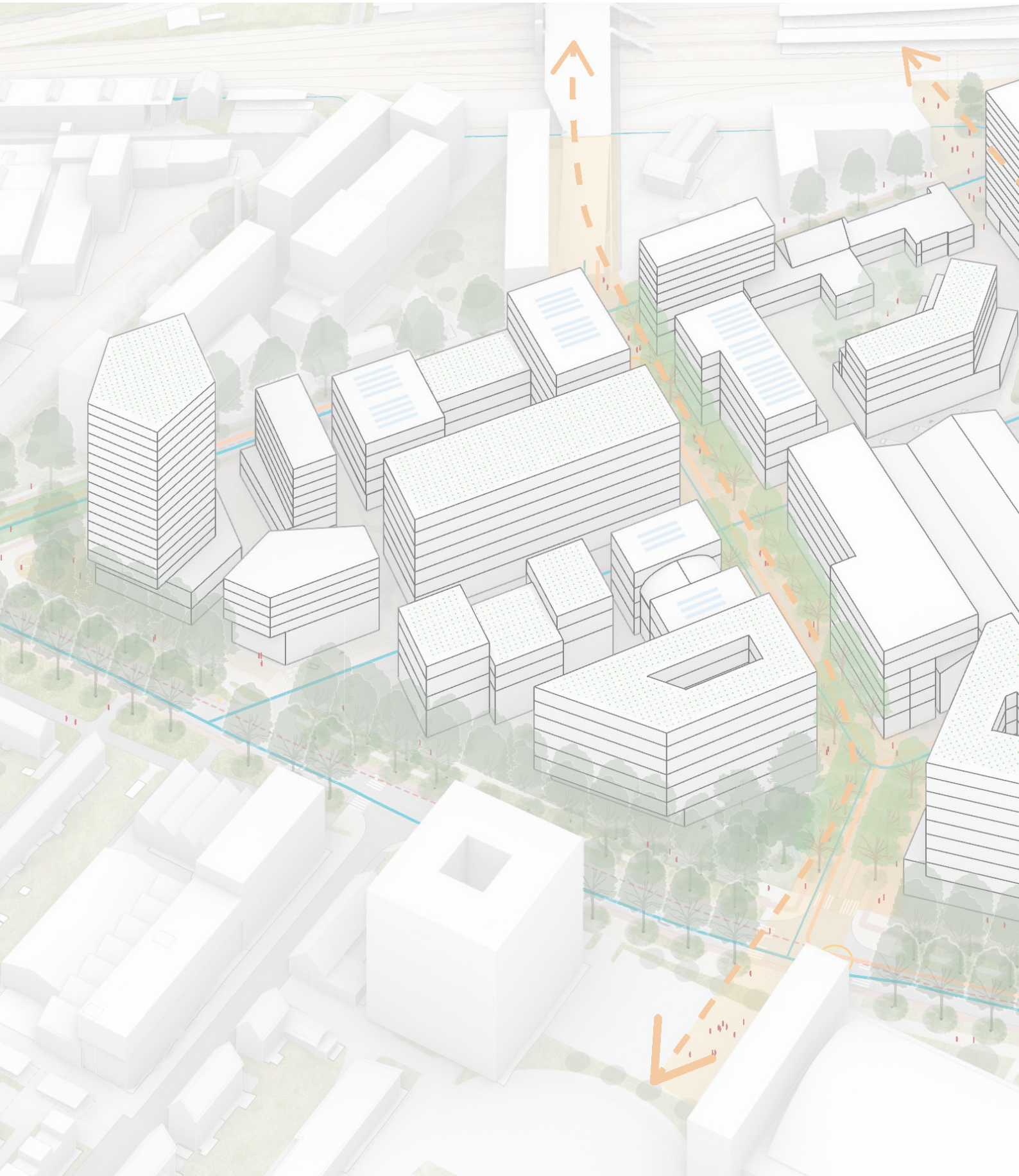
Der Sportpark Deutweg wiederum wird mit markanten Gebäuden und einem neuen Ankunfts- und Eventplatz weiterentwickelt.

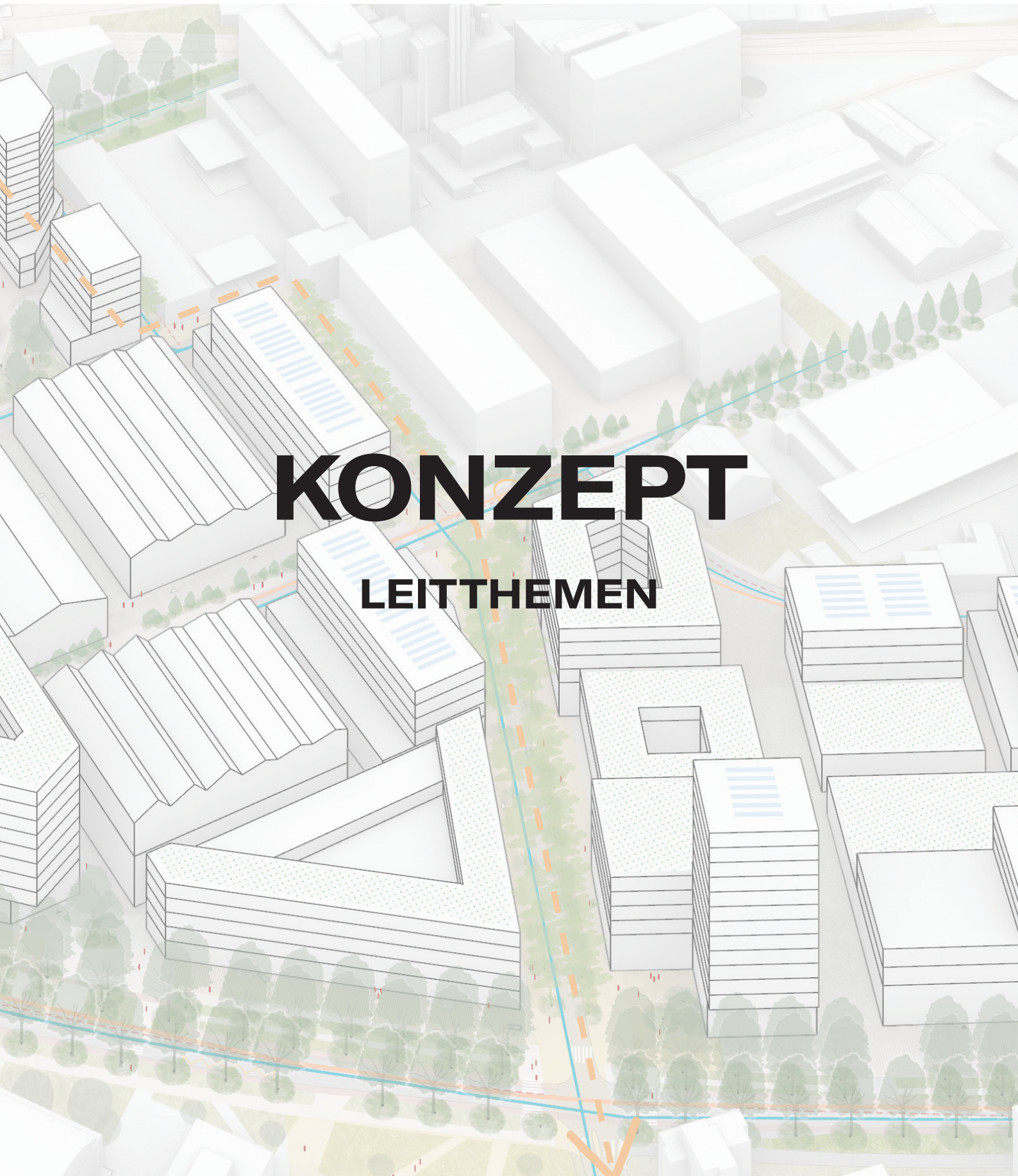
Das heterogene Gebiet «Grüze Süd» liegt inmitten dieser Planungen und hat grosses Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial, welches sowohl von der Stadt Winterthur als auch von den privaten Eigentümerschaften erkannt wurde.

### Masterplan Grüze Süd

Der Masterplan Grüze Süd wurde unter engem Einbezug der Grundeigentümerschaften entwickelt. Er dient als Instrument zur Koordination der laufenden Entwicklungen und stellt einen wichtigen Meilenstein für die räumliche und funktionale Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebiets dar. Ziel ist es, die aktuelle und zukünftige Entwicklung gezielt aufeinander abzustimmen und zu steuern sowie ein solides räumliches Gerüst für den öffentlichen Raum, die Mobilität und den Städtebau zu schaffen. Durch eine robuste und klar strukturierte Ausgestaltung der grundlegenden Elemente – öffentlicher Raum Mobilität und Städtebau – werden verlässliche

Rahmenbedingungen geschaffen. Diese bilden die Grundlage dafür, dass sich die einzelnen Baufelder flexibel und eigenständig innerhalb eines Gesamtkonzepts entwickeln können. Der Masterplan formuliert Prinzipien für eine flexible Entwicklung und zeigt exemplarisch ein mögliches Zukunftsbild auf. Der Masterplan ist behördenverbindlich und dient damit in erster Linie der Verwaltung in der Begleitung der privaten Arealentwicklungen und der Koordination mit den städtischen Hoch- und Tiefbauprojekten.





# KONZEPT

## LEITTHEMEN

## MODELLPROJEKT DER PRODUKTIVEN STADT

Mit der Entwicklung des Gebiets Grüze verfolgt die Stadt Winterthur ambitionierte Ziele: Gewerbliche Nutzungen sollen künftig nicht mehr an den Stadtrand ausgelagert werden, sondern als integraler Bestandteil eines innerstädtischen Quartiers funktionieren. In Grüze Süd entsteht damit ein Arbeitsstandort mit Modellcharakter für die Schweiz.

Die Transformation erfolgt nicht top-down, sondern im Dialog mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den bestehenden Betrieben.

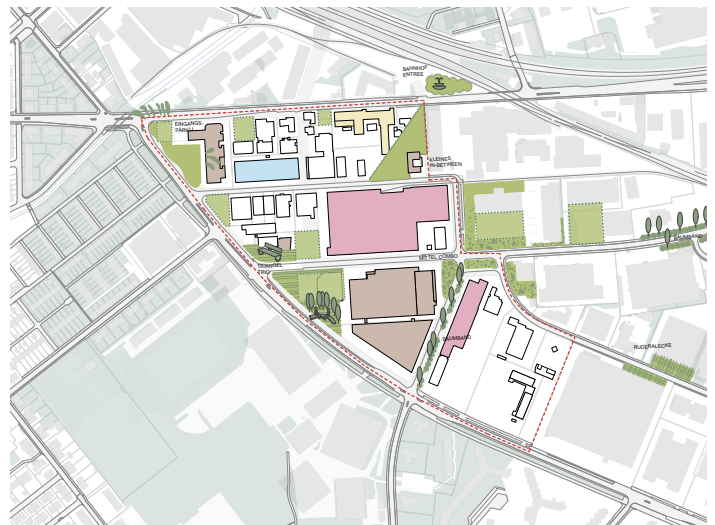
Deren aktuelle Bedürfnisse und zukünftige Entwicklungsabsichten sind zentraler Bestandteil des Prozesses. Gleichzeitig ist das Quartier von einer heterogenen Ausgangslage geprägt, in der unterschiedliche Interessen und Perspektiven aufeinandertreffen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die zentrale Frage: Wie kann ein Quartier entwickelt werden, das sowohl produktiv als auch lebenswert ist?

1)

### QUALITÄTEN DES BESTANDES NUTZEN

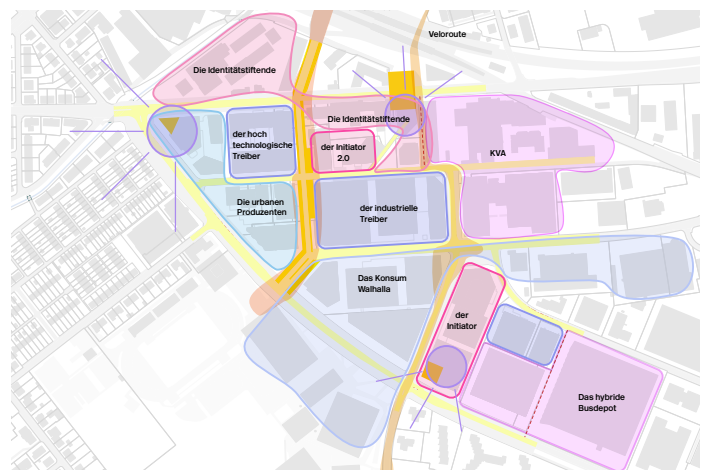
- Integration bestehender Freiraumqualitäten
- Transformation und Integration identitätstiftender Bebauung



2)

### KURATIERUNG DER NUTZUNG

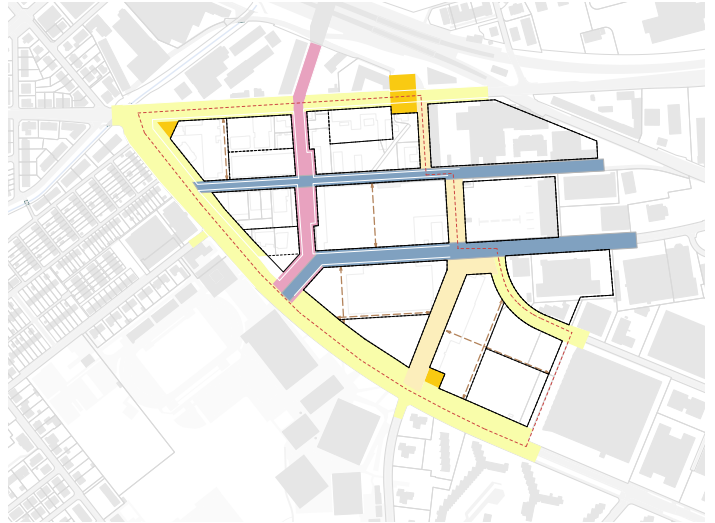
- Erstellung differenzierter Cluster mit hoher
- Nutzungsflexibilität
- Neue Treiber für unterschiedliche Nutzungsgruppen ermöglichen



3)

### HIERARCHISIERTE ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR

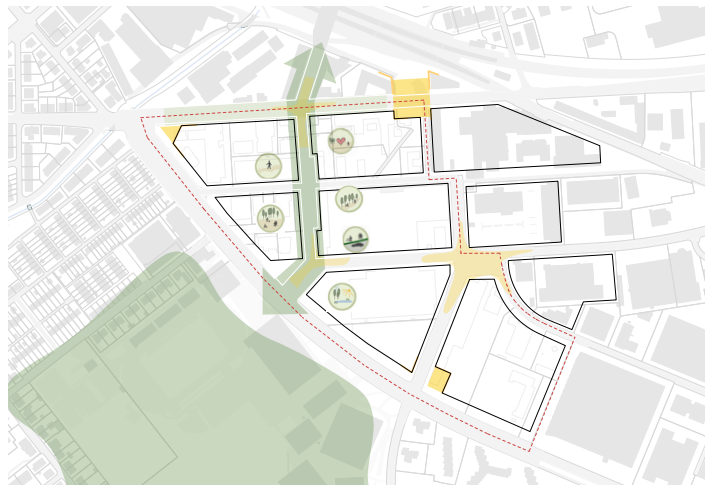
- Hierarchisierung der Strassenräume
- Differenzierte Kombination unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer



4)

### VERNETZTENDE FREIRAUMSTRUKTUR

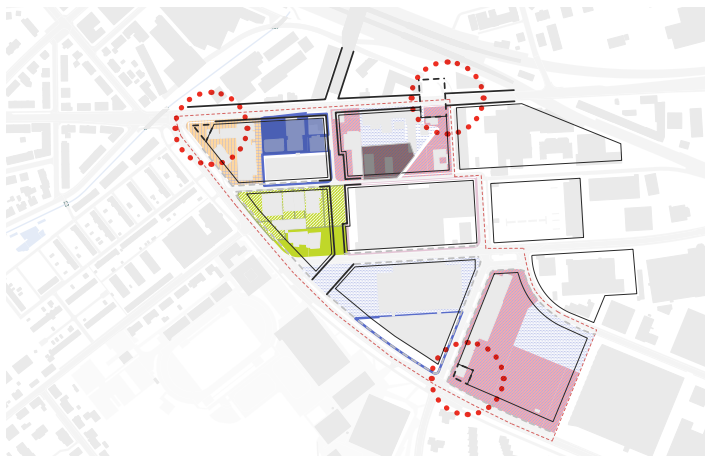
- Verknüpfung nach Aussen stärken
- Identität Arbeitswelt neu formulieren und Aufenthaltsqualitäten in diversen Formen ermöglichen
- Beitrag zur Stadtökologie und Verbesserung des Lokalklimas



5)

### DYNAMISCHE ETAPPIERUNG

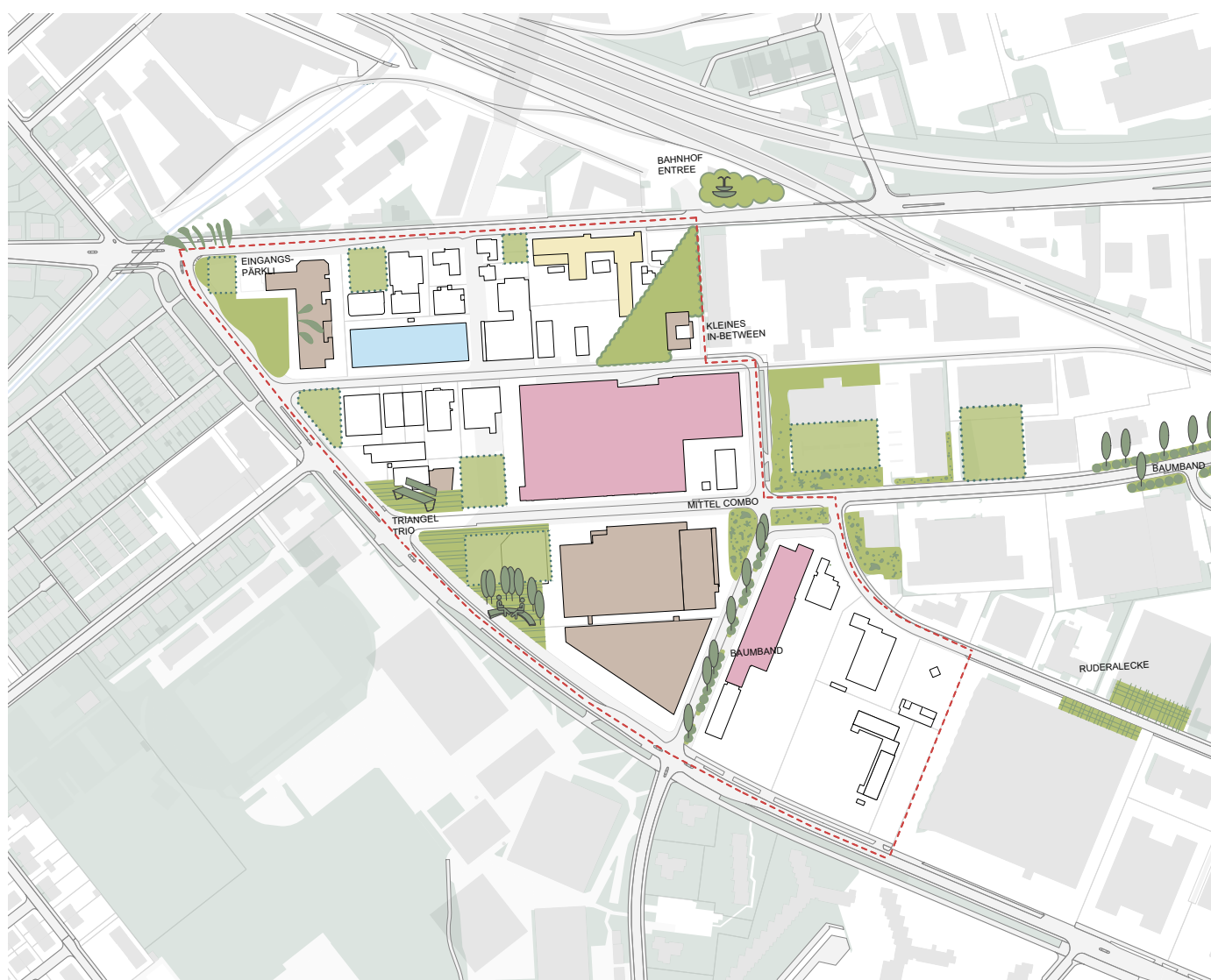
- Veränderung starten wo sofort möglich: Ankunft- und Aufenthaltsorte als neues Gesicht und Treiber nutzen
- Grundeigentümerschaften transparent in den Prozess einbinden



## FREIRAUMQUALITÄTEN NUTZEN

Grüze ist ein produktiver Stadtteil der Industrie, somit hatten Freiräume hier historisch keine Priorität. Dennoch kommen sie in dem Quartier vor. Heute gibt es ein interessantes Flickwerk an kleinen und mittelgrossen Resträumen mit einem interessanten Baumbestand. Häufig an Ecken und Kreuzungen gelegen, haben die kleinen Wiesen und Pflanzflächen meist die Funktion des Abstandsgrüns oder der Regenwasserversickerung. Allein der Raum um den heutigen Jugendtreff wird als Freiraum zu Erholungszwecken genutzt.

Manche Eigentümer in dem Areal haben allerdings auch das Grün als Verschönerungsmassnahme ihrer grossmassstäblichen Gebäude für sich entdeckt. So ist beispielsweise die lange Fassade von Briner entlang der Industriestrasse von einem qualitätsvollen Grün gesäumt. Dieses reiht sich in die unregelmässige Gruppe an lockerem Baumbestand entlang der Strasse. Diese folgt zwar keinem klassischen Allee-Format, bietet aber atmosphärisch ein angenehmes Bild in dem sonst von Funktionalität geprägtem Quartier.



- Treiber einer neuen Ära
- Erhaltenswerte Gebäude
- Bestand mit Transformationspotential
- Charkterstarker Bestand

- Bestehende Grünstrukturen
- Bestehende Baumstrukturen

## NEU UND ALT IM PRODUKTIVEN MITEINANDER

Das Gewerbegebiet Grüze Süd ist als Transformationsraum zu verstehen, dessen Qualität nicht in einem abgeschlossenen Endzustand liegt, sondern in seiner dauerhaften Entwicklungsfähigkeit. Der Bestand ist dabei nicht als statische Ausgangslage, sondern als aktiver Bestandteil eines fortlaufenden Aushandlungsprozesses zwischen Erhalt, Anpassung und Erneuerung zu begreifen. Neu und Alt stehen weder in Konkurrenz noch in Hierarchie, sondern bilden ein produktives Nebeneinander. Unterschiedliche Gebäudegrößen, Parzellentiefen und bauliche Körnungen ermöglichen eine Vielfalt an Nutzungsformaten – von kleinteiligen Werkstätten über flexible Produktionsflächen bis hin zu grösseren Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen. Diese

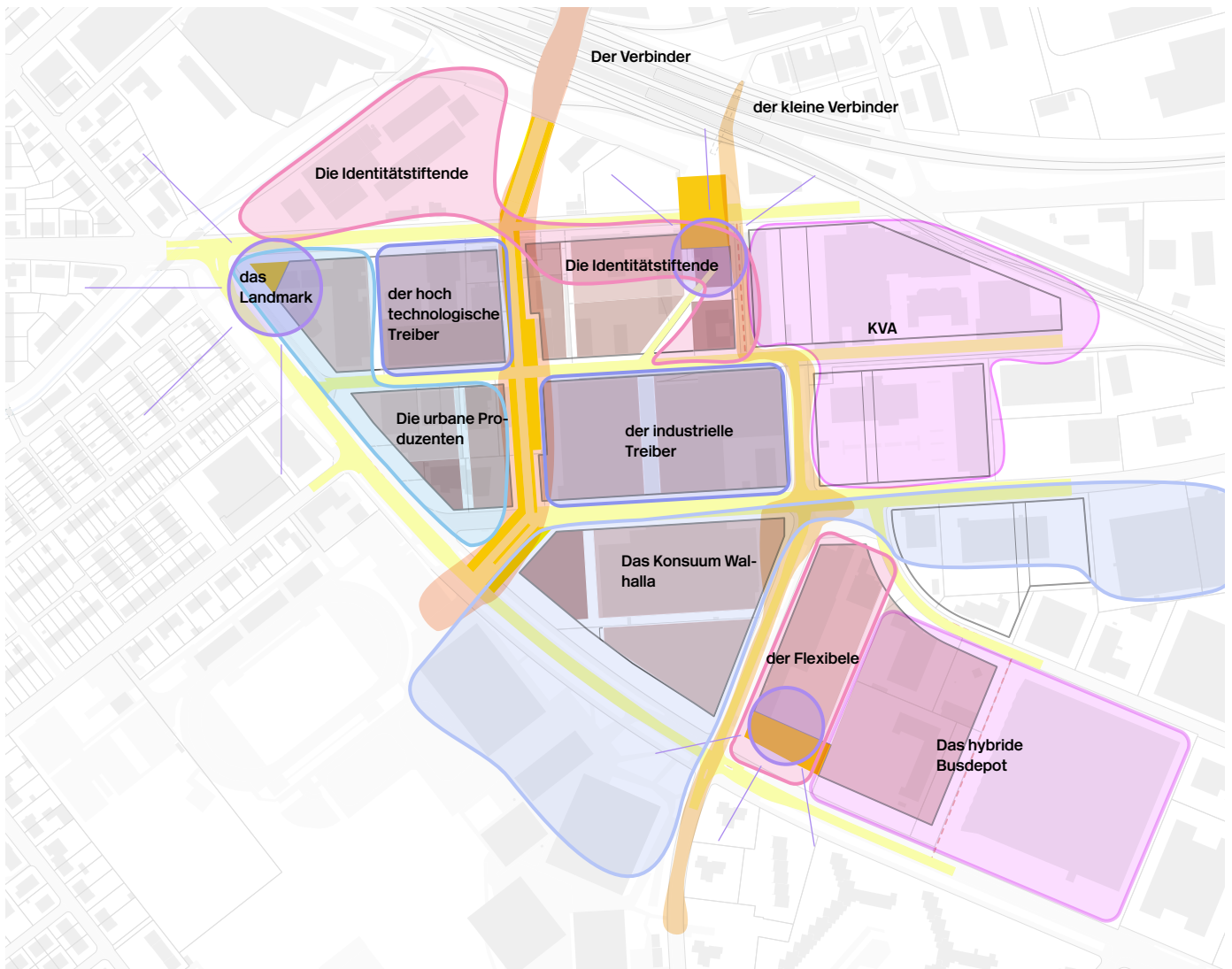
Heterogenität ist kein Mangel, sondern die strukturelle Voraussetzung für ein resilientes Gewerbegebiet, das auf wirtschaftliche, technologische und gesellschaftliche Veränderungen reagieren kann. Architektonisch wird die Vielfalt der vorhandenen Qualitäten bewusst akzeptiert. Unterschiedliche Typologien, Bauzeiten und Ausdrucksformen werden nicht nivelliert, sondern als Teil einer gewachsenen Identität integriert. Gleichzeitig wird klar unterschieden zwischen erhaltenswerten Strukturen – aufgrund ihrer räumlichen, konstruktiven oder identitätsstiftenden Eigenschaften – und Bauten ohne langfristiges Transformationspotenzial. Letztere können im Sinne einer schrittweisen Erneuerung ersetzt werden, um eine qualitative Verdichtung und funktionale Optimierung zu ermöglichen.



# KURATIERUNG DER NUTZUNG KONZEPT

## ENTWICKLUNG IM DIALOG MIT BESTEHENDE NUTZENDEN / GRUNDEIGENTÜMERSCHAFTEN

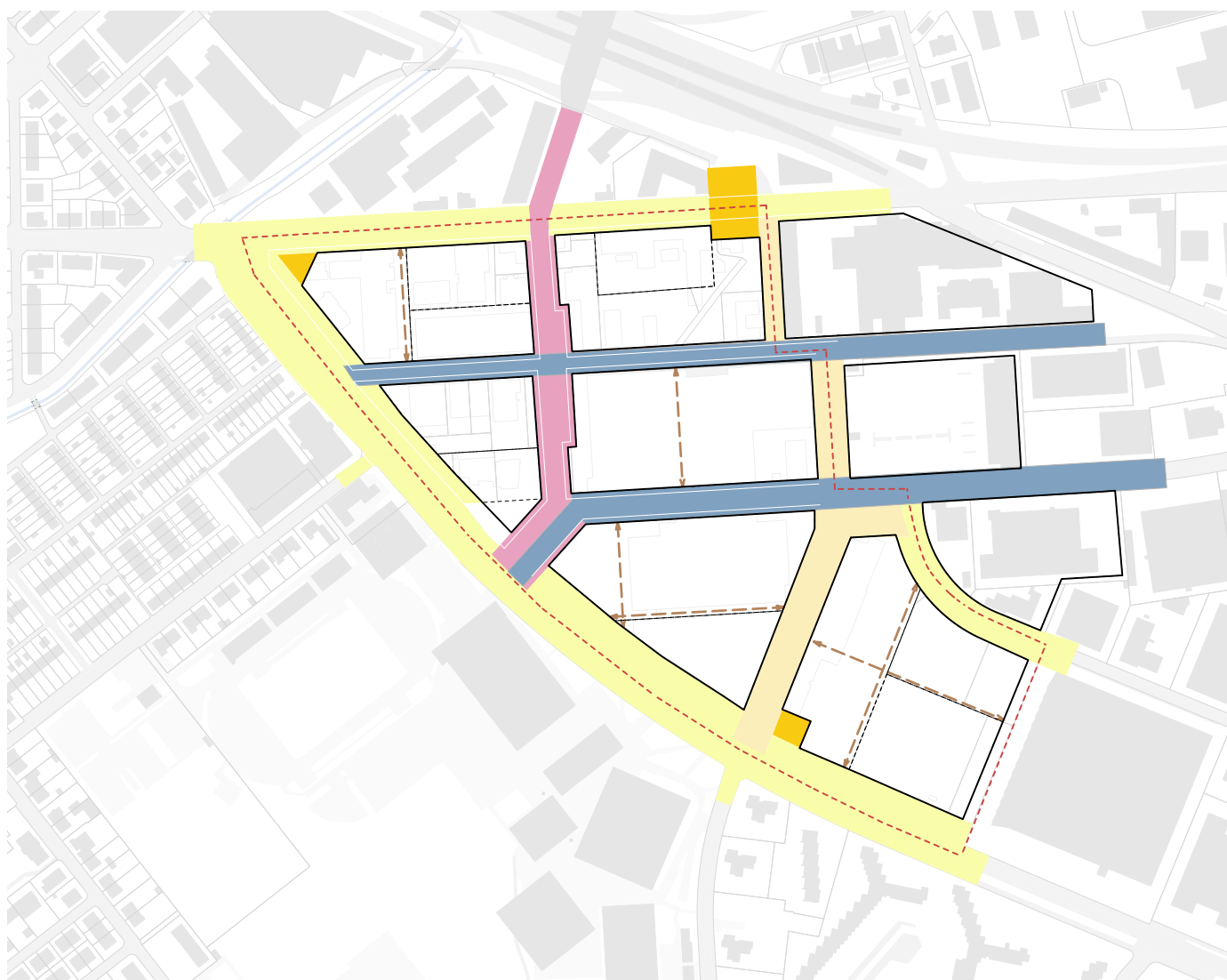
- Gewonnene Erkenntnisse aus dem Dialog mit Nutzenden oder Grundeigentümerschaften fließen laufend wieder in den Prozess ein. Ein iteratives Vorgehen schafft Flexibilität und ermöglicht es, auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren.
- Grundeigentümerschaften sollen auch weiterhin transparent in den Prozess eingebunden werden. Sie sollen dabei unterstützt werden, ihre Betriebe im Sinne des Masterplans und gewünschten Quartieridentität weiterzuentwickeln. Dies führt zu einer Stärkung der Identifikation und Identität.
- Die städtischen Parzellen bieten die Chance, das Gebiet frühzeitig mit neuen Nutzungen zu belegen und somit sehr schnell zu aktivieren.



## HIERARCHISIERUNG DER STRASSENÄUME

Die Erschliessung basiert auf einer Hierarchisierung der Strassenräume. Übergeordnete Achsen sichern die Anbindung und Leistungsfähigkeit für Anlieferung und motorisierten Verkehr, während untergeordnete Erschliessungsstrassen und interne Wege primär der Feinverteilung und Adressbildung dienen. Die Strassenräume werden differenziert gestaltet und

ermöglichen die koexistente Nutzung durch unterschiedliche Verkehrsteilnehmende. Fuss- und Veloverkehr werden gezielt gestärkt, ohne die betrieblichen Anforderungen des Gewerbes zu beeinträchtigen. So entsteht eine robuste, funktionale und zugleich zukunftsfähige Mobilitätsstruktur.



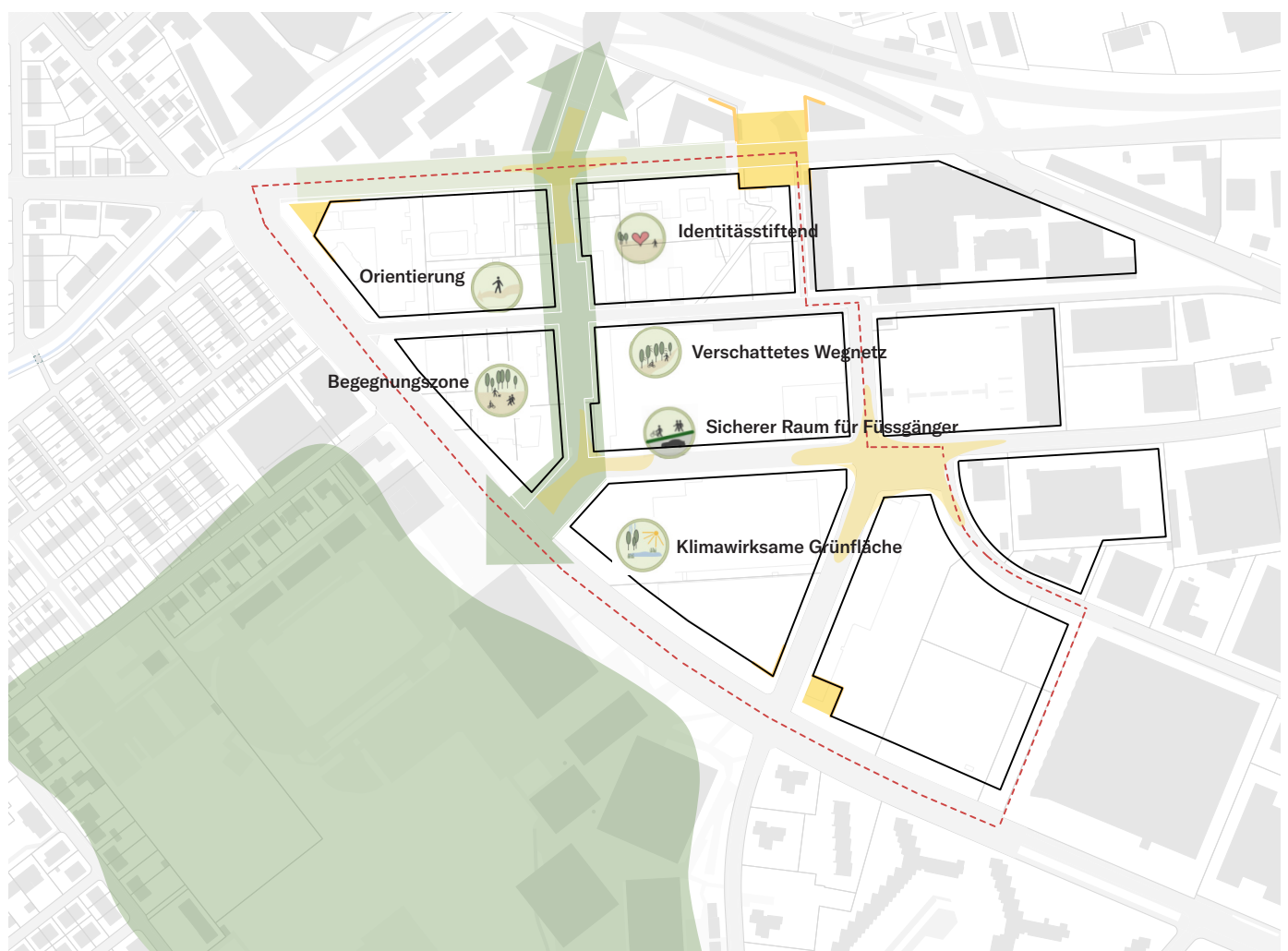
- Plätze
- Brückenachse
- Bahnhofsachse
- Gewerbestrassen
- Durchwegungsgassen
- Verzahnung mit Kontext

## INTEGRATION BESTAND - FREIRAUM

Das grosse Potenzial liegt in der Vernetzung der Quartiere nach Norden. Durch den Neubau der Brücke und mittelfristig auch des Bahnhofes, entstehen hier zwei neue «Tore» nach Grüze. Die Verlängerung der Brücke durch eine zentrale Achse herunter zum Sportpark wird gerade an Wochenenden das Bild des Quartiers massgeblich beeinflussen.

Die St. Gallerstrasse und Grüzefeldstrasse bleiben Alleen oder werden als solche gar noch gestärkt. Das Arbeitsplatzgebiet bekommt eine robuste grüne Infrastruktur. Diese wird das Quartier auf die Veränderungen der kommenden Jahre vorbereiten:

Verbesserung des Lokalklimas, Schutz vor Starkregenereignissen und Orte für den Kurzaufenthalt bei Pausen im Arbeitsalltag. Insbesondere mit einer höheren Dichte an Arbeitsplätzen, wird in Zukunft der Aussenraum und dessen Ausgestaltung eine grössere Rolle spielen. Mit einer abgestimmten Planung ist nicht jedes einzelne Unternehmen allein dafür verantwortlich auf seinem Grundstück die Freiraumbedürfnisse abzudecken. Gibt es eine koordiniertere Entwicklung, können durch Synergien in der Summer grössere Zusammenhängende Flächen erzielt, und die Eigentümer trotzdem entlastet werden.



## ETAPPIERUNG

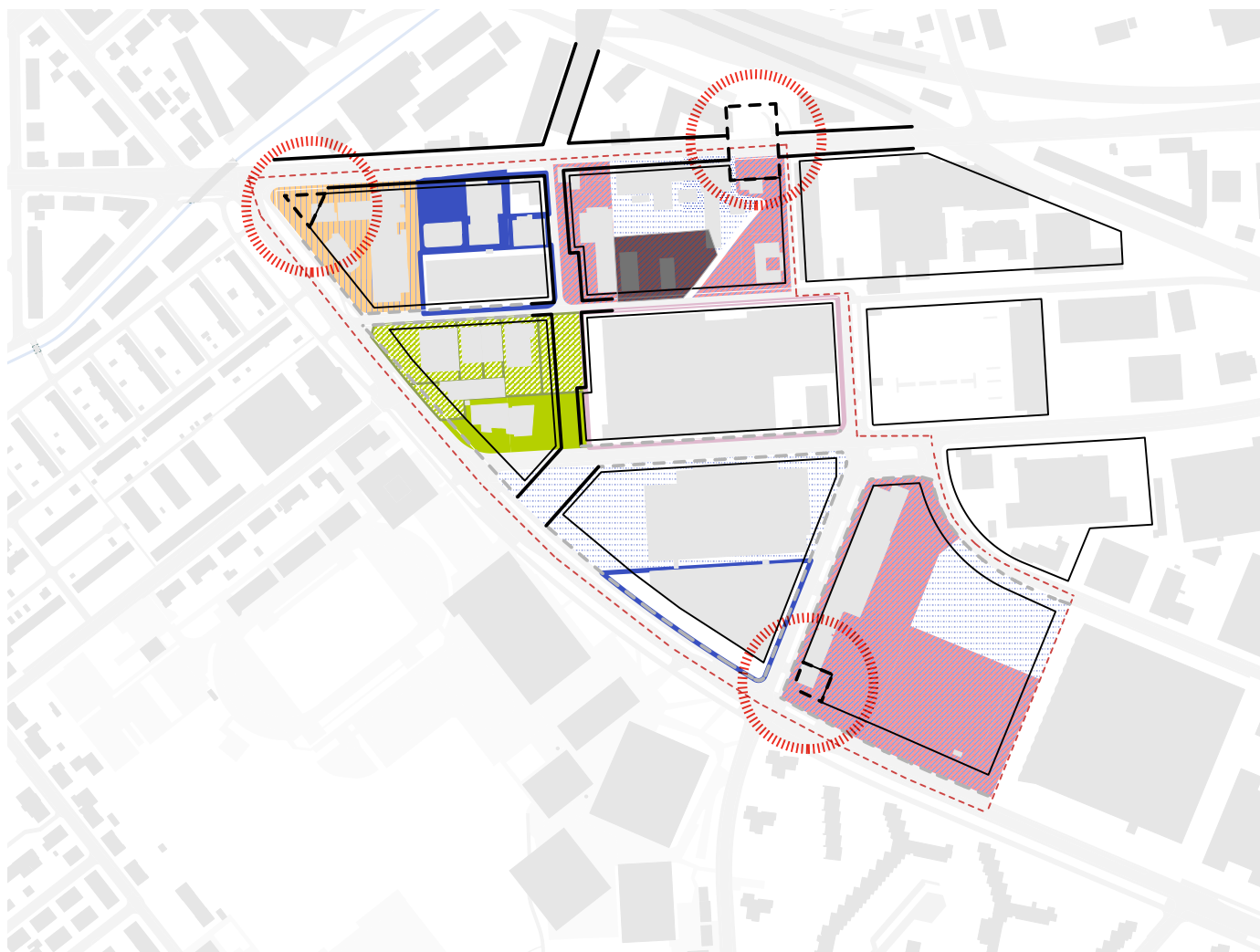
Die Transformation von Grüze Süd erfolgt in drei grösseren Etappen und folgt dem Prinzip einer offenen, flexiblen Stadtentwicklung. Das Areal wird schrittweise weiterentwickelt, mit dem Ziel, neue Nutzungen zu integrieren und es als Stadtraum mit dem angrenzenden Quartier zu verknüpfen. Dabei ist zentral, dass bestehende Unternehmen in ihrer Geschäftstätigkeit nicht beeinträchtigt werden und das Gebiet gemeinsam mit seinen heutigen und künftigen Nutzerinnen und Nutzern wachsen kann.

Die Etappierung ist als mögliches, nicht verbindliches Szenario zu verstehen. Sie basiert auf der zeitlichen Verfügbarkeit von Flächen sowie auf laufenden und bereits realisierten Projekten und wird im Dialog mit den Grundeigentümerschaften weiter präzisiert.

Phase 1: fokussiert auf kurzfristig verfügbare Flächen, insbesondere Karmon und die städtische Parzelle, welche mit ihren Ankunfts- und Aufenthaltsräumen als Impulsgeber und neues Gesicht des Areals wirken können.

Phase 2: stärkt die Verbindungsachsen für Fuss- und Veloverkehr und ergänzt diese durch gezielte bauliche und freiräumliche Eingriffe.

Phase 3: umfasst die umfassendere Entwicklung grösserer Akteure mit neuen Strukturen, ergänzenden Massnahmen im Bestand und zusätzlichen Grünräumen zur nachhaltigen Qualifizierung des Gesamtgebiets



- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| □ Strassenraum BGK 1. Etappe        | ■ Stadt : Besetzt mind 15 Jahre                      |
| □ Strassenraum BGK 2. Etappe        | □ Privat : Neubau                                    |
| ■ Privat: 10 Jahre ready            | ■ Privat Entwicklung interessiert                    |
| ■ Stadt: Entwicklung möglich        | □ Privat: Transformationszeitpunkt ungewiss 10 Jahre |
| ○ Spannende Entwicklungsstartpunkte | ■ Privat: Transformationszeitpunkt ungewiss          |



An architectural master plan rendering of a city block. The scene is viewed from an elevated perspective. In the center, several buildings are highlighted with colorful horizontal stripes: yellow, purple, blue, and pink. These buildings are surrounded by other white, unadorned building blocks. A large, open green field is visible in the upper middle section. A network of blue and orange lines, representing paths or roads, crisscrosses the area. Small red vertical markers are scattered throughout the plan. The overall style is clean and modern, typical of urban planning visualizations.

# MASTERPLAN

## PRINZIPIEN UND SPIELRÄUME

# GRÜZE SÜD MASTERPLAN

## ZONIERUNG

- Zentrumszone
- Industriezone

## FREIRAUM

- Baumreihe
- ▨ Vorzone Typ 1
- ▨ Vorzone Typ 2
- ▨ Vorzone Typ 3
- Platz
- Pocketpark

## BEBAUUNG

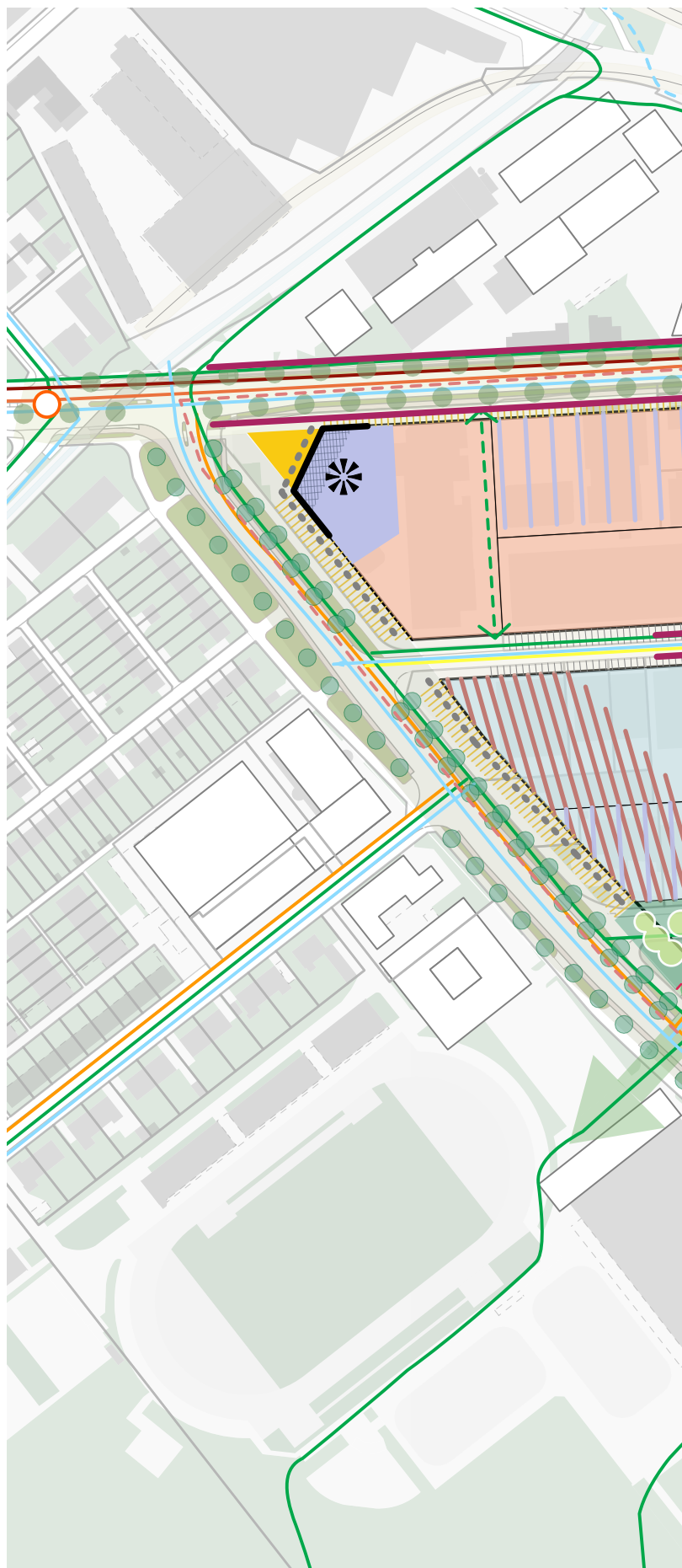
- BGK definierte Achse
- - BGK geplante Diagonale (Anschluss Grüzefeldstr.)
- Baufeldgrenzen
- Wichtige städtebauliche Kanten
- ⋯ Auskragung ab 5m Höhe
- - Perimeter Grüze Süd
- ✱ Hochpunkt: bis 60m
- ▨ Höhere Gebäude: bis 45m

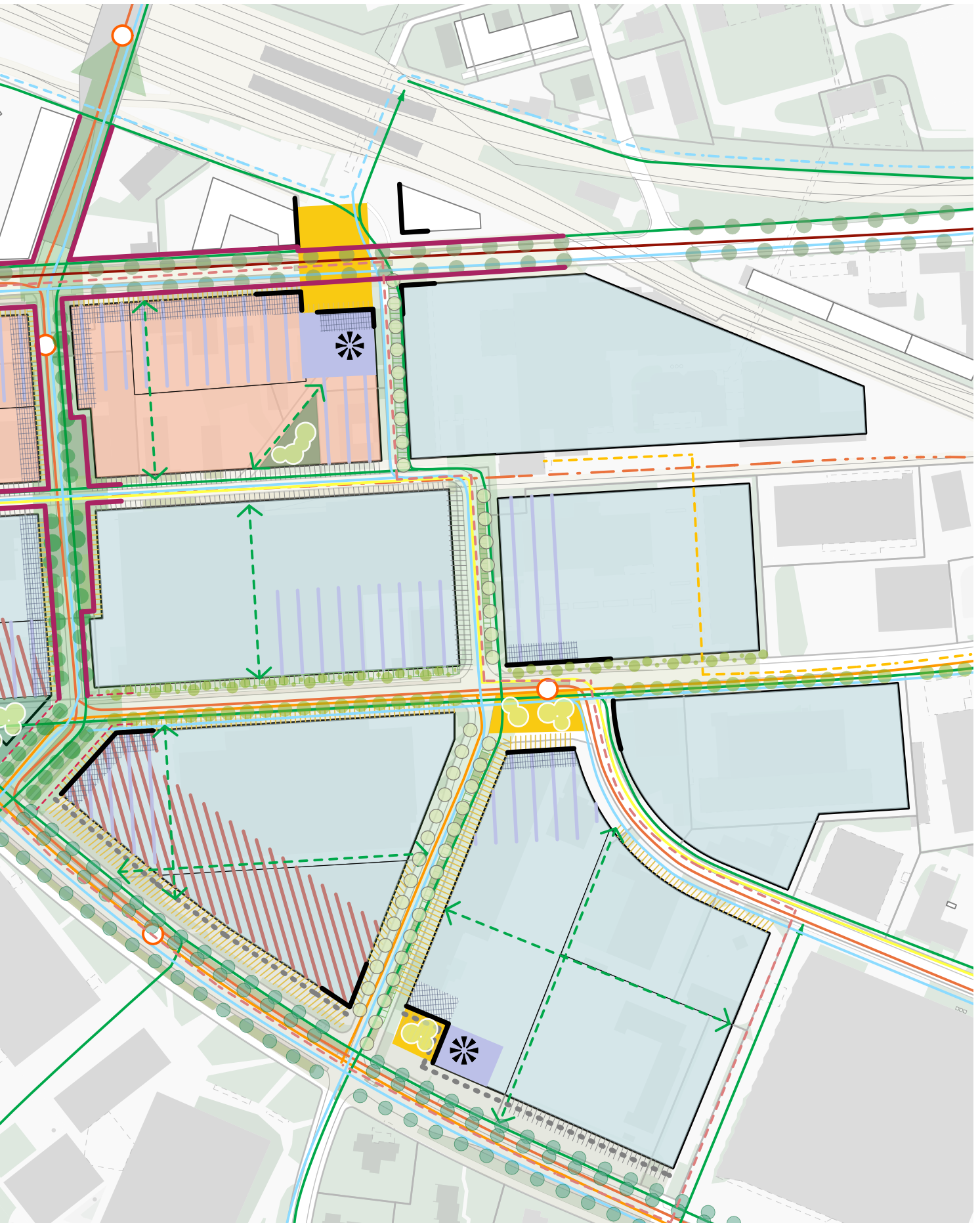
## NUTZUNG

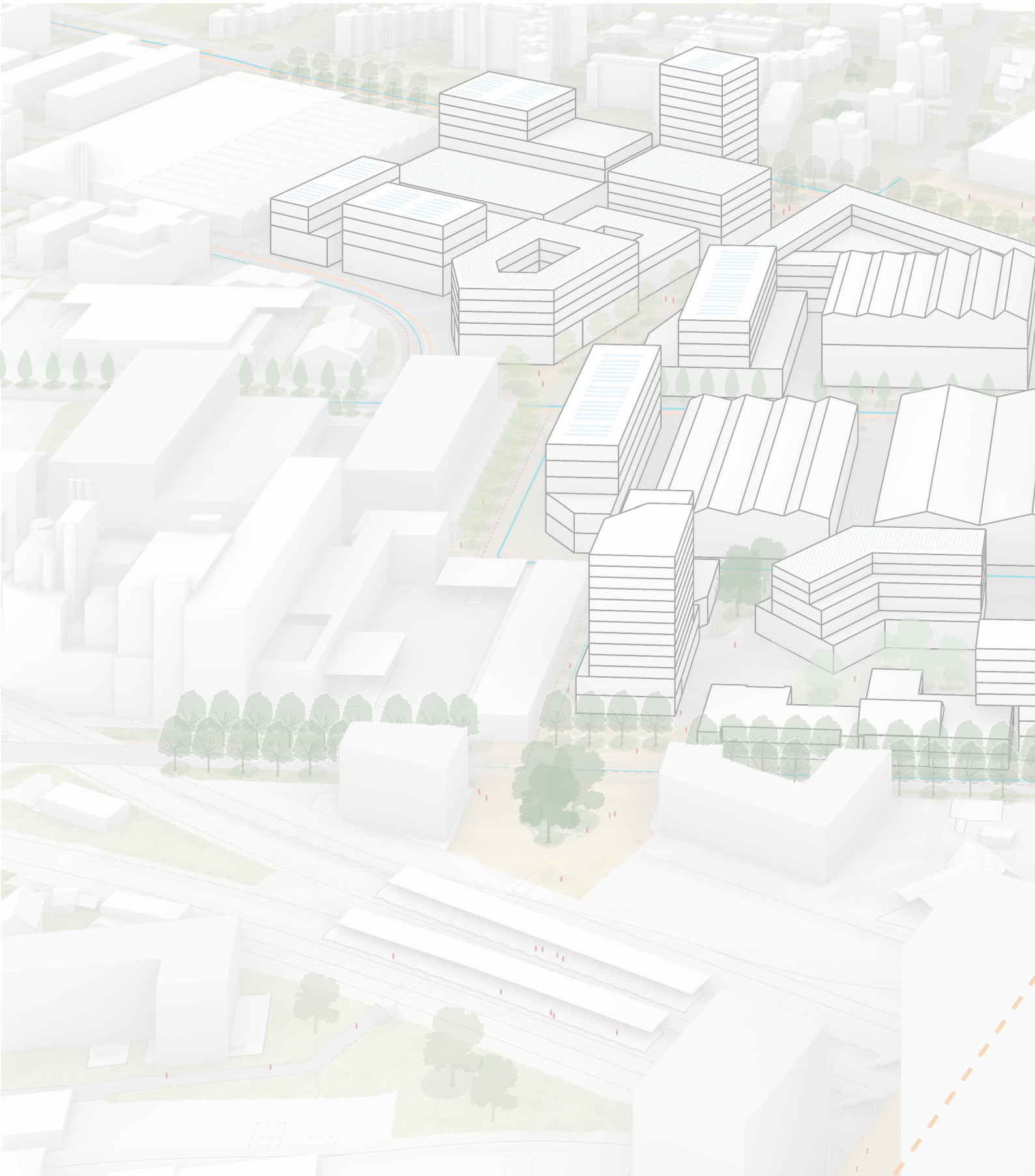
- ▨ Gewerbe mit öffentlichem Character / EG Nutzungen
- ▨ Ergänzende/untergeordnete Wohnnutzungen denkbar


## VERKEHR

- Bus-Korridor
- Bus-Haltestelle
- - Anschlussgleis
- Hauptverkehrsstrasse
- reg. Verbindungsstrasse/komm.Sammelstrasse
- Komm. Erschliessungsstrasse
- - Option Transportweg KVA
- Veloverbindung
- - Winterthurer Veloroute
- Fussverkehrsrouten
- - Angestrebte Vernetzung Fussverkehr (innerhalb Baufelder)









**PRINZIPIEN  
BEBAUUNG**

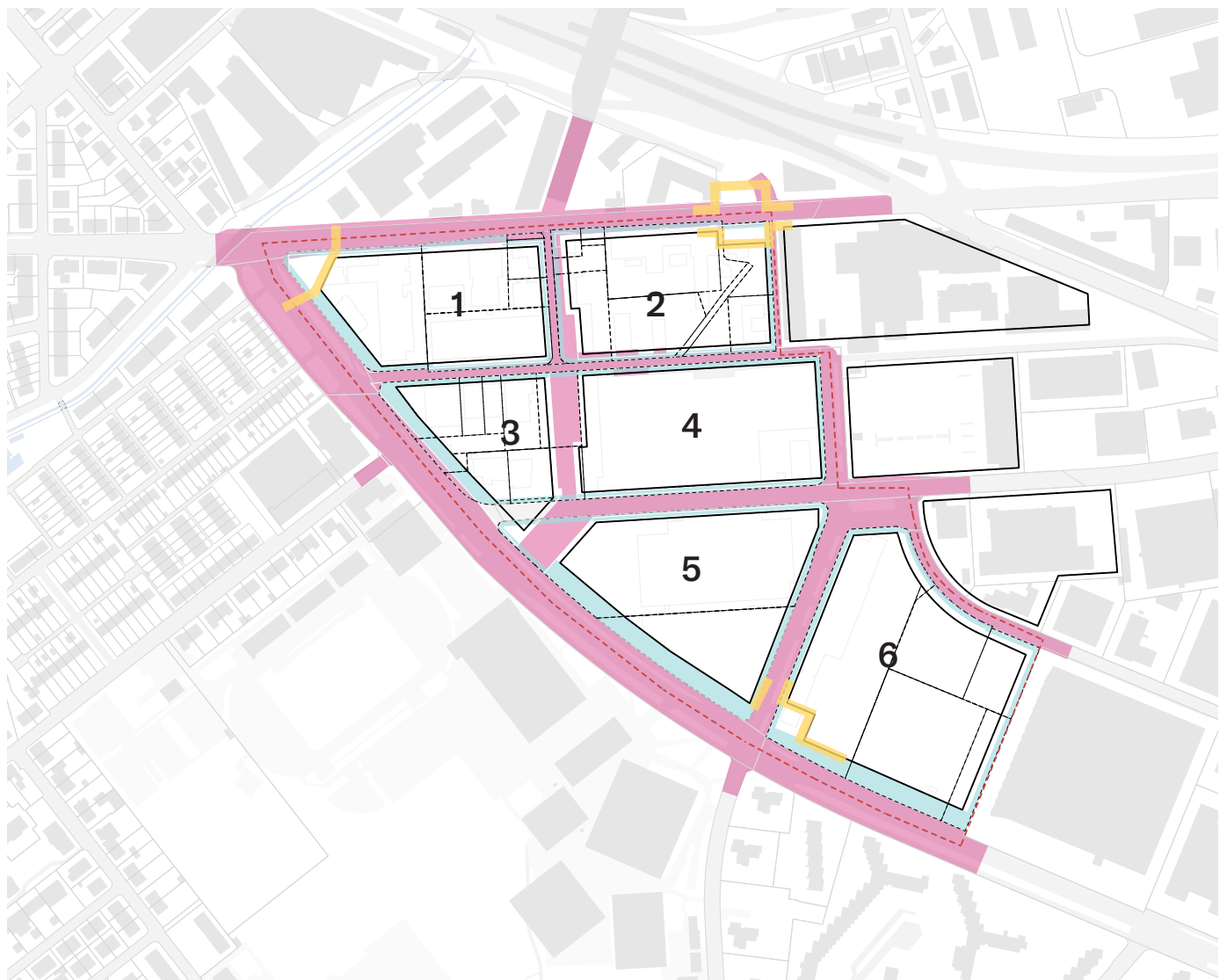
# STRUKTUR

## PRINZIPIEN BEBAUUNG

### GRUNDSTRUKTUR

Die Grundstruktur definiert sechs übergeordnete Baubereiche, die auf den bestehenden Parzellengrenzen aufbauen und damit die heutige Eigentumsstruktur respektieren. Dadurch entstehen zusammenhängende Entwicklungsfelder, ohne zusätzliche Belastungen für die Eigentümerschaften zu generieren.

Drei präzise gesetzte Plätze markieren die zentralen Ankunftsorte und strukturieren das Areal räumlich wie funktional. Sie schaffen Orientierung, Adressbildung und identitätsstiftende Bezugspunkte innerhalb des Gesamtgebiets.



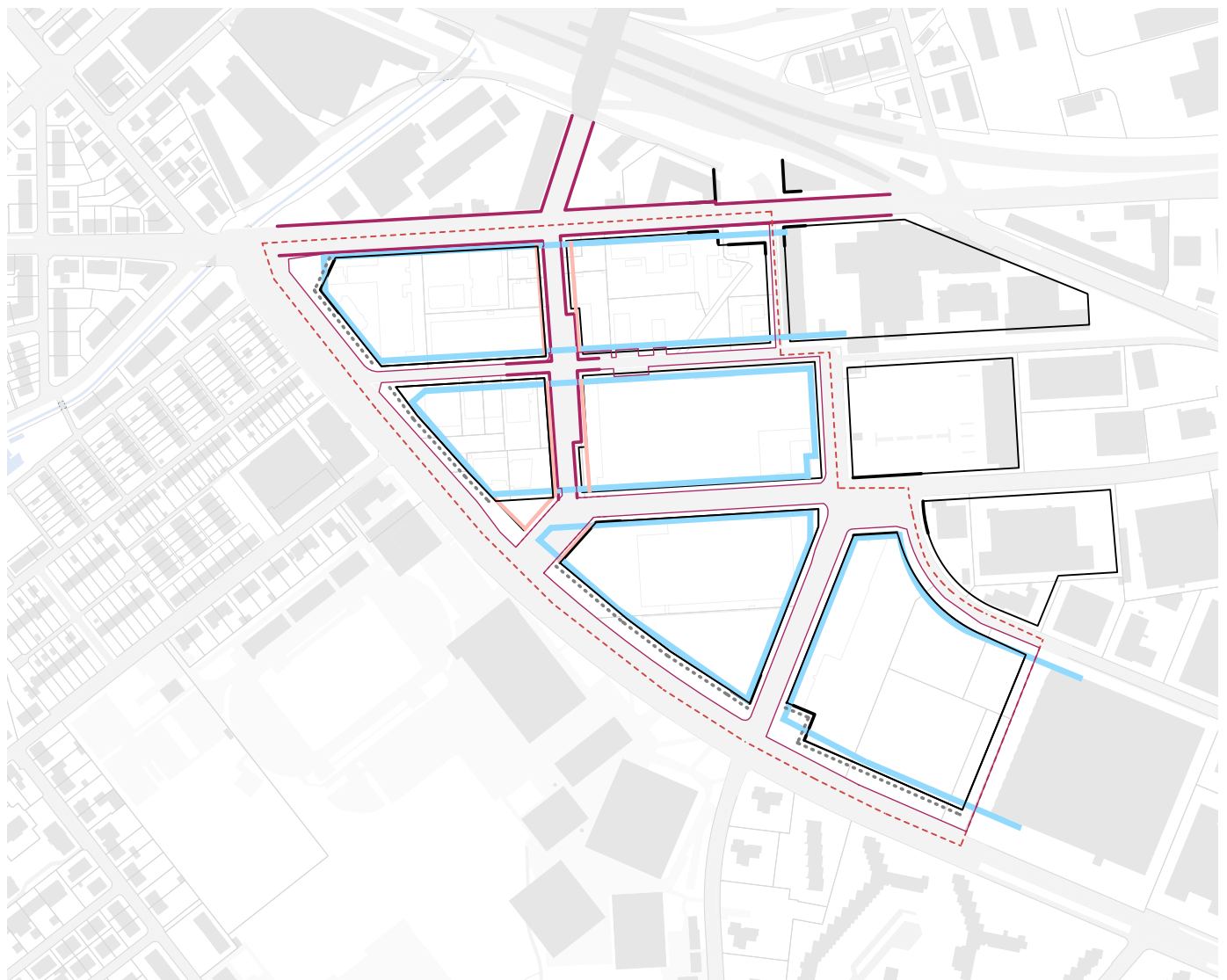
- BGK
- 4m / 10m Grenzabstand
- Baufelder
- ⋯ Perimeter
- Ankunftsorte

# BAUBEREICHE

## PRINZIPIEN BEBAUUNG

Zur räumlichen Fassung der drei Ankunftsplätze werden entlang ihrer Ränder wichtige städtebauliche Kanten definiert. Sie sichern klare Raumdefinitionen und stärken die stadträumliche Präsenz der Platzräume. Die generellen Baufeldgrenzen basieren auf einem Grenzabstand von 4 m (10m Grüzefeldstr) und gewährleisten eine kohärente Grundordnung innerhalb der Baubereiche. Entlang der Mittelachse (Neue Brücke) richtet sich die Bebauungslinie nach den Vorgaben des BGK und sichert damit die übergeordnete Raumstruktur.

An der Grüzefeldstrasse ist zur Stärkung der Adressbildung eine Auskragung von bis zu 4 m über die Bebauungslinie hinaus anzustreben, sofern diese ab einer Höhe von 5 m erfolgt. Dadurch wird eine differenzierte Fassadengestaltung ermöglicht, ohne den Strassenraum im Erdgeschoss zu beeinträchtigen.

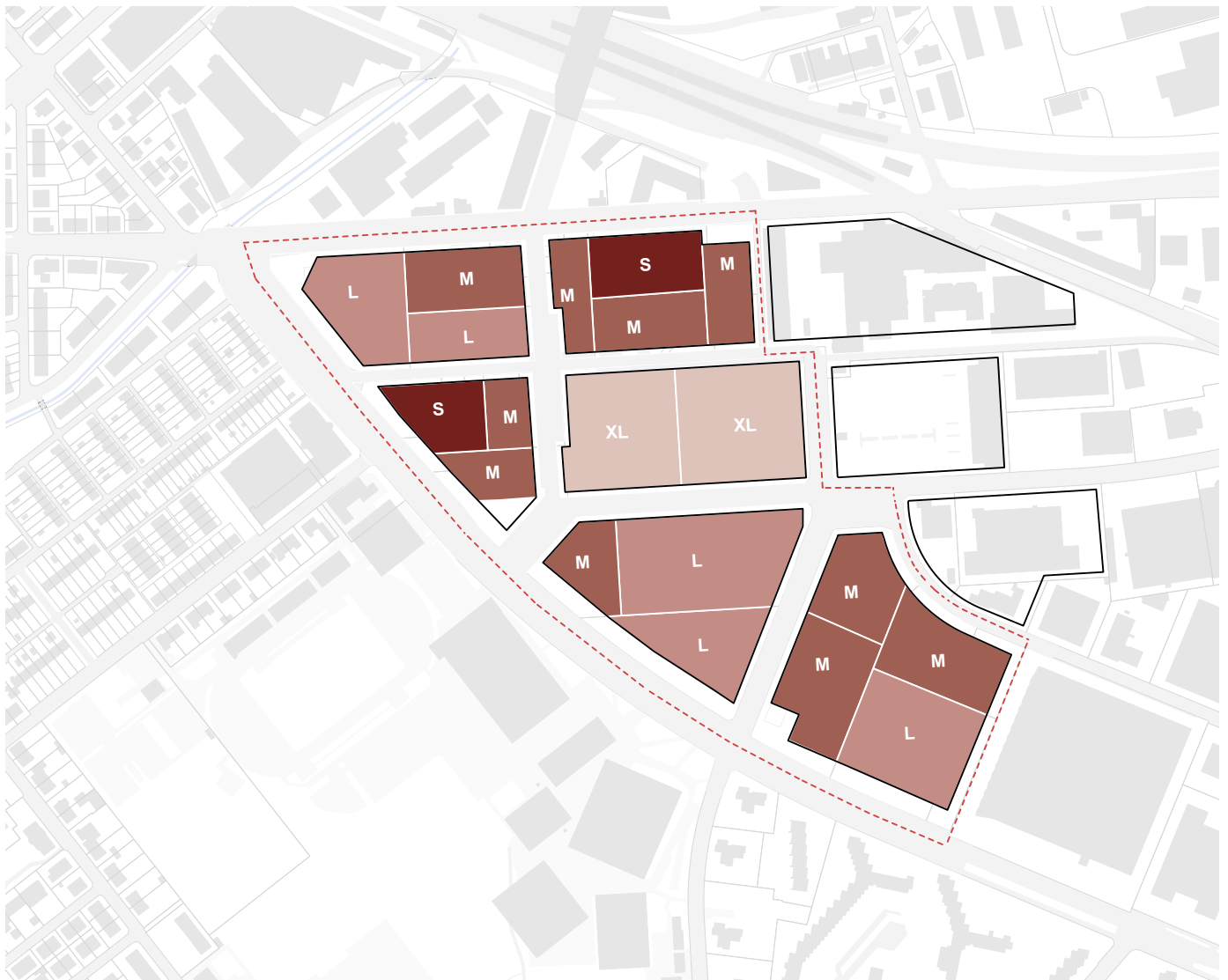


- Parzellengrenze Outline BGK
- Parzellengrenze BGK definiert (Achse)
- Baufeldgrenzen
- Wichtige städtebauliche Kanten
- Auskragung (ab 5m)
- Perimeter
- Heutige Bebauungslinien (2026)
- Neue Bebauungslinie BGK

## DIVERSITÄT UND FLEXIBILITÄT

Unterschiedlich grosse Baufelder bilden die Grundlage für eine langfristig flexible und wirtschaftlich robuste Entwicklung. Kleinere Einheiten ermöglichen schrittweise Transformationen und bieten Raum für spezialisierte, kleinteilige Gewerbenutzungen. Grössere Baufelder schaffen hingegen die Voraussetzung für zusammenhängende Bauvolumen und produktionsorientierte Betriebe.

Eine ausgewogene Durchmischung der Baufelder, Gebäudegrössen und Typologien ist dabei entscheidend für eine vielfältige Nutzungsstruktur und ein resilient aufgestelltes Gewerbegebiet. Sie erlaubt die Ansiedlung sowohl kleiner Unternehmen als auch grösserer Produktionsbetriebe und fördert ein funktional wie strukturell durchmischtes Arbeitsumfeld innerhalb eines klar definierten städtebaulichen Rahmens.



|    |   |               |                |
|----|---|---------------|----------------|
| XS | < | 500           | m <sup>2</sup> |
| S  |   | 500 - 2000    | m <sup>2</sup> |
|    |   | 1000 - 5000   | m <sup>2</sup> |
| L  |   | 5000 - 10'000 | m <sup>2</sup> |
| XL | > | 10'000        | m <sup>2</sup> |

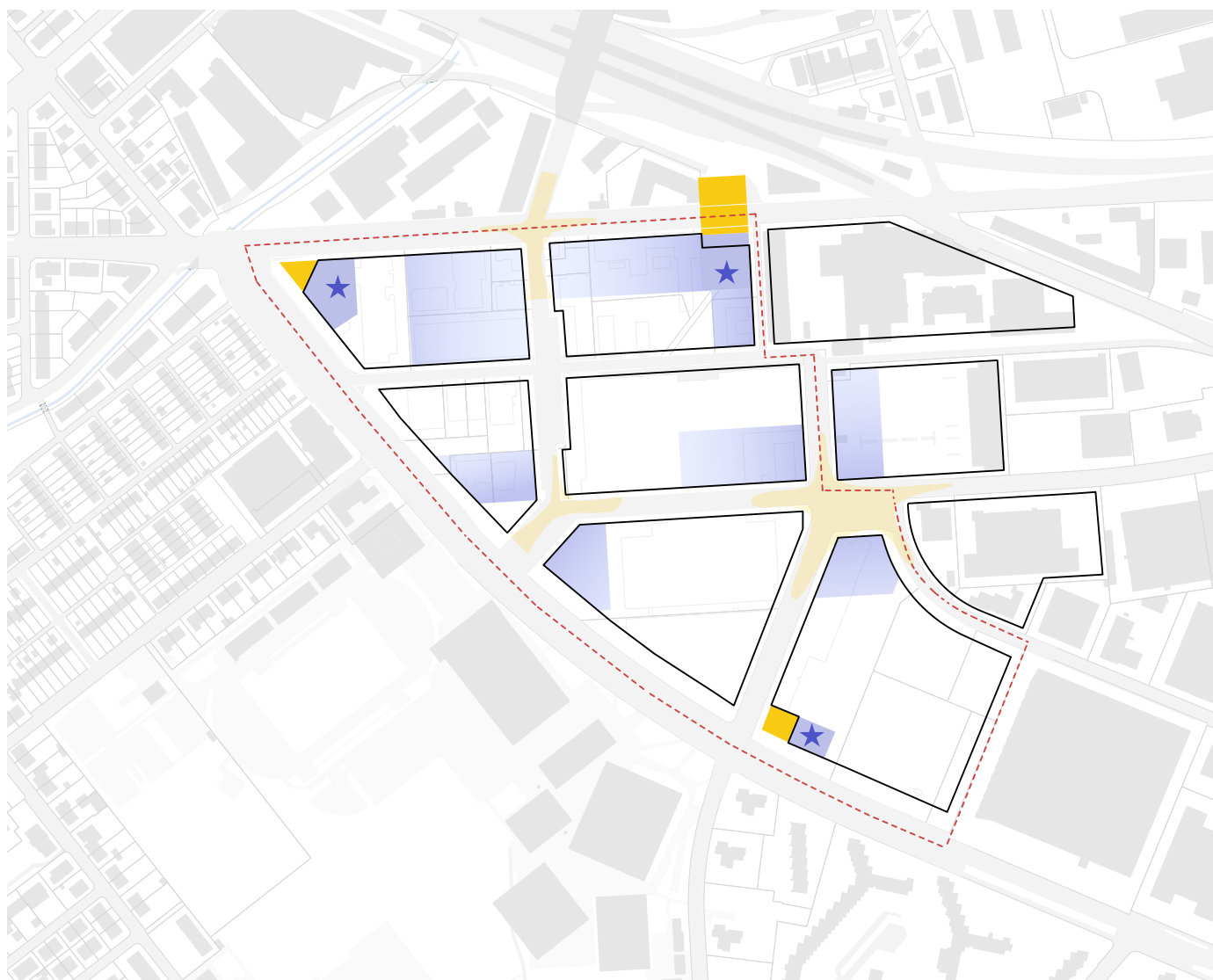
### SILHOUETTENBILDUNG

Die Grundhöhe im Areal beträgt maximal 30 m und bildet die robuste Basis der baulichen Entwicklung. Innerhalb dieser Grundordnung werden jedoch bewusst differenzierte Gebäudehöhen angestrebt. Variierende Höhenstaffelungen im Innern der Baufelder ermöglichen Einblicke und Durchblicke, fördern die räumliche Vernetzung und verhindern eine geschlossene, monolithische Wirkung.

Um die drei Hauptplätze sind gezielt gesetzte Hochpunkte mit Höhen bis zu 60 m vorgesehen. Sie markieren die

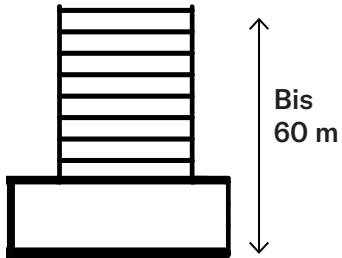
zentralen Ankunftsorte und stärken die übergeordnete Adressbildung. Entlang wichtiger Strassenkreuzungen sind Gebäudehöhen von bis zu 45 m möglich, um die Knotenpunkte stadträumlich zu akzentuieren.

Entlang der St. Gallerstrasse dient die Silhouettenbildung als wesentliches Leitprinzip. Die gestaffelte Höhenentwicklung verleiht dem Areal eine prägnante Präsenz und formuliert ein klares, identitätsstiftendes Erscheinungsbild nach aussen.



- ★ Hochpunkte bis 60 m
- Höhen Bis 45m
- Platz
- Strassenkreuzungen
- Grundhöhe max. 30m

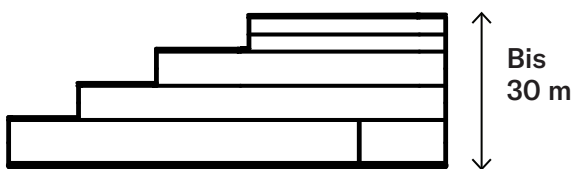
# MÖGLICHE TYPOLOGIEN PRINZIPIEN BEBAUUNG



SOLITÄR BAUTEN



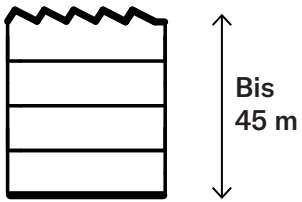
Letzibach, Zürich



GESTAPPELTE  
HYBRIDBAUTEN



Gebäude 141, Winterthur



ZEILEN



IPZ, Dübendorf



HALLEN



Gewerbehof "OakTech" Zurich

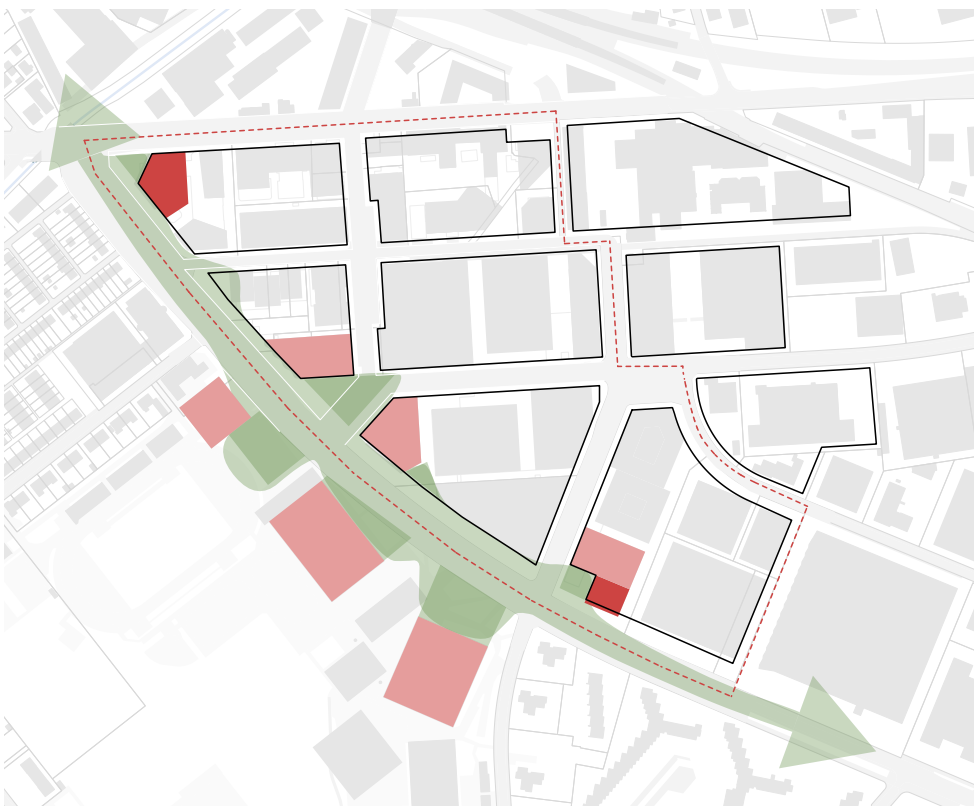
# CHARAKTER GRÜZEFELDSTRASSE

## PRINZIPIEN BEBAUUNG

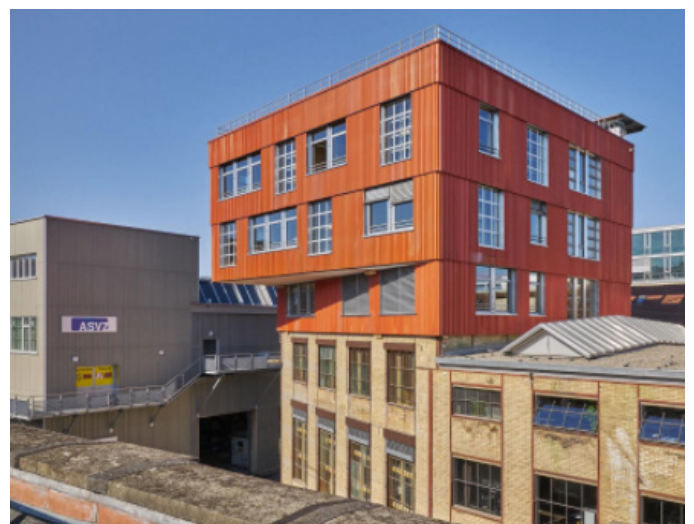
Die Grüzefeldstrasse wird als urbaner Boulevard mit klarer stadträumlicher Fassung verstanden. Entlang dieses Raums sind Solitär- und Punktbauten mit differenzierten Höhen vorgesehen, die sich präzise zur Strasse und zu den angrenzenden Plätzen orientieren. Auf der gegenüberliegenden Seite prägen ebenfalls Punktbauten den Stadtraum; dieser Charakter wird auf Grütze Süd weitergeführt und als verbindendes Element zwischen

beiden Seiten etabliert. Die Abfolge eigenständiger Baukörper schafft Identität, stärkt die Kontinuität des Boulevards und formuliert eine klare Adressbildung.

Der Strassenraum ist grosszügig dimensioniert und übernimmt neben seiner Erschliessungsfunktion eine wesentliche ökologische Rolle. Die grosszügigen Strassenbaulinien, die einen Raum von gut 45 m im



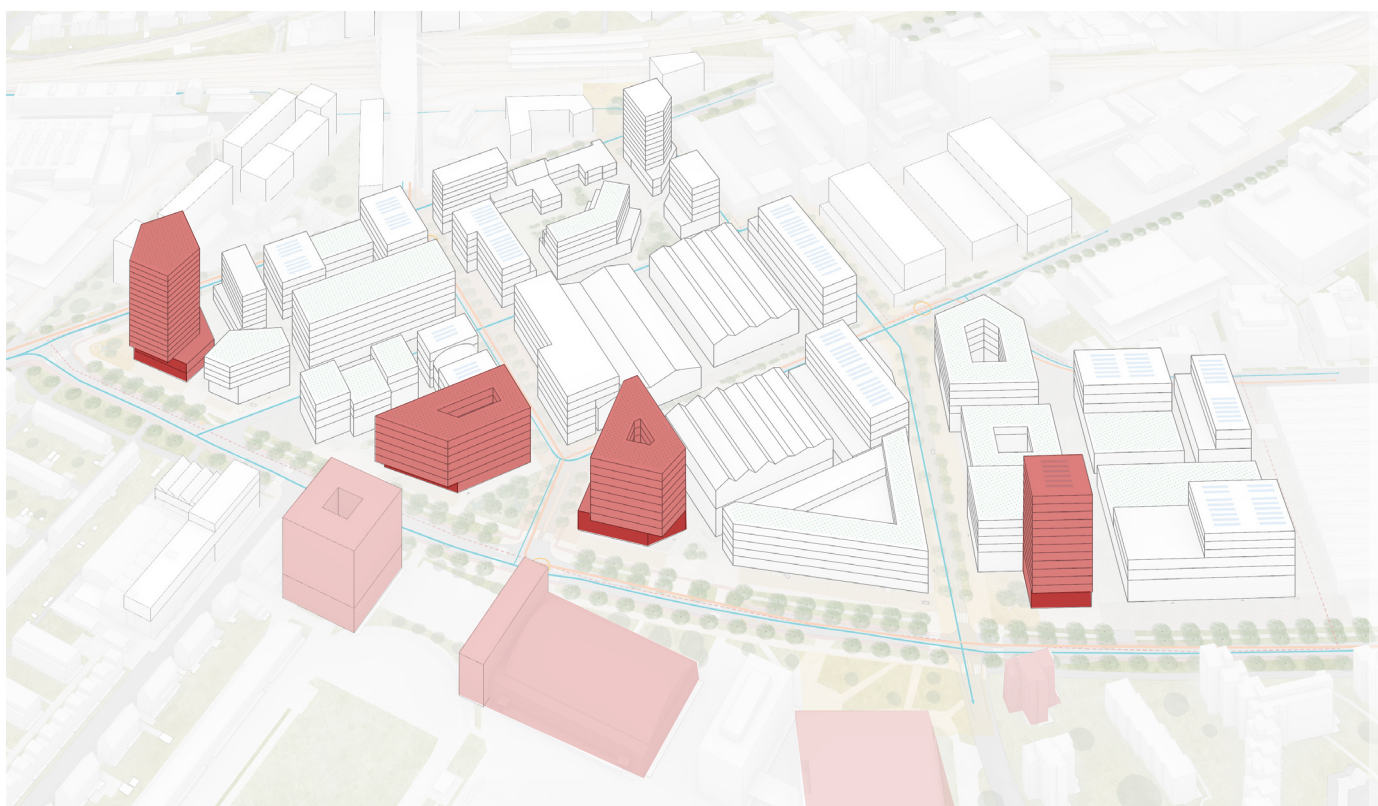
Aeschbachquartier, Aarau



Kopfbau, Halle 118, Winterthur

Erdgeschoss sichern, bleiben daher bewusst erhalten, um Baumstandorte, Versickerungsflächen und mikroklimatische Qualitäten langfristig zu sichern. Zur räumlichen Verdichtung und Intensivierung sind Auskragungen ab 5 m vorgesehen. Sie fassen den Boulevard in der Wahrnehmung enger, schaffen überdeckte Eingangsbereiche und ermöglichen markante Adressierungen, ohne die ökologischen

Qualitäten im Erdgeschoss zu beeinträchtigen. Die Gebäude öffnen sich zur Strasse, unterstützen das Ankommen und Eintreten und leiten Besucherinnen, Besucher sowie Mitarbeitende selbstverständlich vom Boulevard ins Gebiet hinein.



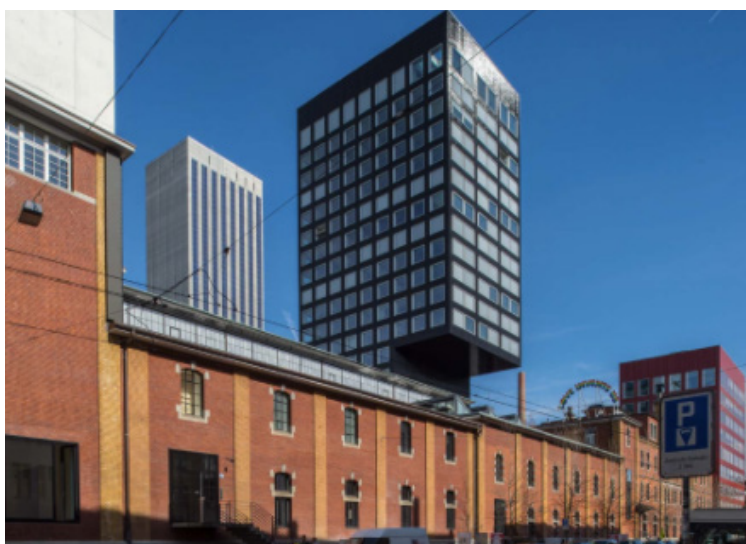
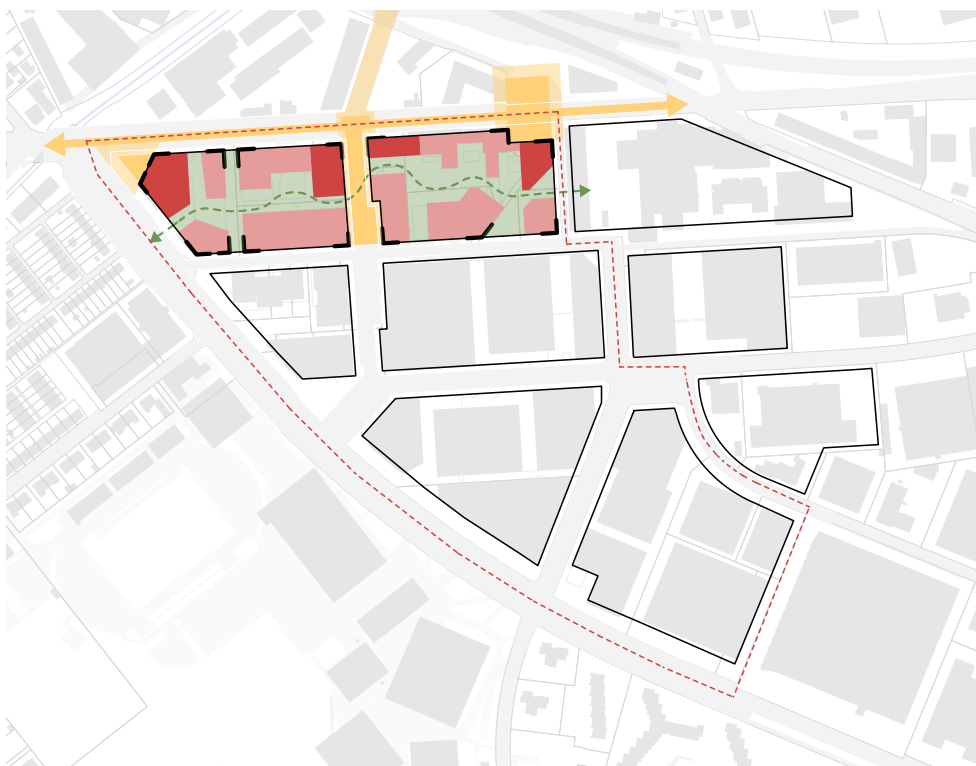
Neubau Oberer Deutweg, Sportpark

# CHARAKTER ST.GALLERSTRASSE

## PRINZIPIEN BEBAUUNG

Die St. Gallerstrasse bildet die urbane Vorderseite von Grüze Süd und entwickelt sich zur Zentrumszone mit erhöhtem Wohnanteil. Die räumliche Struktur basiert auf Hofsituationen aus Solitärbauten, gestaffelten Zeilenbauten, hybriden Gebäudetypologien sowie integrierten Bestandsbauten. Diese Kombination schafft differenzierte Aussenräume, ermöglicht klare Adressierungen und vermittelt zwischen Strassenraum

und Quartierinnerem. Mit der direkten Verbindung zum Bahnhof sowie dem Auftakt zur Brücke liegen hier zwei der wichtigsten Eintrittspunkte ins Gebiet. Entsprechend wird eine hohe stadträumliche Präsenz angestrebt, die Orientierung, Dichte und Nutzungsmischung vereint. Ein Mindestanteil von 30 % Nichtwohnnutzung im Zentrum ist von grosser Bedeutung, um eine funktionale Mischung zu gewährleisten und eine Trennung zwischen einem reinen



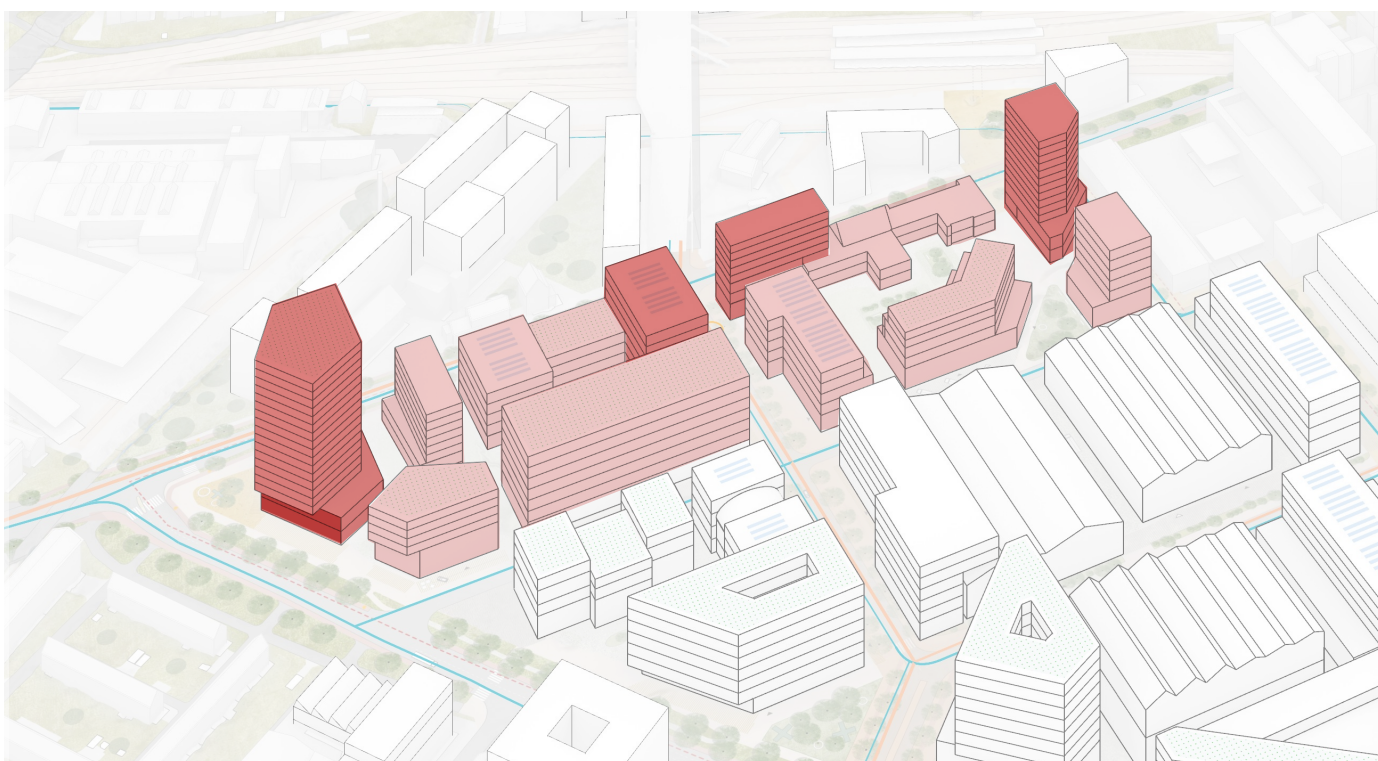
Löwenbräu Areal, Zürich



Umfeld Grüze Baufeld 5

Wohn- und einem reinen Gewerbegebiet zu vermeiden. Die Erdgeschosszonen entlang der St. Gallerstrasse übernehmen dabei eine aktivierende Rolle. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Strasse wird die Wohnnutzung gezielt über hofartige Strukturen organisiert. Lärmabgewandte Innenhöfe, gestaffelte Baukörper und hybride Typologien ermöglichen qualitätsvolle Wohnsituationen, während die strassenseitigen Fassaden

robust und nutzungsgemischt ausgebildet werden. So entsteht eine urbane Kante mit klarer Identität und zugleich geschützten Wohnbereichen im Innern.



Aeschbachhalle, Aarau

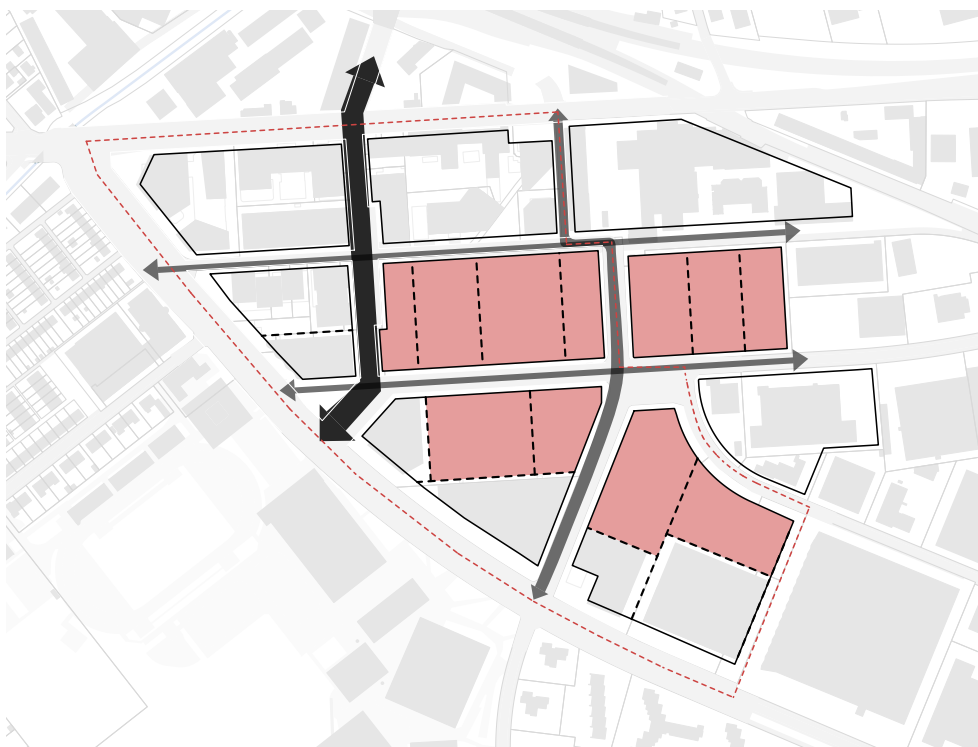
# CHARAKTER MITTE

## PRINZIPIEN BEBAUUNG

Das Innere des Gebiets ist klar auf unterschiedliche Gewerbearten in variierenden Grössenordnungen ausgerichtet. Die Nutzungsstruktur ermöglicht sowohl kleinteilige Betriebe als auch grossflächige Produktions- und Logistikknutzungen und gewährleistet damit eine funktionale Durchmischung innerhalb eines klar definierten Rahmens.

Die Erschliessung folgt einem orthogonalen Raster, das

eine effiziente Organisation von Anlieferung, Andienung und interner Zirkulation sicherstellt. Hallenbauten, Hybridstrukturen und Zeilenbauten unterschiedlicher Dimensionen sind in dieses Raster eingebettet und ermöglichen eine hohe betriebliche Flexibilität.

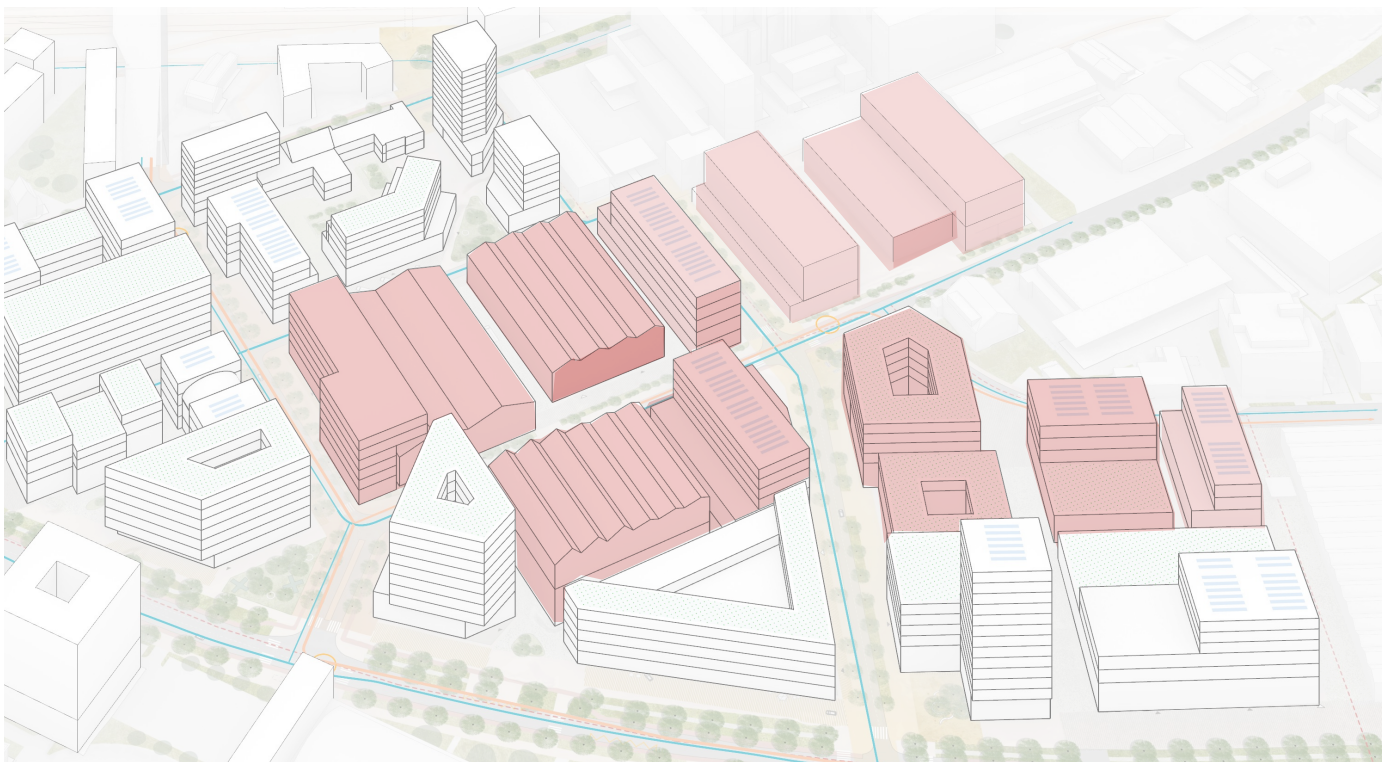


Green Spin, Winterthur



IPZ, Dübendorf

Der Fokus liegt auf klaren Fahrbeziehungen, gut lesbaren Parzellierungen und robusten Gebäudetypologien, die eine langfristige Anpassungsfähigkeit gewährleisten. So entsteht ein funktional optimiertes Gewerbegebiet mit hoher Effizienz und struktureller Klarheit.



Oku House, KCAP, Amsterdam



Noerd, Oerlikon

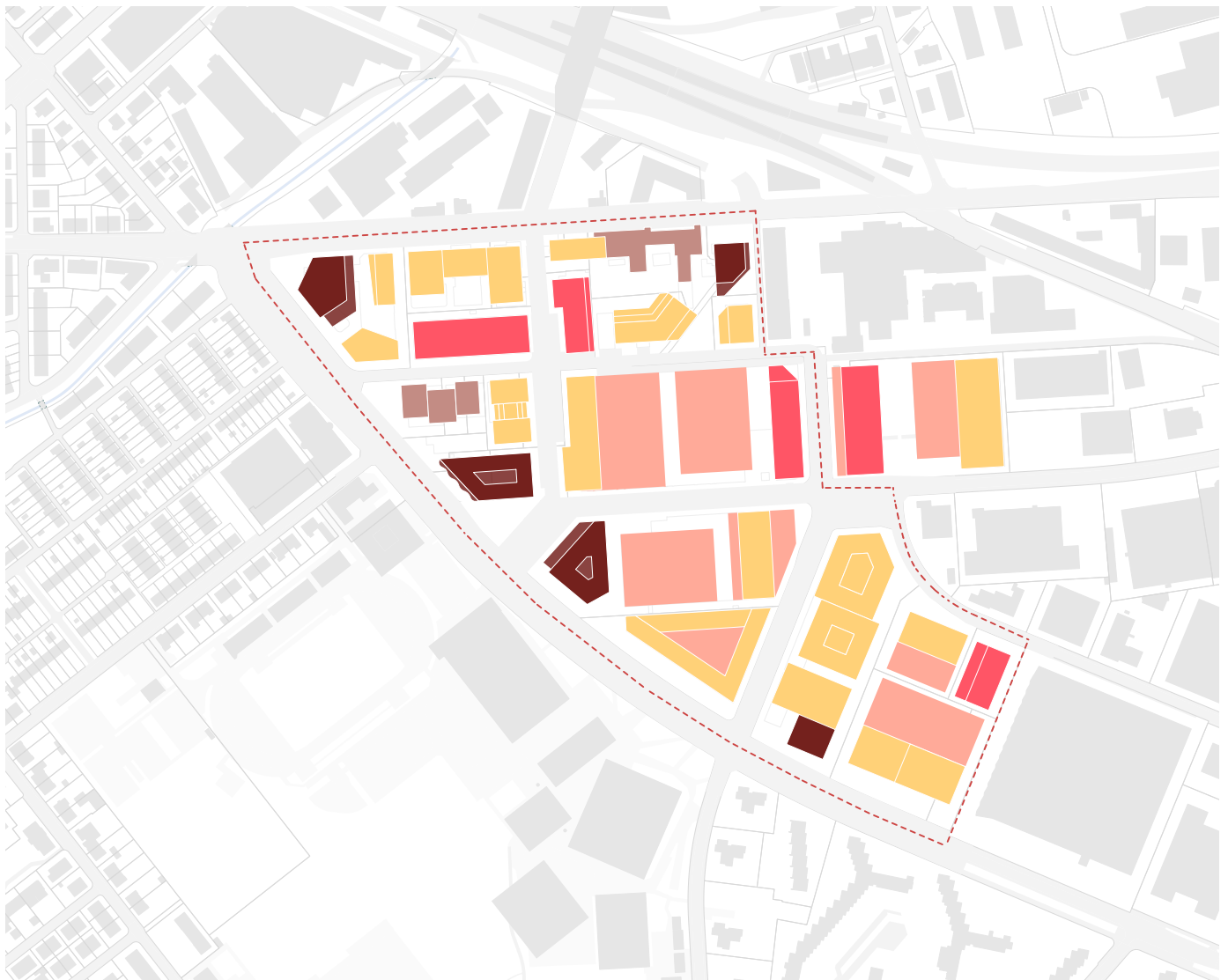
# TYOLOGISCHE MISCHUNG

## PRINZIPIEN BEBAUUNG

### VIELFALT VON MÖGLICHKEITEN

Trotz unterschiedlicher Ausgangslagen entlang der Grüzefeldstrasse, der St. Gallerstrasse und im Innern des Areals entsteht ein kohärentes Gesamtbild. Ein klar definiertes, robustes städtebauliches Rahmenwerk bildet die Grundlage für die Entwicklung und ermöglicht bewusst unterschiedliche Typologien, Massstäbe und Höhen.

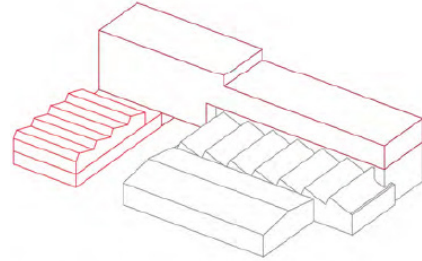
Solitär-, Zeilen-, Hybrid- und Hallenbauten können sich innerhalb dieser Struktur eigenständig ausprägen, ohne die räumliche Ordnung zu gefährden. Die Vielfalt ist somit nicht zufällig, sondern Ergebnis einer klar gefassten Grundstruktur, die Differenz zulässt und gleichzeitig Zusammenhalt sichert.



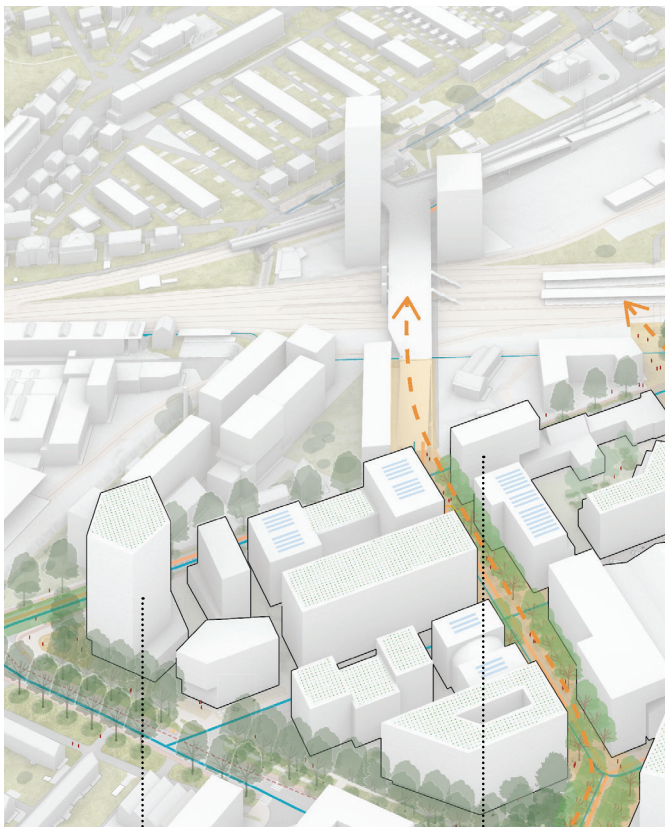
- Solitärbauten
- Kleinmassstäbliche Gewerbebauten
- Zeilen
- Hallen
- Gestapelte Hybridbauten

## UMGANG MIT DEM BESTAND

Der differenzierte und innovative Umgang mit dem Bestand ist dabei zentral: Die Kombination aus Erhalt, Aufstockung, Umbau und gezieltem Anbau stärkt die Vielfalt und fördert die Identität im Zusammenspiel von Alt und Neu. So entsteht kein monolithisches Areal mit einem einzigen neuen Gesicht, sondern ein vielschichtiger, ressourcenschonender und identitätsstarker Innovationsstandort. Dieses Grundprinzip ist auch bereits in den ans Areal anknüpfenden Arealen wie beispielweise beim Neubau Grüzefgeldstrasse Baubereich A2 das Leitthema und soll hier weiterentwickelt werden.

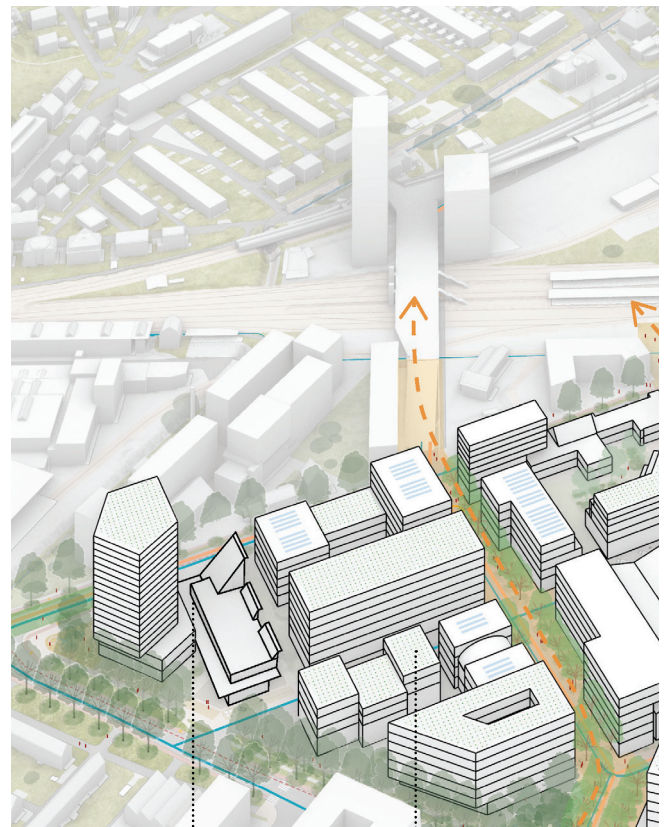


Umgang mit dem Bestand in direkter Nachbarschaft:  
Auszug Richtprojekt, «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»,  
Baubereich A2, 2023 > Neubau in rot



Auskragung über Nagelfabrik

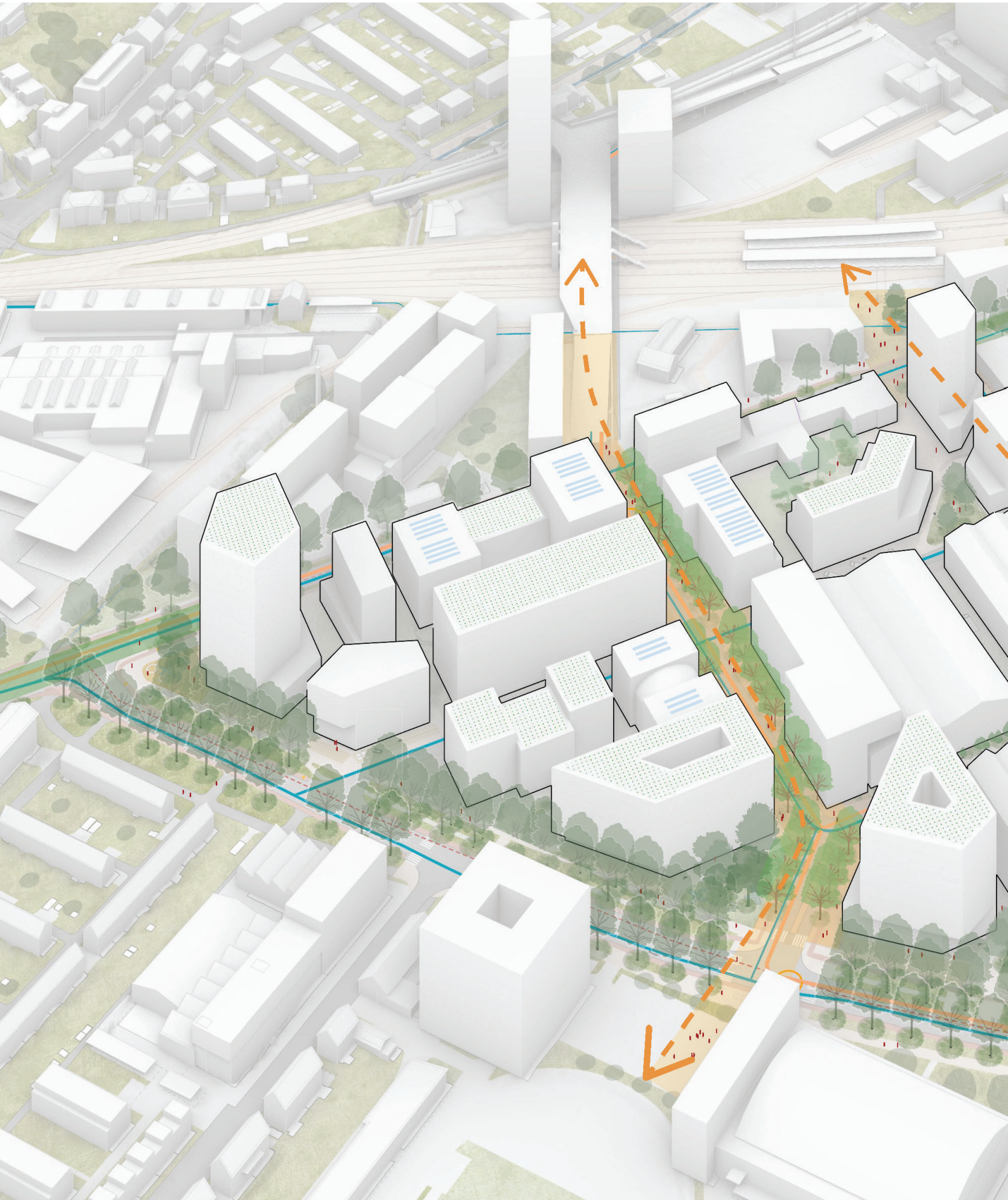
Option A Karmon) Neubau

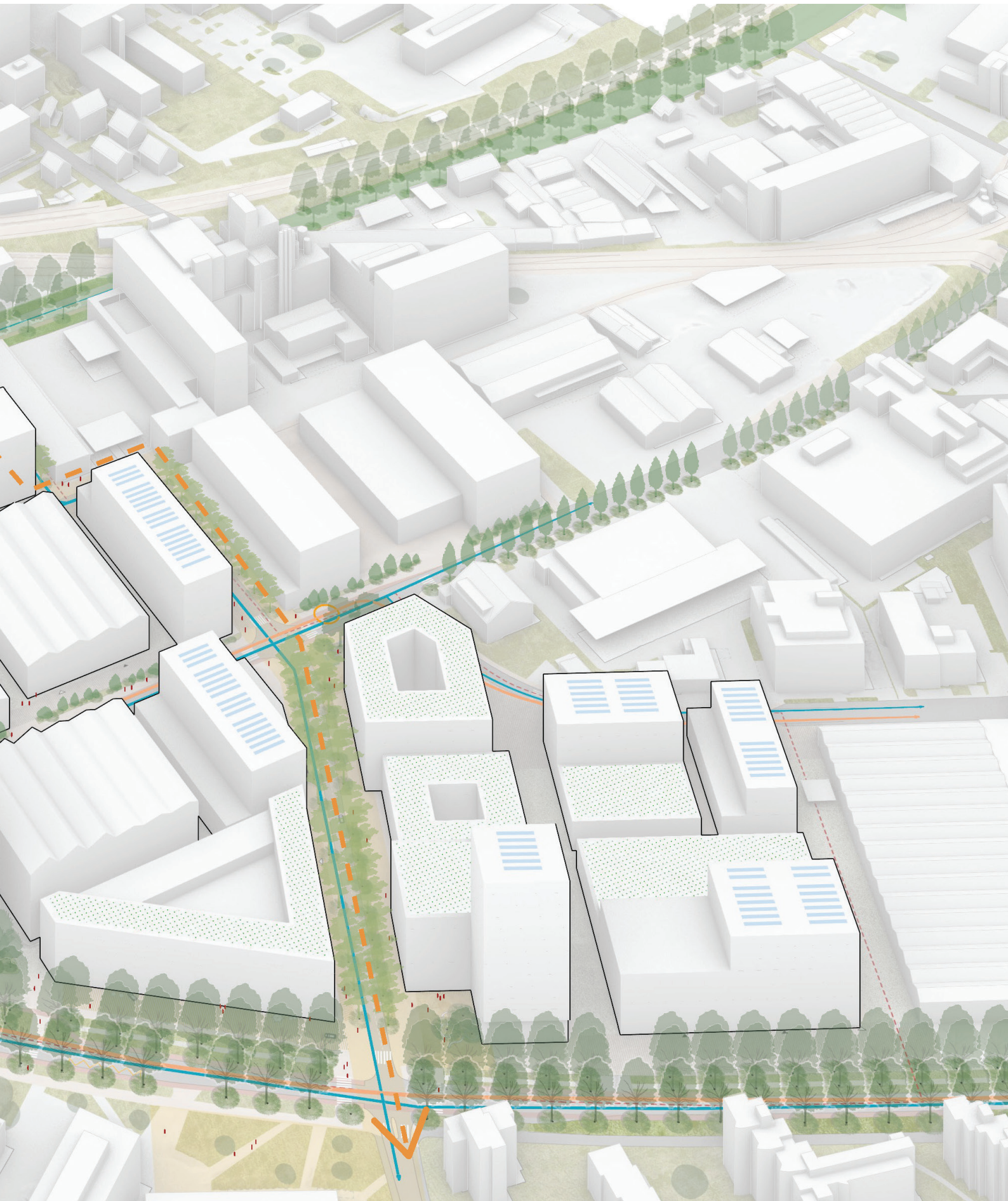


Aufstockung Bestand

Option B Karmon) Neubau und Bestand

# ÜBERSICHT (ZUKUNFBILD) PRINZIPIEN BEBAUUNG







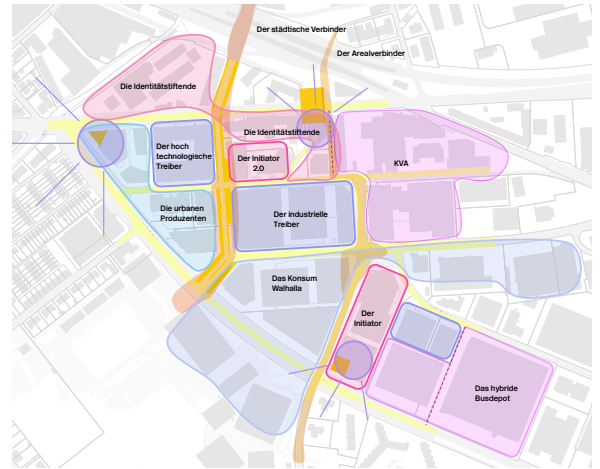
An architectural rendering of a city block. The buildings are shown in white, with some highlighted in yellow, purple, and blue. A network of utility lines (orange, blue, and green) is overlaid on the scene, with dashed arrows indicating flow or direction. The text 'PRINZIPIEN NUTZUNG' is centered over the image in a large, bold, black font.

# PRINZIPIEN NUTZUNG



## PATINA VORHANDENER STRUKTUREN

Die Charakterisierung des Areals basiert auf der Potenzialkarte des Bestands, auf Gesprächen und Spaziergängen mit Eigentümern und der Stadt sowie auf einer ersten Einschätzung möglicher Anziehungspunkte und Nutzungsverdichtungen. Sie sind massgeblich für die Entwicklung des Gebiets.



### Der hochtechnologische Treiber



- Vorbildfunktion der hochtechnologischen Industrie: gestapeltes Industriegebäude.
- Nutzungsverdichtung in der Vertikalen (Wohnen, Dienstleistungen, wohnungsergänzende Nutzungen).

Herausforderung:

- Schichtarbeit / Parkplätze

### Die Identitätstiftende

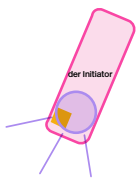


- Wichtiger Ankunftsort Grüze (Fußgänger und Fahrrad)
- Anbindung an den Bahnhof und die bestehende Veloachse (Platz)
- Potenzial für eine Nutzungsverdichtung in der Höhe (Gastronomie und Wohnen)
- Identität der denkmalgeschützten Gebäude und (sozio-)kulturelle Nutzungen stärken

Herausforderungen:

- umzäuntes KVA-Areal
- Übergang nach der Kronastrasse

### Der Initiator

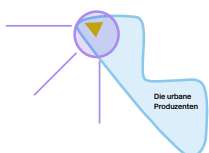


- Aktive Erdgeschosse
- Aktivierung grösseren Grünraum
- Nutzungsverdichtung
- Hochpunkt mit Ausstrahlung nach Sport- und Wohngebiet, Ankunftsort für Velofahrende.
- Städtische Parzelle: Potential um als Initiator des Gebiets zu dienen

Herausforderungen:

- Belebtheit des Platzes und Verbindung mit Wohnsiedlungen/Sportkomplex

### Die Urbane Produzenten



- Aktive Erdgeschosse für Verkauf, Ateliers, öffentliche Werkstätten usw.
- Landmark des Gebiets wenn man von Winterthur kommt
- Nutzungsverdichtung (Wohnen, wohnergänzende Nutzungen)
- Sammelparkplatz für das Gebiet

Herausforderungen:

- Nutzungskombination von Gewerbe und Wohnen
- Verbindung zum gegenüberliegenden Wohngebiete

### Der industrielle Treiber



- Weiterhin die (schwer)industriellen Betreiber des Gebiets
- Nutzungsverdichtung in der Höhe/Aufspaltung des Areals in zwei verschiedene Gebäude
- Hybride Form, gestapelte Schwerindustrie mit effizienter Logistik.

Herausforderung:

- Geschlossene KVA-Areal
- Grenze mit der Hauptachse (Thema Logistik, Fußgänger, ÖV).

### Der städtische Verbinder



- Hauptachse für den ÖV und den Fussgängerverkehr
- Ausgezeichneter Ort für aktive Erdgeschosse im Süden des Gebiets
- Strassenraum als Grünraum aktivieren

Herausforderungen:

- Zusammenspiel von Logistik und Fussgänger-/ÖV-Strömen

### Der Arealverbinder



- Hauptachse für Velofahrende
- Ausgezeichneter Ort für aktive Erdgeschosse im Süden des Gebiets
- Potenzial zur Begrünung der Veloroute

Herausforderungen:

- Zusammenspiel von Logistik und Fußgänger-/Veloströmen

# ZONIERUNG

## PRINZIPIEN NUTZUNG

Das Gebiet ist in zwei verschiedene Zonen unterteilt. Die Zentrumszone soll eine Verbindung zu den neuen Entwicklungen am Bahnhof Grütze und zu den umliegenden Nachbarschaften bieten, ohne eine harte Grenze zur Gewerbezone zu bilden.

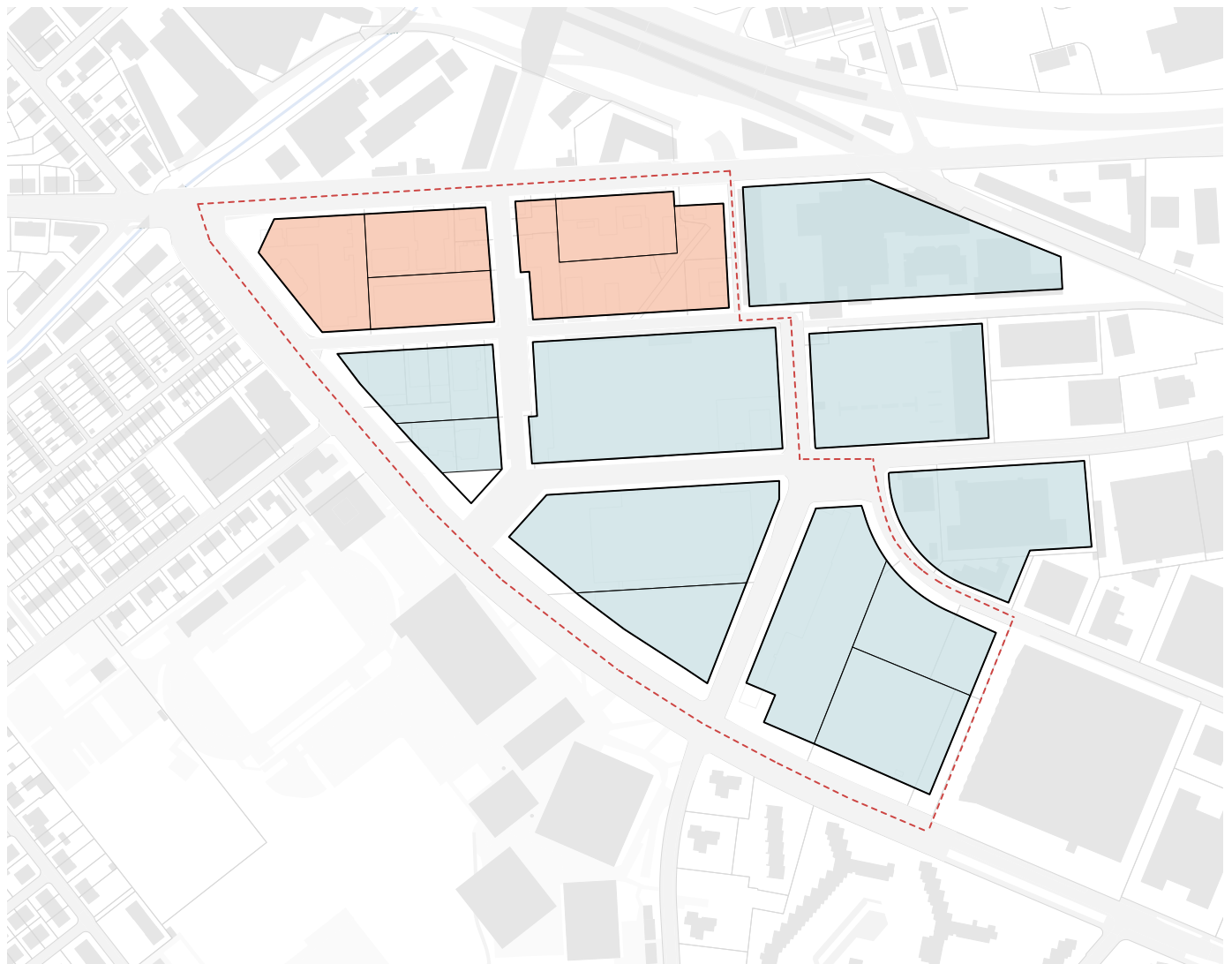
### ZENTRUMSZONE:

Um den heutigen Industriecharakter zu behalten sowohl einen Anschluss an das Gewerbegebiet in Transformation zu bieten soll ein Minimum von 30% nicht Wohnanteil eingehalten werden.

Dazu ist es auch wichtig einen Mindestanteil von aktiven Erdgeschossnutzungen entlang der St.Gallerstrasse festzulegen.

### INDUSTRIEZONE:

Konkrete Nutzungen bestehen aus: Dienstleistung, produzierendes Gewerbe, Urbane Produktion, Industrie 4.0 und städtischer Infrastruktur. Innerhalb der Industriezone gibt es Bereiche mit öffentlichem Charakter. Hier soll ein Minimalanteil von aktiver Erdgeschosszone, sowie möglicher untergeordneter Wohnanteil in Form von Spezialwohnformen (Mitarbeiter,- Lehrlingswohnungen, ...) geprüft werden. (Siehe Masterplan)



- Zentrumszone
- Industriezone

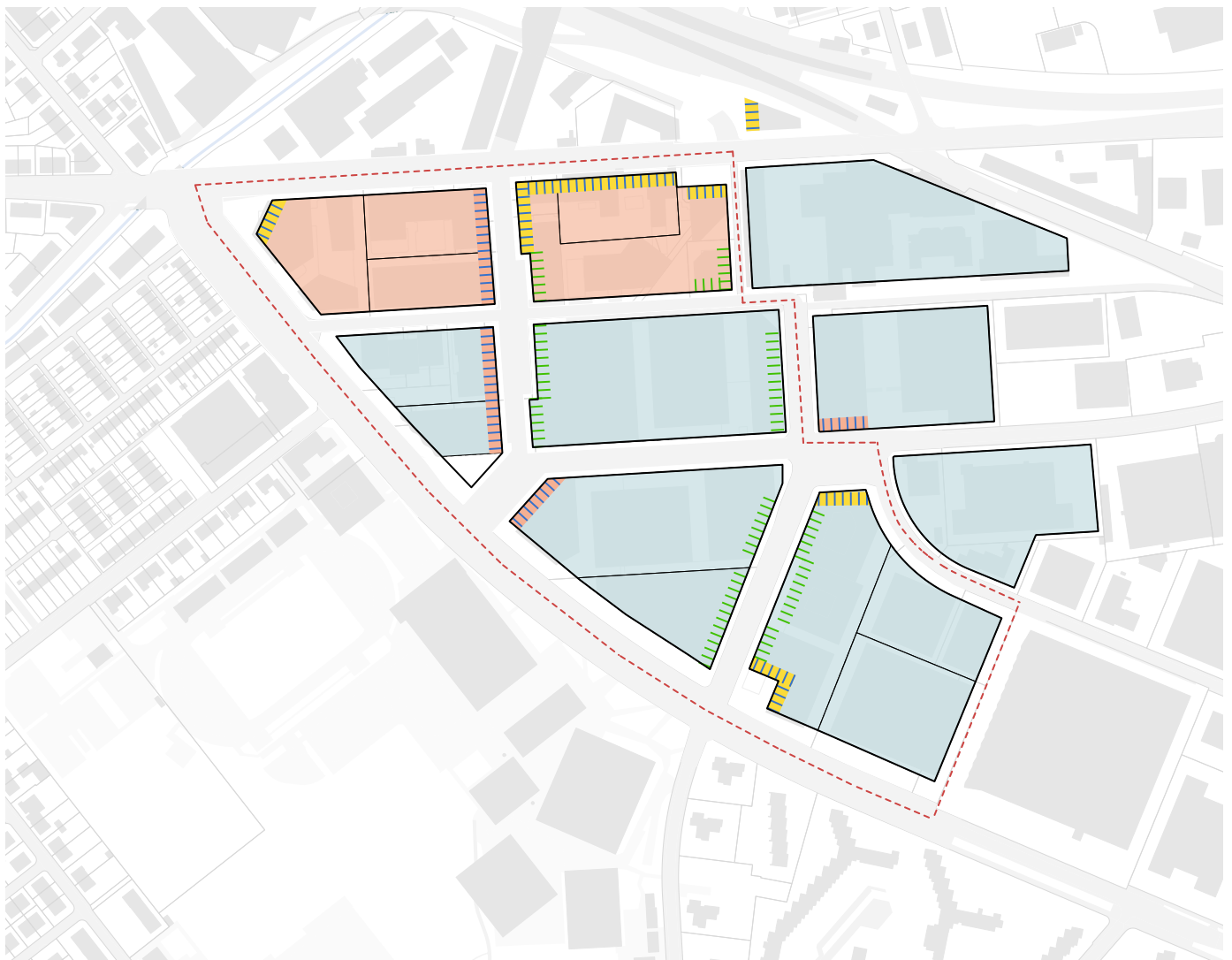
Die Hauptachsen für den öffentlichen Verkehr sowie die Fussgänger und Radfahrer des Gebiets und die neuen Plätze sollen lebendige Orte für die Gegend sein. Das Ziel ist, eine Interaktion zwischen dem, was im Gewerbegebiet passiert, und den Menschen, die sich als Passanten durch das Gebiet bewegen, zu bewirken.

### AKTIVE ERDGESCHOSSE

Teile des Gebäudes sind öffentlich zugänglich. Je nach Position (entlang einer der Verbindern oder an den Plätze) gibt es publikumsorientierte Nutzungen die sich in Direktverkauf der Produktion und showrooms oder eher in Bereich Gastronomie oder Versorgung bewegen.

### AKTIVE FASSADEN

Einen Einblick in die Gebäude und ihre Nutzungen ist wichtig für eine aktive Belebung der Strasse. Zusammen mit der Strassengestaltung (siehe Schnitt Strassenraum) geben sie eine gewisse Aufenthaltsqualität die zum Verweilen und Aktivierung des Gebiets einladet.



- Zentrumszone
- Industriezone
- ||| Aktive Fassaden
- ■ Publikum orientierende Nutzungen (inkl. showrooms)
- ■ Publikum orientierende Nutzungen (Urbaner Impact: Cafe, Kantine, Kiosk)

### PRINZIPIEN DER ANSIEDLUNG VON NUTZUNGEN

Die Gewerbenutzung ist und soll auch in Zukunft die Hauptnutzung des Gebiets bleiben. Ein leistungsfähiger Produktions- und Technologiestandort im urbanen Kontext erfordert eine Vielfalt an gewerblichen Nutzungen – von Produktion über Dienstleistungen bis zu Forschung und Entwicklung. Um das Gebiet jedoch besser in die Gegend einzubinden, ist es wichtig, dass ein Teil des Gewerbegebiets einen öffentlichen Charakter hat, um die Lebendigkeit des Gebiets zu steigern. Synergien zwischen Nutzungen stärken Innovation, Effizienz und Wissenstransfer im Sinne eines technologieübergreifenden Innovationsökosystems.

Die Gewerbebetriebe, die sich an den beiden Verbindungsachsen ansiedeln, bilden das Aushängeschild des zukünftigen Produktionsstandorts und beleben sowohl das Erdgeschoss als auch die angrenzenden Aussenraumlflächen mit aktive Erdgeschosse und/ oder Fassaden. Im Zentrum des Areals siedeln sich grosse

Produktionsstätten aus klassischen Handwerksbereichen sowie neue Industrien und Start-ups an. Diese Bereiche sind für die Öffentlichkeit weniger zugänglich und dienen der Anlieferung sowie den verschiedenen Produktionsabläufe der ansässigen Betriebe.

Im Erdgeschoss werden Räumlichkeiten mit unterschiedlichen Ausbaustandards für verschiedene Nutzungen entwickelt. Im Bereich St. Gallerstrasse und Grüzefeldstrasse siedeln sich Dienstleister an. Wohnen ist auf die Zentrumszone begrenzt. Tatsächlich wird ein Mindestanteil von 30 % für „Nichtwohnungen“ vorgeschlagen. So wird sichergestellt, dass die Nutzung im Einklang mit der zentralen Lage des Ortes steht.

In der Mitte des Areals sind im Erdgeschoss und in weiteren Geschossen Gewerbenutzungen vorgesehen, die die Nutzungen im Osten weiter ergänzen.







- Wohnen
- Gewerbe
- Gewerbe mit öffentlichem Charakter
- Dienstleistung
- Städtische Infrastruktur

### PRINZIPIEN FÜR URBANE PRODUKTION

Für eine qualitätsvolle und gut eingebundene Produktionsstandort in urbanem Kontext braucht es verschiedene Arten von Gewerbe.



Dazu gibt es 5 weitere Prinzipien:

1. Das Areal soll kleine bis grosse Raumeinheiten anbieten
2. Verschiedene Ausbaustandards sind wichtig (Möglichkeitsraum für eine hohe Diversität an Nutzer:innen)
3. Rund um die Uhr Betrieb (verschiedene Betriebszeiten pro Firma / Publikumsorientierte Nutzungen / Wochenende, Woche)
4. Clusterbildung (Effizienz)
5. Verschiedene Wohnmöglichkeiten (Preis und Art) um eine Diversifizierung der Wohnraum zu schaffen
6. Belebungssteigerung des Gebiets am Abend und am Wochenende durch Wohnen und Dienstleistung

|  PRODUKTION/ INDUSTRIELLE FERTIGUNG              |  TECHNOLOGIEORIENTIERTE PRODUKTION |  URBANE PRODUKTION |  STÄDTISCHE INFRASTRUKTUR + |
|---|---|---|--|
| Konventionelle (horizontale) gewerbliche Produktion unabhängig von Frequenz, Kreislaufwirtschaft, Logistik und Wirtschaftsverkehr | Hochautomatisierte, wissensintensive Produktion mit hoher Flächeneffizienz und technologischer Integration          | Produzierendes Gewerbe abhängig von Frequenz innovative Unternehmen Direktverkauf und Belebung      | Gewerbe der Stadt Nicht abhängig von Frequenz  |

### GEWERBE

Gewerbliche Nutzungen entwickeln sich standortspezifisch entlang der definierten Gebäudetypologien und Archetypen. Entscheidend ist eine funktionale Durchmischung, die sowohl betriebliche Anforderungen als auch Synergien zwischen den Nutzungen ermöglicht.

|  WOHNEN |  DIENSTLEISTUNG                     |
|--|--|
| Nur in obersten Stockwerken, kondensiert in der Zentrumszone und punktuell in Hochhäuser.  | Findet man vor allem zurück in der Zentrumszone und kann punktuell eingesetzt werden in Gewerbezone.                   |
| Nicht-klassisches Wohnen kann punktuell im Gewerbegebiet eingesetzt werden.                | Zu Dienstleistung gehören folgende unterkategorien: Gastro, Büroräumlichkeiten, kulturelle und Freizeitnutzungen, ...) |

# SPEZIALISIERTE NUTZUNGEN

## PRINZIPIEN NUTZUNG

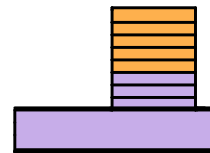
### VIELFÄLTIGE NUTZUNGSDURCHMISCHUNG FÜR EIN LEBENDIGES QUARTIER

- Eine vielfältige Nutzungsdurchmischung (Wohnen, Dienstleistung, verschiedene Arten von Gewerbe, Gastro, ...) erzeugt ein lebendiges Areal, das über alle Wochentage und Tageszeiten hinweg genutzt wird.
- Belebte Erdgeschosse (Publikumsorientierten Dienstleistungsangebote, kleinteilige Manufakturen usw.) verbinden die Produktion des Gebiets mit den Strassen- und Freiräumen, aktivieren ihnen und schaffen einen neuen Ort für das Quartier. Es ist jedoch wichtig, dass diese aktiven Erdgeschosse nur dort angesiedelt sind, wo Fuss- und Veloverkehr gewünscht ist. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, ist es wichtig, die Logistik zu gewährleisten und ihre Effizienz zu steigern.
- Eine Mischung von Kleinateliers und Start-ups bis zu Grossunternehmen fördert einen vernetzten Wissenstransfer (Erfahrung und Innovation) und Wachstum.
- Das Nutzen von Synergien steigert die Effizienz. Logistik, Verkehr und Infrastruktur müssen gesamtheitlich gedacht werden.



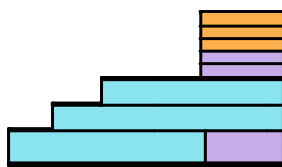
**STÄDTISCHE INFRASTRUKTUR +**

die städtische Infrastruktur soll in der Höhe ergänzt werden mit Gewerbe und/oder Dienstleistung



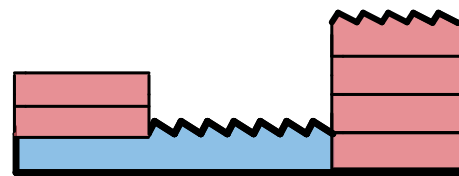
**ZENTRUM +**

Dienstleistungen/ Gewerbenutzungen werden ergänzt durch Wohnnutzungen in der Höhe.



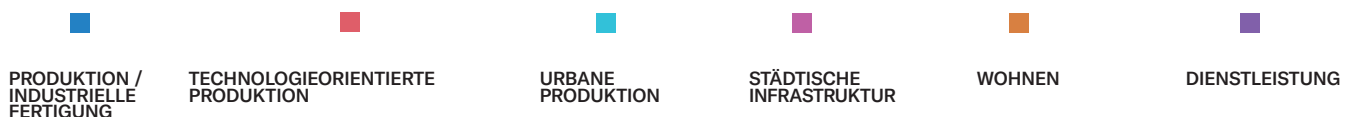
**URBANE PRODUKTION +**

Die urbane Produktion wird in der Höhe ergänzt durch Wohnungen / Dienstleistungen / Industrie 4.0.



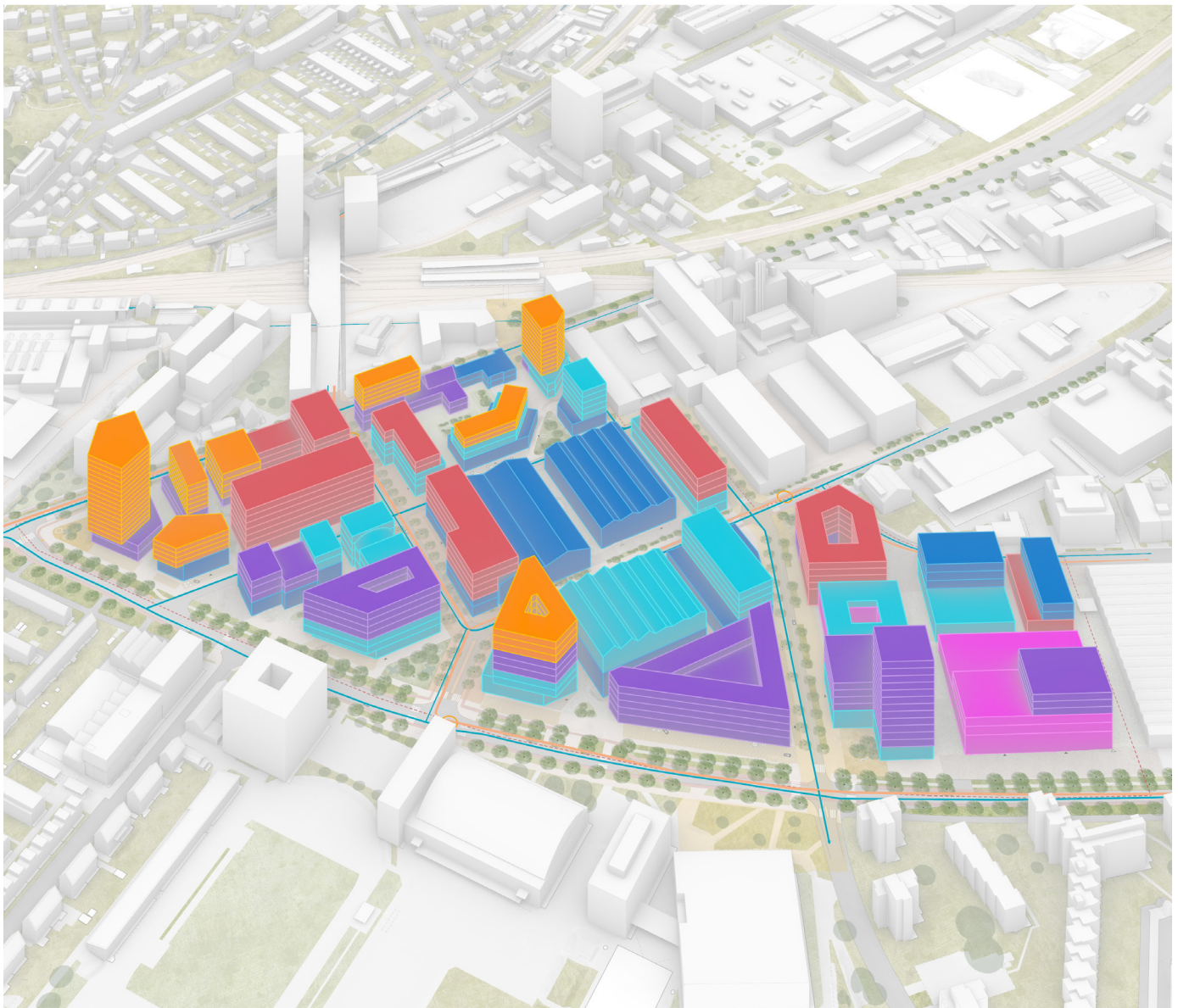
**GEWERBE +**

Eine Kombination von verschiedenen Gewerbetypologien in Form von An- oder Aufbauten ist möglich.



Folgendes Bild zeigt eine mögliche Mischung aus die verschiedene Gewerbetypologien und spezialisierte Nutzungen die vorher in dieses Dokument genannt sein.

Auf dem Gebiet können sowohl Start-ups als auch etablierte Firmen ihre Produkte herstellen. So können sich die verschiedenen Fachbereiche besser vernetzen und Erfahrungen austauschen. Wenn man junge, wachsende Unternehmen berücksichtigt, kann das Areal sich an ihre Weiterentwicklung anpassen.





An architectural rendering of a city block, viewed from an elevated perspective. The scene is dominated by white, blocky buildings of varying heights and orientations. A central vertical corridor is highlighted in a light green color, featuring a row of trees and a dashed orange line that suggests a path or boundary. To the right, a horizontal path or road is also highlighted in light green, with a dashed orange arrow pointing towards the right. The overall style is clean and modern, with a focus on geometric forms and color-coded zones. The text 'PRINZIPIEN FREIRAUM' is overlaid in the center in a large, bold, black font.

# PRINZIPIEN FREIRAUM

# STRASSENRAUM

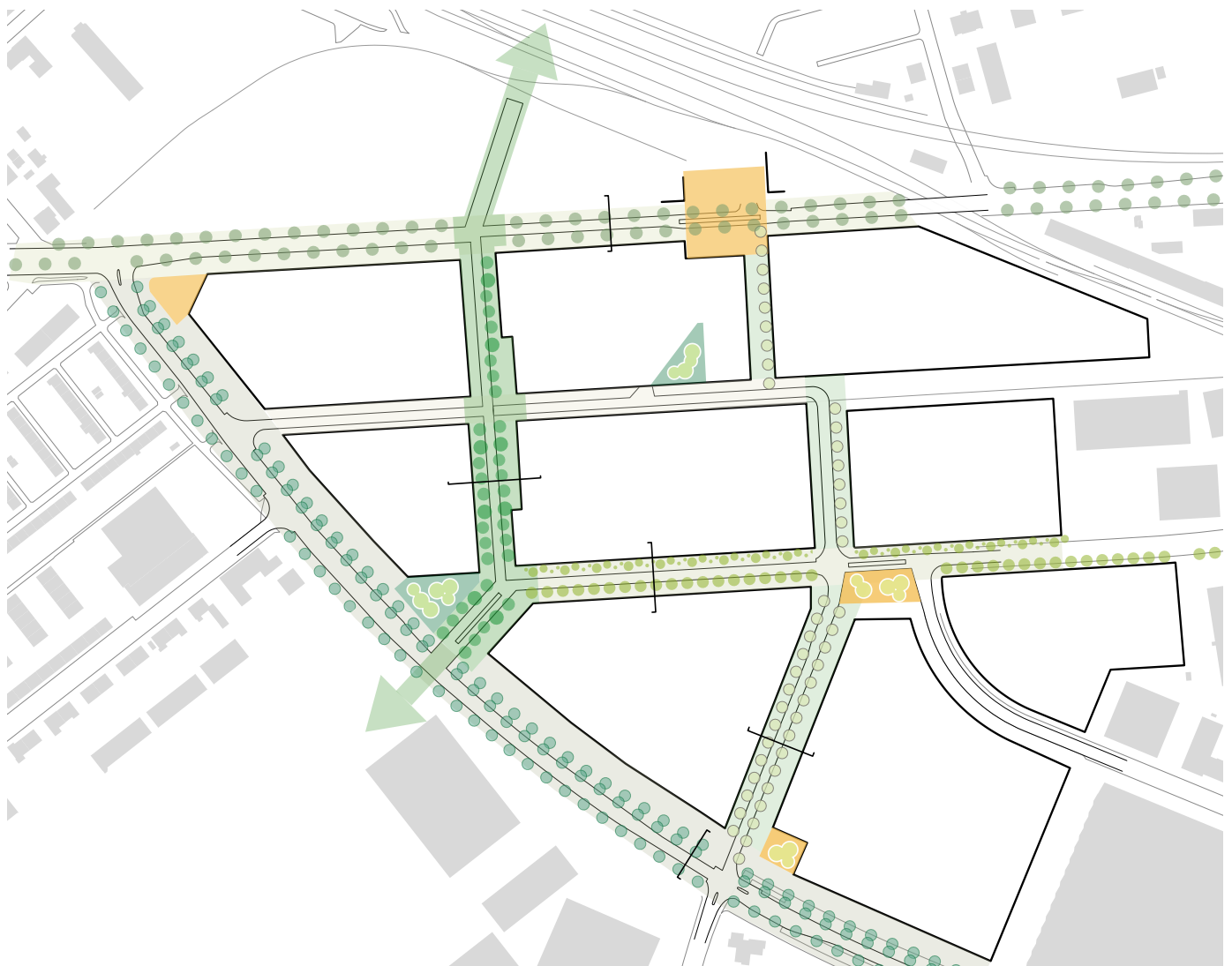
## PRINZIPIEN FREIRAUM

Die Freiräume in Grüze sind begrenzt. Umso wichtiger ist es sie vielfältig zu nutzen. So wird eine Mischung aus bestehenden, neuen, strassenbegleitenden Räumen und begrünten Dächern das Quartier mit Freiräumen versorgen.

Gesetzt ist die Zentrale Achse. Die neue grüne Nord-Süd-Verbindung schlägt wortwörtlich die Brücke über das Gleisfeld hinweg in die benachbarten Quartiere. Diese Verknüpfung wird insbesondere von Freizeitsuchenden in Anspruch genommen. Sie wird, zusammen mit der Brücke,

eine wichtige neue Adresse im Quartier.

Die Platzräume und Pärkli entstehen an Kreuzungspunkten und als Empfangsort bei grossen Überbauungen. Sie befinden sich an Orten, mit starken Personenflüssen und Übergängen. Das Quartier wirkt somit auch nach Aussen bewusst gestaltet und trägt zur einfachen Orientierung bei.



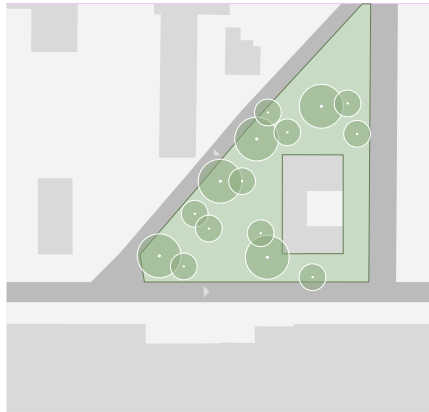
- Schnittlinie
- Baumreihe
- Platz
- Pocketpark

# RAUMTYPEN

## PRINZIPIEN FREIRAUM

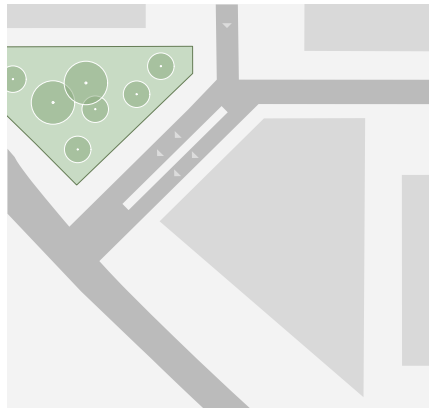
### GRÜNRAUM BESTAND

Bestehende Werte halten und fördern.



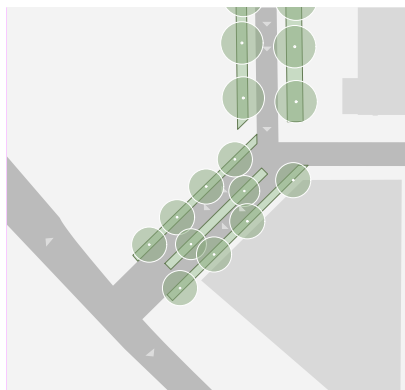
### GRÜNRAUM NEU

Auch mit begrenztem Platz: Entstehende Freiräume nutzen und gestalten.



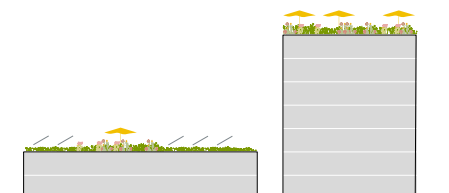
### ZENTRALE ACHSE

Neue Zentralität bewusst gestalten.



### DACHBEGRÜNUNG

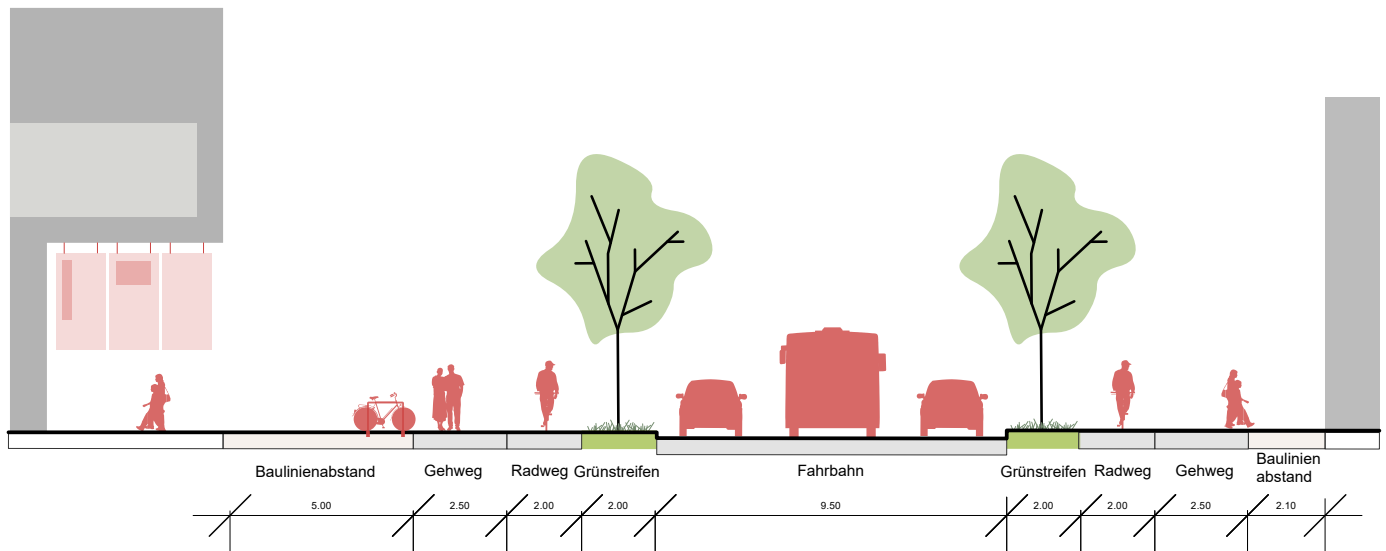
Das Potenzial in der dritten Dimension nutzen. Aufenthalt oder Regenwasserrückhalt auf den grossen Dachflächen.



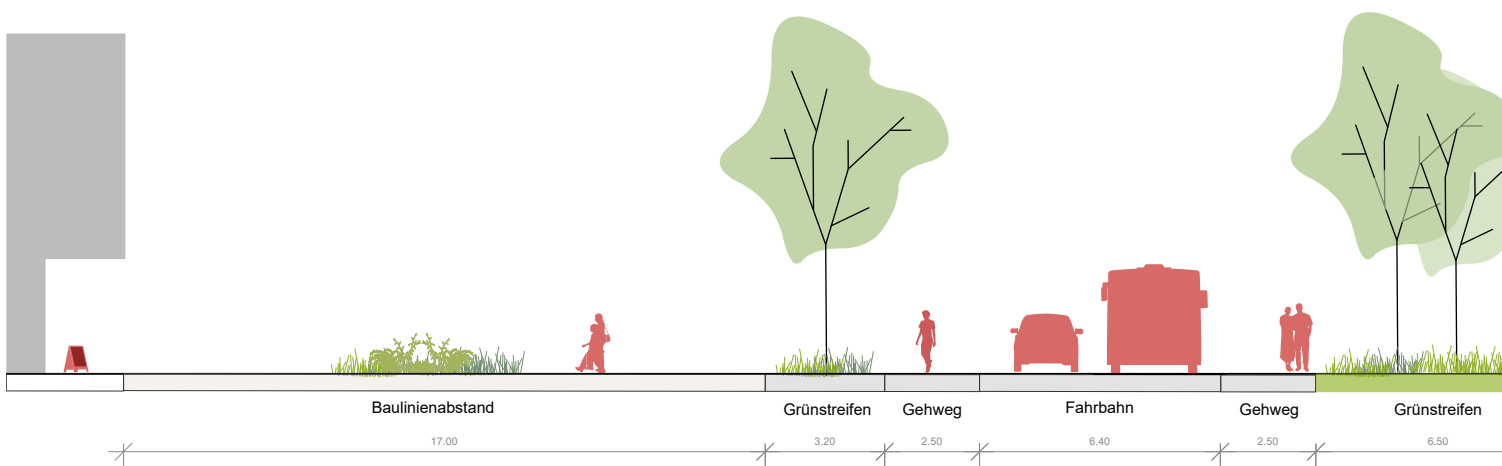
# SCHNITTE BGK

## PRINZIPIEN FREIRAUM

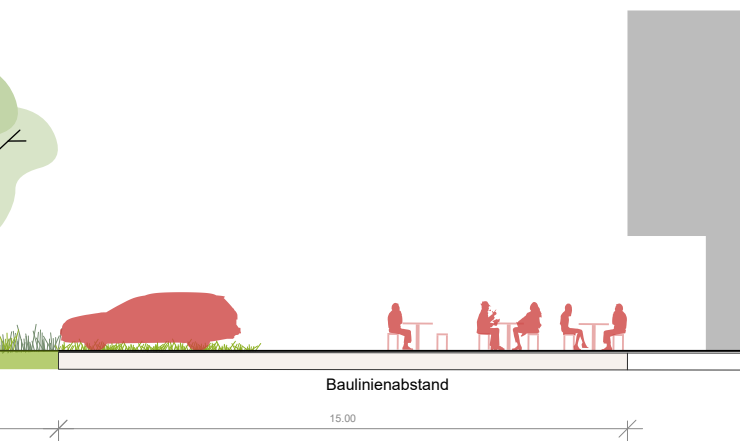
### ST. GALLER STRASSE



### GRÜNE ACHSE (HANNES.W.-KELLER-STRASSE)



Das BGK (Betriebs- und Gestaltungskonzept) Grüze Süd sieht eine neue Flächenaufteilung zur verkehrlichen Entflechtung vor. Fuss, Velo und MIV bekommen ihre eigenen Spuren um sicher zirkulieren zu können. Des Weiteren bietet das BGK ausreichend Raum für strassenbegleitendes Grün und schattenspendene Bäume. Im Zusammenhang mit dem Bau der Leonie-Moser-Brücke und der Erneuerung des Bahnhofs, wird sich das Kreuz St. Gallerstrasse und «Grüne Achse» in Zukunft stark verändern. Das BGK antwortet auf neue Herausforderungen und beabsichtigt, die Personenströme in dem Industrie- und Arbeitsplatzquartier massvoll zu integrieren.

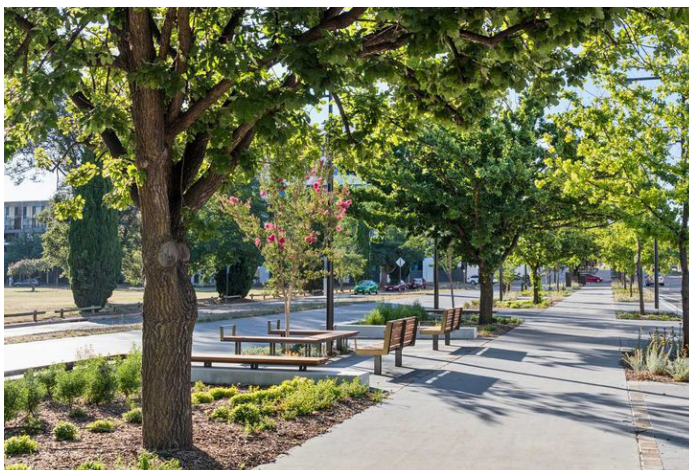


# SCHNITTE INDUSTRIESTRASSE

## PRINZIPIEN FREIRAUM

### AKTIVE INFRASTRUKTUR

- Priorität auf verkehrlicher Leistungsfähigkeit
- Genügend Restraum für ein qualitatives Erscheinungsbild
- Sickerfähige Vorzonen
- Auf der Südseite Vorzonen mit Funktionen (Eingänge / PP / Aufenthalt / ...)

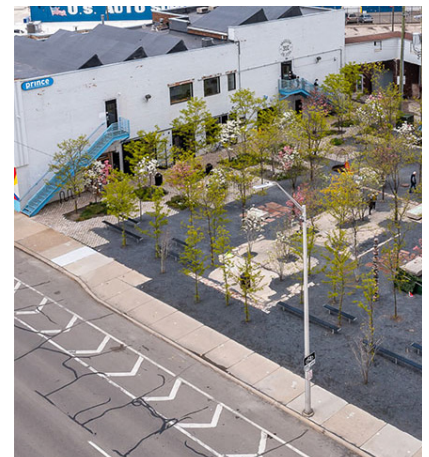
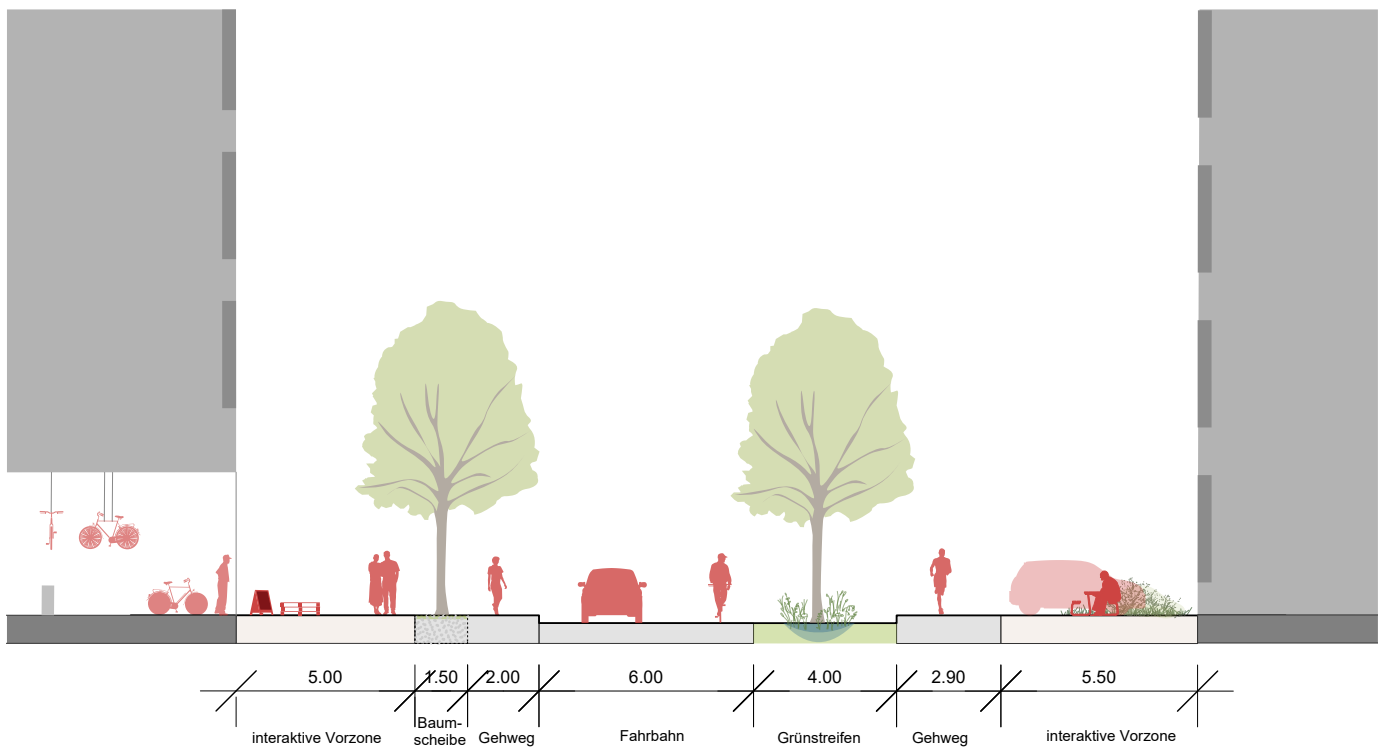


# SCHNITTE SCHEIDEGGERSTRASSE

## PRINZIPIEN FREIRAUM

### ZEITGEMÄSSES GEWERBE

- Multifunktionale Vorzonen
- Beschattete Fußgängerbereiche
- Produktive Koexistenz (es passiert viel gleichzeitig, aber die Nutzungen sind miteinander verwandt)

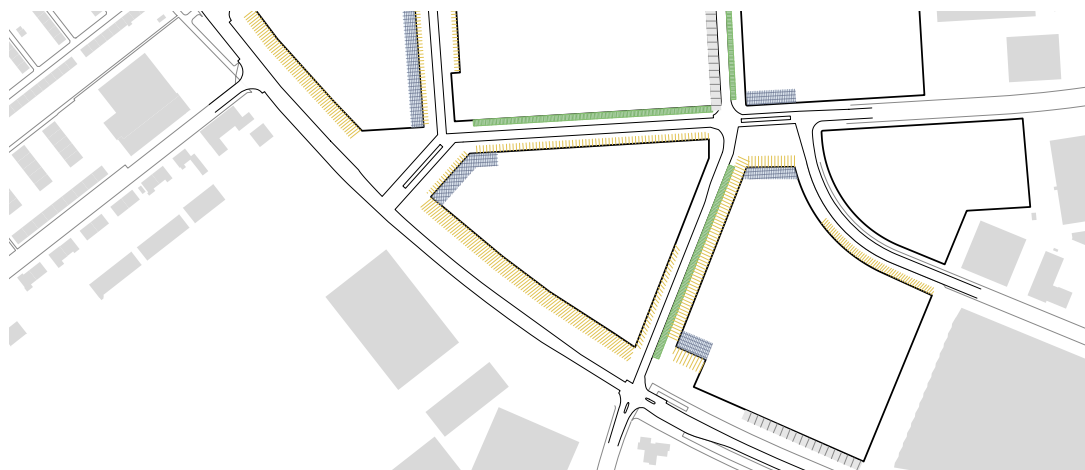


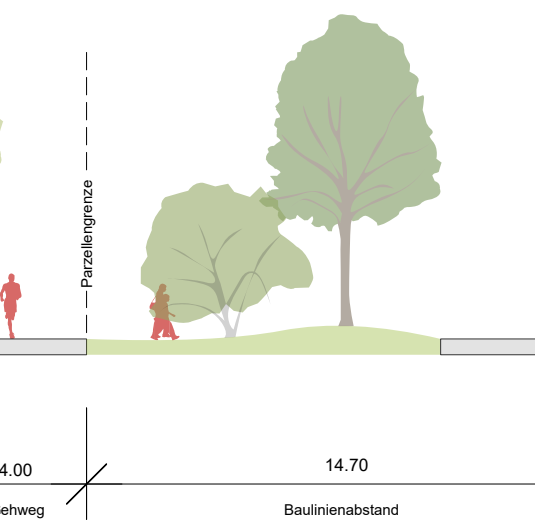
# SCHNITTE GRÜZEFELDSTRASSE

## PRINZIPIEN FREIRAUM

### DER GRÜNE SAUM

- Potenziale des grossen Querschnittes nutzen
- Vermittler zwischen unterschiedlichen Typologien
- Trägerin von verkehrlicher + grüner Infrastruktur





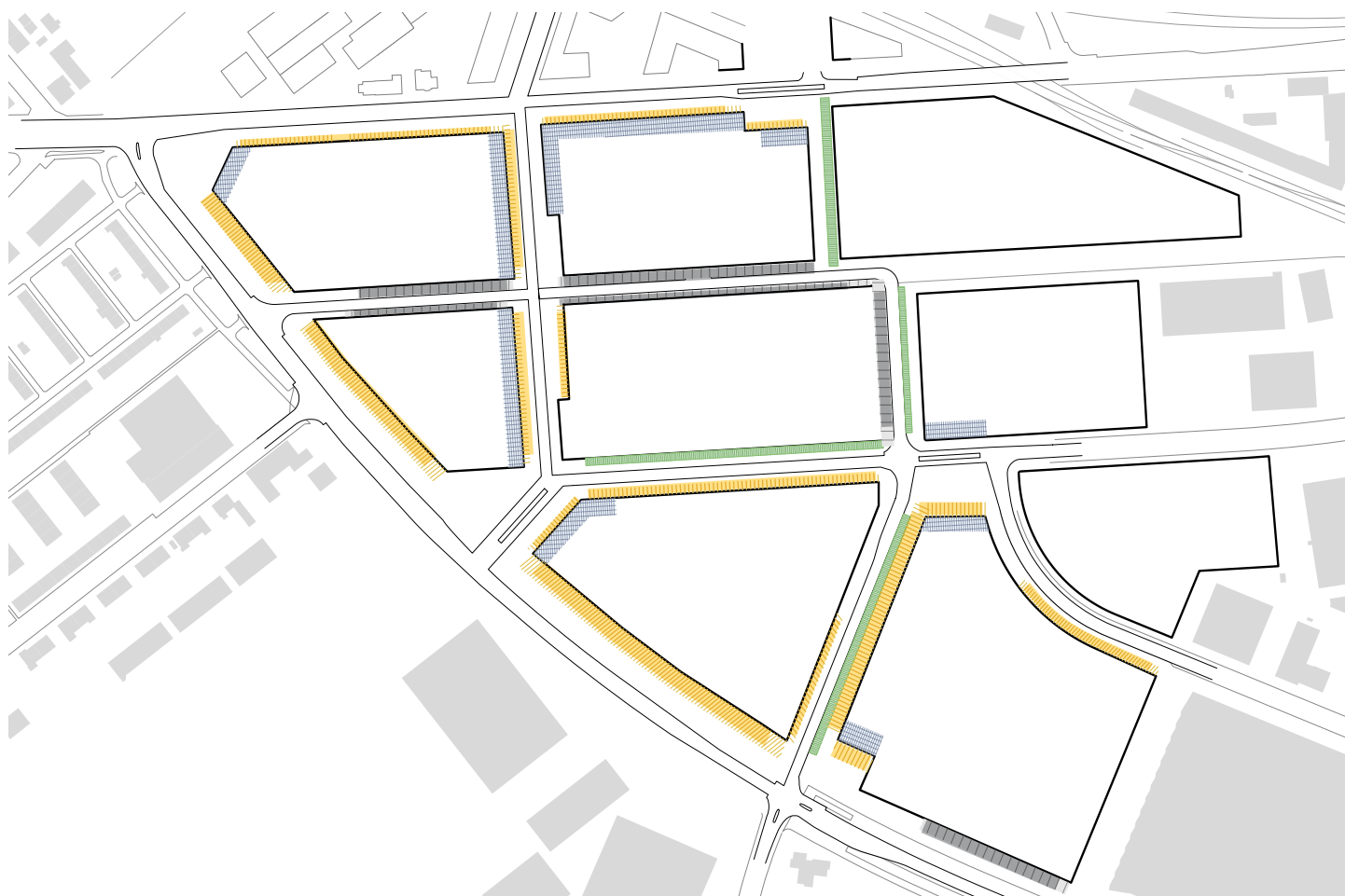
# VORZONEN





## PRINZIPIEN FREIRAUM

Für die Vorzonen (der Bereich zwischen Parzellengrenze und Gebäude) werden verschiedene Empfehlungen ausgesprochen. Je nach Grösse und Lage können diese Bereiche unterschiedlich genutzt werden. Ziel ist es das Gewerbe zu unterstützen und im gleichen Zug auch das Quartiersgefüge zu vervollständigen.

Eine absichtsvolle Funktionsmischung ist anzustreben. Ausstellen, Pausemachen, Parkieren, Umschlag und Lagern sind Nutzungen, welche auch heute schon in den Vorzonen vorzufinden sind. Bei den Empfehlungen geht es darum die Bereiche klar zu definieren wo was möglich sein soll,

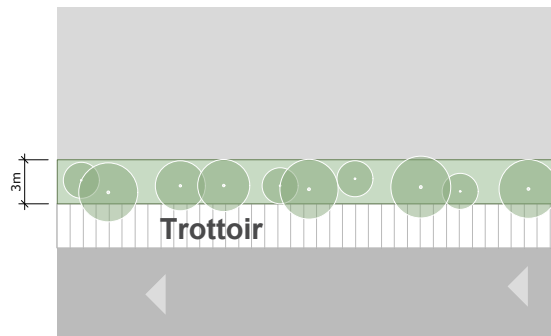
gemäss ihrer Lage im Quartier und der angrenzenden Nutzung. Hierbei gelten auch - oder gerade - Restflächen als grosses Potenzial um auf dem begrenzten Raum das Maximum an Qualität herausholen zu können.



-  Vorzone Typ 1: funktionales Grün
-  Vorzone Typ 2: interaktiv
-  Vorzone Typ 3: Infrastruktur
-  Aktives EG

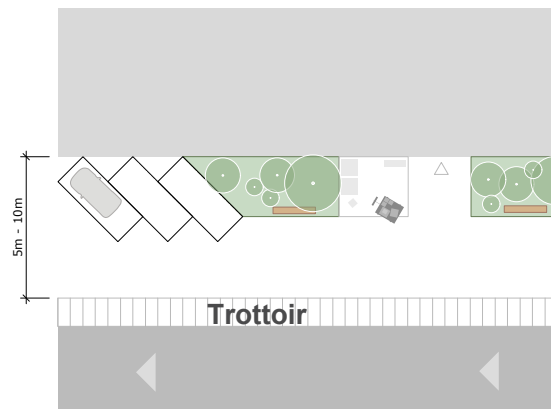
**VORZONE KLEIN**  
**> GRÜN**

Abstandsgrün  
 Nutzen. Durch eine  
 durchmischte  
 Pflanzung  
 qualitätsvolle  
 Übergänge zur  
 Strasse schaffen.



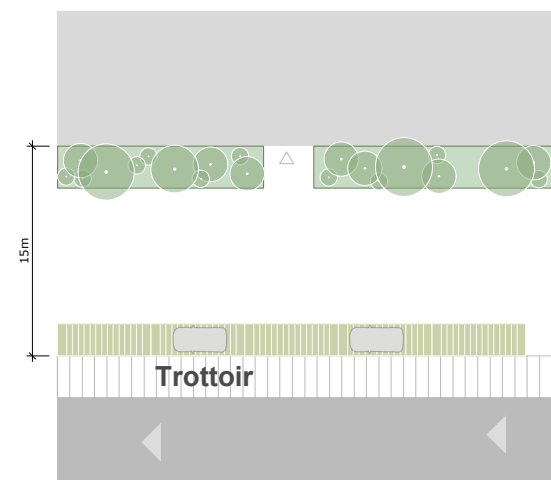
**VORZONE MITTEL**  
**> AKTIV**

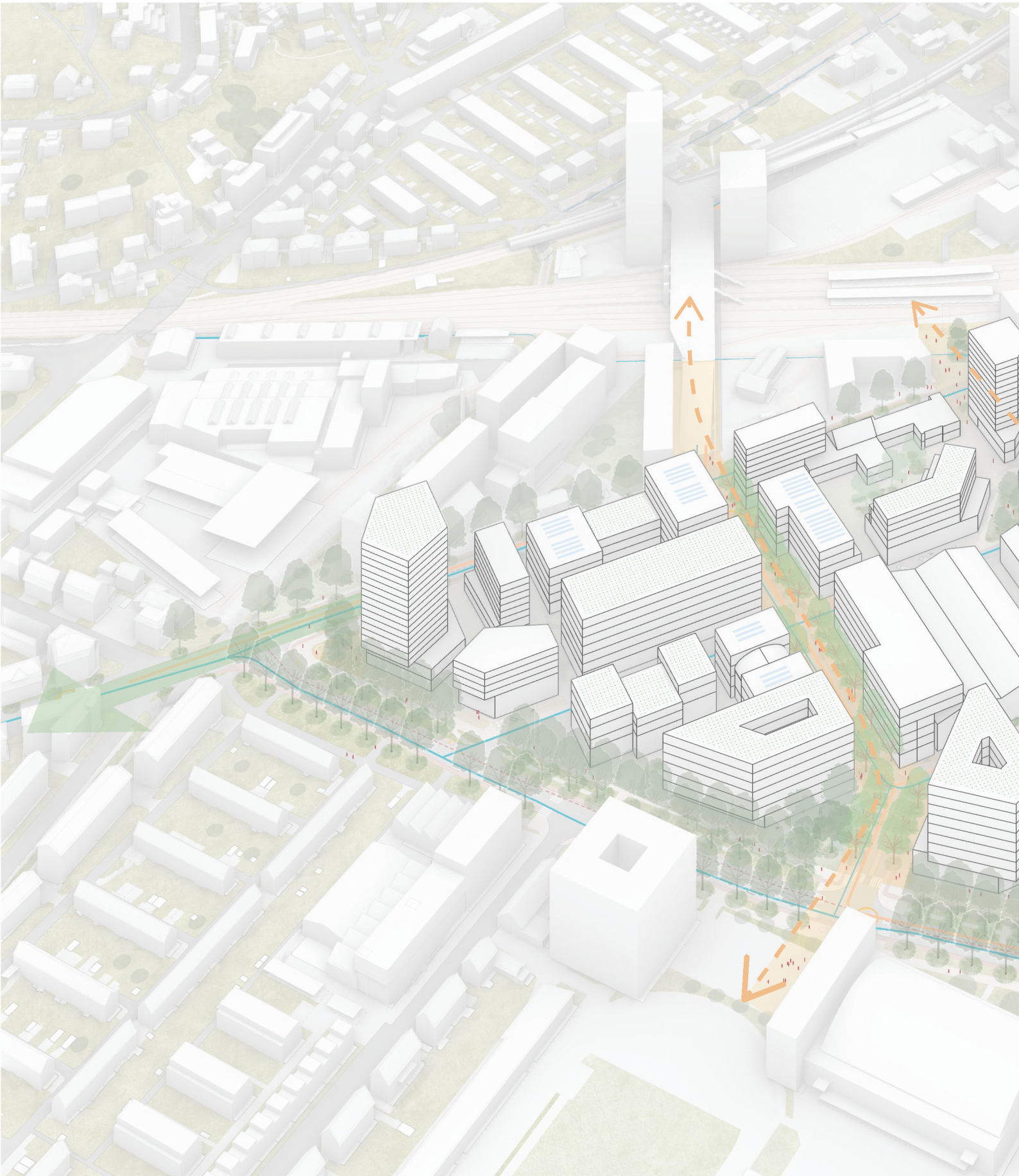
Mit etwas mehr Platz  
 kann gerade das  
 Gewerbe mit EG  
 Nutzung von der  
 Ausstellungsfläche  
 profitieren.



**VORZONE GROSS**  
**> INFRASTRUKTUR**

Umschlagsfläche  
 wird weiterhin  
 benötigt. Diese kann  
 sich zur Strasse mit  
 kompakten Grün-  
 und  
 Aufenthaltsräumen  
 abgrenzen.







# STRATEGIE PRINZIPIEN MOBILITÄT

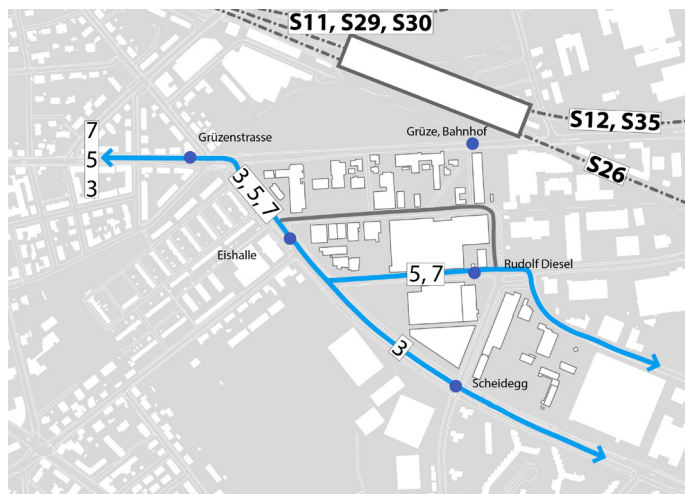
## GRUNDPRINZIP MOBILITÄT

Gemäss kommunalem Richtplan richtet Winterthur die Verkehrskapazität auf Personen- statt Fahrzeugbewegungen aus und setzt damit konsequent auf die Verlagerung auf flächeneffiziente Verkehrsmittel. Damit die Gesamtleistungsfähigkeit inklusive Logistik und erforderlichem Wirtschaftsverkehr auf der Strasse sichergestellt werden kann, wird die Kapazität des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten flächeneffizienter Verkehrsmittel reduziert. Auch in Winterthur Grüze ist das Strassennetz zu den

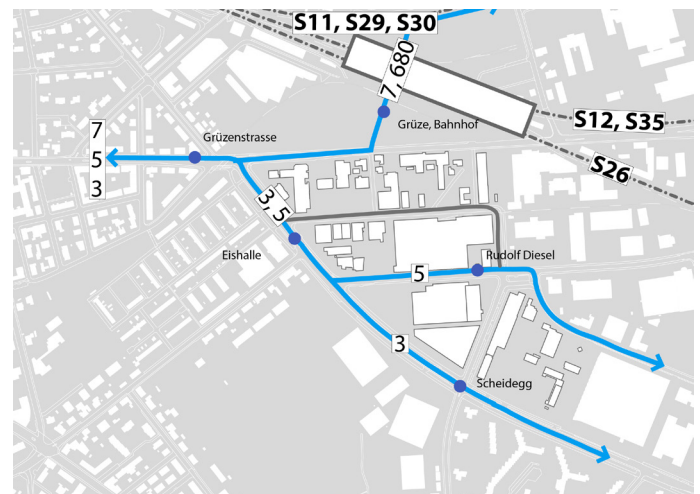
Verkehrsspitzenzeiten ausgelastet. Die bauliche Verdichtung und das Wachstum bei den Personenbewegungen wird durch Kapazitätssteigerungen beim ÖV (Bahn und Bus), attraktivere Fuss- und Veloverkehrsnetze (u.A. Winterthurer Velorouten) und attraktivere Strassen- und Aufenthaltsräume ermöglicht.

# ÖFFENTLICHER VERKEHR AUSBAUSCHRITTE

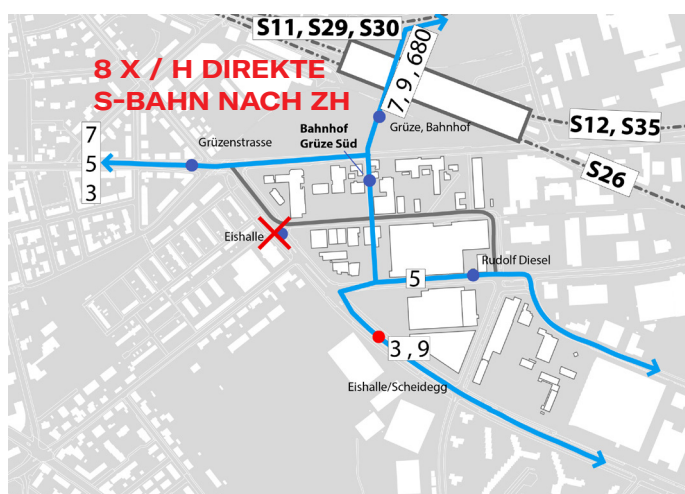
BUS-LINIENFÜHRUNG 2025/26



2026: IBN LEONIE-MOSER-BRÜCKE



2035-2040: IBN BAHN-AUSBAUSCHRITT 2035













# ÖFFENTLICHER VERKEHR/CITYLOGISTIK

## PRINZIPIEN MOBILITÄT

### AUSBAU ÖV-ANGEBOT / SICHERSTELLUNG CITYLOGISTIK

Die Strukturkarten öv (siehe vorhergehende Abbildungen) zeigen die aktuelle Struktur des öffentlichen Verkehrs und die geplanten Veränderungen ab 2026, 2032 und 2035-2040. Generell wird für die nächsten 20 Jahre mit einer nochmaligen Verdoppelung der Nachfrage im öv ausgegangen. In dynamischen Gebieten wie im Quartier Grüze dürfte das Nachfragewachstum beim ÖV überproportional sein. Bei Gebietsentwicklungen ist die Sicherstellung von direkten und attraktiven Zugängen zu den bestehenden und geplanten ÖV-Haltestellen zentral.

-  Bearbeitungsperimeter
-  Bahnhof Grüze / Grüze Nord
-  Bus-Korridor
-  Bus-Haltestelle
-  Zugang zu ÖV-Haltestellen
-  Angestrebte Vernetzung Fussverkehr innerhalb des Bearbeitungsperimeter zu ÖV-Haltestellen
-  Anschlussgleis
-  Güterumschlag / Citylogistik
-  Provisorischer Recyclinghof
-  Option Transportweg KVA



# MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

## PRINZIPIEN MOBILITÄT

### REDUKTION VERKEHRSBELASTUNG MIV / SICHERSTELLUNG WIRTSCHAFTSVERKEHR

Die Netzhierarchie MIV und Erschliessungsprinzipien sind in der folgenden Karte dargestellt. Die MIV-Kapazität des Strassennetzes ist in den Spitzenstunden ausgeschöpft. Gebietsentwicklungen dürfen und können nicht zu MIV-Mehrbelastungen in den Spitzenstunden führen. Entsprechend wird das Wachstum an Personenbewegungen durch die anderen Verkehrsarten sichergestellt. Der Wirtschaftsverkehr ist im Gewerbegebiet gewährleistet und wird auch künftig sichergestellt. Für Betriebe, die eine Erschliessung über die Kronastrasse nicht möglich ist, sind Vereinbarungen für eine direkte Anbindung an die Hannes-W-Keller-Strasse zu treffen.

- ⋯ Bearbeitungsperimeter
- Erschliessungsgebiet
- Erschliessungsprinzip
- Hauptverkehrsstrasse
- reg. Verbindungsstrasse / komm. Sammelstrasse
- komm. Erschliessungsstrasse

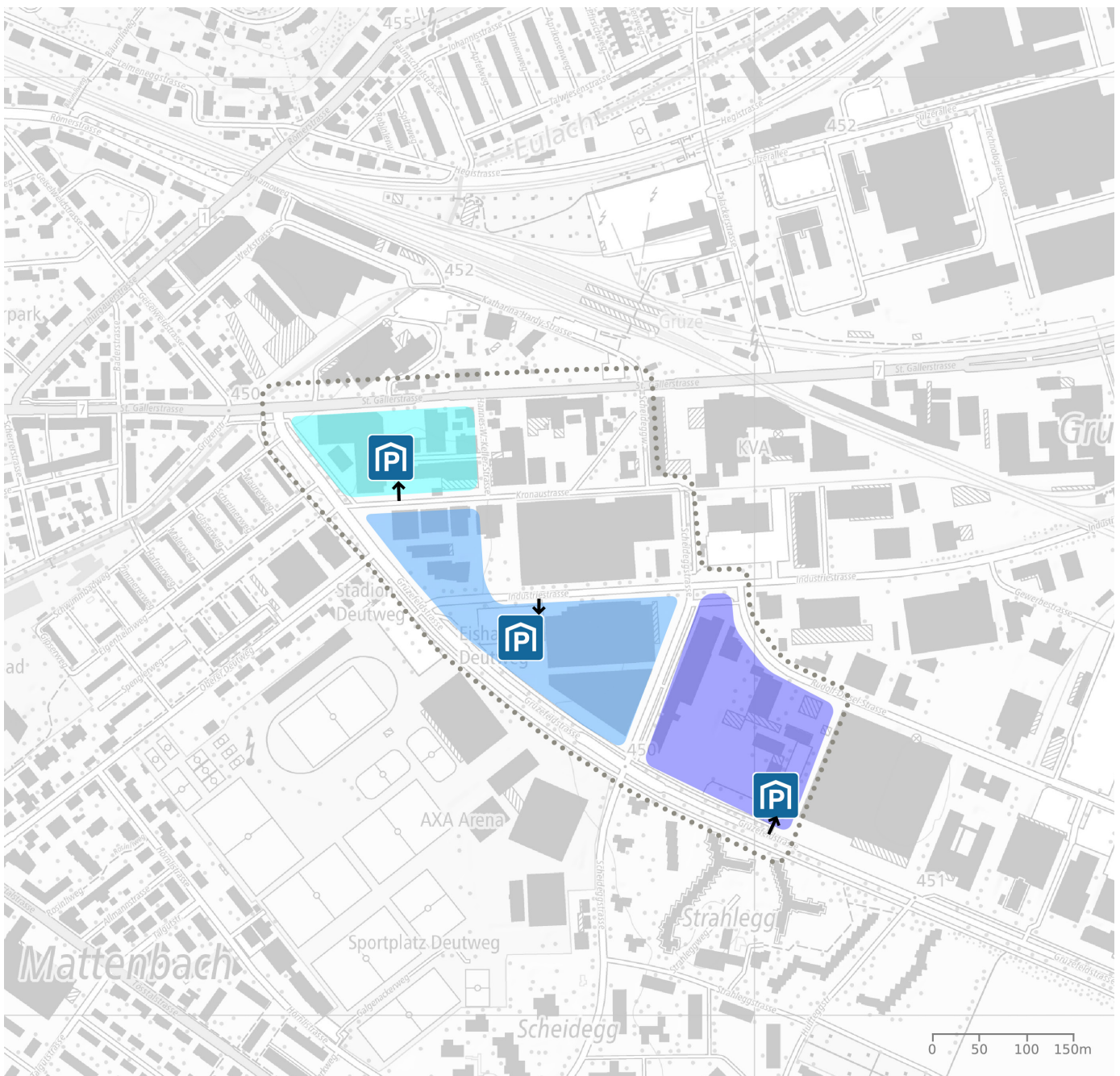


### SAMMELPARKIERUNGSANLAGEN ANSTREBEN

Das Zentrumsgebiet Grüze wird zukünftig als Zentrumsgebiet behandelt werden, auch bezüglich Parkraum-Erstellpflicht (d.h. reduzierte Erstellpflicht). Mit Verdichtungen werden in Zukunft weniger PW-Pflichtstellplätze erforderlich sein und weniger PW-Stellplätze erstellt werden dürfen.

Bezüglich Strassenrandparkierung wird davon ausgegangen, dass nur Ein- und Aussteigenlassen, Güterumschlag und Unterhaltsarbeiten erforderlich sein wird und öffentliche Parkierung im Strassenraum innerhalb des Bearbeitungsperimeters nicht mehr angeboten wird.

- ⋯ Bearbeitungsperimeter
- 🏠 Potenzielle Standorte für
- 🏠 Sammel-Parkierungsanlagen mit möglichem Gebiet für Mehrfachnutzung
- Erschliessung der Parkierungsanlage



## ERLÄUTERUNGEN POTENZIELLE SAMMELPARKIERUNGSANLAGEN:

Mit der Relisierung von Sammelparkierungsanlagen soll das Potenzial für weniger unterbauter und mehr wasserdurchlässiger Freiraum genutzt werden.

"Karmon und Keller": Prüfung Erweiterung best. Tiefgarage "Keller" bei Projekt "Karmon" um best. Zufahrtsrampe zu nutzen und Potenzial für Mehrfachnutzung der Stellplätze zu ermöglichen.



"GI Grüzefeld und Gebiet zwischen Briner und Grüzefeldstrasse": Prüfung Möglichkeit für Mehrfachnutzung Parkierungsanlage bei GI Grüzefeld um auf Tiefgarage bei Entwicklung im nördlichen Gebiet möglichst verzichten zu können. Hier besteht voraussichtlich ein besonders grosses Einsparpotenzial durch unterschiedliche Belegungsspitzen der verschiedenen Nutzergruppen.












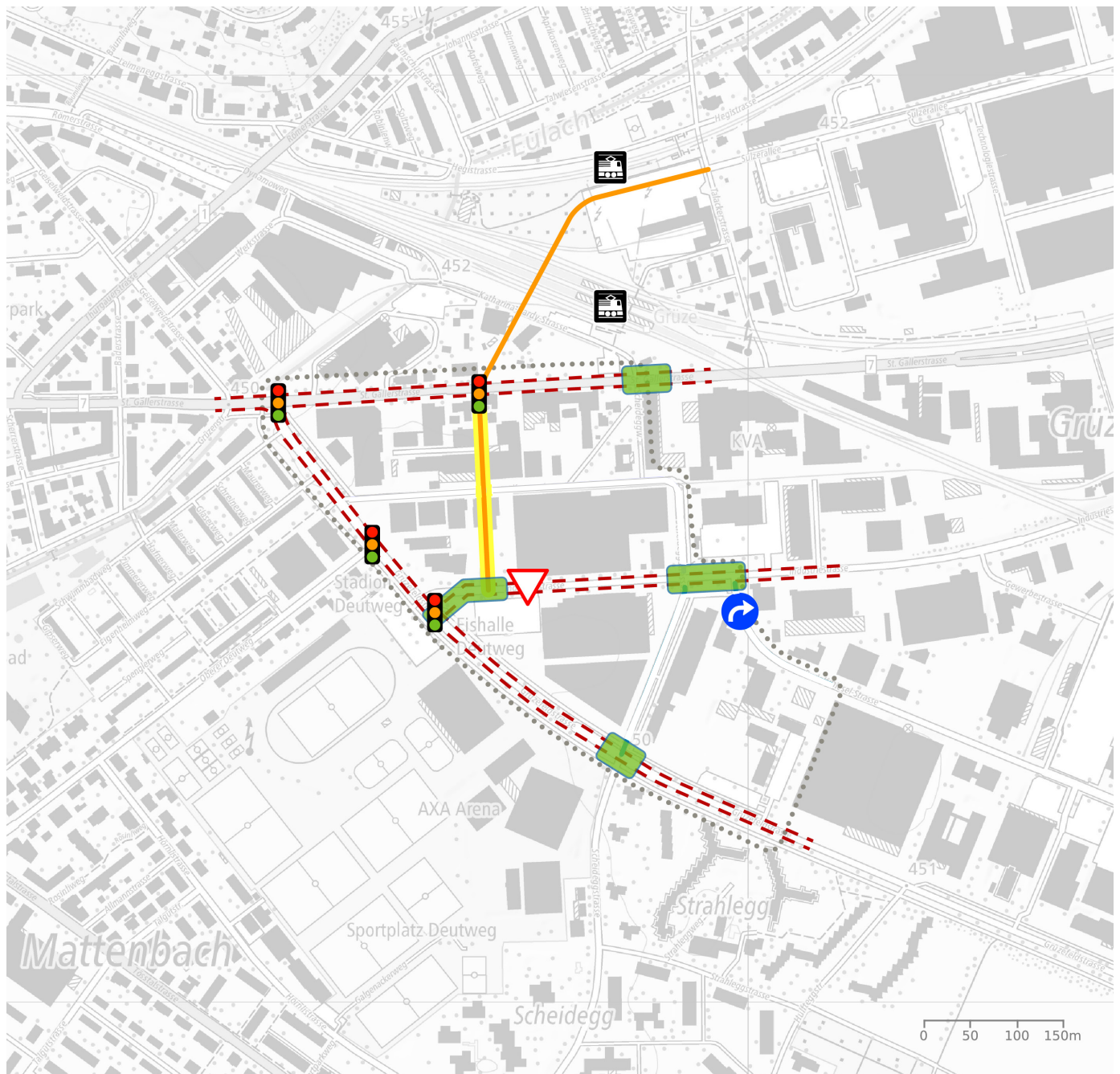
Arealentwicklung "Busdepot Stadt Winterthur": Durch Sammelparkierungsanlage Mehrfachnutzung der Stellplätze ermöglichen.



### STRASSENÄUME FÜR ALLE

Tiefe Geschwindigkeiten ermöglichen verträgliche Strassenräume für alle. In Grüze Süd muss Platz für den Wirtschaftsverkehr, für Private Autos, für den öffentlichen Verkehr sowie für Velofahrer und Fussgänger geschaffen werden. Ein ausgewogenes Verhältnis zu erreichen, hat oberste Priorität. Auf den verkehrsreichsten Achsen würden beispielsweise durchgehende Radwege sichere Verbindungen für den Veloverkehr bieten. Gemäss Zielbild Temporegime 2040 wird in Grüze Süd mehrheitliche eine T30 eingeführt.

-  Bearbeitungsperimeter (keine öff. Parkierung entlang aller Strassen)
-  Bahnhof Grüze / Grüze Nord
-  Gute Querbarkeit temporeduziert (T30)
-  Busstrasse, Velo- und Fussverkehrsverbindung
  
-  MIV beschränkt auf Zubringerdienst
-  Durchgehende Radwege/-streifen
-  Knotensteuerung mit Lichtsignalanlage
-  Rechtsabbiegegebot (Ausgenommen Velo und Bus)
-  Kein Vortritt gegenüber Busstrasse



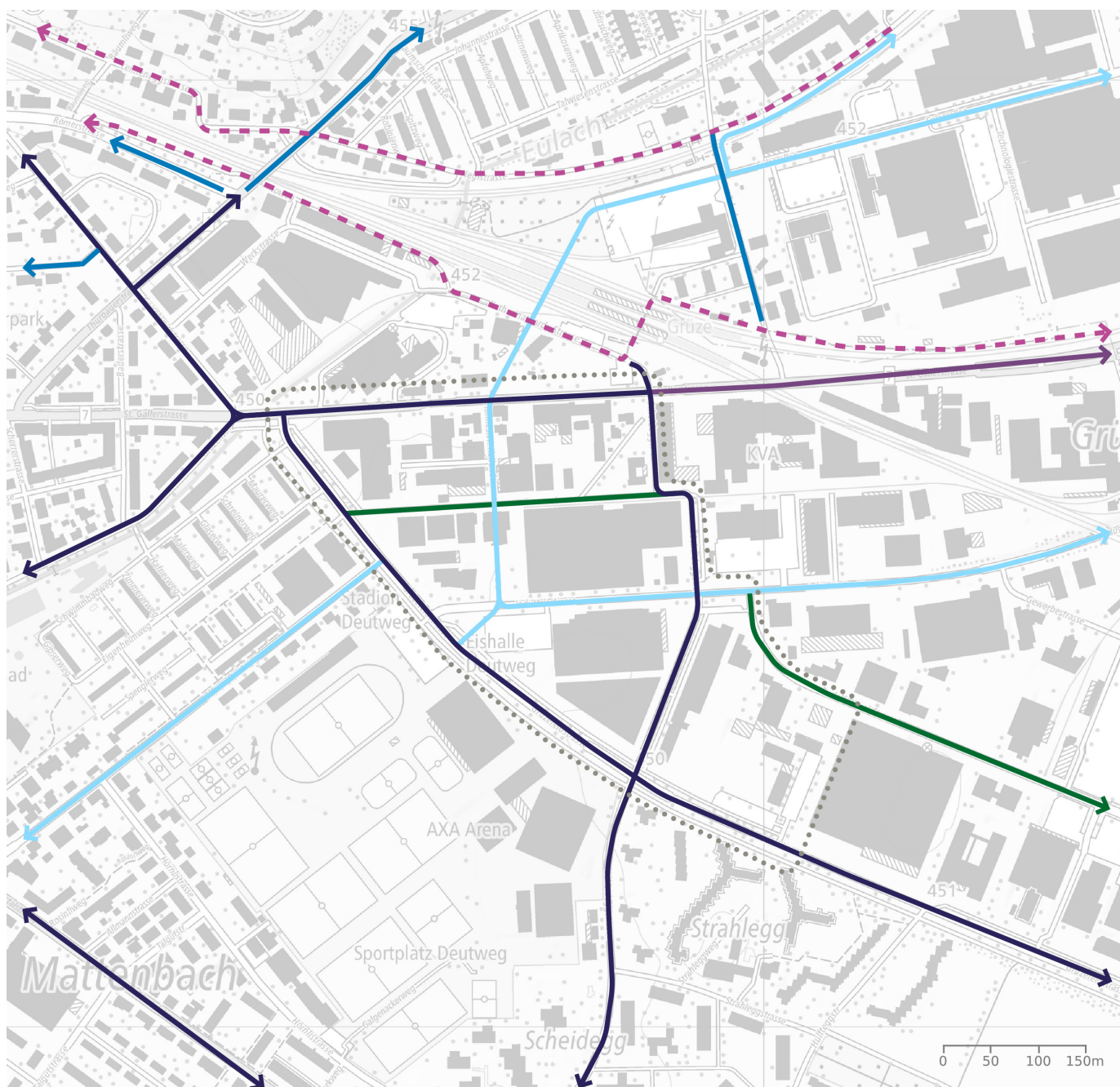
# VELOVERKEHR

## PRINZIPIEN MOBILITÄT

### BENUTZERKREIS VON 8 BIS 80 JAHRE

Das Veloverkehrsnetz mit seiner Netzdichte und -hierarchie ist in der folgenden Karte dargestellt. Von hoher Bedeutung für die Quartierschliessung ist die neue Winterthurer Veloroute den Gleisen entlang aus dem Quartier Neuhegi in Richtung Innenstadt sowie die abgesetzten Radwege entlang den stark befahrenen Achsen St.Gallerstrasse, Industriestrasse und Grüzefeldstrasse (siehe vorhergehende Abbildung Betrieb Strassenraum). Nach Möglichkeit soll ein möglichst grosser Komfort für wenig geübte Velofahrende angestrebt werden. Bei Arealentwicklungen ist die Bereitstellung von ausreichend, dezentral angeordneten Veloabstellplätzen für Kurz- und Langzeitparkierung zentral.

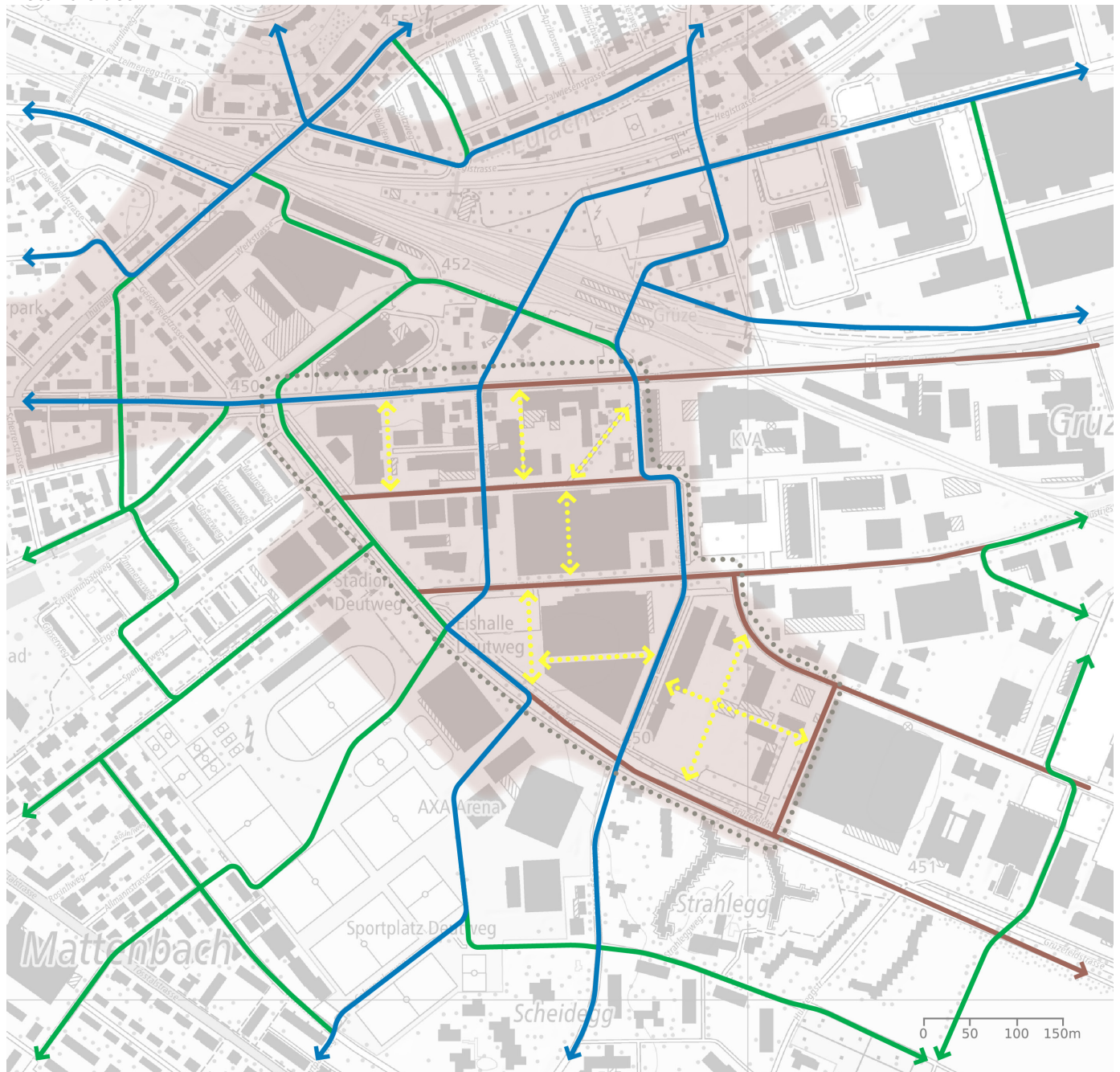
- Bearbeitungsperimeter
- - Winterthurer Veloroute gemäss kommunalem Richtplan
- Velohauptverbindung gemäss kommunalem Richtplan
- Velonebenverbindung gemäss kommunalem Richtplan
- Velobasisverbindung gemäss kommunalem Richtplan
- Lokale Veloverbindung
- Regionaler Radweg gemäss regionalem Richtplan 2022 (ohne Klassierung in kommunalem Richtplan Velo 2024)



### ZU FUSS IST IN WINTERTHUR ERSTE WAHL

Das Bearbeitungsgebiet ist vollständig als Fussverkehrsteppich gemäss kommunalem Richtplan klassiert. Die angestrebte Netzdichte und Attraktivität des Netzes ist von hoher Bedeutung. Das Fussverkehrsnetz mit seiner Hierarchie ist in der folgenden Karte dargestellt. Neben der übergeordneten Achse Talackerstrasse - Scheideggstrasse wird die Busquerung und Bus-Strasse als neuer Zugang ins Gebiet ähnlich wichtige Bedeutung erlangen. Die Fusswege entlang der Bus-Strasse sollen beidseitig von Beginn weg in einer guten Qualität ausgebaut werden. Alle Fusswege innerhalb des Perimeters sollen mindestens 2.5 Meter breit sein, die Abschnitte mit hohem oder sehr hohem Potenzial sollen mindestens 3.5 Meter breit sein.

- ⋯ Bearbeitungsperimeter
- Fussverkehrsteppich (gem. kom. RP)
- Fussverkehrsrouten übergeordnet
- Fussverkehrsrouten kommunal
- Fussverkehrsrouten lokal
- ↔ Angestrebte Vernetzung Fussverkehr innerhalb Bearbeitungsperimeter







# ZUKUNFTSBILD

# GRÜZE SÜD MASTERPLAN

## ZONIERUNG

- Zentrumszone
- Industriezone

## FREIRAUM

- Baumreihe
- Vorzone Typ 1
- Vorzone Typ 2
- Vorzone Typ 3
- Platz
- Pocketpark

## BEBAUUNG

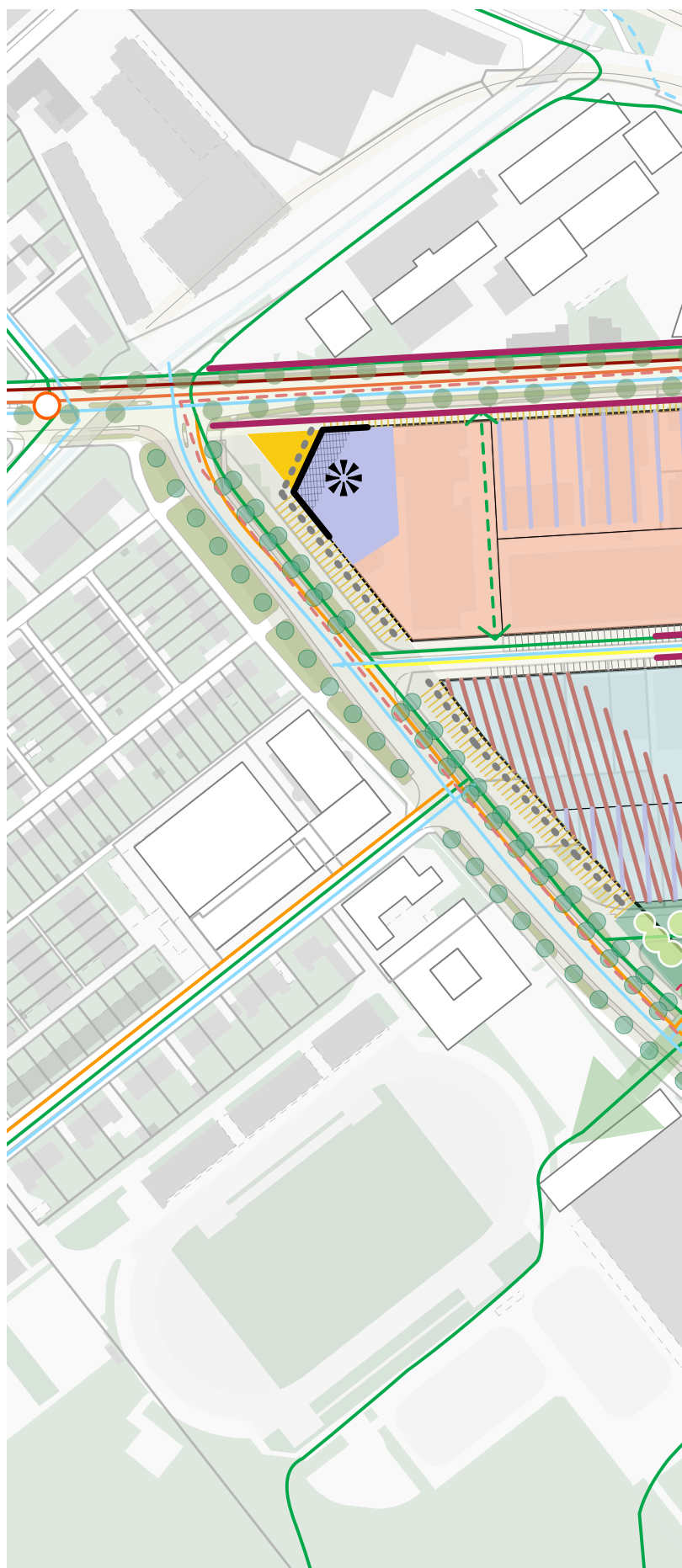
- BGK definierte Achse
- BGK geplante Diagonale (Anschluss Grüzefeldstr.)
- Baufeldgrenzen
- Wichtige städtebauliche Kanten
- Auskragung ab 5m Höhe
- Perimeter Grüze Süd
- Hochpunkt: bis 60m
- Höhere Gebäude: bis 45m

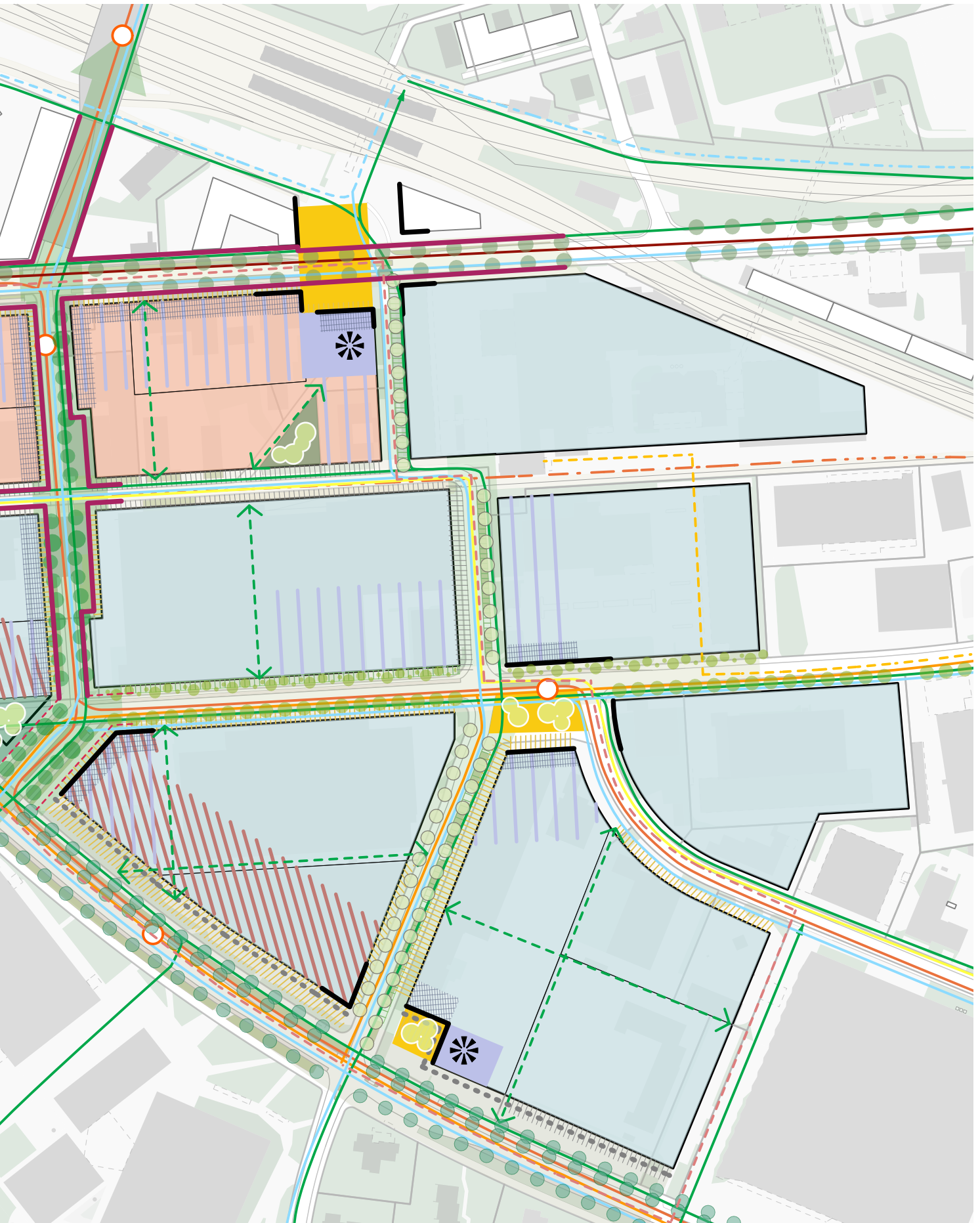
## NUTZUNG

- Gewerbe mit öffentlichem Character / EG Nutzungen
- Ergänzende/untergeordnete Wohnnutzungen denkbar

## VERKEHR

- Bus-Korridor
- Bus-Haltestelle
- Anschlussgleis
- Hauptverkehrsstrasse
- reg. Verbindungsstrasse/komm.Sammelstrasse
- Komm. Erschliessungsstrasse
- Option Transportweg KVA
- Veloverbindung
- Winterthurer Veloroute
- Fussverkehrsrouten
- Angestrebte Vernetzung Fussverkehr (innerhalb Baufelder)

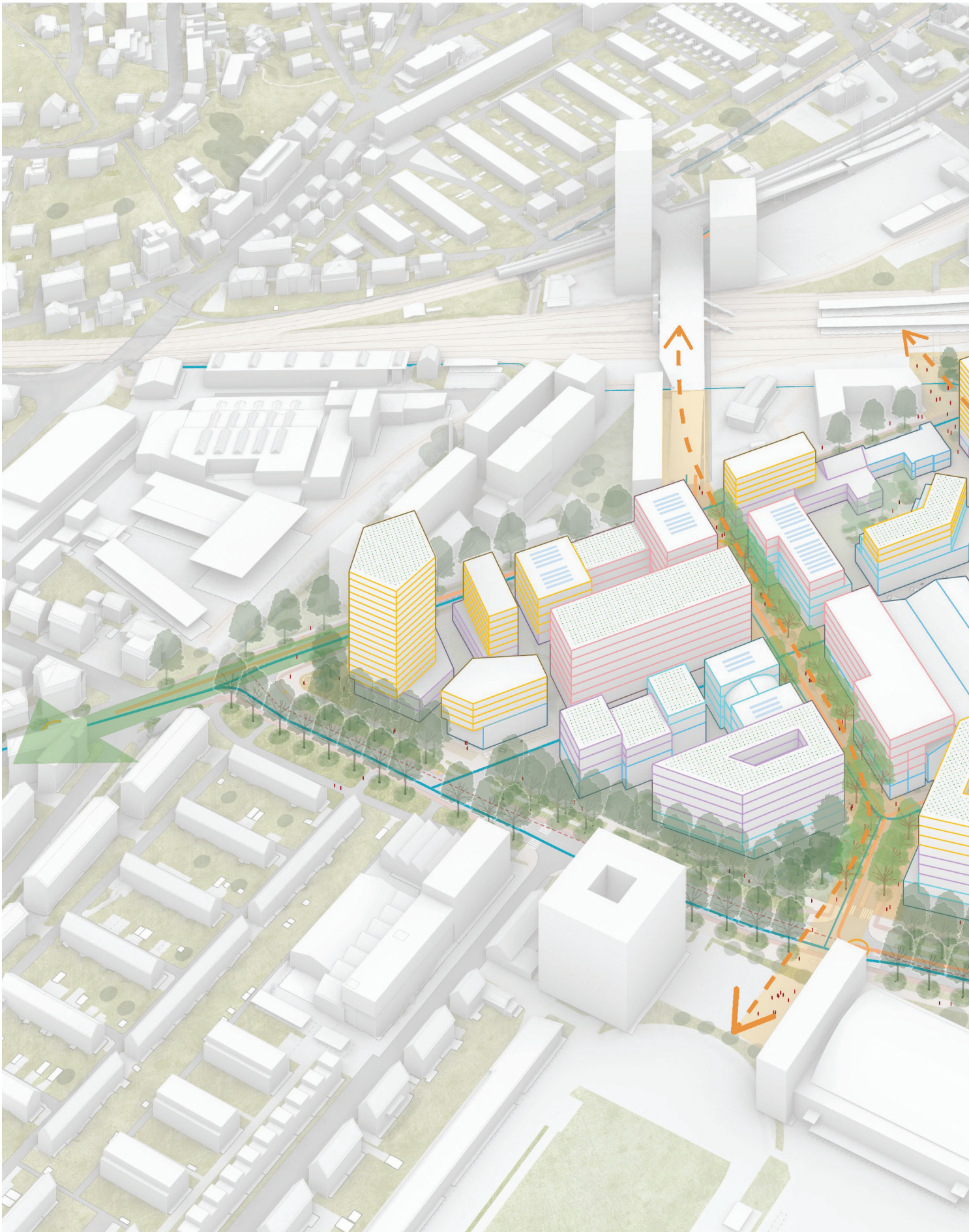


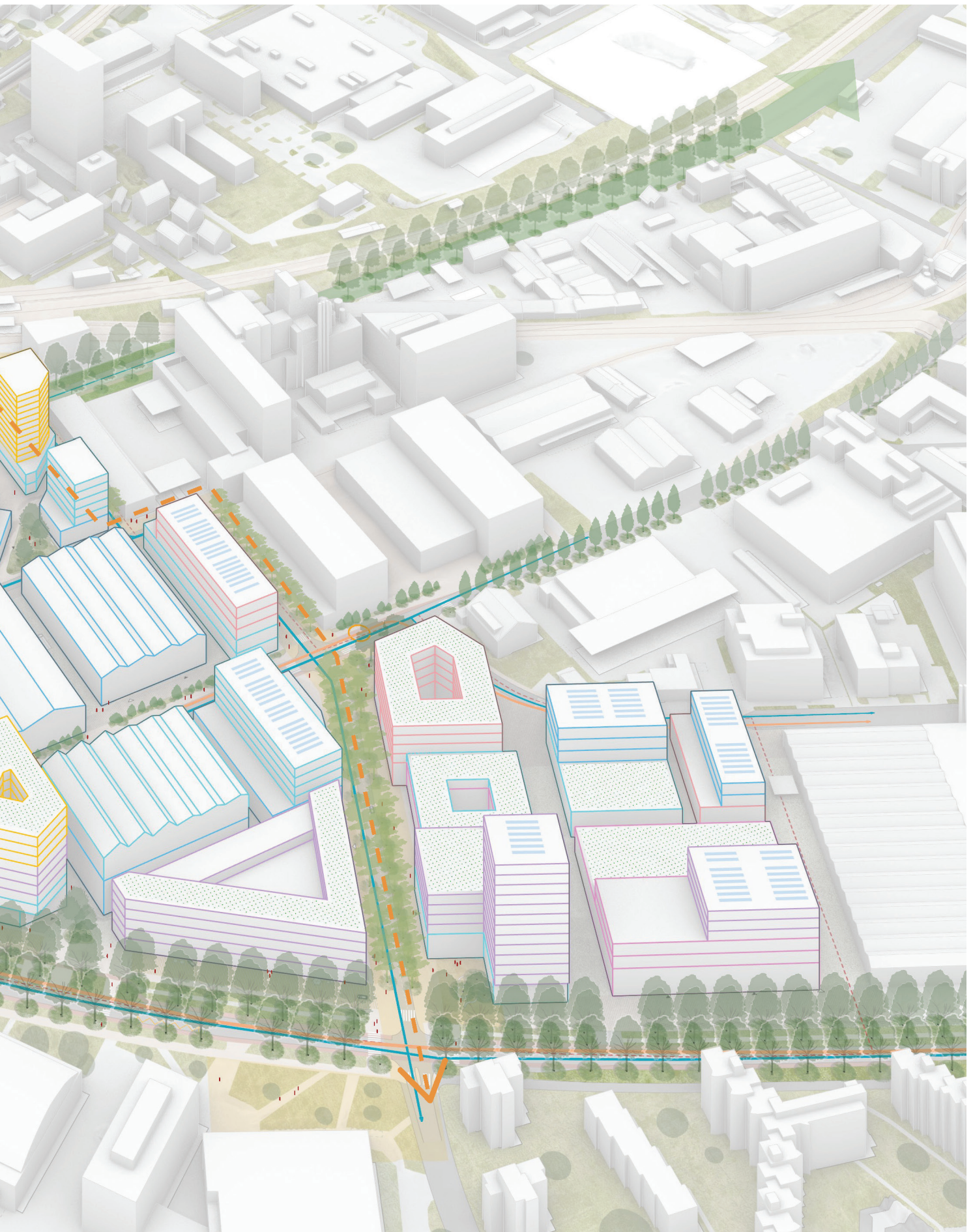


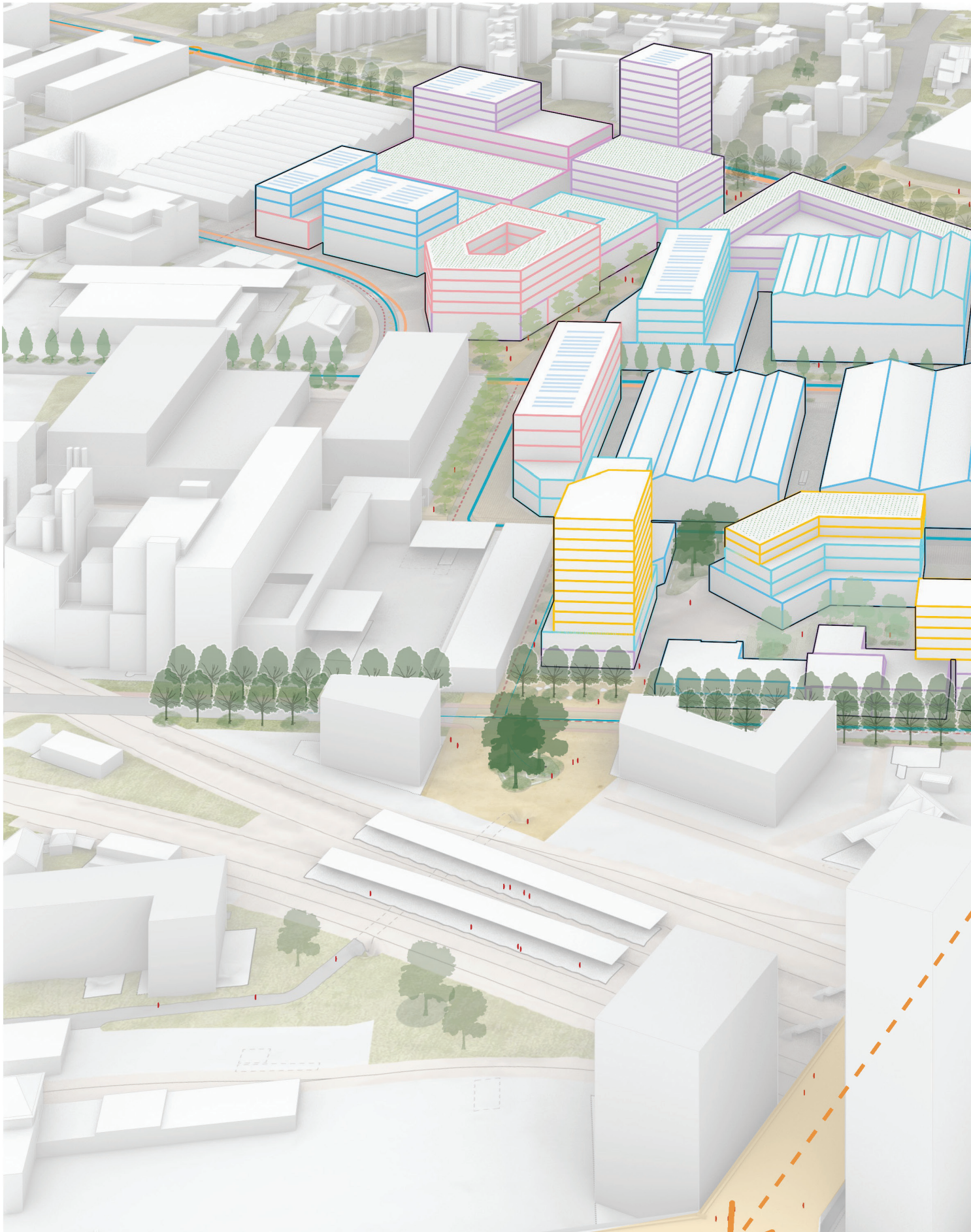
# SITUATIONPLAN ZUKUNFTSBILD

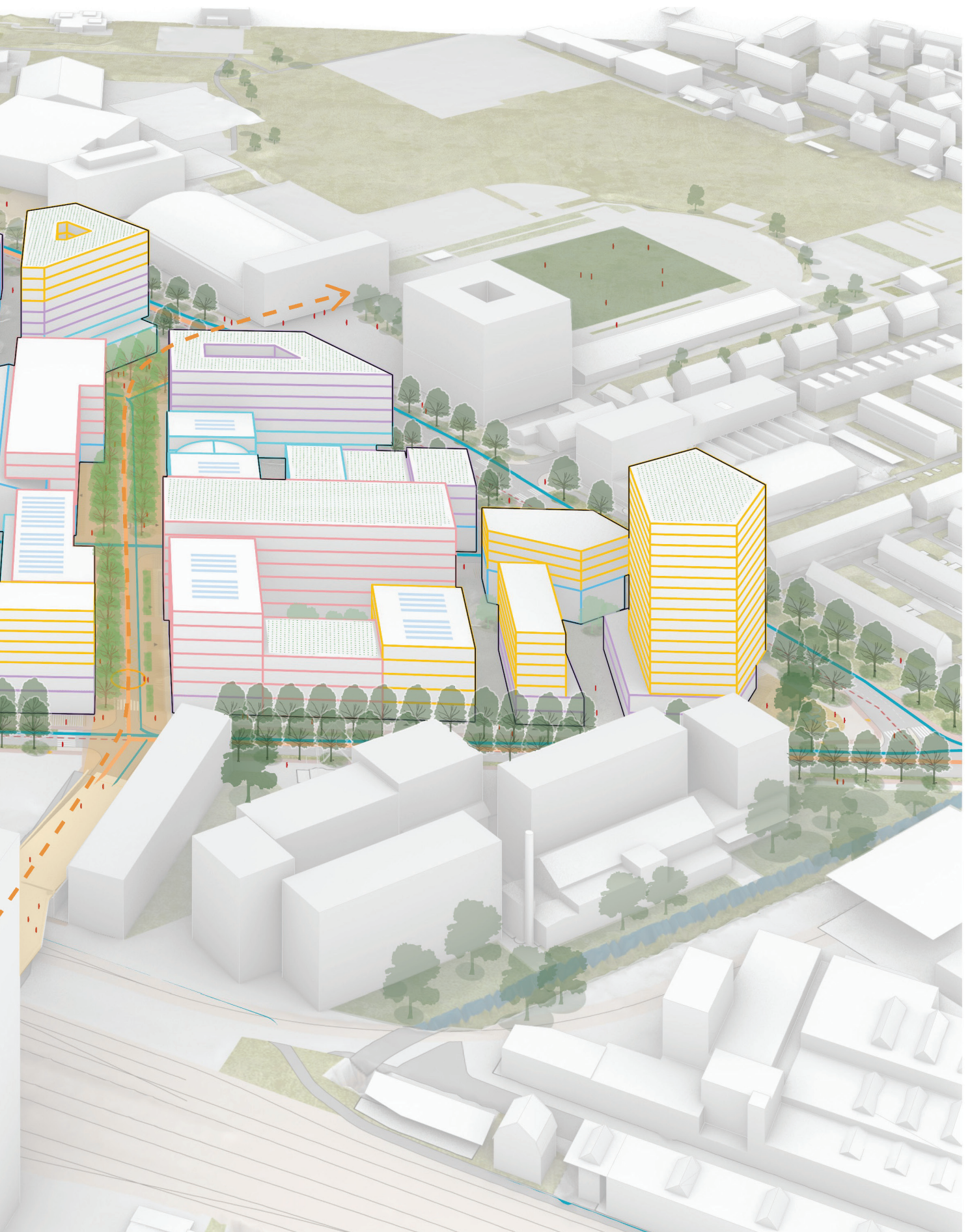












## GRÜZE ALS ATTRAKTIVES ARBEITSGEBIET

Der Masterplan zeigt, dass mit einer guten Abstimmung von verschiedenen Aspekten und Absichten eine grossräumige, integrale Aufwertung und Entwicklung des Gebiets Grüze Süd möglich ist. Das Grundgerüsts für Mobilität, Städtebau und öffentlichen Raum ist entscheidend dafür, dass die Qualität von Grüze Süd als «Arbeitsgebiet für hochwertige Produktion» in Zukunft funktioniert.

## HEUTIGE UND ZUKÜNFTIGE TRANSFORMATION

Die Transformation hat bereits begonnen und weist im Vergleich zu anderen Gebieten in Winterthur nur weniger zwingende Abhängigkeiten auf. Die Entwicklung städtischer Grundstücke kann eine wichtige Rolle als Auslöser für weitere Veränderungen spielen. Besonders die zukünftige Entwicklung des Areals rund um die Nagelfabrik sowie des Grundstücks für den Ausbau der städtischen Infrastruktur an der Grüzefeldstrasse ist von grosser Bedeutung, sie kann wichtige Impulse setzen.

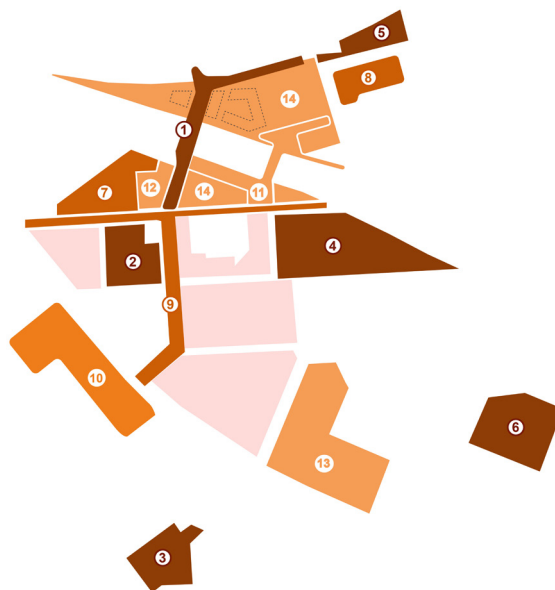
Nach der Fertigstellung der Leonie-Moser-Brücke Ende 2026, wird als nächster Schritt der Bau der Hannes-W.-Keller-Strasse und der St. Gallerstrasse erfolgen. Die Erreichbarkeit von Grüze Süd wird Schritt für Schritt ausgebaut, unter Berücksichtigung, dass der Verkehr für alle Verkehrsträger funktionieren muss.

- ① **Leonie-Moser-Brücke** + **2026**  
Eröffnung: Ende 2026
- ② **Campus Keller** +  
Bau: 2024-2026
- ③ **Schwimmhalle** +  
Bau: ab 2026
- ④ **Ausbau KVA** +  
Bau: 2026-2031
- ⑤ **Sporthalle Sulzerallee** +  
Bau: 2026
- ⑥ **Green Spin** +  
Bau: 2026

- ⑦ **Gelatine-Areal** + **2030**
- ⑧ **Hochhaus Oase** +  
Bau: ab 2030
- ⑨ **Hannes-W.-Keller-Str.** +  
Bau: ab 2030

- ⑩ **Gestaltungsplan Deutweg** + **2035**  
Entwicklung ab 2027
- ⑪ **Stadtraum Bhf Grüze** +  
Studienauftrag: 2025-2026
- ⑫ **Schulhaus Leoni Moser** +  
Wettbewerb: 2026-27

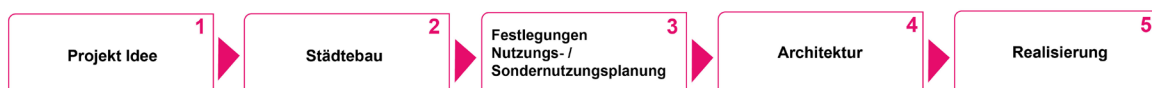
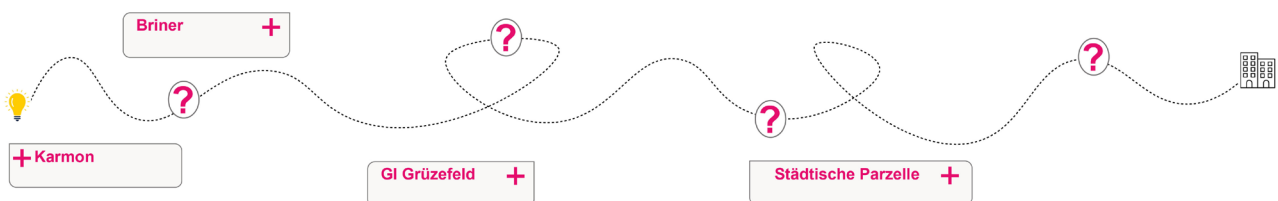
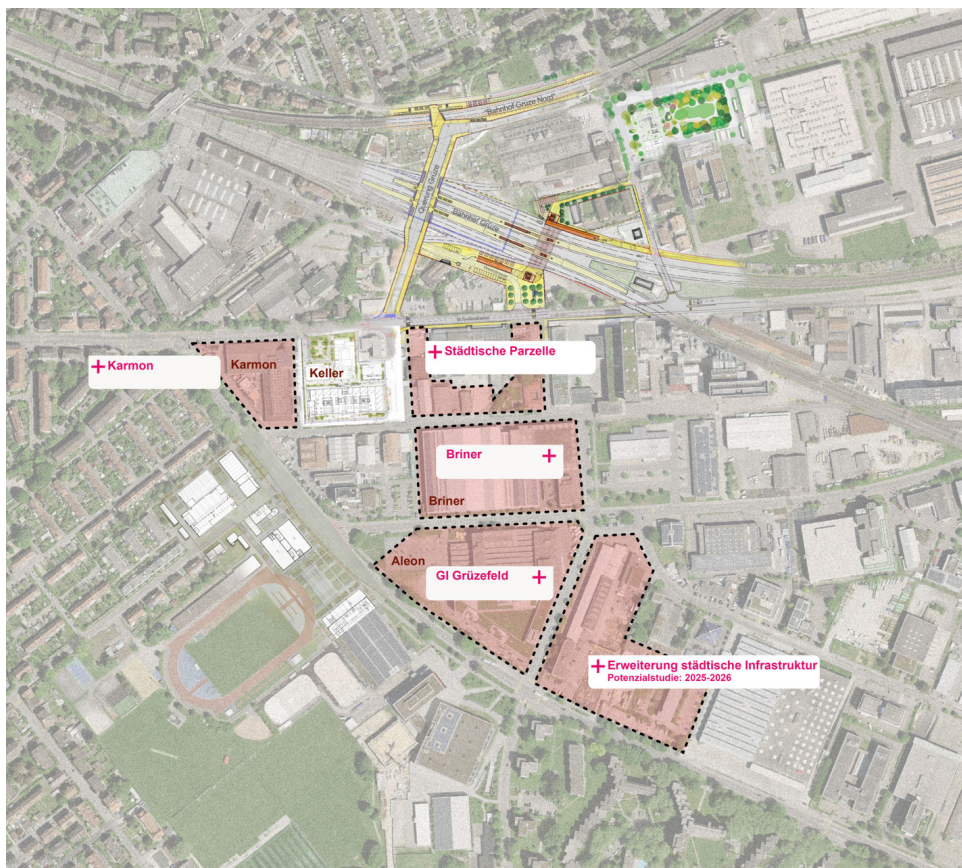
- ⑬ **Gestaltungsplan Umfeld Grüze** +  
Entwicklung: ab 2026
- ⑭ **Erweiterung städtische Infrastruktur** + **2040**  
Potenzialstudie: 2025-2026

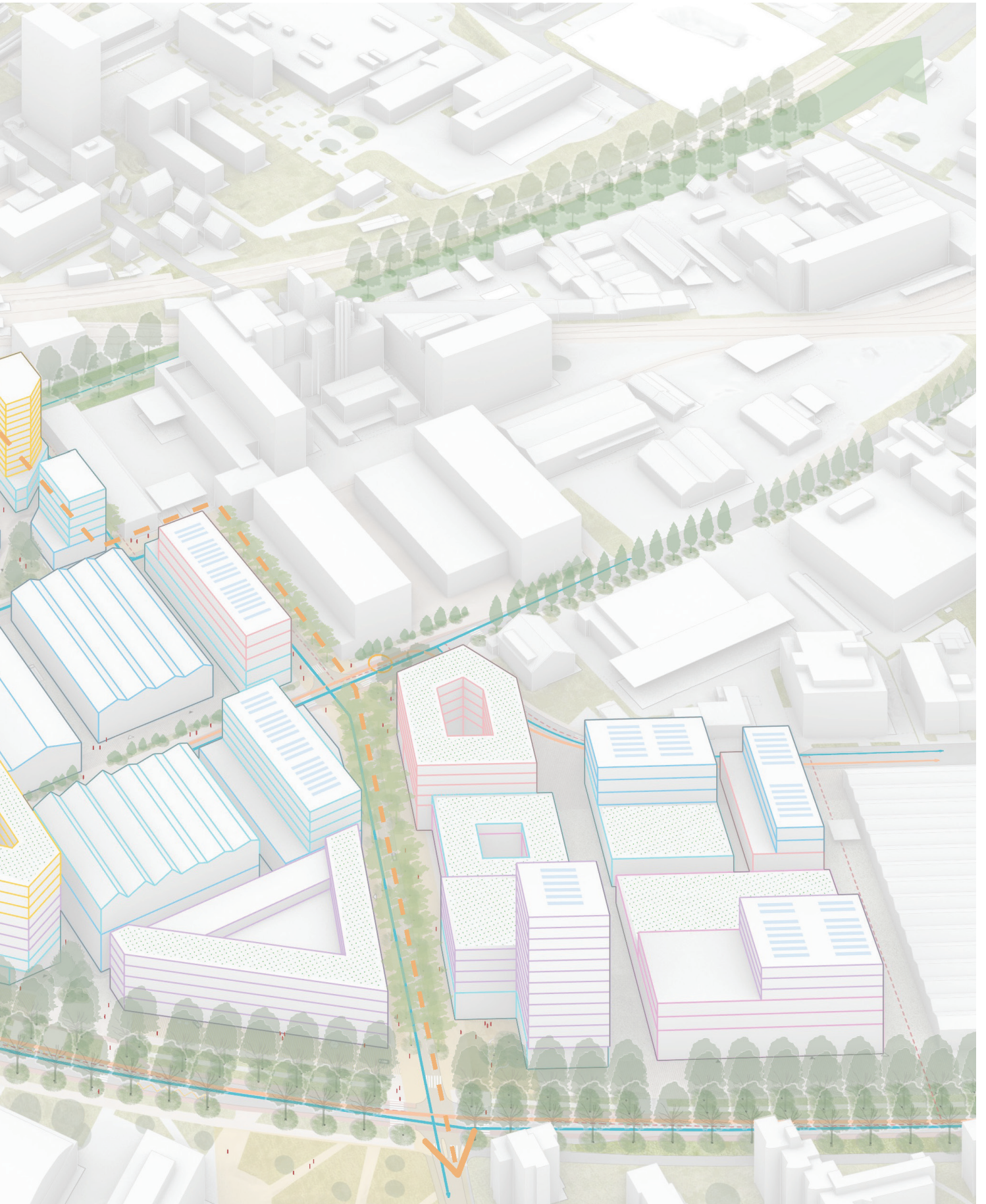


## ZU ÜBERPRÜFENDE THEMEN

Der Masterplan zeigt klar, dass Grüze Süd ein Entwicklungspotenzial aufweist, welches über die Regelbauweise hinausgeht. Der unten dargestellte Prozess zeigt beispielhaft, mit welchen Planungsschritten Areale in Zusammenarbeit mit der Stadt weiterentwickelt werden können. Bei Hochhäusern richtet sich der Prozess nach dem Höhenentwicklungskonzept der Stadt Winterthur.

Der Masterplan ist kein bereits fertiggestelltes Projekt, das morgen gebaut werden wird. Da er in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern erarbeitet wurde, gibt es noch einige Punkte, die von ihnen angesprochen wurden und die in der nächsten Phase eingehend geprüft werden müssen. Diese Punkte konzentrieren sich insbesondere auf die Zufahrtsmöglichkeiten (mit PKW, LKW oder Bahn) zu den Grundstücken, um den reibungslosen Betriebsablauf der bestehenden Unternehmen zu gewährleisten.





**KCAP**

**Denkstatt**

**Studio  
Vulkan**

**mrs**

