



Protokollauszug vom

18.08.2021

Departement Kulturelles und Dienste / Stadtentwicklung:

Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze (UL 19.56); Kenntnisnahme Schlussbericht und Aufträge für Umsetzungsmassnahmen

IDG-Status: öffentlich

SR.21.605-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Vom Schlussbericht «Förderung urbanes Zentrum Neuhegi» gemäss Beilage wird Kenntnis genommen.
2. Das Departement Kulturelles und Dienste / Stadtentwicklung wird beauftragt, bis Ende März 2022 ein Nutzungskonzept für die Halle 710 zu erarbeiten, welches auch die Potenziale für eine Nutzungsintensivierung durch bauliche Massnahmen überprüft (Massnahme 5b.).
3. Das Departement Bau / Amt für Städtebau wird beauftragt, die Anliegen einer besseren Anbindung des Bahnhofs Oberwinterthur in die zusammen mit der SBB vorgesehene Masterplanung Umfeld Bahnhof Oberwinterthur aufzunehmen (Massnahme 5d.).
4. Das Departement Kulturelles und Dienste / Stadtentwicklung wird beauftragt, in Absprache mit den Grundeigentümern und in Zusammenarbeit mit dem Departement Bau / Amt für Städtebau bis Mitte 2022 eine Potenzialabklärung für die Umnutzung ehemaliger Industriegebäude an der Sulzerallee (Röntgenbunker, Heizzentrale, Sulzerallee 1-3) vorzunehmen (Massnahme 5e.).
5. Das Departement Kulturelles und Dienste / Stadtentwicklung wird beauftragt, in Absprache mit den Grundeigentümern und in Zusammenarbeit mit dem Departement Bau / Amt für Städtebau bis Mitte 2022 ein Grobkonzept für eine mögliche Zwischennutzung der zukünftigen Brachflächen beim Bahnhof Grüze und der zukünftigen städtischen Immobilien auf dem Häpo-Areal zu erarbeiten (Massnahme 5f.).

6. Das Departement Kulturelles und Dienste / Stadtentwicklung wird beauftragt, bis Mitte 2022 in Gesprächen mit den lokalen Stakeholdern in Neuhegi zu evaluieren, ob und in welcher Form ein gemeinsames «Gebietsmanagement» für einen vertieften Informationsaustausch und für gemeinsame Aktionen zur Aktivierung des Stadtteils etabliert werden kann (Massnahme 5g.).

7. Mit dem vorliegenden Bericht gemäss Beilage gilt die Konzeptphase der Legislaturmassnahme «Förderung urbanes Zentrum Neuhegi-Grüze» (UL.19.56) als erledigt.

8. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.

9. Mitteilung (mit Beilage) an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung, Kultur; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Tiefbauamt; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün; Departement Soziales; Departement Schule und Sport; Stadtkanzlei, Kommunikation Stadt Winterthur.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Stadtteil Neuhegi-Grüze befindet sich seit Jahren in einer dynamischen Veränderungs- und Wachstumsphase. Es handelt sich um das momentan grösste Entwicklungsgebiet der Stadt Winterthur. Gleichzeitig ist dieser Stadtteil seit 1997 Teil eines von elf «Zentrumsgebieten von kantonaler Bedeutung» gemäss kantonalem Richtplan. Entsprechend kommt dem Gebiet bei der stadtverträglichen Gestaltung des anhaltenden Arbeitsplatz- und Bevölkerungswachstums eine wichtige Rolle zu.

Gemäss «Zukunftsbild» der angestrebten Siedlungsstruktur im Jahr 2030 – Bestandteil des städtischen Gesamtverkehrskonzepts 2010 – soll Neuhegi-Grüze zu einem dichten und gemischt genutzten zweiten Zentrum mit vielfältigen urbanen Funktionen werden. Dies in Ergänzung zum historisch gewachsenen Zentrum Winterthur Mitte. Im Rahmen der Erarbeitung der «Räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» wurde dieses Konzept weiterentwickelt: Neuhegi-Grüze ist darin ein wichtiges Teilgebiet in einem zukünftigen «urbanen Rückgrat», welches sich von Töss bis Oberwinterthur hinzieht.

Ein Teilgebiet östlich der Seenerstrasse zwischen den S-Bahn-Stationen Hegi und Oberwinterthur wurde im Jahr 2000 partiell und ohne grössere Auflagen von einer Industrie- in eine Zentrumszone umgezont. Nach jahrelangem Stillstand aufgrund mangelnder Nachfrage wurden dort in den letzten zehn Jahren Wohnungen für ca. 2'000 Leute erstellt und mit dem Eulachpark entstand die grösste Winterthurer Parkanlage. Weitere Wohnbauprojekte sind in der Realisierungs- oder Planungsphase. Das Kerngebiet von Neuhegi-Grüze wurde 2013 aufgrund einer Gesamtgebietsplanung bewusst in einer Industriezone belassen. In diesem Bereich sind international tätige High-Tech Firmen angesiedelt und es gibt einige tausend Arbeitsplätze. Darüber hinaus hat Neuhegi-Grüze Entwicklungsreserven für Industrie/Gewerbe, Dienstleistungen und Versorgung sowie – insbesondere im Umfeld der S-Bahn-Stationen Grüze und Hegi – für zusätzliche Wohnnutzungen. Bei einem Vollausbau bietet der Stadtteil Platz für ca. 4'000 Einwohner/innen und mindestens ca. 11'000 Arbeitsplätze.

2. Fehlendes urbanes Leben

Bei der Entwicklung von Neuhegi-Grüze konnte, im Gegensatz zum Gebiet Sulzer Stadtmitte, kaum an alte identitätsstiftende bauliche Strukturen angeknüpft werden, da die industriell-/gewerbliche Nutzungen im gesamten ehemaligen Sulzer-Firmenareal Oberwinterthur erst in den 50er Jahren im grösseren Stil auf der grünen Wiese angesiedelt wurden. Wohnbauten gab es in

dieser einst «verbotenen Stadt» keine. In der Folge entstand in den letzten Jahren zwischen dem Eulachpark und der S-Bahn-Station Hegi ein «Retortenquartier» mit einem sehr hohen Wohnanteil. Mit Ausnahme der Genossenschafts-Siedlung «Giesserei» wurden alle Überbauungen von institutionellen Anlegern realisiert. Entsprechend bieten die von Neuzuzüger/innen bewohnten Siedlungen oft ein eher anonymes Erscheinungsbild, wie es in vielen vergleichbaren Neubau-Quartieren im Kanton Zürich zu sehen ist (Glattpark in Opfikon, Limmatfeld in Dietikon etc.). Dazu kommt eine gewisse Isolation aufgrund der (gefühlten) peripheren Lage und einer baulichen Struktur, die mit ihrer Dichte den grösstmöglichen Gegensatz zum unmittelbar benachbarten kleinteiligen und dörflich geprägten historischen Ortskern von Hegi darstellt.

Als Konsequenz der bisherigen Entwicklung stellen sich in Neuhegi-Grüze dieselben Herausforderungen, wie in den erwähnten vergleichbaren Neubauquartieren: weitgehend fehlendes urbanes Leben, mangelnde Kundenfrequenzen von Restaurants und anderen Geschäften, eher wenig Engagement der neuzugezogenen Bewohner/innen etc.

Gleichzeitig bietet der Stadtteil mit seinen grosszügigen begrünten Innenhöfen und dem Eulachpark eine hohe Lebensqualität und mit den drei Bahnstationen eine gute ÖV-Anbindung. Mit der Realisierung von Infrastrukturbauten, wie der Querung Grüze oder der Veloschnellroute Nr. 2, wird das Gebiet zukünftig via der heutigen «Barriere» Bahnhof Grüze auch attraktiv und direkt mit dem Stadtzentrum verknüpft.

3. Laufende Massnahmen zur Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze

Im Legislaturprogramm 18 – 22 hat der Stadtrat im Handlungsfeld Urbanität und Lebensqualität die Massnahme «Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze» (UL19.56) aufgenommen und damit zu einem Schwerpunkt erklärt. Mehrere Projekte in Neuhegi, welche diesem Ziel dienen, laufen bereits.

3.1 Halle 710

Als zentraler Baustein aus einem von der Stadtentwicklung bereits 2007 in Auftrag gegeben Konzept «PIONIER – PARCOURS Standortentwicklung durch Zwischennutzung» hat die Stadt die alte Industrielagerhalle 710 für die (sozio-)kulturelle Belebung des Stadtteils erworben. Seit 2012 kann sie für unterschiedliche Aktivitäten zu günstigen Konditionen gemietet werden. Sie bietet eine Ergänzung und zugleich ein Gegengewicht zum neuen und durchgeplanten Stadtteil. Die Halle, am Rande des Eulachparks gelegen, ist ein Ort, an dem Raum für Entwicklungen geboten wird, an dem Spontanes entstehen und Neues ausprobiert werden kann. Dort findet beispielsweise der erste Winterthurer Wochenmarkt statt, der bis am Abend geöffnet ist. Organisiert wird

er von Bewohner/innen der Siedlung Giesserei. Ein eigentlicher Publikumsmagnet ist der «Spielkiosk Eulachpark», der in der wärmeren Jahreszeit zweimal wöchentlich geöffnet ist und hunderte Kinder anzieht. Er wird vom kirchlichen Jugendzentrum Oberi (Gleis 1 b) betrieben.

Auch bei der Halle 710 zeigt sich, dass das Engagement im Quartier, etwa zur Durchführung von Veranstaltungen, bei den meisten Bewohner/innen von Neuhegi bisher eher gering ist.

3.2 Parkband Neuhegi/GreenGo

Ein neues Element zur Belebung und zur Aktivierung der Quartierbevölkerung ist das «Parkband Neuhegi» (bestehend aus Ida- und Sulzerpark), welches im Oktober 2020 eröffnet wurde. Bei dessen Realisierung beschritt die Stadt neue Wege. Fertig gebaut wurden nur die Hauptwege mit begleitender Baumbepflanzung und die Hälfte der daran angrenzenden Flächen. Auf diesen Flächen wurden Kinderspielflächen, Liege- und Spielwiesen sowie Plätze mit Sitzbänken und Bäumen realisiert. Die andere Hälfte wurde lediglich im Rohbau erstellt. Die Anwohnerinnen und Anwohner erhalten dadurch die Möglichkeit, diese Hälfte nach ihren Ideen zu gestalten, zu nutzen und auch zu pflegen.

Als organisatorische Unterstützung für diese neue Aneignungsmöglichkeit des öffentlichen Raumes wurde die städtische Winterthur-App im Rahmen eines Smart-City Pilotprojekts um das neu entwickelte Partizipationstool «GreenGo» erweitert. «GreenGo» ist eine Plattform für die Kommunikation und Organisation in Zusammenhang mit der Nutzung des Parkbandes. Die Zielgruppe sind Quartierbewohner/innen, Kulturschaffende, Gruppen, Vereine aber auch Gewerbetreibende, welche auf den disponiblen Flächen eigene Ideen realisieren wollen. Die Verantwortung für das Projekt liegt bei Stadtgrün.

3.3 Quartierleben Neuhegi

Abgestimmt auf «GreenGo» wurde zusätzlich das Modul «Quartierleben Neuhegi» entwickelt. Diese virtuelle Plattform ist ebenfalls eine Erweiterung der Winterthur-App und richtet sich an Bewohnende und Gewerbetreibende von Neuhegi und den angrenzenden Quartieren. Es handelt sich um ein Pilotprojekt, welches den Austausch und die Partizipation im Quartier fördern sowie die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner erhöhen soll. Quartierleben Neuhegi ist seit Herbst 2019 in Betrieb und wird von der Fachstelle Quartierentwicklung betreut. Mit der Auswertung im Rahmen einer Begleituntersuchung durch die ZHAW per Ende März 2021 wurde die Pilotprojektphase abgeschlossen. Vorderhand wird das Modul nicht weiterentwickelt.

4. Partizipatives Verfahren zur Identifizierung weiterer Massnahmen

Trotz dieser bereits umgesetzten Massnahmen fehlen dem Zentrum Neuhegi-Grüze beim heutigem Stand und auf halbem Weg in seiner baulichen Entwicklung noch einige Elemente, um seiner Bedeutung als solches gerecht zu werden. Um vor dem Hintergrund des Legislatorschwerpunktes eine Bestandsaufnahme zur aktuellen Situation durchzuführen und breit getragene mögliche weitere Massnahmen zur Aktivierung des Stadtteils vorzuschlagen, hat die Fachstelle Stadtentwicklung das Büro *Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH* beauftragt, um gemeinsam einen partizipativen Prozess mit Schlüsselakteuren im Quartier durchzuführen (*siehe Abbildung 1*). Das Projektteam bildete das Büro Cabane Partner gemeinsam mit der Stadtentwicklung, alle Arbeitsschritte wurden untereinander abgesprochen. Das Büro Cabane Partner war dabei aber explizit aufgefordert, seine Massnahmenvorschläge aus einer fachlichen Sicht aufgrund der eigenen Gebietsanalyse und aus den Erkenntnissen des partizipativen Prozesses zu erarbeiten.

In einem ersten Schritt wurden im Rahmen von vier thematischen «Fokusgruppen»-Workshops mit in Neuhegi engagierten Akteuren und Vertreter/innen der Stadtverwaltung, Fragestellungen und Potenziale aus Sicht der Teilnehmenden erfasst.

Die Erkenntnisse wurden vom Projektteam anschliessend zu einer Strategie (Massnahmenpaket) verdichtet und mit allen Fokusgruppen-Teilnehmenden in einem Synthese-Workshop diskutiert. Dabei wurden die vorgeschlagenen möglichen Massnahmen geschärft und in ihrer Bedeutung gewichtet.

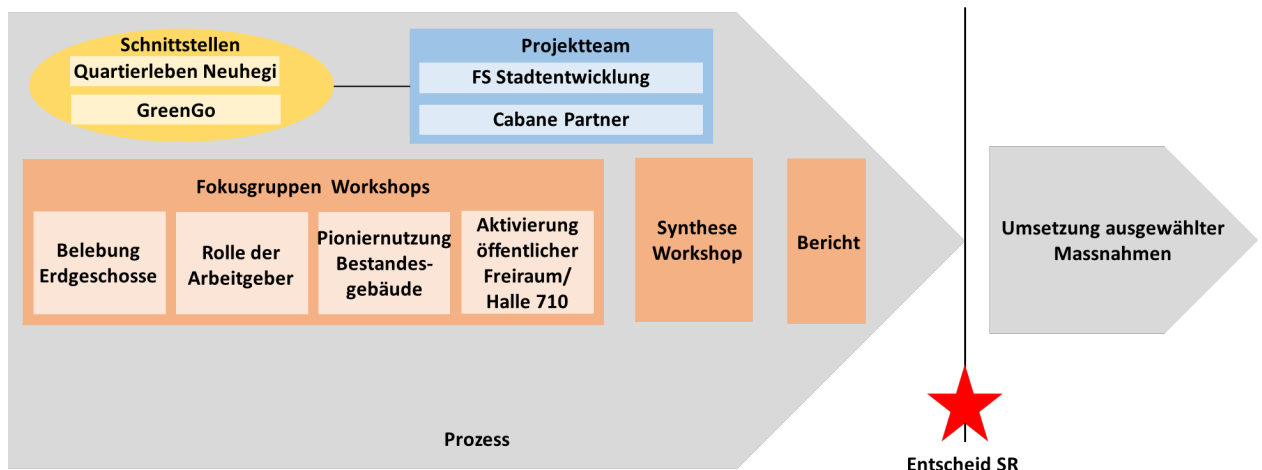


Abb. 1: Vorgehen zur Identifizierung möglicher Massnahmen

4.1 Teilnehmende

An den vier Fokusgruppen Workshops und/oder am Syntheseworkshop haben teilgenommen:

Thomas Amherd	Mobile Jugendarbeit Winterthur Mojawi
Meggi Bocion	Kirchliches Jugendzentrum Gleis 1B
Philippe Cabane	Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH
Erich Dürig	Immobilien Stadt Winterthur,
Willi Frauenfelder	Quartierentwicklung Winterthur
Yvonne Furrer	Quartierbibliothek Hegi,
Stefan Gabriel	Steiner AG,
Nicolas Gmünder	Credit Suisse AG
Armin Gross	RENK-MAAG
Adrian Guntli	Amt für Städtebau Winterthur
Susanne Gysin	Quellenhof-Stiftung,
Myriam Helbling	Stadler Winterthur AG,
Freddy Kaiser	Pächter Restaurant Eulachpark
Mette Kaiser	Pächterin Restaurant Eulachpark
Adrian Kienast	Optimo Service AG,
Christoph Horat	Schweizerische Normenvereinigung (SNV),
Wolf Klöber	Steiner AG
David Knoke	Implenia Immobilien AG
Susanna Langhart	SGI City Immobilien AG
Joe Leemann	Quellenhof-Stiftung
Dominik Lüthi	Optimo Service AG
Mario Margelisch	Ortsverein Hegi,
Peter Marti	Kirchliches Jugendzentrum Gleis 1B
AG, Hanspeter Meier	Burckhardt Compression
Piotr Milert	Amt für Städtebau
Sandra Morf	House of Beauty
Raffael Noesberger	Hausverein Giesserei
Negussu Mengstu	Implenia Immobilien AG
Severin Mom	Quartierentwicklung Winterthur,
Bigi Obrist	Baugenossenschaft mehr als wohnen
Gamal Rasmy	Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG
Martin Rüegg	IG Industriepark Neuhegi
Achim Schefer	Stadtgrün Winterthur
Erich Schreier	RENK-MAAG
Lukas Schuler	Allianz Suisse
Daniel Steck	Schweizerische Mobiliar Asset Management (Schweiz) AG,
Hans Suter	IG Kulturmeile Eulachpark

Caroline Tanner	Schulleitung Schulhaus Eulachpark
Flavio Tunesi	Stahlross Velo AG
Fritz Zollinger	Stadtentwicklung Winterthur
Sarah Zussy	Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH

4.2 «Diagnose» aus Sicht des Büros Cabane Partner

Aufgrund seiner Analyse und kombiniert mit den Erkenntnissen aus den vier Fokusgruppen-Workshops hat das Büro Cabane in einer pointierten und kritischen «Diagnose» verschiedene Schwachpunkte im Gebiet beschrieben. Vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung fokussierte sich diese Diagnose bewusst auf Mängel und Schwachpunkte.

Sowohl in der Analyse, wie auch in den Workshops, wurden jedoch auch zahlreiche positive Entwicklungen im Stadtteil konstatiert (Eulachpark, Schulhaus Neuhegi usw.).

- «Grosse Ambivalenz hinsichtlich Urbanität des Zentrums Neuhegi-Grüze»

Zwischen Eulachpark und S-Bahn-Station Hegi entstanden Bauten, mit sehr viel und gut belebten Grünflächen die eine sehr hohe Wohnqualität bieten, die gewünschte Geschäftigkeit eines urbanen Zentrums fehlt jedoch.

- «Überall und Nirgends – Ein Nebeneinander von verstreuten Attraktoren und öffentlichen Angeboten»

Die Potenziale für Zentralität sind über den gesamten Raum verstreut. Drei S-Bahnhöfe mit wenig attraktiven Zugängen in den Stadtteil, ein «urbaner» Fokus rund um die Else-Züblin-Strasse, mit öffentlichen Angeboten, wie der Quartierbibliothek, ein Schulhaus mit Dreifachturnhalle, ein Stadtpark und die sehr heterogene und wenig attraktive Sulzerallee haben als einzelne Elemente noch zu wenig Anziehungskraft für ein lebendiges Zentrumsgebiet.

- «Fehlender Charme – monotone Wohnsiedlungen im Massstab des Blocks»

Im Umfeld der Else-Züblin-Strasse ist Neuhegi geprägt von eher uniformen Bebauungsstrukturen, monotoner Körnung und gleichförmigen Blockseiten. Der fehlende Charme dieser Art von Bebauungen ist aber ein generelles Problem von grossflächigen Neubaugebieten in den ersten Jahrzehnten nach der Realisierung.

- «Freud und Leid im Erdgeschoss»

Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind generell sehr schwer zu vermieten. Das städtebauliche Konzept ist kaum auf Erdgeschosswohnen ausgerichtet. Für Gewerbeflächen, die für eine Belebung wichtig sind, fehlt aber oft die Nachfrage. Eine gute Ausnahme ist die Siedlung Giesserei mit einem präzisen Erdgeschoss-Nutzungskonzept.

- «Fehlende Intimität in windgebeutelten Strassenschluchten»

Wind ist ein Problem aller auf orthogonalen geradlinigen Achsen aufgebauten Stadtstrukturen. So auch im Umfeld der Else-Züblin-Strasse. Ausserhalb der Hofräume fehlen geschützte, intimere Aufenthalts- und Bewegungsräume.

- «Unkoordinierter Aktivismus»

Es gibt zahlreiche, aber teils wenig koordinierte Einzelinitiativen, beispielsweise von Seiten Stadt (z.B. Halle 710) und Quartierbewohnenden (z.B. Wochenmarkt), Aktivitäten der Giesserei und der Quellenhof-Stiftung, von der Stadt unterstützte Angebote, wie der Spielkiosk oder die digitalen städtischen Plattformen «Quartierleben Neuhegi» und «GreenGo» etc.

Im Hinblick auf den Syntheseworkshops hat das Projektteam aufgrund dieser Diagnose konkrete Massnahmenvorschläge erarbeitet, die in wechselnden Gruppen diskutiert wurden. Als Fazit aus dem partizipativen Prozess resultierten am Ende sieben konkrete Massnahmenvorschläge.

5. Massnahmenvorschläge aus den Workshops

Die Massnahmenvorschläge wurden aufgrund einer fachlichen Beurteilung des Büros Cabane in Abstimmung mit der Stadtentwicklung erarbeitet und von den Workshop-Teilnehmenden vor dem Hintergrund ihrer teilweise sehr heterogen individuellen Interessen diskutiert. Allen Beteiligten wurde dabei klar kommuniziert, dass der Stadtrat letztlich aus einer gesamtstädtischen übergeordneten Betrachtung entscheiden wird, welche der nachfolgend aufgeführten vorgeschlagenen Massnahmen vor dem Hintergrund der begrenzten personellen und finanziellen städtischen Ressourcen zu welchem Zeitpunkt effektiv angegangen werden sollen und können.

5a. Identität stärken und Orientierung verbessern

Um die Identität von Neuhegi-Grüze als Zentrum zu stärken sowie die Orientierung und Auffindbarkeit der Angebote zu verbessern, soll ein **Signaletikkonzept** erarbeitet werden. Dieses soll sowohl identitätsstiftend als auch identitätsvermittelnd sein.

5b. Halle 710 vermehrt nutzen und besser auslasten

Um die Halle 710 optimaler auslasten und stärker zu beleben, soll das Angebot erweitert werden. Basierend auf den bisherigen Betriebserfahrungen soll dafür ein **Nutzungskonzept** erarbeitet werden. In diesem Rahmen sollen auch die Potenziale für eine Nutzungsintensivierung durch bauliche Massnahmen überprüft werden (z.B. temporäre Nutzungen in Containern).

5c. Erdgeschosse beleben und Quartierstrassen gestalterisch aufwerten

Die Else-Züblin-Strasse ist heute unattraktiv und durch verkehrsplanerische Zonierungen überinstrumentiert, dadurch können die publikumsorientierten Betriebe in den Erdgeschossen ihren Aussenraum nur sehr eingeschränkt nutzen. Sie hat eher den Charakter eines Hinterhofs mit Erschliessungsfunktion als den einer Stadtstrasse mit Geschäften. Die Geschäfte können den Aussenraum kaum nutzen. Im Rahmen eines **Ideen-/Projektwettbewerbs** zur Neugestaltung von Barbara-Reinhart-, Ida-Sträuli- und Else-Züblin-Strasse soll geprüft werden, wie insbesondere letztere als «Geschäftsstrasse» und als wichtiger Durchgangsraum für zu Fuss gehende attraktiviert werden könnte.

5d. Anbindung an Bahnhof Oberwinterthur verbessern

Der Bahnhof Oberwinterthur ist stadträumlich sehr schlecht an den Eulachpark und an das Zentrum Neuhegi-Grüze angebunden. Eine gute Integration des Bahnhofs in sein Umfeld, attraktive Gleiszugänge und Quartierverbindungen zwischen Neuhegi und dem Ortskern Oberwinterthur und eine funktionierende Langsamverkehrsanbindung sind zentral. Eine gemeinsame **Masterplanung** für das Umfeld des Bahnhofs zusammen mit den SBB könnte die grossen Potentiale und notwendige Massnahmen aufzeigen.

5e. Ehemalige Industrie- und Gewerbebauten aktivieren

Verschiedene Industrie-/Gewerbegebäude an der Sulzerallee werden nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzt (Röntgenbunker/Kesselhaus im Firmeneigentum, Sulzerallee 1-3 im Eigentum der Stadt), sind aber vermietet. Um/-Zwischennutzungen dieser Gebäude mit öffentlich wirksamen Angeboten mit Ausstrahlung auf die Sulzerallee könnte diese als verbindende Achse zwischen den Bahnhofs-Umfeldern Grüze und Hegi stärken. Als Grundlage dafür müsste die Stadt eine **Potenzialabklärung** initiieren und in Absprache mit den Grundeigentümern (SGI City Immobilien AG, Immobilien Stadt Winterthur) vornehmen. Mit dem Ziel, diese davon zu überzeugen, mögliche Potentiale für (Zwischen-)Nutzungen besser und im Sinne des Stadtteils zu nutzen (SGI City Immobilien AG) bzw. mögliche Stossrichtungen dafür aufzuzeigen (Immobilien Stadt Winterthur). Da die heutige Zufahrt zur Liegenschaft Sulzerallee 1-3 mit dem Bau der Querung

Grüze aufgehoben wird, sind sämtliche Mietverträge der aktuellen Zwischennutzung per 2024 gekündigt und eine neue Nutzung ist zwingend.

5f. Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen

Der Start der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs Grüze wird noch einige Zeit dauern. Nach dem Bau der Querung Grüze wird es auf früheren Baustelleninstallationsplätzen deshalb voraussichtlich verschiedene Brachen geben. Gleichzeitig ist der Ort ein wichtiger Trittstein zwischen Stadtzentrum und Sulzerallee. Eine (soziokulturelle) Zwischennutzung der Brachen könnte ihm schon frühzeitig Leben einhauchen und bereits vorab eine stärkere Bedeutung verleihen. Für geeignete Zwischennutzungen der zukünftigen Brachflächen soll in Absprache und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer (Immobilien Stadt Winterthur, SBB Immobilien ein **Grobkonzept** erarbeitet werden.

Diese Betrachtung wird idealerweise kombiniert mit Überlegungen zu möglichen Zwischennutzungen in den Liegenschaften südlich der St. Gallerstrasse, welche in den Besitz der Stadt übergehen (Häpo-Areal).

5g. Gemeinsames Gebietsmanagement zur Aktivierung schaffen

Es gibt zahlreiche Initiativen, doch herrscht mehr ein Nebeneinander als Miteinander. Zur Aktivierung von Neuhegi wäre ein Betriebskonzept für ein **Gebietsmanagement** mit einer schlanken Organisation, in die alle Akteure (Bevölkerung, Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe) eingebunden sind, wünschenswert. Eine solche Gesamtkoordination als Inkubator und Schnittstelle der beteiligten Stakeholder könnte den Austausch vertiefen und rasch zu gemeinsamen Aktionen mit sichtbaren Resultaten kommen. In diesem Gremium könnte auch das Thema Aktivierung der Erdgeschosse durch kreative und innovative Lösungen – unabhängig von einer notwendigen Aufwertung des Strassenraums (siehe Massnahme 5c) – thematisiert werden.

6. Weitere Anliegen, die nicht direkt in Massnahmenvorschläge eingeflossen sind

Im Rahmen der Workshops wurden von den Teilnehmenden – insbesondere auch von Vertretern der Industrie-/Gewerbebetriebe – verschiedene wichtige Anliegen geäussert, die nicht direkt in Massnahmenvorschläge umgesetzt wurden. Dies, weil sie entweder den Rahmen des unmittelbaren Auftrages Förderung des Urbanen Zentrums sprengen (z.B. verkehrsplanerische Themen) oder von der Stadt kaum beeinflusst werden können (z.B. Installation Bancomat). Auch wenn sich der Fokus der vorgeschlagenen Massnahmen deshalb schwergewichtig auf die Mischzonen konzentriert, ist es unbestritten, dass die Industrie- und Gewerbebetriebe für das Zentrum Neuhegi-

Grüze von sehr grosser Bedeutung sind. Alle Anliegen, die nicht in konkrete Massnahmenvorschläge eingeflossen sind, wurden deshalb im Schlussbericht «Förderung urbanes Zentrum Neuhegi» in das Kapitel *Weitere Anliegen, die nicht direkt in Massnahmen eingeflossen sind* aufgenommen und aus städtischer Sicht beantwortet.

7. Statusberichte im Stadtrat und in der Stadtentwicklungskommission

Zum Stand der Umsetzung des Legislatorschwerpunktes Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze gab es Statusberichte im Stadtrat bzw. in der Stadtentwicklungskommission (SEK).

- In der SEK vom 23. Oktober 2019 wurde die Ausgangslage und das geplante Vorgehen mit den thematischen Fokusgruppenworkshops bzw. dem Syntheseworkshop gemäss Kapitel 4. präsentiert.
- In der Donnerstagssitzung vom 7. November 2019 wurde dem Stadtrat die Ausgangslage und das geplante Vorgehen mit den thematischen Fokusgruppenworkshops bzw. dem Syntheseworkshop gemäss Kapitel 4. präsentiert.
- In der SEK vom 28. Oktober 2020 wurden – gemeinsam mit dem Büro Cabane Partner – die Erkenntnisse aus dem Workshop-Prozess sowie die in den Kapiteln 5. bzw. 8. aufgeführten Massnahmenvorschläge präsentiert und diskutiert. Dabei wurde dem Vorgehen zugestimmt, dem Stadtrat zusammen mit dem Schlussbericht diese konkreten nächsten Schritte bzw. Massnahmen zu unterbreiten.

8. Weiteres Vorgehen / Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen

Bedingt durch beschränkte Ressourcen beim Departement Bau sowie mit Rücksicht auf eine Priorisierung aus gesamtstädtischer Sicht lassen sich nicht alle in den Workshops diskutierten sieben Massnahmen in näherer Zukunft umsetzen. Das betrifft die Massnahmen Erarbeitung Signaletikkonzept (Massnahme 5a.) und Ideen-/ Projektwettbewerb zur Neugestaltung von Barbara-Reinhart-, Ida-Sträuli- und Else-Züblin-Strasse (Massnahme 5c.).

Nr.	Ziel	Massnahme	Weiteres Vorgehen	Wer
5a.	Identität stärken und Orientierung verbessern	Signaletikkonzept	Momentan keine Ausarbeitung	---
5b.	Halle 710 vermehrt nutzen und besser auslasten	Nutzungskonzept	Erarbeitung bis Ende 2021	StE
5c.	Erdgeschoss beleben und Quartierstrassen gestalterisch aufwerten	Ideen-/Projektwettbewerb	Momentan keine Durchführung	---

5d.	Verbesserte Anbindung Bahnhof Oberwinterthur	Masterplanung	Aufnahme der Ziele in vorgesehene Masterplanung Umfeld Bahnhof Oberwinterthur	AfS
5e.	Ehemalige Industrie- und Gewerbebauten aktivieren	Potenzialabklärung	Erarbeitung bis Mitte 2022	StE (AfS)
5f.	Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen	Grobkonzept	Erarbeitung bis Mitte 2022	StE (AfS)
5g.	Gemeinsames Gebietsmanagement zur Aktivierung schaffen	Gebietsmanagement	Evaluierung Machbarkeit mit lokalen Stakeholdern bis Mitte 2022	StE

Die Umsetzung der Massnahmen 5e. und 5f. geschieht in enger Abstimmung mit dem Amt für Städtebau und unter Einbezug weiterer betroffener städtischer Stellen, wie z.B. Immobilien. Aufgrund der starken und wichtigen Präsenz in Neuhegi-Grüze und den vielen Schnittstellenthemen, wird insbesondere auch Stadtgrün frühzeitig in die Bearbeitung der verschiedenen Teilprojekte einbezogen. Des Weiteren werden die Massnahmen mit den bestehenden städtischen Arbeitsgruppen koordiniert, die im Gebiet aktiv sind; dazu zählen das Projektteam Neuhegi-Grüze, Koordinationssitzung Umfeld Grüze, AG Kunst-und-Bau (bezüglich dem laufendem Vorhaben Querung Grüze & Kunst).

9. Kommunikation

Es erfolgt eine Medienmitteilung.

Beilage:

1. Förderung Urbanes Zentrum Neuhegi-Grüze, Schlussbericht, *Cabane Partner - Urbane Strategien & Entwicklung GmbH*, März 2021

Förderung urbanes Zentrum Neuhegi-Grüze



Schlussbericht

März 2021

Impressum

Förderung urbanes Zentrum Neuhegi-Grüze, Winterthur
Partizipative Post Occupancy Evaluation

Auftraggeberin

Stadt Winterthur
Departement Kulturelles und Dienste
Fachstelle Stadtentwicklung
Fritz Zollinger
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

fritz.zollinger@win.ch
Telefon 052 267 68 59
stadt.winterthur.ch/stadtentwicklung

Auftragnehmer

Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH
Philippe Cabane
Markgräflerstrasse 34
CH-4057 Basel
Tel. +41 79 263 90 29
www.urbanestrategien.com
Philippe Cabane: cabane@urbanestrategien.com
Sarah Zussy: zussy@urbanestrategien.com

Basel, 16. März 2021

INHALT

Vorwort der Stadtentwicklung

Synthese

Ausgangslage

Aufgabenstellung

Methodik

Diagnose

Die strategischen Ziele

Handlungsfelder und vorgeschlagene Massnahmen

1. Orientierung verbessern: Nomenklatur und Signaletikkonzept
2. Ergänzende Nutzungen Halle 710
3. Inhaltliche und gestalterische Verbesserung der Situation der Erdgeschosse und Quartierstrassen
4. Erreichbarkeit Bahnhof Oberwinterthur verbessern
5. Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebäude
6. Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen
7. Gesamtkoordination Aktivierung Neuhegi
Einbindung Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe, Bewohner/innen, Kulturengagierte

Prozessplan

Weitere Anliegen - nicht direkt in Massnahmen aufgenommen

ANHANG

VORWORT DER STADTENTWICKLUNG

Der vorliegende Schlussbericht dokumentiert die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen des Büros Cabane Partner, die es im Rahmen des Auftrags «Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze» gewonnen hat. Der Bericht entstand in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin Stadtentwicklung Winterthur. Er gibt aber ausschliesslich die Erkenntnisse und Empfehlungen aus Sicht der Berichtsvfasser wider und fokussiert auftragsgemäss auf das Gebiet Neuhegi-Grüze.

Die Frage, welche der empfohlenen Massnahmen zu welchem Zeithorizont effektiv angegangen und umgesetzt werden können, muss vom Stadtrat aus einer gesamtstädtischen Optik unter Berücksichtigung der Dringlichkeit sowie der finanziellen und personellen Ressourcen entschieden werden.

SYNTHESE

Neuhegi-Grüze soll zum zweiten urbanen Zentrum von Winterthur werden. Um seiner Bedeutung als solches gerecht zu werden, fehlen bei heutigem Stand und auf halbem Weg noch einige Elemente. Cabane Partner wurde von der Stadtentwicklung Winterthur beauftragt, in einem partizipativen Prozess mit Schlüsselakteuren im Quartier eine Diagnose zur heutigen Situation durchzuführen und breit getragene Massnahmen zur Aktivierung des Zentrums Neuhegi-Grüze bzw. zur Belebung des Quartiers auch unabhängig von der angestrebten Zentrumsfunktion vorzuschlagen.

In vier Fokusgruppen und einem Syntheseworkshop wurde gemeinsam mit Grundeigentümer/innen, Arbeitgeber/innen, Gewerbetreibenden, Bewohner/innen und sozialen **Institutionen** (Schulen, Quartierbibliothek, etc.) folgende sieben Handlungsfelder identifiziert.

1. Orientierung verbessern: Nomenklatur und Signaletikkonzept
2. Ergänzende Nutzungen Halle 710
3. Inhaltliche und gestalterische Verbesserung der Situation der Erdgeschosse und Quartierstrassen
4. Erreichbarkeit Bahnhof Oberwinterthur verbessern
5. Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebäude
6. Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen
7. Gesamtkoordination Aktivierung Neuhegi
Einbindung Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe, Bewohner/innen, Kulturengagierte

Die daraus abgeleiteten möglichen Massnahmen bedürfen nicht nur der Initiative der Stadt Winterthur, sondern auch **derjenigen von** Grundeigentümer/innen, Bevölkerung und Arbeitgeber/innen in Neuhegi. Ein Teil der Massnahmen kann direkt von der Stadt Winterthur umgesetzt werden (z.B. Intensivierung der Nutzung in **der** Halle 710). Andere wiederum bedürfen einer engen Kooperation zwischen Stadt, Grundeigentümer/**innen** und Nutzer/innen (z.B. Nutzung und Charakter der Erdgeschossflächen).

Eine übergeordnete Bedeutung kommt nach Auffassung von Cabane Partner der Etablierung einer Gesamtkoordination der Aktivierung zu. Zahlreiche private und öffentliche Initiativen aus verschiedenen Stellen deuten doch auf viel Engagement hin. Die einzelnen Initiativen bleiben punktuell und sind nur wenig untereinander abgestimmt. Mögliche Synergien können kaum genutzt werden oder deren Umsetzung ist schwerfällig. Der gesuchte Effekt eines Multiplikators für gesellschaftliches Engagement droht sich damit zu verflüchtigen.

Eine Koordinationsstelle zur Unterstützung der vielen Initiativen wird damit zum zentralen Erfolgsfaktor für ein lebendiges Neuhegi. Deren Aufgabe wäre die Unterstützung von Projektträgern. Wie ein solches Format etabliert werden kann und welche Pflichten der Koordination Neuhegi zukommen wird, wäre in einem nächsten Schritt zu evaluieren.

AUSGANGSLAGE

In Neuhegi-Grüze wächst das zukünftige, zweite urbane Stadtzentrum von Winterthur heran. Neuhegi-Grüze soll zu einem dichten und gemischt genutzten zweiten Zentrum mit vielfältigen urbanen Funktionen werden. Heute wohnen in Neuhegi an die 2'000 Einwohner/innen. Bei Vollausbau in ein paar Jahren sollen es bis zu 4'000 Einwohner/innen werden.

Der **Eulachpark** ist in den Sommermonaten (insbesondere auch an den Wochenenden oder am Mittwochnachmittag) über das Quartier hinaus sehr beliebt und entsprechend belebt. Der Spielkiosk in bzw. vor der Halle **710** hat am Mittwoch und am Sonntag teilweise hunderte von Kindern zu Besuch.

In den Quartierstrassen dagegen bleibt die gewünschte urbane Lebendigkeit und Geschäftigkeit noch aus. Das Leben in Neuhegi-Grüze fühlt sich peripher an:

- Es mangelt an Kundenfrequenzen von Restaurants und anderen Geschäften.
- Die neuzugezogene Bevölkerung zeigt wenig Engagement.
- Man trifft auf anonyme Wohnbauten in gleichen Investitionsvolumen.
- **Die** Körnung im Massstab des Blocks steht im Widerspruch zur kleinteiligen Nachbarschaft.

Als Ausnahme sei hier die «Giesserei» erwähnt.

Gebaut ist eben noch lange nicht belebt. Was macht die «Seele» eines neuen urbanen Zentrums aus? Wie gelingt es, eine solche zu schaffen? Um diesen Fragen nachzugehen, hat der Stadtrat die Stadtentwicklung beauftragt, ein Projekt zur Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze zu lancieren.

Gemeinsam mit Grundeigentümer/innen, Arbeitgeber/innen, Gewerbetreibenden, Bewohner/innen und sozialen **Institutionen**, aktiven Vereinen und Einzelpersonen sollten Bedürfnisse ermittelt und Lösungsideen erarbeitet werden.

AUFGABENSTELLUNG

Die Aufgabe von Cabane Partner war es, eine Strategie und **ein** Massnahmenplan auf der Basis einer partizipativen Bedürfnisermittlung zu erarbeiten. Zusammen mit aktiven und engagierten Menschen in Neuhegi-Grüze (im Sinne von Anbietenden) wurden in einem kooperativen Verfahren Bedürfnisse ermittelt und Lösungsansätze formuliert.

Der damit initiierte Prozess soll zu einer Vervielfältigung des heute schon vorhandenen sozialen, kreativen und unternehmerischen Engagements führen und damit die Lebendigkeit des urbanen Zentrums Neuhegi steigern.

METHODIK

In einem ersten Schritt wurden zusammen mit dem Büro Cabane Partner im Rahmen von Fokusgruppen gezielte Gespräche geführt und Fragestellungen und Potenziale erfasst.

Eingeladen wurden Grundeigentümer/innen, Arbeitgeber/innen, Gewerbetreibende, soziale **Institutionen** und aktive Vereine und Einzelpersonen.

Es fanden Fokusgruppen zu folgenden Themenfeldern statt:

Fokusgruppe 1 «Belebung Erdgeschoss»

Fokusgruppe 2 «Rolle der Arbeitgeber»

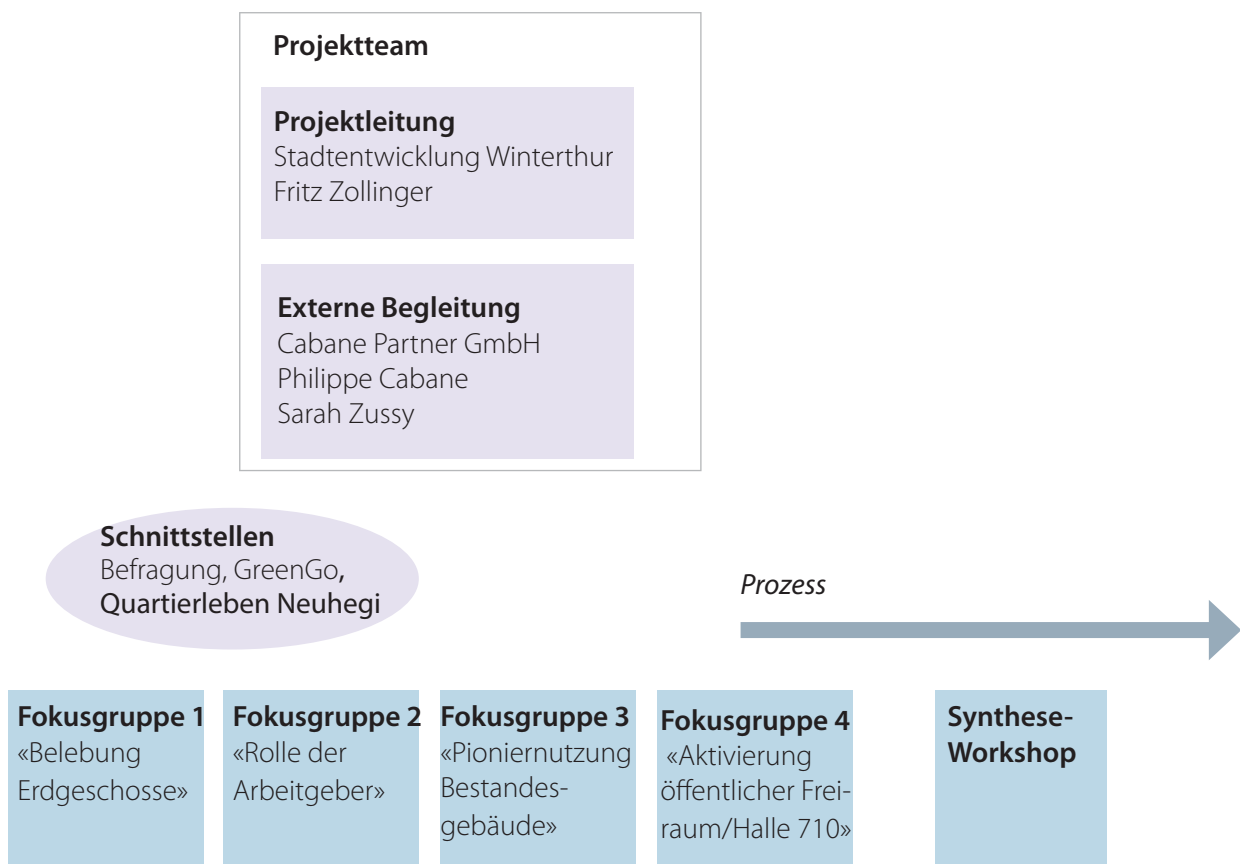
Fokusgruppe 3 «Pioniernutzung Bestandesgebäude»

Fokusgruppe 4 «Aktivierung öffentlicher Freiraum/Halle 710»

Die Erkenntnisse aus den Gesprächen in den Fokusgruppen wurden vom Projektteam zu einer Strategie (**Massnahmenpaket**) verdichtet und anschliessend in einem gemeinsamen Syntheseworkshop vertieft.

Syntheseworkshop mit allen Fokusgruppen

Dieser diente der Spiegelung und Schärfung der Synthese der Ergebnisse aus den Fokusgruppengesprächen.





Impressionen Syntheseworkshop

DIAGNOSE

Cabane Partner kommt mit dem Blick von aussen zu folgender Diagnose zu den Problemen in Neuhegi-Grüze:

Grosse Ambivalenz hinsichtlich Urbanität des Zentrums Neuhegi-Grüze

Im Umfeld der Else-Züblin-Strasse gibt es eine sehr hohe Wohnqualität mit sehr viel und gut belebten Grünflächen. Die gewünschte Geschäftigkeit eines urbanen Zentrums fehlt jedoch.

Überall und Nirgends – Ein Nebeneinander von verstreuten Attraktoren und öffentlichen Angeboten

Die Potenziale für Zentralität sind über den gesamten Raum verstreut. Das sind drei S-Bahnhöfe mit wenig attraktiven Zugängen, ein «urbanes» Zentrum um die Else-Züblin-Strasse, ein Stadtpark und die sehr heterogene und wenig attraktive Sulzerallee. Hinzu kommen die öffentlichen Angebote der Giesserei. Insgesamt bieten diese noch zu wenig Anziehungskraft für ein lebendiges Zentrumsgebiet.

Fehlender Charme – monotone Wohnsiedlungen im Massstab des Blocks.

Neuhegi ist geprägt von uniformen Bebauungsstrukturen, monotoner Körnung und gleichförmigen Blockseiten. Der fehlende Charme ist aber ein generelles Problem von Neubaugebieten in den ersten Jahrzehnten.

Freud und Leid im Erdgeschoss

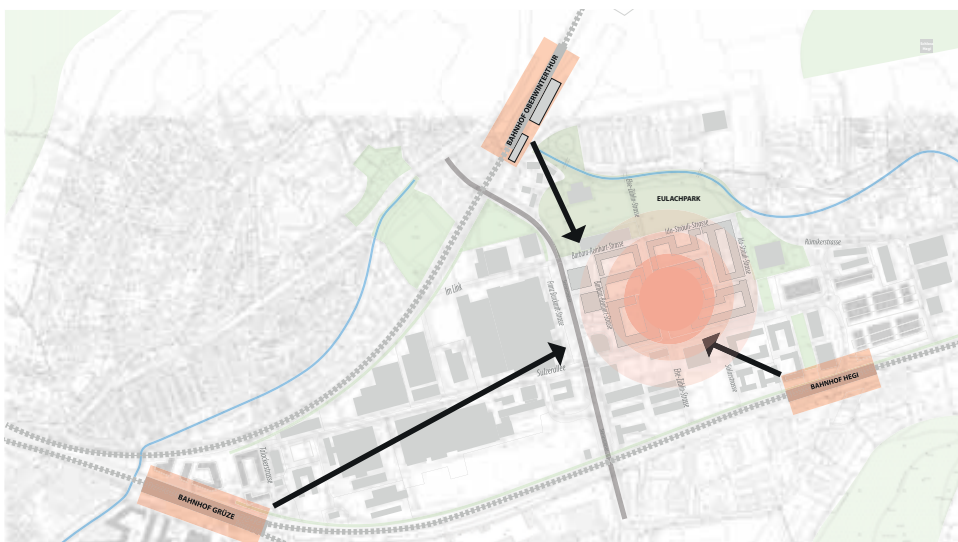
Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind generell sehr schwer zu vermieten. Das städtebauliche Konzept ist kaum auf Erdgeschosswohnen ausgerichtet. Für Gewerbeflächen fehlt aber die Nachfrage. Eine gute Ausnahme ist die Giesserei mit einem EG-Nutzungskonzept.

Fehlende Intimität in windgebeutelten Strassenschluchten

Wind ist ein Problem aller auf orthogonalen geradlinigen Achsen aufgebauten Stadtstrukturen. Ausserhalb der Hofräume fehlen geschützte, intimere Aufenthalts- und Bewegungsräume.

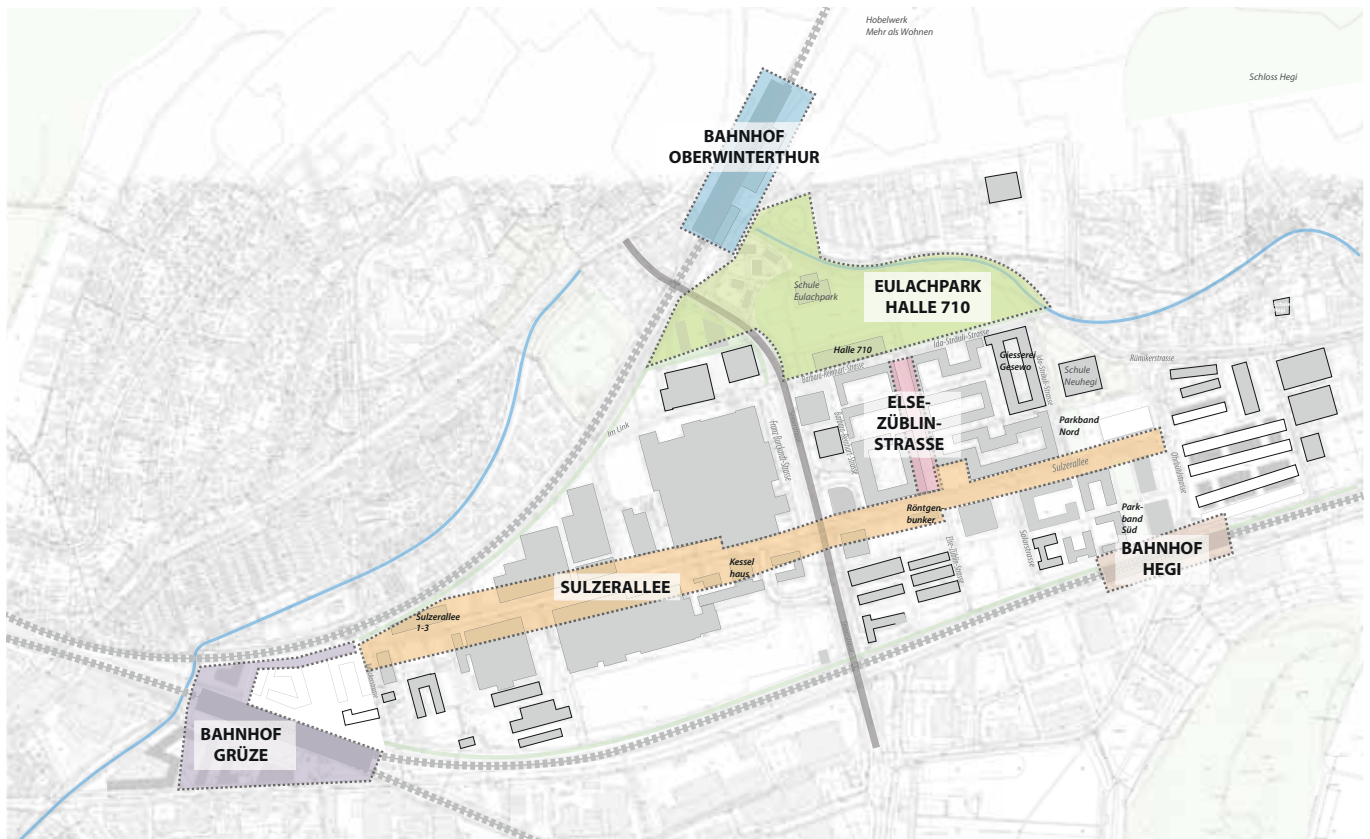
Unkoordinierter Aktivismus

Zahlreiche, aber teils wenig koordinierte Einzelinitiativen von Grundeigentümer/innen, Stadt und Anwohnern, z. B. der Wochenmarkt, der Spielkiosk, **die Apperweiterungen** Quartierleben Neuhegi **und** GreenGo, Aktivitäten der Stiftung Quellenhof und der Giesserei und viele weitere.



DIE STRATEGISCHEN ZIELE

- > Neuhegi stadträumlich besser in den Kontext der drei S-Bahnhöfe einbinden .
- > Zentralität in Neuhegi-Grüze als Cluster von verschiedenen spezialisierten und authentischen Spots auffassen. Das sind Bahnhöfe, Sulzerallee, die Giesserei, Eulachpark und Parkband und schliesslich das eigentliche Zentrum Neuhegi rund um die Else-Züblin-Strasse.
- > Gezielt verschiedene Spots mit öffentlicher Ausstrahlung aktivieren.
- > Ein Narrativ für Neuhegi-Grüze entwickeln, das in einem Signaletikkonzept erzählt wird.
- > Kooperation und Koordination der verschiedenen Initiativen, um die heute im einzelnen verpuffenden Initiativen von Grundeigentümern, Gewerbetreibenden, Quartiersverein, Stadt Winterthur etc. zu bündeln.

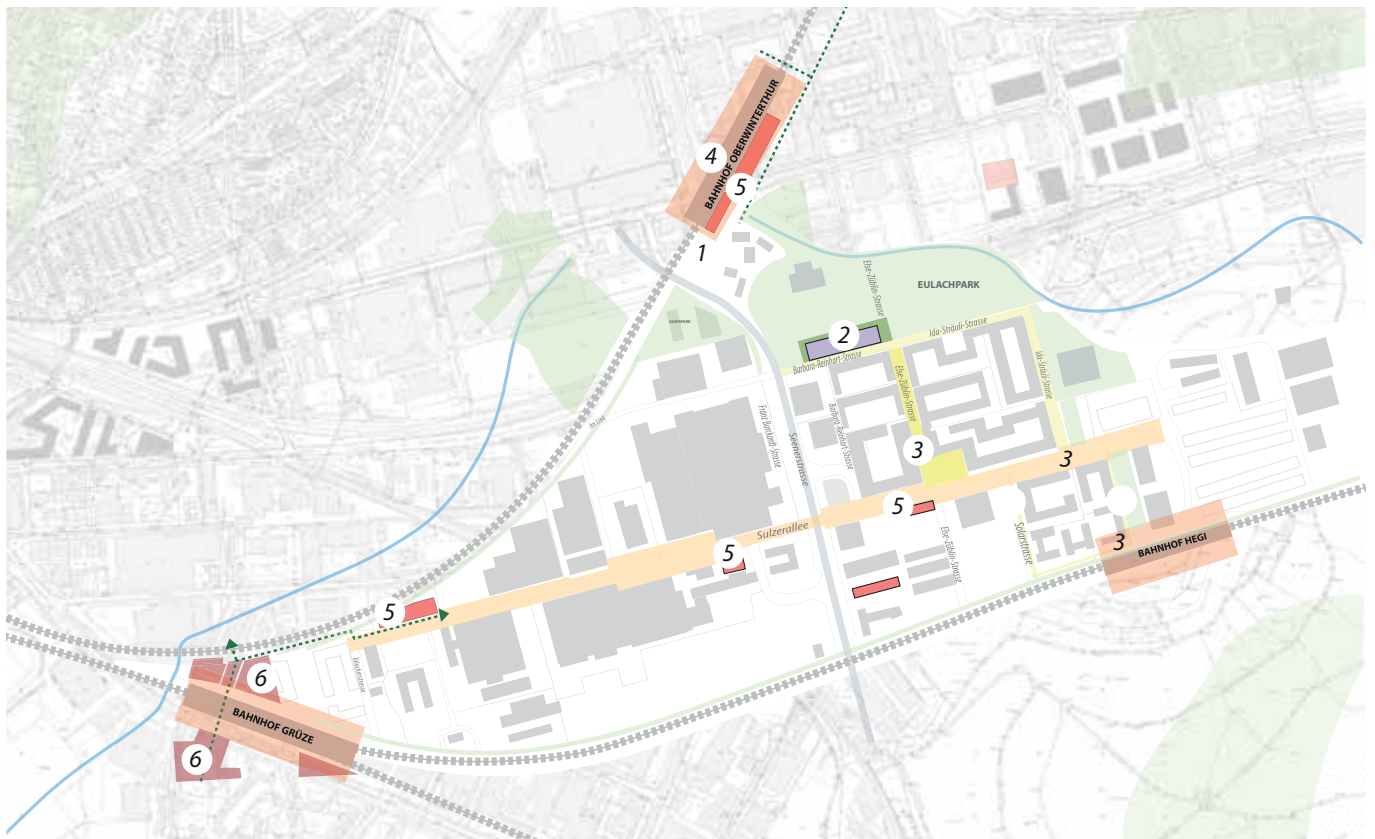


HANDLUNGSFELDER UND MÖGLICHE MASSNAHMEN

In den Workshops wurden folgende sieben Handlungsfelder identifiziert:

1. Orientierung verbessern: Nomenklatur und Signaletikkonzept
2. Ergänzende Nutzungen Halle 710
3. Inhaltliche und gestalterische Verbesserung der Situation der Erdgeschosse und Quartierstrassen
4. Erreichbarkeit Bahnhof Oberwinterthur verbessern
5. Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebäude
6. Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen
7. Gesamtkoordination Aktivierung Neuhegi – Einbindung Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe, Bewohner/innen, Kulturengagierte (nicht auf Plan zu verorten)

Die möglichen Massnahmen werden auf den folgenden Seiten beschrieben.



1 ORIENTIERUNG VERBESSERN: NOMENKLATUR UND SIGNALETIKKONZEPT

- Ausgangslage**
- Beschränkte Orientier- und Auffindbarkeit.
 - Generell wenig Identität.
- Zielsetzung**
- Die Identität als urbanes Zentrum stärken.
 - Auffindbarkeit der vielen Angebote verbessern.
- Mögliche Massnahme(n)**
- Erarbeiten eines Nomenklatur- und Signaletikkonzeptes, das sowohl identitätsstiftend als auch identitätsvermittelnd ist (Narrativ).
 - Strassen und Gassen innerhalb der einzelnen Baufelder mit Gebäudezugängen sind mit eigenen Namen zu versehen und die Postadressen der Gebäude entsprechend anzupassen.
 - Einbindung ins übergeordnete Fuss- und Velonetz.
- Zeitraum**
- Kurzfristig.





Beispiel Signaletikkonzept nt/areal Basel

2 ERGÄNZENDE NUTZUNGEN HALLE 710

- Ausgangslage**
- Die Halle gehört Immobilien Stadt Winterthur.
 - Kalthalle (unbeheizt, nicht wärmegeklämmt).
 - Das Restaurant Eulachpark befindet sich Ostkopf.
 - Als regelmässige Nutzungen gibt es bisher den Spielkiosk (**Mittwoch/Sonntag**) und den Wochenmarkt (Mittwoch).
- Zielsetzung**
- Halle optimaler auslasten.
 - Bessere Belebung durch angepasste Öffnungszeiten und Erweiterung des Angebots.
- Mögliche Massnahme(n)**
- Erarbeiten eines Nutzungskonzepts.
 - Aktualisierung des heutigen Nutzungs- und Betriebskonzepts auf der Basis der Erfahrungen mit der Halle. **Potential** Gastronomie **in Bezug auf Halle** klären.
 - Potenziale für eine Nutzungsintensivierung durch bauliche Massnahmen prüfen. Möglichkeit temporärer Nutzungen, z. B. in Containern, prüfen.
- Zeitraum**
- Kurz- bis mittelfristig.



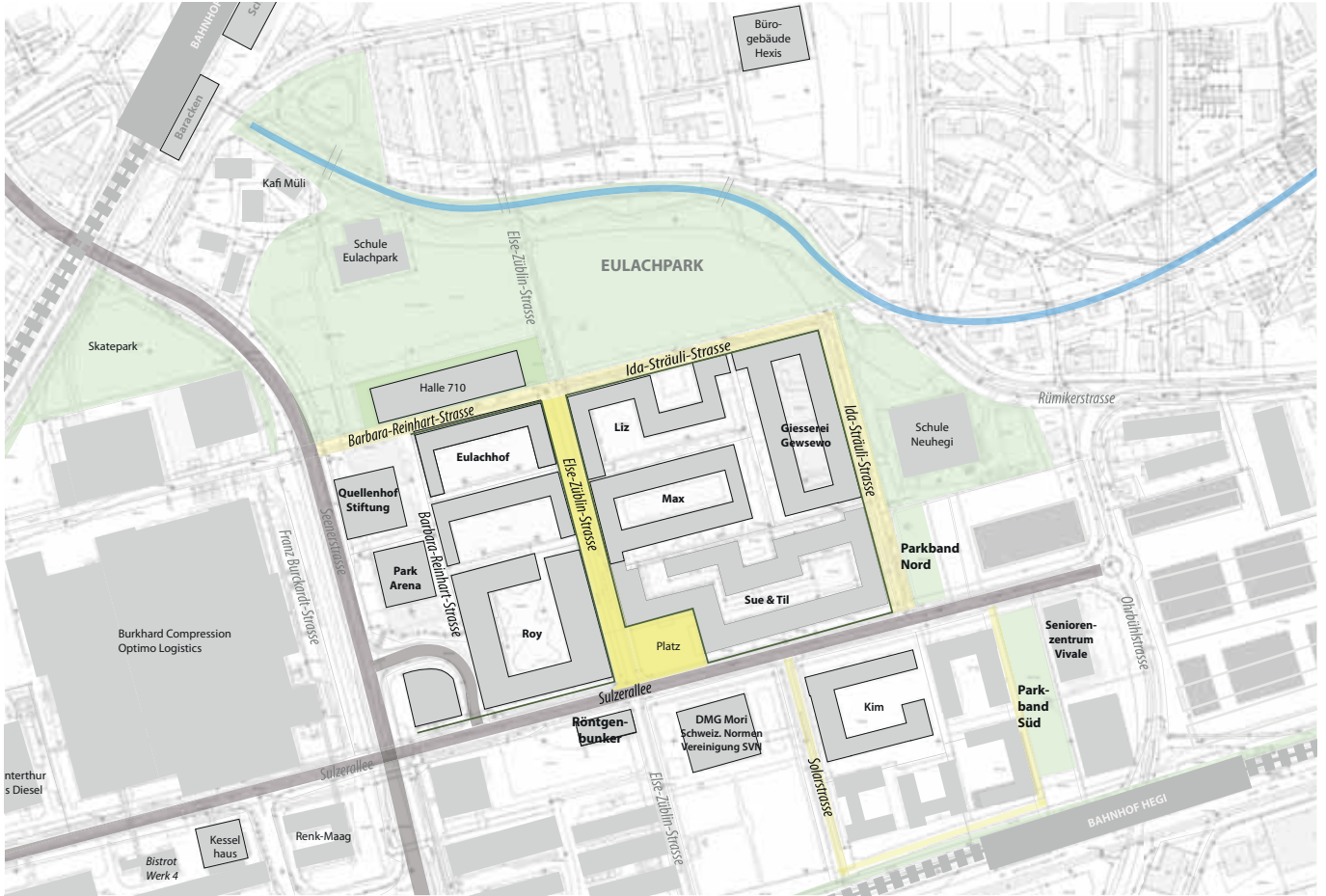


Beispiel Bespielungsplan Kochhalle, Zürich

3 INHALTLICHE UND GESTALTERISCHE VERBESSERUNG DER SITUATION DER ERDGESCHOSSE UND QUARTIERSTRASSEN

- Ausgangslage**
- Fokus insbesondere auf die Spange zwischen Halle 710, Else-Züblin-Strasse, dem „Platz“ und Röntgenbunker, aber auch Anbindung Bahnhof Hegi.
 - Else-Züblin-Strasse ist wichtige stadträumliche Schnittstelle zwischen Eulachpark und Sulzerallee.
 - Else-Züblin-Strasse ist heute unattraktiv und durch verkehrsplanerische Zonierungen überinstrumentiert. Sie hat eher den Charakter eines Hinterhofs mit Erschliessungsfunktion als den einer Stadtstrasse mit Geschäften.
 - Die Geschäfte können den Aussenraum kaum nutzen.
 - Kundenfrequenz ist eher schwach.
- Zielsetzung**
- Attraktivierung als Geschäftsstrasse und wichtiger Durchgangsraum für zu Fuss gehende.
 - Verbesserung Situation der Geschäfte (Vorzone).
- Mögliche Massnahme(n)**
- Ideen/Projektwettbewerb
 - Support Eigentümer Aktivierung Erdgeschosse
 - Pooling der EG's
 - Geschäftsstrassenmanagement
 - Pop-ups und Zwischennutzungen zulassen
- Zeitraum**
- Kurz - bis mittelfristig.

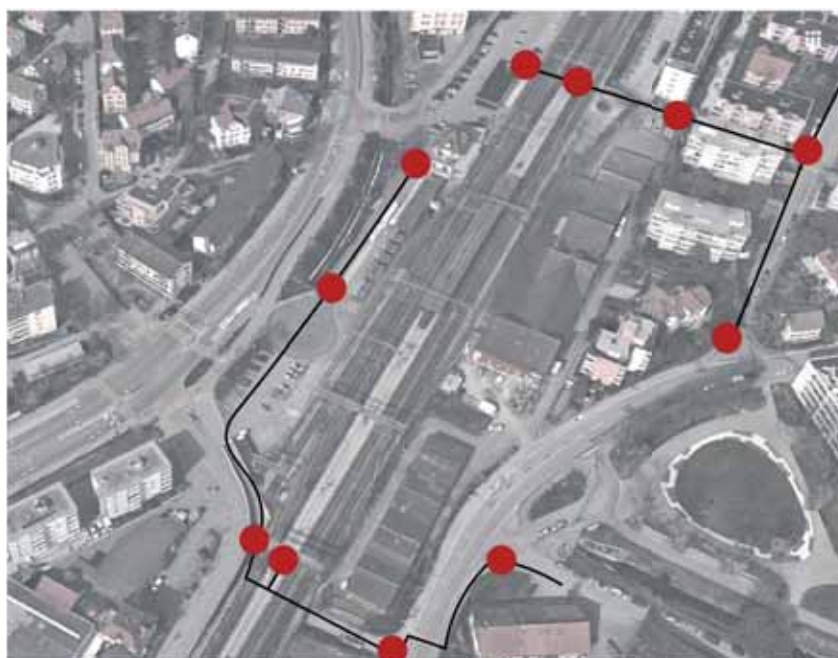




4 ERREICHBARKEIT BAHNHOF OBERWINTERTHUR VERBESSERN

- Ausgangslage**
- Bahnhof Oberwinterthur und Hegifeld sind stadträumlich schlecht an Eulachpark und Zentrum Neuhegi-Grüze angebunden.
 - Konflikt Velo/Fussgänger im Park und Unterführung Oberwinterthur.
- Zielsetzung**
- Verbesserung der Anbindung Neuhegi und Hegifeld an den Bahnhof Oberwinterthur: Attraktive Gleiszugänge und Quartierverbindungen, eine funktionierende Verkehrsanbindung und eine gute Integration des Bahnhofs in das Stadtumfeld sind zentral.
 - Bessere Verknüpfung mit Ortskern Oberwinterthur.
- Mögliche Massnahme(n)**
1. Verbesserung Durchlässigkeit:
 - Punktuelle Öffnungen zur Verbesserung der Orientierung: kurzfristige kleine und effektive Verbesserung im Wegenetz um den Bahnhof Oberwinterthur.
 - Signalisierung verbessern.
 - Weiterführung heutige Sackgassen-Bahnhofunterführung nach Neuhegi.
 2. Entwicklung Umfeld Bahnhof Oberwinterthur:
 - Arealentwicklung mit öffentlichen Angeboten und attraktiven Gleiszugängen in Kooperation mit SBB anstossen.
- Zeitraum**
- Kurzfristig punktuell.
 - Mittel - bis langfristig.





- Heutige Wegverbindung
- Wichtige Orientierungspunkte

5 UMNUTZUNG EHEMALIGER INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBÄUDE

- Ausgangslage**
- Industrie-/Gewerbegebäude, die nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzt werden.
 - Bestehende Mieterschaft in allen Gebäuden.
 - Kosten/Nutzen-Verhältnis bei allfälliger Umnutzung muss stimmen.
- Zielsetzung**
- Öffentlich wirksame Angebote mit Ausstrahlung auf Sulzerallee etablieren.
- Mögliche Massnahme(n)**
- Initiierung der Umnutzungen und ergänzenden Nutzungen.
 - Potenzial- und Machbarkeitsabklärungen.

PRIVATE GEBÄUDE

RÖNTGENBUNKER

Bedeutung

- Schnittstelle zwischen Else-Züblin-Strasse und Sulzerallee.

Empfehlung Vorgehen

1. Machbarkeit Zwischennutzungen / Umnutzung prüfen.
2. Erarbeiten einer Aktivierungsstrategie.

Zu prüfen: Sportangebote, Angebote Nachtschwärmer, Begrünung, Beleuchtung.



KESSELHAUS

Bedeutung

- Gebäude in denkmalpflegerischem Inventar.

Empfehlung Vorgehen

1. Machbarkeitsstudie für Umnutzung.
2. Aktivierung der Aussenflächen und Fassaden.
 - Sportangebote (Kletterwände, Urbaner Vitaparcours)
 - Begrünung
 - Beleuchtung





GEBÄUDE DER ÖFFENTLICHEN HAND

SCHNEIDERAREAL

Bedeutung

- Standort als Zentrum und Gelenkfunktion wichtig: Quartiersversorgung, Mobilitätshub.
- Zustand der Immobilien heute schlecht.

Empfehlung Vorgehen

1. Potenzialanalyse und Machbarkeitsstudie.



SULZERALLEE 1-3

Bedeutung

- Anlieferung nach Bau der Bushaltestelle nur noch eingeschränkt möglich.

Empfehlung Vorgehen

1. Erarbeiten einer entwicklungsfähigen Aktivierungsstrategie.
2. Prüfung Machbarkeit Zwischen- bzw. Umnutzung für kulturelle und gewerbliche Mischnutzung.

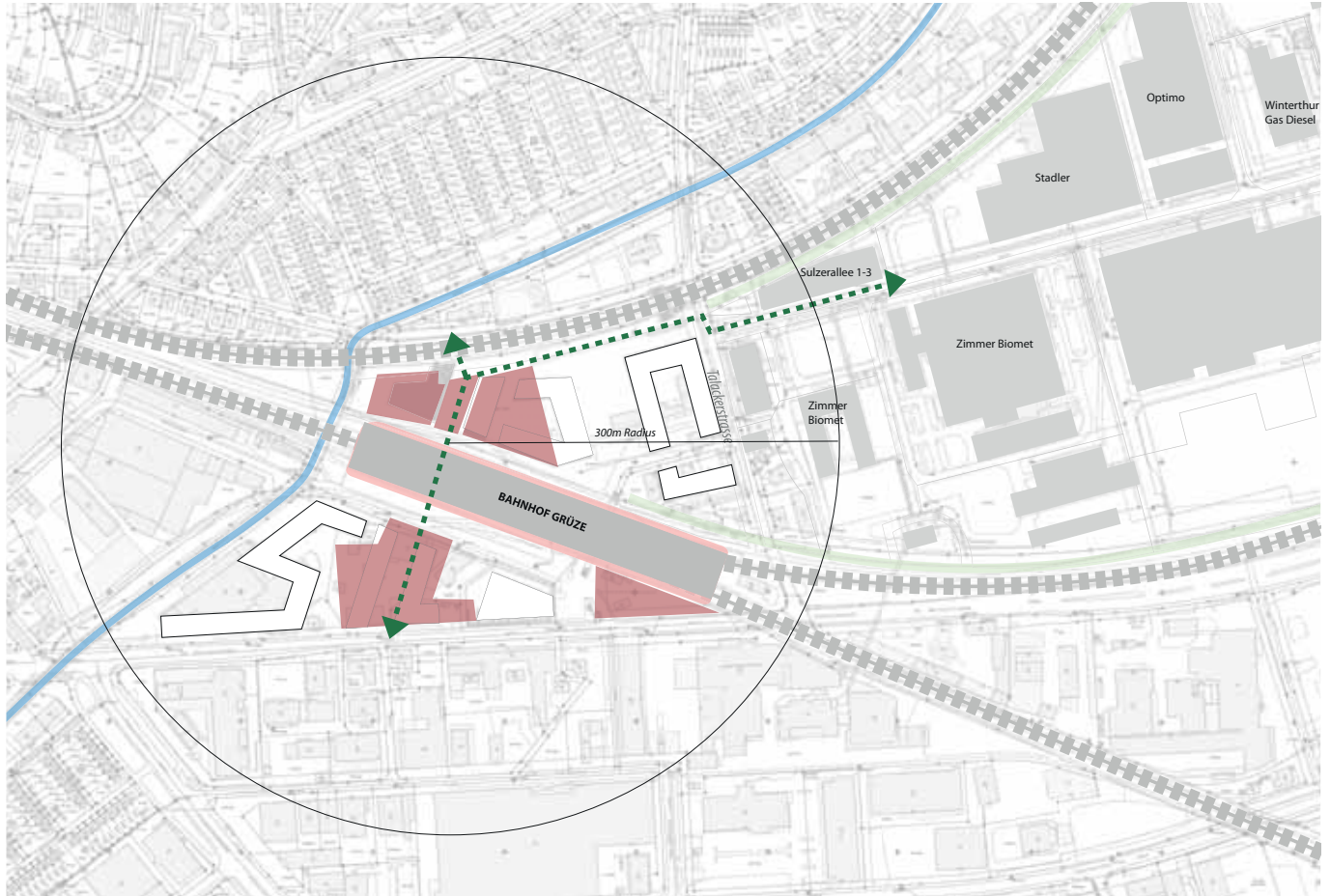


6 ZUKÜNFTIGE BRACHEN BEIM BAHNHOF GRÜZE ZWISCHENNUTZEN

- Ausgangslage**
- Der Start der städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs Grüze wird noch einige Zeit dauern. Nach dem Bau der Querung Grüze wird es hier deshalb verschiedene Brachen geben. Gleichzeitig ist der Ort ein wichtiger Trittstein zwischen Stadtzentrum und Sulzerallee.
 - Eine kulturelle Zwischennutzung im Freiraum (vergleiche Seetalplatz, Emmen) könnte dem Ort schon vorab stärkere Bedeutung verleihen.
- Zielsetzung**
- Durch Zwischennutzung der Brachen dem Ort frühzeitig Leben einhauchen – im Sinne eines Vorbezugs von Urbanität.
- Mögliche Massnahme(n)**
- Prüfen, welche Zwischennutzungen für die Brachen geeignet wären und erarbeiten eines Konzepts für die Zwischennutzung der Freiflächen.
- Zeitraum**
- Kurz - bis mittelfristig.



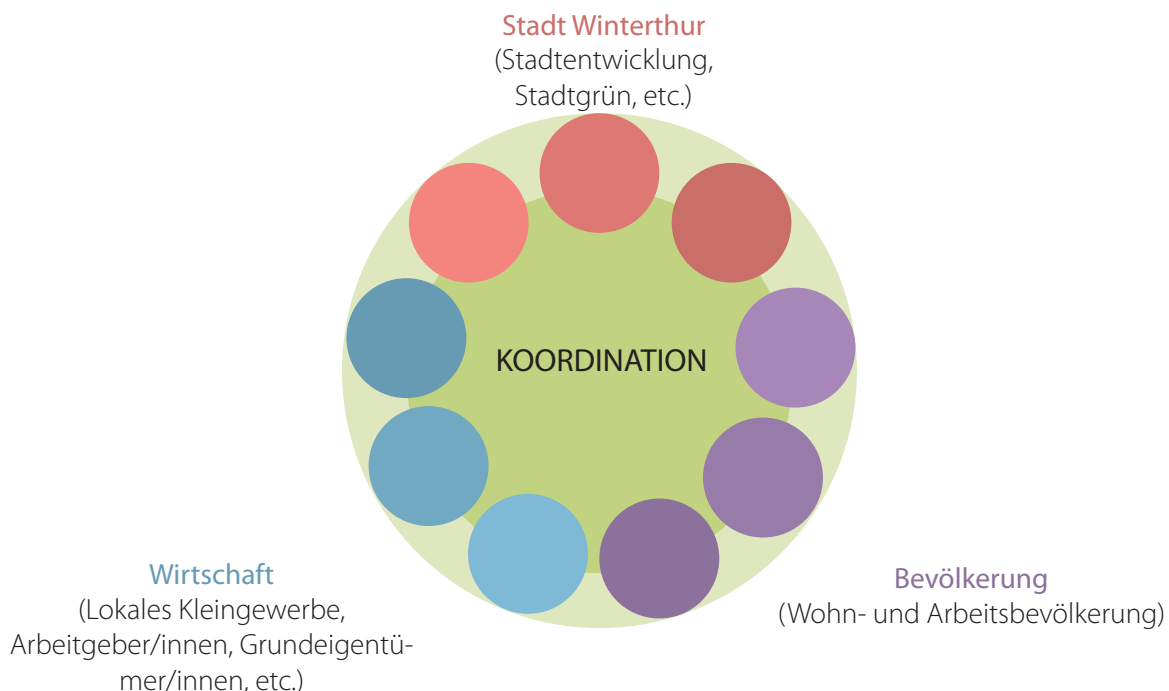
Beispiel Zwischennutzung Seetalplatz, Emmen



Visualisierung Querung Grütze

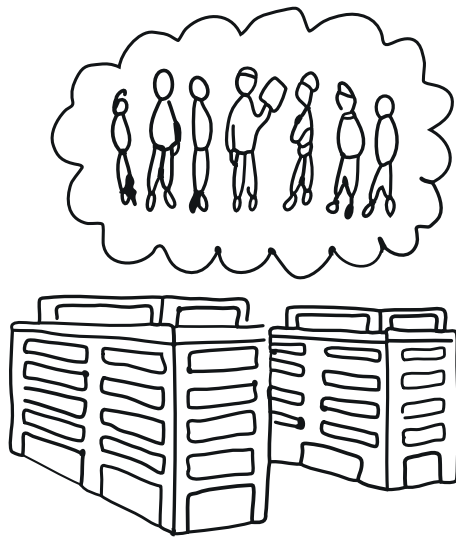
7 GESAMTKOORDINATION AKTIVIERUNG NEUHEGI EINBINDUNG STADT, GRUNDEIGENTÜMER/INNEN, GEWERBE, BEWOHNER/INNEN, KULTURENGAGIERTE

- Ausgangslage**
- Es gibt zwar zahlreiche Initiativen, doch herrscht mehr ein Nebeneinander als Miteinander. Wünschenswert wäre ein Betriebskonzept mit einer schlanken Betriebsorganisation, wo alle Akteure (Bevölkerung, Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe) eingebunden sind.
 - Innovative Ansätze von Seiten Stadt zur Partizipation der Bevölkerung sind vorhanden. «Quartierleben Neuhegi» und «GreenGo» als Erweiterung der App der Stadt Winterthur richtet sich an die Bewohnenden und Gewerbetreibenden von Neuhegi und den angrenzenden Quartieren. Es handelt sich um ein Pilotprojekt, das den Austausch im Quartier und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner fördern soll.
- Zielsetzung**
- Bessere Nutzung der Ressource «Engagements der verschiedenen Stakeholder» mit dem Ziel den Austausch zu vertiefen und möglichst rasch zu gemeinsamen Aktionen mit sichtbaren Resultaten zu kommen.
- Mögliche Massnahme(n)**
- Lokal verankertes Gebiets- und Quartiermanagement als Inkubator und Schnittstelle aller beteiligten Stakeholder installieren.
- Zeitraum**
- Kurzfristig.



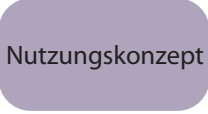
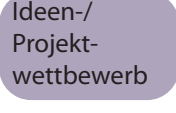
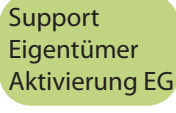
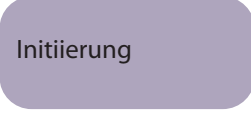
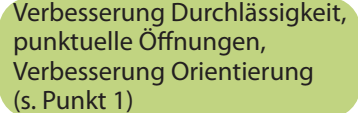
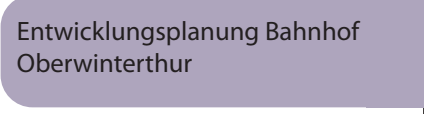
Input zum Thema aus den Workshops:

- Es besteht Bedarf für eine Arbeitsgruppe «Bedürfnisse Hegifeld».
- Koordination und Bespielung der öffentlichen Flächen Halle und Park (Parkranger).
- Quartier-App: Zugang zur Quartier-App könnte für Mitarbeitende interessant sein. Es besteht allgemeines Interesse den Informationsfluss im Quartier zu verbessern.
- Kooperation/Pooling EG der Eigentümer (Angebotssteuerung EG-Gewerbeflächen), Zwischennutzungen.
- Behördeninterne Koordination (z.B. für Bewilligungspraxis Zwischennutzungen, Veranstaltungen etc.) verbessern.



PROZESSPLAN

Es handelt sich um einen, aus der Sicht des Auftragnehmers, idealen Zeitplan, der die verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen der Stadtverwaltung sowie eine allfällige Priorisierung von Aufgaben aus gesamtstädtischer Optik nicht berücksichtigt.

	Themen/Ziele	kurzfristig 2022	kurzfristig 2023-2025
1	Orientierung verbessern: Nomenklatur und Signaletikkonzept <i>(Initiative der Stadt)</i>		
2	Ergänzende Nutzungen Halle 710 <i>(Initiative der Stadt)</i>		
3	Inhaltlich und gestalterische Verbesserung der Situation der Erdgeschosse und Quartierstrassen <i>(Initiative der Stadt)</i> <i>(Initiative der Grundeigentümer)</i>	 	
4	Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebäude (Stadtraum Sulzerallee) <i>(Private und städtische Initiative)</i>		
5	Erreichbarkeit Bahnhof Oberwinterthur verbessern <i>(Initiative der Stadt)</i> <i>(Initiative der Stadt)</i>		
6	Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grütze zwischennutzen <i>(Initiative der Stadt)</i>		
7	Gesamtkoordination Aktivierung Neuhegi Einbindung Stadt, Bewohner/innen, Grundeigentümer/innen, Gewerbe, Kulturengagierte <i>(Initiative der Stadt)</i>		

Sofortmassnahme

Konzept/Planung

Betrieb

mittelfristig 2025-2030	langfristig ab 2030
	
	
	
	
	

WEITERE ANLIEGEN - NICHT DIREKT IN MASSNAHMEN AUFGENOMMEN

Im Rahmen der Workshops wurden von den Teilnehmenden – insbesondere auch von Vertretern der Industrie-/Gewerbebetriebe – verschiedene wichtige Anliegen geäussert, die vom Auftragnehmer in Absprache mit der Stadtentwicklung nicht direkt in Massnahmenvorschläge umgesetzt wurden. Dies, weil sie entweder den fachlichen Rahmen des vorliegenden Auftrages sprengen (z.B. verkehrsplanerische Themen) oder von der Stadt nur schwer beeinflusst werden können.

Auch wenn sich der Fokus der vorgeschlagenen Massnahmen deshalb schwergewichtig auf die Mischzonen konzentriert, ist es unbestritten, dass die Industrie- und Gewerbebetriebe für das Zentrum Neuhegi-Grüze von sehr grosser Bedeutung sind.

Im Folgenden sind alle Anliegen, die nicht in konkrete Massnahmenvorschläge eingeflossen sind, zusammen mit einer kurzen Stellungnahme der Stadtentwicklung aufgeführt.

Anliegen	Stellungnahme Stadtentwicklung
Mehr temporäre Wohnformen (Short Stay Appartements, Hotel, Boarding House, Co-Living Room) für Angestellte der grossen Betriebe.	Da die Stadt im Gebiet keine Baulandreserven besitzt, kann sie die Art des Wohnungsangebotes kaum steuern. Mit den Umzonungen und der Festsetzung von Gestaltungsplänen im Umfeld der Bahn-Stationen Hegi und Grüze wurden jedoch die planerischen Voraussetzungen für entsprechende Wohnformen geschaffen. Wenn immer möglich, bringt die Stadt im Austausch mit Investoren und Projektentwicklern den Wunsch nach einer Diversifizierung des Angebots an Wohnformen ein.
Fehlendes Angebot für die tägliche Versorgung (Migros, Coop, etc.) sowie bessere Takeaway Angebote für die Arbeitnehmenden	Aus Sicht der Stadt leistet die gute Erreichbarkeit von Dienstleistungsangeboten, wie Arztpraxen, Apotheken oder Lebensmittelgeschäften einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität generell und zur Attraktivität von Neuhegi-Grüze als urbanem Zentrum. Da die Stadt im Gebiet keine kommerziellen Flächen zu vermieten hat, kann sie die Ansiedlung entsprechender Angebote allerdings selber nicht steuern.
Fehlende Arztpraxis	Die Stadtentwicklung nutzt sich bietende Gelegenheiten, wie beispielsweise den periodisch stattfindenden Austausch mit Verantwortlichen für die Entwicklungsstrategien der Grossverteiler, um den Wunsch der Stadt nach der Eröffnung einer Filiale für den täglichen Bedarf in Neuhegi-Grüze zu bekräftigen. Wenn immer möglich, bringt die Stadt im Austausch mit Investoren und Projektentwicklern zudem das generelle Anliegen nach einer besseren Versorgungsinfrastruktur im Sinne der aufgeführten Beispiele ein.
Fehlender Bancomat	Die Stadt würde die Installation eines Bancomaten in Neuhegi begrüßen, hat allerdings keine Handlungsmöglichkeiten. Vor einiger Zeit gab es Gespräche mit einer Bank, die geprüft hat, ob sich bei der Halle 710 ein Bancomat einbauen liesse. Die Idee wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Ob sich die Situation mit der weiteren Entwicklung von Neuhegi ändern wird, ist offen. Weil der Betrieb eines Bancomaten mit ziemlich hohen Kosten verbunden ist und die Zahl der Transaktionen in den vergangenen Jahren stark abgenommen, erwarten Experten grundsätzlich einen Rückgang der Anzahl Bancomaten.

Verbesserung der Parkplatz-situation für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden	Neuhegi-Grüze ist Teil des kantonalen Zentrumsgebietes Oberwinterthur/Grüze. Gemäss Richtplan müssen die kantonalen Zentrumsgebiete zur Erreichung des Modalsplit-Ziels (Verhältnis von motorisiertem Individualverkehr zum öffentlichen Verkehr (ÖV) sowie Fuss- und Veloverkehr) besonders hohe ÖV- sowie Fuss- und Veloverkehrsanteile aufweisen. In Übereinstimmung mit dieser Vorgabe ist das Gebiet Neuhegi-Grüze gemäss städtischer Parkplatzverordnung (PPVO) als Reduktionsgebiet 2 ausgewiesen. An diese gesetzliche Grundlage ist die Stadt bei der Bewilligung von neuen Parkplätzen gebunden.
Verbesserung der Situation für LKW-Stellplätze	Die Erstellung bzw. Markierung von firmeneigenen LKW-Stellplätzen ist Sache der privaten Grundeigentümer und kann nicht auf öffentlichem Grund erfolgen. Hingegen ist der Stadt die Problematik für öffentliche LKW-Stellplätze bekannt. Dazu wird aktuell an der Stegackerstrasse ein Angebot an öffentlichen LKW-Stellplätzen projektiert. Die Umsetzung ist gegenwärtig durch eine Einsprache aus dem Gewerbegebiet blockiert.
Reduktion des Privat- und Veloverkehrs auf der Sulzerallee auf ein Minimum zur Entflechtung mit dem Schwerverkehr.	Als Konsequenz von zwei städtischen Infrastrukturprojekten wird der westliche Abschnitt der Sulzerallee zukünftig sowohl vom motorisierten Privatverkehr als auch vom Veloverkehr entlastet: – Die zukünftige Querung Grüze kann vom Privatverkehr nicht befahren werden, zudem wird im Zusammenhang mit deren Realisierung die Verbindung über den Bahnübergang Talackerstrasse Richtung Frauenfelderstrasse unterbrochen. Damit verbleibt einzig der Bahnübergang Talacker-/St. Gallerstrasse, was die Nutzung der westlichen Sulzerallee für gebietsfremden motorisierten Privatverkehr unattraktiv macht. – Mit der Realisierung der geplanten Veloschnellroute Nr. 2, vom HB über den Bahnhof Grüze entlang der SBB-Linie zur S-Bahn-Station Hegi und nach Elsau, wird dem gebietsfremden Veloverkehr eine direkte, attraktive und sichere Alternative zur Sulzerallee geboten. Gleichzeitig bleibt die Sulzerallee die zentrale West-Ost-Achse, welche die beiden Bahnhofsumfelder Grüze und Hegi verknüpft. Entsprechend hat sie insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr auch zukünftig ein Grundangebot zu bieten und kann nicht ausschliesslich auf den Werkverkehr ausgerichtet sein. Zudem sind die entsprechenden Fuss- und Veloverbindungen in den kommunalen Richtplänen behördenverbindlich festgelegt.
Schwerverkehrsanbindung an die Autobahn/Unterstützung des Projekts Entlastungsstrasse Neuhegi	Die Verbesserung der strassengebundenen Mobilität im Bereich Neuhegi ist ein Schwerpunkt des städtischen Gesamtverkehrskonzeptes (sGVK). Die Zentrumser-schliessung Neuhegi / Grüze wird einen wichtigen Teil zur Erschliessung des Gebietes – auch hinsichtlich Schwerverkehr – beitragen können. Das Projekt wird aktuell weiterentwickelt und auf seine konkrete Machbarkeit hin überprüft. Dazu soll eine vertiefte Planungsstudie ausgearbeitet werden.
Umnutzung des Schneiderareals als Industriegebiet	Das Umfeld des Bahnhofs Oberwinterthur ist für die Stadt ein Schwerpunktraum der Stadtentwicklung. In absehbarer Zeit soll für dieses Gebiet eine Masterplanung durchgeführt werden, welche einerseits das grosse Potential und andererseits Lösungen für bekannte Schwachstellen, wie die Anbindung an Neuhegi, aufzeigen soll (siehe auch Massnahmenvorschlag 5 im vorliegenden Bericht). Im Rahmen dieser Planung wird sich zeigen müssen, welche zukünftigen Nutzungen auf dem Schneiderareal aus einer übergeordneten Betrachtung sinnvoll sind.

ANHANG

TEILNEHMERLISTE WORKSHOPS

Fokusgruppe 1: Belebung Erdgeschoss-Zonen

Donnerstag 12. März 2020, 15:00 – 17:00 Uhr, Hobelwerkareal, Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur

- Quartierbibliothek Hegi, Yvonne Furrer
- Credit Suisse AG, Nicolas Gmünder
- Implenla Immobilien AG, David Knoke
- Schweizerische Mobiliar Asset Management (Schweiz) AG, Daniel Steck
- Velo Stahlross AG, Flavio Tunesi
- House of Beauty, Sandra Morf
- KUK Galerie/IG Kulturmeile Eulachpark, Hans Suter
- Quellenhof-Stiftung, Susanne Gysin
- Amt für Städtebau Winterthur, Piotr Milert
- Steiner AG, Stefan Gabriel
- Stadtentwicklung Winterthur, Fritz Zollinger (Gastgeber)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Sarah Zussy (Moderation und Protokoll)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Philippe Cabane (per Videotelefonie anwesend)

Fokusgruppe 2: Rolle der Arbeitgeber

Donnerstag 12. März 2020, 09:00 – 11:00 Uhr, Hobelwerkareal, Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur

- Stadler Winterthur AG, Myriam Helbling
- Schweizerische Normenvereinigung (SNV), Christoph Horat
- Optimo Service AG, Adrian Kienast
- Quellenhof-Stiftung, Joe Leemann
- Burckhardt Compression AG, Hanspeter Meier
- Renk Maag GmbH, Erich Schreier
- Stadtentwicklung Winterthur, Fritz Zollinger (Gastgeber)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Sarah Zussy (Moderation und Protokoll)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Philippe Cabane (Moderation / per Videotelefonie anwesend)

Fokusgruppe 3: Pioniernutzungen Bestandsgebäude

Freitag 13. März 2020, 09:00 – 11:00 Uhr, Hobelwerkareal, Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur

- Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Bigi Obrist
- SGI City Immobilien AG, Susanna Langhart
- Immobilien Stadt Winterthur, Erich Dürig
- Amt für Städtebau Winterthur, Piotr Milert
- Terresta Immobilien und Verwaltungs AG, Gamal Rasmy
- Implenla Immobilien AG, Negussu Mengstu
- Stadtentwicklung Winterthur, Fritz Zollinger (Gastgeber)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Sarah Zussy (Moderation und Protokoll)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Philippe Cabane (Moderation / per Videotelefonie anwesend)

Fokusgruppe 4: Aktivierung öffentlicher Raum

Freitag 13. März 2020, 17:00 – 19:00 Uhr, Hobelwerkareal, Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur

- Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen», Bigi Obrist
- Hausverein Giesserei, Raffael Noesberger
- Schulleitung Schule Eulachpark, Caroline Tanner
- Pächter Restaurant Eulachpark, Mette & Freddy Kaiser
- Ortsverein Hegi, Mario Margelisch
- Quartierentwicklung Winterthur, Severin Mom
- Quartierentwicklung Winterthur, Vermietung Halle 710, Willi Frauenfelder
- Amt für Städtebau Winterthur, Gebietskoordination, Adrian Guntli
- Stadtgrün Winterthur, Achim Schefer
- Stadtentwicklung Winterthur, Fritz Zollinger. (Gastgeber)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Sarah Zussy (Moderation und Protokoll)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Philippe Cabane (Moderation / per Videotelefonie anwesend)

Syntheseworkshop

Donnerstag, 3. September 2020, 17:30-20:00, Galerie Halle 710, Eulachpark

- Lukas Schuler, Allianz Suisse
- Piotr Milert, Amt für Städtebau
- Bigi Obrist, Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Raffael Noesberger, Hausverein Giesserei
- Sandra Morf, House of Beauty
- Martin Rüegg, IG Industriepark Neuhegi
- Hans Suter, IG Kulturmeile Eulachpark
- David Knoke, Implen Immobilien AG
- Peter Marti, Kirchliches Jugendzentrum Gleis 1B
- Meggi Bocion, Kirchliches Jugendzentrum Gleis 1B
- Thomas Amherd, Mobile Jugendarbeit Winterthur Mojawi,
- Dominik Lüthi, Optimo Service AG
- Willi Frauenfelder, Quartierentwicklung Winterthur
- Joe Leemann, Quellenhof-Stiftung
- Erich Schreier, RENK-MAAG
- Armin Gross, RENK-MAAG
- Caroline Tanner, Schulleitung Schulhaus Eulachpark
- Susanna Langhart, SGI City Immobilien AG
- Flavio Tunesi, Stahlross Velo AG
- Wolf Klöber, Steiner AG
- Gamal Rasmy, Terresta Immobilien- und Verw. AG
- Fritz Zollinger, Stadtentwicklung Winterthur (Gastgeber)
- Philippe Cabane, Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH (Moderation)
- Sarah Zussy, Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH (Organisation und Protokoll)

