



Protokollauszug vom

08.09.2021

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Masterplan Bahnhof Wülflingen (UL.19.55): Kenntnisnahme, Aufnahme in interne Erlass-Sammlung

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.678-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Masterplan Bahnhof Wülflingen (Bericht inkl. Plan gemäss Beilage) mit den Eckwerten gemäss Ziffer 4 der Begründung wird genehmigt.
2. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, diesen Beschluss und die Beilage als behördenverbindliches Instrument in die interne Erlass-Sammlung beim Amt für Städtebau aufzunehmen.
3. Mit dem Masterplan Bahnhof Wülflingen gemäss Beilage wird ein Teil der Legislaturmassnahme «Erarbeitung von Masterplänen für städtische Bahnhofsareale» (UL.19.55) erledigt.
4. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, den Ortsverein Wülflingen, den Quartierverein Hardau, den Quartierverein Langwiesen Maienried und das Wülflinger Forum über diesen Beschluss mit einem Schreiben zu informieren.
5. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
6. Der Beschluss wird koordiniert mit der Information gemäss Ziffer 4 und dem Versand der Medienmitteilung gemäss Ziffer 5 veröffentlicht. Das Sekretariat des Departements Bau informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt der Veröffentlichung.
7. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Stadtraum und Architektur, Raumentwicklung, Baupolizeiamt; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtwerk, Stadtgrün, Stadtkanzlei (Auftrag gemäss Ziffer 2).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die SBB baut die Perronanlage des Bahnhofs Wülflingen ab 2021 hindernisfrei aus. Im Zuge dessen sollen die Zugänglichkeit und die Aufenthaltsbereiche und somit der öffentliche Raum um den Bahnhof Wülflingen aufgewertet werden. Die Fragen nach der zukünftigen Entwicklung des gesamten Quartiers, einer besseren Anbindung des Gewerbegebiets Niederfeld, der zukünftigen Lage der Bushaltestelle sowie eine bauliche Verdichtung im Umfeld der Bahnstation wurden im Rahmen der Planung untersucht und festgehalten.

### **2. Prozess**

Das Amt für Städtebau beauftragte ein geeignetes Planungsteam für die Unterstützung bei der Erarbeitung des Masterplans. Die Arbeiten für die Masterplanung erfolgten von Juli 2019 bis März 2020. Das Planungsteam hat die inhaltlichen Themen vorbereitet und in vier Arbeitssitzungen (Juli, September, November und Januar) mit dem Projektteam eingehend diskutiert und die entscheidenden Schritte erarbeitet. Im Oktober 2020 wurde der Masterplan in der AG Verkehrsräume vorbesprochen und im November 2020 stimmte die Kommission Verkehrsräume den Eckdaten des Masterplans zu.

### **3. Projektorganisation**

Das Projektteam setzte sich aus Vertreterinnen aus der städtischen Verwaltung, der kantonalen Denkmalpflege sowie aus SBB Immobilien und Infrastruktur zusammen. Das Planungsteam hatte sich interdisziplinär zusammenzustellen mit Vertretungen aus Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung, wobei die Federführung bei Architektur/Städtebau lag.

Projektteam	Planungsteam
Martin Jakl, AfS (Projektleitung) Basil Dietlicher, Quartierentwicklung Herbert Elsener, Tiefbauamt Verkehr Boris Flügge, Stadtgrün Fabienne Mitev-Schill, SBB Immobilien Marcel Scheidegger, Stadtbus Corinne Spielmann, kant. Denkmalpflege Oliver Strässle, AfS Jürg Zimmermann, SBB Immobilien AG	<b>Sa_partners (Städtebau)</b> Thomas Kovári Angela Wiest <b>MRS Partners SA (Verkehr)</b> Simon Seger <b>Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH</b> Alexander Heinrich

Abb. 1: Zusammenstellung Projekt- und Planungsteam

## 4. Inhalt

Der Umbau des Bahnzugangs der SBB wurde zum Anlass genommen, das verhältnismässig junge Quartier auf seine Chancen und Herausforderung zu untersuchen und darauf aufbauend eine Entwicklungsrichtung gemeinsam erarbeitet. Die Erkenntnisse wurden im vorliegenden Masterplan grafisch zusammengefasst und im dazugehörigen Bericht erläutert.

### 4.1 Über Entwicklungsszenarien zum Richtprojekt.

Es wurden drei Entwicklungsansätze («Gartenstadt», «Neues Zentrum» und «Mixed-Use City») erstellt. Das auf den Szenarien basierende Richtprojekt stellt die Synthese der drei Entwicklungsansätze und somit ein mögliches Entwicklungsszenario dar. Die Entwicklung soll im Sinne eines kompakten Bahnhofsumfelds als Treffpunkt und Identitätsträger für das Quartier Wülflingen erfolgen. Die direkte Bahnhofsumgebung zwischen Niederfeld, «Alter Bahnhof» mit dem Restaurant «Bahnhöfli» und dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude sowie «Neuer Bahnhofplatz» mit der möglichen Unterführung soll mittels attraktiver Gestaltung des öffentlichen Raums, übersichtlicher Neuordnung des Bahnhofplatzes, punktueller Verdichtung und städtebaulicher Akzente aufgewertet werden.



Abb. 2: Synthese als Richtprojekt für das Bahnhofsumfeld Wülflingen

### 4.2 Masterplan

Der Masterplan bildet eine aufwärtskompatible Grundlage für eine koordinierte Gesamtentwicklung des Bahnhofsquartiers, erfolgte unter Einbezug von Siedlung, Landschaft und Verkehr. Er

wird in die folgenden sechs Teilgebiete aufgeteilt, die mit jeweiligen Handlungsanweisungen erläutert werden:

Teilgebiet A «Bahnhofsumgebung»

Neuer Bahnhofplatz als Begegnungsort im Quartier mit baulichen Potenzialflächen zur Innenentwicklung

Teilgebiet B «Gleisriegel»

Potenzialfläche für prägnante Innenentwicklung entlang der Gleise

Teilgebiet C «Niederfeld»

Fortbestand Gewerbegebiet südlich der Gleise mit punktueller Verdichtung und langfristiger Aufwertung des öffentlichen Raums

Teilgebiet D «Wiese Graf»

Grosse Bauzonenreserve mit Verdichtungspotenzial

Teilgebiet E «Schulwiese»

Bauzonenreserve für gemischte Wohnnutzung und Begegnungsort (Falls Schule kein Bedarf hat).

Teilgebiet F «Transformationsgebiete»

Punktuelle Innenentwicklung und Eingangssituation; Verbindung zur Klinik

### **4.3 Handlungsanweisungen**

Für die sechs verschiedenen Teilbereiche wurden detaillierte Handlungsanweisungen festgehalten, welche die abgestimmte Haltung für die zukünftige Entwicklung des Gebietes wiedergeben. Folgende Handlungsanweisungen werden u.a. beispielsweise für das Teilgebiet B «Gleisriegel» (Abb. 3) festgehalten:

- Die Baulinie zum Perron und den Gleisen legt die minimalen Abstände der Hochbauten zur Gleisanlage fest (mit SBB abgestimmt)
- Prägnante Kopfsituation mit EG-Nutzung bildet Abschluss vom Bahnhofplatz
- Wichtige Aussichtspunkte in Richtung Schule und Landschaft sind freizuhalten
- Angemessene Nutzungsdurchmischung (Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Gesundheit, etc.) ist zu fördern
- Ort für zukunftsorientierte Wohn- Arbeits- und Freizeitnutzungen ergänzend zum Wohnquartier

Die vollständige Auflistung der Handlungsanweisungen aufgeteilt pro Teilgebiet sind im beiliegenden Masterplan in Kapitel 4 (S. 21 ff.) zu finden.

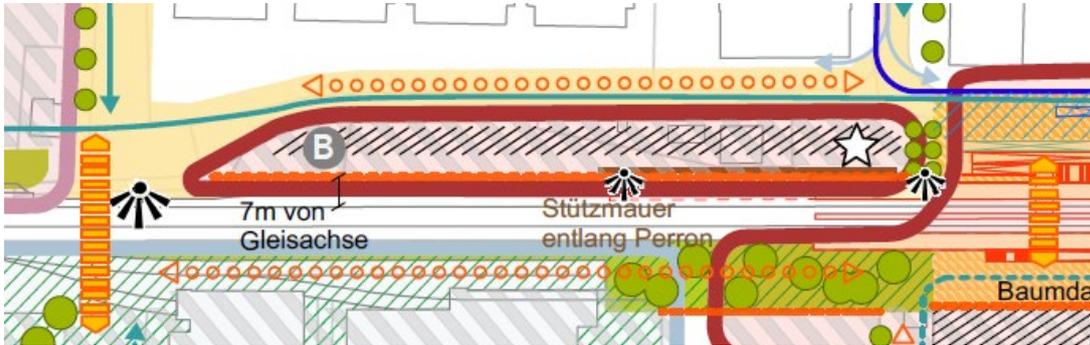


Abb. 3: Ausschnitt des Teilbereichs B «Gleisriegel» aus dem Masterplan

### 5. Verbindlichkeit Masterplan

Die Masterplanung Bahnhofsgelände Wülflingen dient als Orientierungsrahmen und Grundlage für nachgelagerte Planungen und Prozesse. Er bildet die städtebauliche Grundhaltung ab, die stadtintern sowie mit der SBB und der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt wurde (Punkt 3). Als behördenverbindliche Handlungsanweisung soll er die zukünftige Entwicklung lenken. Die Kerninhalte werden in die kommunale Richtplanung einfließen.

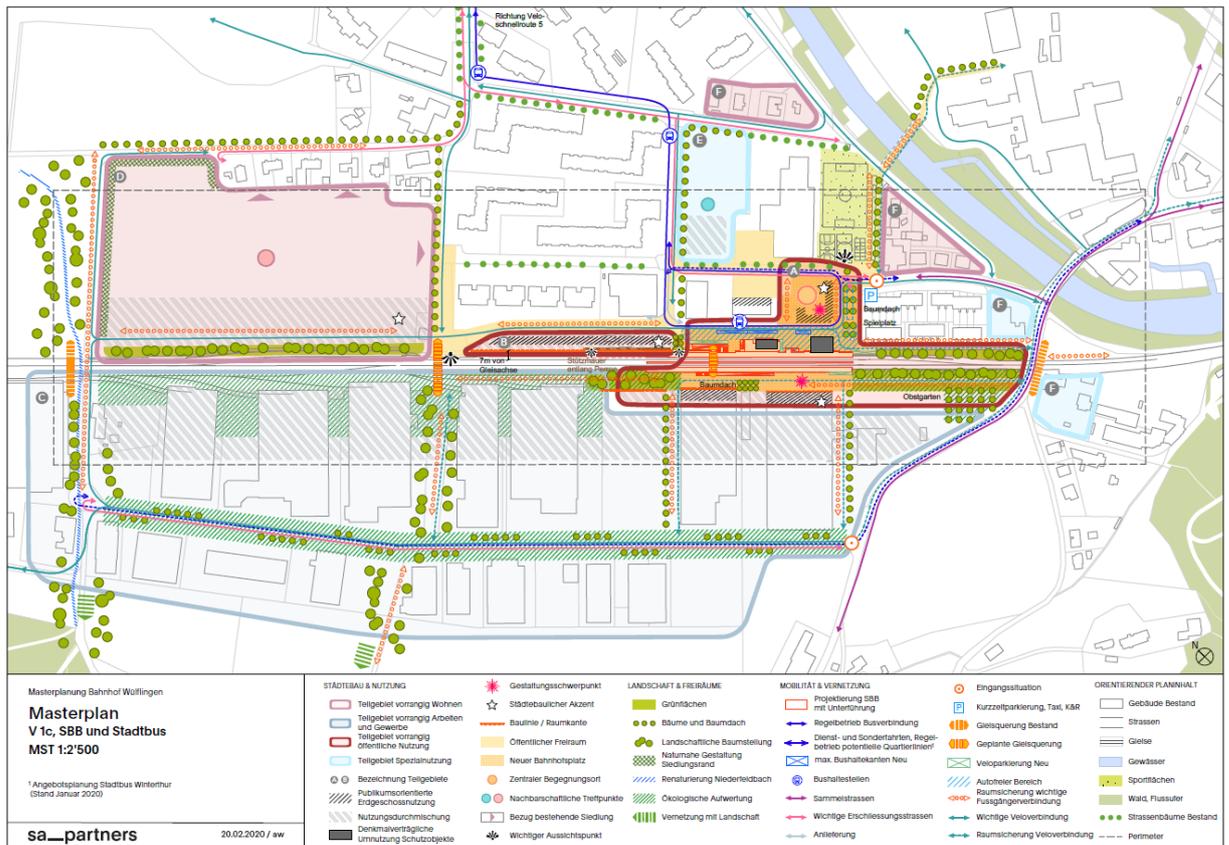


Abb. 4: Konzeptplan mit Prüfgebieten, Eignungs- und Ausschlusskriterien (Plan grösser im Bericht auf S. 38)

## **6. Legislaturprogramm 2018 bis 2022**

Der Stadtrat hat im Legislaturprogramm 2018 bis 2022 im Handlungsfeld «Urbanität und Lebensqualität» das Langfristziel «Winterthur ist ein lebendiger Stadtraum mit starken Quartierzentren und attraktiven Grün- und Freiräumen» festgelegt. Die Erarbeitung von Masterplänen für städtische Bahnhofsareale ist eine Massnahme (UL.19.55) beim Schwerpunkt «Vielfältiger Stadtraum». Insgesamt ist die Erarbeitung von drei Masterplänen für drei Bahnhöfe geplant (Oberwinterthur, Wülflingen, Töss). Mit den beiden vorliegenden Masterplänen für den Bahnhof Wülflingen und den Bahnhof Töss wird ein Teil der Legislaturmassnahme erledigt. Als nächster Schritt wird ab Herbst 2021 der Masterplan Bahnhof Oberwinterthur erarbeitet.

## **7. Kommunikation**

Die Quartiervereine und das Wülflinger Forum sollen über den Beschluss informiert werden, bevor der Beschluss und der Masterplan zusammen mit einer Medienmitteilung veröffentlicht wird. Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

## **8. Veröffentlichung**

Der Beschluss ist koordiniert mit der Information des Quartiers und der Medienmitteilung zu veröffentlichen. Das Sekretariat des Departements Bau informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

### **Beilagen (öffentlich):**

1. Masterplan Winterthur Wülflingen (Bericht und Plan)
2. Medienmitteilung