

# STADT WINTERTHUR ENTWICKLUNGSSTRATEGIE OBERWINTERTHUR

*Übergeordnete Entwicklungsziele*

---

*Steuerung der angestrebten Entwicklung*

---

*Städtebauliche Instrumente*

---

*Prozess-Steuerungsmassnahmen*

---

*Weitere Aufgaben*

---

Herausgeberin  
Stadt Winterthur  
Departement Kulturelles und Dienste  
**Stadtentwicklung** Winterthur  
Obertor 32  
8402 Winterthur  
Telefon 052 267 62 72  
stadtentwicklung@win.ch  
www.stadtentwicklung.winterthur.ch

Kontakt  
Fritz Zollinger  
052 267 68 59  
fritz.zollinger@win.ch

Ausgabe  
Juni 2007 (Version Mai 2010)

# INHALT

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>STEUERUNG DER ANGESTREBTEN ENTWICKLUNG</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE INSTRUMENTE</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>PROZESS-STEUERUNGSMASSNAHMEN</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>WEITERE AUFGABEN</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>VERFAHRENSBETEILIGTE</b>	<b>15</b>

## 1 AUSGANGSLAGE

Auf dem Areal zwischen den drei S-Bahn-Stationen Grüze, Hegi und Oberwinterthur, dem grössten Winterthurer Entwicklungsgebiet, ist ein neuer Stadtteil im Entstehen. In dessen Kern, dem einstigen Sulzer-Industrieareal, ist vieles in Planung und bereits sind einige Projekte realisiert. Mit dem anstehenden Bau der ersten Etappe des Eulachparks wird auch ein grosses städtisches Vorhaben verwirklicht, dem eine wichtige Bedeutung für die Entwicklung des gesamten Gebietes zukommt. Die Stadtbehörden haben sich bisher aber kaum dazu geäussert, welchen Anforderungen der neue Stadtteil gerecht werden soll und welches Image für dieses Gebiet angestrebt wird. Vor diesem Hintergrund hat das international tätige Planungsbüro KCAP, unter Federführung der Stadtentwicklung, Grundlagen für eine «Entwicklungsstrategie Oberwinterthur» erarbeitet.

Das Verfahren erstreckte sich über sechs Monate und wurde von einer Projektgruppe begleitet, in der Stadträte, städtische Fachstellen, Grundeigentümer/innen und Verantwortliche der bisherigen Planungen im Gebiet, vertreten waren. In diesem Rahmen wurden vier Workshops durchgeführt, an denen anhand von Inputs externer Fachexpert/innen, Themen wie Image, Ökonomie, temporäre Nutzungen usw. diskutiert wurden. Die Entwicklungsstrategie entstand in diesem offenen Prozess unter Einbezug der in Kapitel 7 aufgeführten Beteiligten.

Das vorliegende Papier wurde vom Stadtrat von Winterthur verabschiedet. Es präzisiert die Vorstellungen der städtischen Behörden bezüglich der angestrebten Entwicklung in Oberwinterthur, diese entsprechen aber nicht zwingend einem Konsens aller Verfahrensbeteiligten.

Die Strategie basiert auf den, für Teilgebiete vorhandenen, planerischen Grundlagen. Insbesondere auf der Testplanung von 1999, dem Rahmenplan aus dem Jahr 2001 sowie dem privaten, im Auftrag der Sulzer Immobilien AG durch das Architekturbüro Dürig AG erarbeiteten, «Hybrid-Cluster-Konzept». Diese Grundlagen wurden ergänzt, auf das gesamte Gebiet ausgeweitet und in ein umfassendes Konzept integriert, in welchem der Steuerung des Entwicklungsprozesses grosse Bedeutung zukommt. Damit beinhaltet die Strategie eine städtebauliche Leitidee sowie städtebauliche Instrumente und Prozess-Steuerungsmassnahmen, die einen flexiblen Rahmen für deren Umsetzung bilden.

Die Strategie dient als Grundlage für politische und planerische Entscheidungen, für die Änderung bzw. Anpassung bestehender Planungen sowie zur Abstimmung der unterschiedlichen Vorhaben der verschiedenen Beteiligten. Im vorliegenden Papier werden die wesentlichen Elemente der Entwicklungsstrategie und die anstehenden Schritte die sich daraus ergeben, beschrieben.

## 2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

### **Modellhafte Stadtentwicklung mit Fortbestand der Industrie**

---

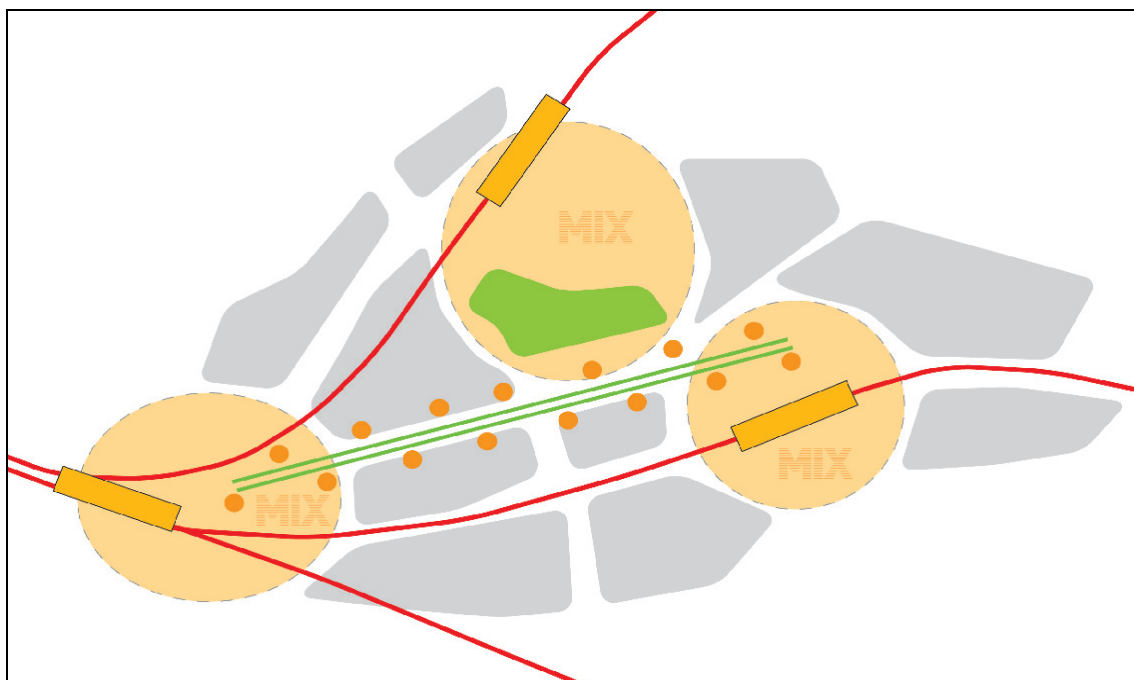
Das Gebiet steht exemplarisch für viele ähnliche Industrieareale in der Schweiz, die anders als die «traditionellen» innerstädtischen Transformationsareale aus der vorletzten Jahrhundertwende, weder über eine grosse Zahl identitätsstiftender Gebäude verfügen, noch absolut zentral gelegen sind. Für das Gebiet wird deshalb eine über Winterthur hinausstrahlende, modell- und beispielhafte, Entwicklung angestrebt: Die Industrie wird nicht verdrängt, sondern durch Erweiterungen und industrielle Neuansiedlungen ausgebaut und gleichzeitig durch eine neuartige Mischung mit ergänzenden Nutzungen, insbesondere auch mit Wohnen, überlagert. Dieses Nebeneinander basiert auf der Erkenntnis, dass moderne Produktionsbetriebe mit hoher Wertschöpfung nur mit geringen Beeinträchtigungen für ihre Umgebung verbunden sind. Grosses Gewicht wird im Weiteren auf den Entwicklungsprozess gelegt, der u.a. mittels einem Gebietsmanagement gesteuert wird und in dem der «Aktivierung» des Areals durch temporäre Nutzungen (wie heute Karls Kühne Gassenschau) und damit der «Bewusstbarmachung» in der breiten Bevölkerung, eine besondere Bedeutung zukommt.

### **Neues Image als urbaner, gemischter Stadtteil**

---

Das Gebiet beidseitig der Seenerstrasse entwickelt sich zu einem dicht bebauten, urbanen Stadtteil mit vielfältigen Aktivitäten und einem spezifischen Image. Es wird als gesamthafter Stadtteil mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und der Sulzerallee als verbindendem Rückgrat wahrgenommen. Die heutige industrielle Nutzung bleibt erhalten, erfolgreiche Betriebe können sich am Standort erweitern und unbebaute Flächen stehen neuen industriellen Technologiebetrieben zur Verfügung. Gleichzeitig wird dieser High-Tech-Standort mit ergänzenden Nutzungen überlagert und durchmischt.

Im Umfeld der S-Bahn-Stationen Grüze, Oberwinterthur und Hegi entstehen Hochhäuser als «Landmarks», Plätze und gemischte Nutzungen mit öffentlich zugänglichen Erdgeschossen. Dazwischen liegen monostrukturierte Baufelder, auf denen mittels spezifischer Vorgaben (z.B. minimale Geschosshöhen entlang der Baulinien), hohe städtebauliche Qualitäten erreicht werden sowie punktuelle Ergänzungsnutzungen, insbesondere entlang der Sulzerallee. Ein Entwicklungs- und Identifikationsschwerpunkt bildet der zukünftige Eulachpark, das Naherholungsgebiet für das neue Stadtquartier mit der Halle 710 als wichtigem Ort für quartierbezogene sozio-kulturelle Aktivitäten.



*Schematische Übersicht (Darstellung KCAP)*

Abbildung 1

### **S-Bahn-Stationen als Eingangspforten und Entwicklungsmotoren**

Die drei am Gebietsrand gelegenen S-Bahn-Stationen übernehmen eine wichtige Funktion als Eingangspforten ins Gebiet sowie als Verknüpfungspunkte für den Langsamverkehr mit den umliegenden Stadtquartieren. Entsprechend der strategischen Bedeutung dieser Orte, haben städtebauliche Aspekte, die Gestaltung der öffentlichen Räume sowie der Nutzungsmix (insbesondere auch die Erdgeschossnutzung) grosse Bedeutung. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Lage, des Umfelds und des baulichen Zustandes, kommt den Stationen darüber hinaus eine spezifische Rolle zu:

- Die Station Hegi ist als kurzfristiger Entwicklungsschwerpunkt von grosser Bedeutung, eine Bebauung der unmittelbaren Umgebung ist im Interesse des Gesamtgebietes prioritär.
- Die Station Grüze weist mittelfristig ein grosses Aufwertungspotential bezüglich der eigentlichen Bahnanlagen aber auch aufgrund der grossen Landreserven aus.
- Bei der Station Oberwinterthur ist in erster Linie die Anbindung an das Gebiet zu verbessern. Untereinander sind die Bahn-Stationen durch die zentralen Achsen, Sulzerallee in Ost-West, und Else-Züblin-Strasse/Eulachpark in Nord-Süd Richtung, verknüpft. Entlang dieser Achsen sind öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzungen angesiedelt.

### **Einheitliche Regelwerke für das Gesamtgebiet**

---

Das Gebiet wird als gesamthafter Stadtteil wahrgenommen, auch wenn die Schwerpunkte westlich und östlich der Seenerstrasse unterschiedlich ausgeprägt bleiben. Um dem Gebiet trotz der gewollten Heterogenität ein eigenständiges Image und eine urbane Prägung zu verleihen und eine hochwertige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die bisher nur für Teile des Sulzer-Areals geltenden, spezifischen Hybrid-Cluster-Bebauungsregeln auf das gesamte Gebiet ausgeweitet. Weitere Bestimmungen und Regelungen mit prägendem Charakter, z.B. zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, werden soweit sinnvoll, ebenfalls auf das Gesamtgebiet angewandt. Auch eine zukünftige neue Namensgebung bzw. die grossräumige Beschilderung bezeichnet keine Teilgebiete, sondern den Stadtteil zwischen den drei S-Bahn-Stationen

### **Gebietsmanagement und temporäre Nutzungen zur Prozess-Steuerung**

---

Um die angestrebte Entwicklungsvision in der Realität Schritt für Schritt umsetzen zu können, bedarf es einer noch aktiveren Zusammenarbeit zwischen den städtischen Behörden und den Grundeigentümer/innen im Gebiet. Insbesondere für die Anwendung der Regelwerke, die Durchführung der Aktivierungsmassnahmen und für Kommunikationsmassnahmen braucht es ein geeignetes organisatorisches Gefäss. Ein «Gebietsmanagement», gemeinsam getragen von Stadt und Grundeigentümern, gewährleistet die langfristige Umsetzung der Entwicklungsstrategie und ist für die dazu notwendigen Koordinationsaufgaben verantwortlich. Dazu wird die bisher erfolgreiche kooperative Zusammenarbeit mit Sulzer auf die anderen grösseren Grundeigentümer ausgeweitet.

### **Längerfristige Entwicklung über den engeren Gebiets-Perimeter hinaus**

---

Es wird angestrebt, dass die modellhafte Entwicklung des neuen Stadtteils längerfristig auch über dieses Gebiet hinauswirkt. Zur Förderung dieses Effekts und zur Anhebung der städtebaulichen Qualitäten in der Umgebung, trägt ein die Bauordnung ergänzendes bauliches Regelwerk bei, welches auf den unbebauten Parzellen bzw. bei Ersatzneubauten zur Anwendung kommt.

### 3 STEUERUNG DER ANGESTREBTEN ENTWICKLUNG

Die Entwicklungsstrategie soll eine nachhaltige, städtebaulich hochwertige Entwicklung des Gebietes ermöglichen. Die Umsetzung geschieht mittels zweier, parallel laufender Handlungsstränge:

- Städtebauliche Instrumente: Zonenplan, Rahmenplan, Regelwerke, Konkurrenzverfahren.
- Prozess-Steuerungsmassnahmen: Gebietsmanagement, Aktivierungsmassnahmen, Kommunikation.

Im Folgenden werden Grundsätze und Prinzipien die bei der Umsetzung der Strategie in die unterschiedlichen Instrumente zu beachten sind, erläutert. Detaillierte Abklärungen bei der Überführung in städtebauliche Instrumente werden vom Amt für Städtebau (AfS) nach den Vorgaben der Entwicklungsstrategie vorgenommen. Die Prozess-Steuerungsmassnahmen müssen, unter Federführung der Stadtentwicklung, in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern weiter ausgearbeitet und präzisiert werden.



*Möglicher Entwicklungszustand in einer Zwischenphase (Beispielhafte Darstellung KCAP)*

Abbildung 2



## 4 STÄDTEBAULICHE INSTRUMENTE

### Revision Zonenplan

Entsprechend der Langfristigkeit der Strategie und um flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, wird eine Zonenplanrevision in mehreren Phasen, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Prinzipien angestrebt.

- Für die industrielle Produktion stehen auch zukünftig Entwicklungsflächen zur Verfügung. Die teilweise Beibehaltung von Industriezonen führt dort zu Bodenpreisen, welche es ermöglichen, dass Oberwinterthur als Industriestandort konkurrenzfähig bleibt.
- Eine klare Trennung von Industrienutzungen westlich der Seenerstrasse und Zentrums-/Wohnnutzungen östlich der Seenerstrasse ist nicht erwünscht. Der auch zukünftig primär industriell geprägte Westteil, soll durch ergänzende Nutzungen vielseitiger und attraktiver werden.
- In den Industriezonen generell und entlang der Sulzerallee im Besonderen, wird die Ansiedlung gemischter Nutzungen ermöglicht. Westlich der Seenerstrasse im Sinne punktueller Ergänzungsnutzungen zur Industrie mittels Gestaltungsplänen, im Ostteil ist die geeignete Massnahme (partielle Umzonung, Gestaltungspläne bei konkreten Projekten) noch zu prüfen. Generell sind sowohl horizontale wie vertikale Nutzungsmischungen erwünscht.
- Im Umfeld der S-Bahn-Stationen werden dichte Bebauungen mit gemischten Nutzungen ermöglicht. Die Festlegung von Zentrumszonen, je nach Begebenheit beidseits der Geleise, ist zu prüfen. Dabei sind die Immissionen der St. Gallerstrasse sowie der Schiessanlage Ohrbühl zu berücksichtigen.
- Auf den Grundstücken der Familien H. zwischen Station Hegi und Sulzer-Allee ist der Einfluss der Stadt auf zukünftige Planungen in geeigneter Weise zu sichern. Eine Gestaltungsplanpflicht ist zu prüfen.
- Das Areal des zukünftigen Eulachparks ist in eine bestimmungsgemässe Zone umzuzonen.
- Die Anfangs- und Endpunkte der (verlängerten) Sulzerallee sind von grosser städtebaulicher Bedeutung, sie sollen dicht bebaut werden können. Die Festlegung einer Zentrumszone ist zu prüfen.
- Die Osterweiterung der bestehenden Zentrumszonen in Richtung Ohrbühl-, bzw. Rümikerstrasse ist zu prüfen.
- Zur Sicherung der Wohnqualität sind Massnahmen im Zusammenhang mit den Lärmimmissionen der Schiessanlage Ohrbühl zu prüfen.

### Überarbeitung und Ausweitung Rahmenplan

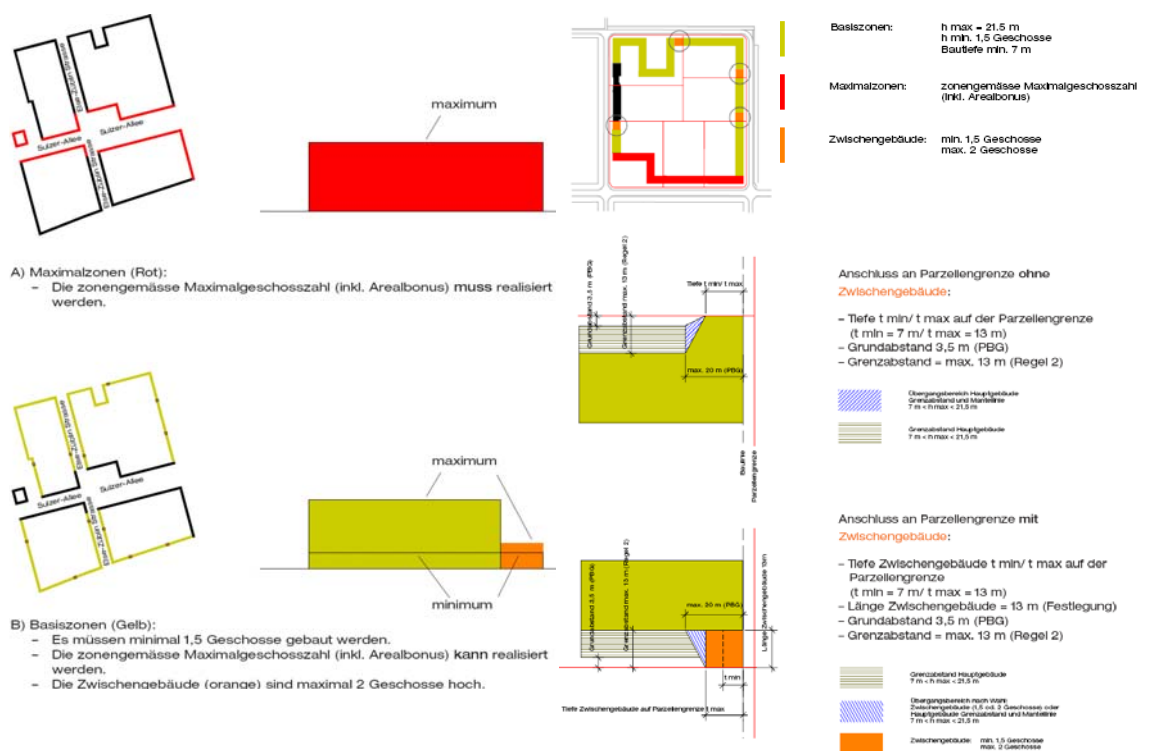
Der Rahmenplan wurde vom Stadtrat 2001 genehmigt. Er ist in enger Zusammenarbeit mit Sulzer Immobilien erarbeitet worden und hat den Status eines verwaltungsinternen handlungsanweisenden Arbeits- und Koordinationsinstrumentes. Aufgrund der seither erfolgten planerischen Schritte von Seiten Sulzer (z.B. Paseo entlang der Sulzerallee), ist der Plan unabhängig von den Vorgaben der Entwicklungsstrategie anzupassen.

Folgende Punkte werden zusätzlich unter den Aspekten städtebauliche Wünschbarkeit und technische Machbarkeit gemeinsam mit den Grundeigentümern geprüft, und gegebenenfalls in den überarbeiteten Rahmenplan aufgenommen:

- Verlängerung der Sulzerallee bis zur Stäffelistrasse.
- Festlegung öffentlicher Plätze im Bereich der Anfangs-/Endpunkte der Sulzerallee.
- Festlegung eines öffentlichen Platzes an der Ecke Ida-Sträuli-Strasse/Station Grüze.
- Festlegung von «Zonen für Hochausstandorte» im Umfeld der drei S-Bahn-Stationen sowie an den Anfangs-/Endpunkten der Sulzerallee.
- Ausdehnung der Verbindlichkeit der Rahmenplan-Festlegungen auf die Grundstücke der Familien H.

### Ergänzung und Ausweitung Regelwerke

Auf einem Teil des ehemaligen Sulzer-Industriearials wendet Sulzer mit den vom Büro Dürig AG entwickelten Hybrid-Cluster-Regeln, freiwillig ergänzende Bestimmungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO) bzw. zum kantonalen Planungs- und Baugesetz an. Der Hybrid-Cluster umfasst u.a. folgende Regeln:



**Höhenregel (1) und Regel für Zwischengebäude (3) (Darstellung Büro Dürig AG, entwickelt im Auftrag von Sulzer)** Abbildung 3

- Höhenregel (1)  
Es werden Bereiche an der Baulinie bezeichnet, in denen die maximale Geschoszahl erreicht werden muss, bzw. in denen zwischen einer minimalen und maximalen Geschoszahl gebaut werden kann.
- Abstandsregel (2)  
Definiert wird der Abstand vom Gebäude zur inneren Parzellengrenze. Damit soll qualitativ guter Wohnungsbau unabhängig von Nachbargebäuden ermöglichen werden.
- Regel für Zwischengebäude (3)  
Definiert wird der Bereich des Anschlusses zwischen Mantelgebäude und Zwischengebäuden.

Die Anwendung dieses Regelwerks soll, soweit sinnvoll, auf das Gesamtgebiet ausgeweitet werden, um eine qualitative städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und dem Gebiet trotz unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte ein gemeinsames Gesicht zu verleihen.

Im Zusammenhang mit der Anwendung ergänzender Regelwerke, werden die folgenden Punkte unter den Aspekten städtebauliche Wünschbarkeit und technische Machbarkeit zusammen mit den Grundeigentümern geprüft und allenfalls in geeigneter Form zwischen Stadt und Grundeigentümern rechtlich geregelt:

- Teilweise Ausdehnung der Hybrid-Cluster-Regeln auf die Gebiete westlich der Seenerstrasse und auf Grundstücke der Familien H.
- Ergänzung des Regelwerkes durch Bestimmungen für eine Durchwegung der Baufelder in Abhängigkeit von deren Grösse.
- Förderung publikumsorientierter Nutzungen im Bereich der Bahn-Stationen und entlang der Sulzerallee.
- Festlegung von Bereichen in denen Gestaltungsvorgaben für den öffentlichen bzw. privaten Aussenraum gelten, basierend auf den Vorgaben der Projektierung von Sulzer (Gestaltungskonzept von Topotek 1).
- Festsetzung eines ergänzenden Regelwerkes zur BZO in den Übergangsbereichen bzw. ausserhalb des Entwicklungsgebietes.

### **Durchführung von Konkurrenzverfahren**

---

Das Entwicklungsgebiet bietet ein grosses städtebaulich-architektonisches Potenzial, welches es auszuschöpfen gilt. Nachhaltig und innovativ gestaltete Bauten leisten einen massgebenden Beitrag an ein positives, eigenständiges Image und damit an eine gute Wertschöpfung. Für grössere Baufelder und Projekte an wichtigen Standorten im Gebiet, werden daher geeignete Konkurrenzverfahren angestrebt. Die Vereinbarung entsprechender Verfahren mit den Grundeigentümern geschieht unter Federführung des Amts für Städtebau (AfS). Das AfS ist auch bei Direktaufträgen angehalten, möglichst frühzeitig gemeinsam mit den Grundeigentümern bzw. Investoren, den Weg für schlanke und risikoarme, aber qualitativ hochwertige Projektentwicklungen zu ebnen.

## 5 PROZESS-STEUERUNGSMASSNAHMEN

Wichtige Massnahmen zur Steuerung des Prozesses, sind die Etablierung eines «Gebietsmanagements», die Kommunikation sowie die «Aktivierung» des Gebietes, insbesondere durch die Ansiedlung temporärer Nutzungen.

### **Gebietsmanagement**

---

Die Umsetzung der Entwicklungsstrategie ist eine langfristig ausgerichtete Aufgabe mit hohem Koordinationsaufwand, die nicht ausschliesslich den Marktkräften überlassen werden soll. Ein Gebietsmanagement sollte zumindest von den grössten Grundeigentümern Sulzer Immobilien AG und den Familien H. sowie der Stadt gemeinsam getragen werden. Wünschenswert wäre der Einbezug kleinerer Grundeigentümer, die Flächen der bisherigen Eigentümer erworben haben.

Die anstehenden Aufgaben welche das Gesamtgebiet betreffen, wie Ausdehnung/Anpassung Rahmenplan und Hybrid-Cluster-Regelwerk, Anwendung ergänzender Regelwerke, gemeinsame Aussenraumgestaltung, Kommunikation (insbesondere Website) sowie Aktivierung durch temporäre Nutzungen, müssen verstärkt koordiniert und gemeinsam finanziert werden. Die Verantwortlichkeit für die einzelnen Projekte ist festzulegen, die spezifischen Aufgaben können, soweit sinnvoll, an Dritte vergeben werden.

### **Aktivierungsmassnahmen**

---

Aktivierungsmassnahmen haben die Funktion, das Gebiet einer breiten Bevölkerung zugänglich und für sie erlebbar zu machen. Zur Aktivierung dienen der Ausbau und die Verknüpfung des Langsamverkehrsnetzes, Kommunikationsmassnahmen, die Ansiedlung temporärer Nutzungen sowie die Installierung temporärer «low-budget» Objekte. Mit entsprechenden temporären Objekten wie Leuchtskulpturen, könnte z.B. die Sulzerallee auf ihrer ganzen Länge markiert und als zukünftiges Rückgrat des Gebietes erkennbar gemacht werden.

### **Temporäre Nutzungen**

---

Die angestrebte Entwicklung mit der unmittelbaren Nähe vermeintlich konträrer Nutzungen wie Industrie und Wohnen, lässt sich nicht nur über Zeitungsartikel im öffentlichen Bewusstsein verankern. Diese zukünftige Identität muss bereits im Vorfeld kommuniziert und für die Bevölkerung vor Ort erlebbar werden. Hierbei kommt den temporären Nutzungen eine wesentliche Rolle zu. Die Verfügbarkeit grosser unbebauten Flächen, bietet sich für eine besondere Form von Zwischennutzungen gerade zu an. Damit wird an eine Idee angeknüpft, die mit Karls Kühne Gassenschau bereits erfolgreich angewandt wird. Die Stadt setzt sich dafür ein, dass die privaten Grundeigentümer/innen ihre freien Flächen für entsprechende Nutzungen zur Verfügung stellen und die notwendigen Bewilligungen erteilt werden.

Die temporären Nutzungen sind auf unterschiedlichen Ebenen angesiedelt und auf ein entsprechend vielfältiges Publikum ausgerichtet. Es ist ein Konzept auszuarbeiten, dass aufzeigt, auf welchen Flächen welche Nutzungsart zu bestimmten Zeiten möglich und erwünscht ist.



**Ebenen temporärer Nutzungen: Überregionale Events, Satelliten aus dem Stadtzentrum, quartierbezogene Nutzungen, After-Work-Aktivitäten (Darstellung Urban Catalyst) Abbildung 4**

- Events, Messen und Veranstaltungen mit einer überregionalen Ausstrahlung in der Art von Karls Kühne Gassenschau.
- Satelliten aus Winterthur: Das Gelände ist für Satelliten etablierter Winterthurer Veranstaltungen wie Musikfestwochen oder Afropfingsten geeignet. Denkbar ist auch die sporadische Durchführung eines grossen Hegi-Festes mit der Sulzerallee als zentraler Festachse.
- Quartierbezogene Nutzungen: Mit der Entwicklung des Areals stellen sich auch Bedürfnisse nach Räumen für sozio-kulturelle quartierbezogene Nutzungen. Die Halle 710 biete ideale Voraussetzungen für temporäre, vielfältige Nutzungen, insbesondere auch mit Bezug zum zukünftigen Eulachpark.
- After-Work: Heute arbeiten ca. 2000 Leute im Gebiet, eine Zahl die mit der Entwicklung weiter ansteigen wird. Das Potential für After-Work-Aktivitäten ist ein idealer Nährboden für temporäre Nutzungen mit kleinerem Raumbedarf in Gebäuden.

## Kommunikation

Um das Gebiet und die laufenden Entwicklungen bekannt zu machen, ist die Kommunikation auf verschiedenen Kanälen zu fördern. Im Vordergrund steht eine gemeinsame Website von Stadt und Grundeigentümern. Neben Informationen zur Entwicklung des Gebietes und über geplante Veranstaltungen, kann sie auch der Vermietung temporär nutzbarer Flächen dienen. Zusätzlich soll in der Halle 710 ein Infospot zur Quartierentwicklung eingerichtet werden. Als weitere Kommunikationsmittel können Informationsschriften sowie Billboards oder grosformatige Icons im Gebiet dienen.

Die gemeinsame Identität welche für das gesamte Gebiet angestrebt wird, muss in der Kommunikation und auch in der Namensgebung zum Ausdruck kommen. Das Gebiet ist mit einem Namen zu bezeichnen, der das eigenständige Image des neuen Stadtteils unterstreicht und als überörtliche Bezeichnung den heutigen Teilgebietsnamen Sulzer Industriepark ersetzt. Der Name ist noch zu finden.

## 6 WEITERE AUFGABEN

### Verkehr/Parkierung

Der Zeithorizont der übergeordneten Projekte zur Lösung der Verkehrsprobleme in Oberwinterthur (Südostumfahrung, Entlastungsstrasse Oberwinterthur) ist mittel- bis langfristig und von der Stadt Winterthur nur bedingt zu beeinflussen. Hier wird sich die Stadt Winterthur mit aller Kraft auf den übergeordneten Ebenen für ihre Interessen stark machen.

Innerhalb des Gebietes stehen ebenfalls Verkehrsprobleme an. Die Stadtbehörden sind sich bewusst, dass in diesem Bereich heute und damit im Rahmen des bestehenden Strassennetzes, grosser Handlungsbedarf besteht. Es ist beabsichtigt, die entsprechenden Probleme kurzfristig zu bearbeiten. Teilweise sind die Mittel für die notwendigen Planungsaufgaben bereits budgetiert. Dazu ist auch vorgesehen, bei der zuständigen Fachstelle die personellen Ressourcen auszubauen und in der Verwaltung eventuell notwendige strukturelle Anpassungen vorzunehmen.

Die Entwicklung des Gebietes und die Steigerung der Attraktivität hat eine Erhöhung der Anzahl Einwohner/innen, Arbeitsplätze und auch Besucher/innen zur Folge. Angesichts der beschränkten Netzkapazitäten muss der grösste Anteil des Verkehrs zwingend via öffentlichen Verkehr bzw. via Langsamverkehr abgewickelt werden. Dies bedingt unter anderem eine attraktive Gestaltung der Langsamverkehrsanbindung an die S-Bahn-Stationen und unterstützende Massnahmen wie Mobilitätsberatung für Firmen.

Die Parkierung wurde bisher im Rahmen einzelner Bauvorhaben gelöst. Um zu verhindern, dass Bauprojekte, die erst in einigen Jahren realisiert werden, massive Probleme mit benötigten Parkplätzen bekommen, ist anzustreben, die Parkplatzfrage gesamtheitlich beispielsweise im Rahmen einer strategischen UVP über das gesamte Entwicklungsgebiet zu bearbeiten.

### Generell

Um die angestrebte beispiel- und modellhafte Entwicklung des Gebietes im Sinne der Entwicklungsstrategie realisieren zu können, muss die Stadt Winterthur eine aktive Rolle übernehmen. Die erfolgreiche Umsetzung der übergeordneten Ziele bedingt zudem die Bereitschaft – sowohl der Grundeigentümer wie der städtischen Verwaltung – offen für innovative und kreative Lösungen zu sein. Mit der erfolgreichen Umsetzung dieser Strategie würden Stadt Winterthur und Grundeigentümer eine Pionierrolle in der Entwicklung eines Stadtteils übernehmen.

## 7. VERFAHRENSBETEILIGTE

### Auftraggeberin

*Stadtentwicklung Winterthur, Departement Kulturelles und Dienste*  
Mark Würth, Fritz Zollinger (Projektleitung)

### Planungsteam

*KCAP Architects&Planners, Zürich*  
Luca Camponovo, Kees Christiaans, Nicolas Kretschmann, Fanny Lenz, Ute Schneider,  
Janin Walter

### Vertiefungsaufträge

*Temporäre Nutzungen: Studio Urban Catalyst, Berlin*  
Klaus Overmeyer, Melanie Humann  
*Image, Kommunikation: ZeuginGölker Immobilienstrategien, Zürich*  
Peter Zeugin  
*Ökonomie: Interurban AG, Zürich*  
Peter Kotz

### Inputreferate an Workshops

Martin Heller, *heller enterprises, Zürich* / David Naef, *Halter Generalunternehmung AG, Zürich* / Dr. Maria Lezzi, *Hauptabteilung Planung BS, Basel* / Antje Schulze, *microm, Zürich* / Prof. Dipl.-Ing. Ursula Stein, *Stein+Schulz, Frankfurt*

### Weitere Teilnehmer/innen Workshops

Walter Bossert, Stadtrat, *Departement Bau, Winterthur*  
Matthias Gfeller, Stadtrat, *Departement Technische Betriebe, Winterthur*  
Ruedi Haller, Stadtplaner, *Stadt Winterthur*  
Rolf Heusser, Jugenddelegierter, *Stadt Winterthur*  
Ueli Rüschi, Verkehrsplanung, *Stadt Winterthur*  
Dr. Fridolin Störi, Bausekretär, *Stadt Winterthur*  
Christian Wieland, Stadtgärtnerei, *Stadt Winterthur*  
Ernst Wohlwend, Stadtpräsident, *Departement Kulturelles und Dienste, Winterthur*  
Felix Blindenbacher, Christian Gabathuler, *ARV, Zürich*  
Jean Pierre Dürig, *Dürig AG Architekten, Zürich*  
Wilhelm Natrup, *Ernst Basler+ Partner AG, Zürich*  
Friedy Honegger, Werner Huber, *Vertreter/innen Grundeigentümer*  
Stefan Koepfli, *Koepflipartner GmbH, Luzern*  
Mike Bundi, Walter Muhmenthaler, *Sulzer Immobilien AG*

