

Die Belebung einer verbotenen Stadt

Winterthur setzt die Spielregeln für die Gestaltung seines grössten Entwicklungsgebiets Neuhegi fest

Der Winterthur Stadtrat präsentiert ein Paket aus Planungsinstrumenten, um die städtebauliche Zukunft von Neuhegi in gewünschte Bahnen zu lenken.

Marc Tribelhorn

Im Nordosten der Stadt Winterthur deutet noch wenig darauf hin, dass hier ein neues städtisches Zentrum entstehen könnte. Im Dreieck der Bahnstationen Hegi, Grüze und Oberwinterthur pulsiert das Leben kaum: identitätslose Industriehallen, einzelne Wohnsiedlungen und Bürokomplexe, brachliegende Flächen, der Eulachpark. Wo einst die Produktionsstätten von Sulzer einen eigenen Stadtteil mit Zutrittsbeschränkung bildeten, möchte Winterthur langfristig den zweiten Kern einer «bipolaren Stadt» schaffen – neben der pittoresken Altstadt. Die ambitionierte Vision für Neuhegi: viele Arbeitsplätze, verdichtetes und energiesparendes Wohnen, attraktive Freiräume und eine nachhaltige Verkehrserschliessung. Kurzum, die beste aller Städtebau-Welten, eine «Stadt der kurzen Wege».

Dialog mit Grundeigentümern

Am Donnerstag haben Stadtpräsident Michael Künzle und Bauvorsteherin Pearl Pedergnana zusammen mit Projektverantwortlichen die Spielregeln zur Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung präsentiert. Es ist ein Gesamtpaket aus verschiedenen Planungsinstrumenten, das trotz erheblicher Komplexität im Eilzugtempo von nur zweieinhalb Jahren geschnürt werden musste. Denn das Problem bei der Entwicklung von Neuhegi ist, dass die Stadt im besagten Gebiet nur über wenig eigenen Grund und Boden verfügt.

Als die Sulzer Immobilien AG 2010 alle ihre Ländereien in der Eulachstadt zum Verkauf anbot, griff die Winterthurer Exekutive wegen der knappen Stadtkasse nicht zu. Zum Schnäppchenpreis von rund 82 Millionen Franken sicherte sich damals die Bauunternehmung Implemia Land im Umfang des Vatikans, gut 200 000 Quadratmeter allein in Neuhegi. Winterthur reagierte jedoch blitzschnell und liess vom Kanton über Neuhegi eine bis Mitte 2013 dauernde sogenannte Planungszone verfügen. Diese hat den Zweck, rechtsverbindliche Grundlagen wie Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften für die insgesamt 19 Grundeigentümer zu schaffen sowie die Gesamtstruktur des Areals inklusive Verkehr, Grünflächen oder Dichte der Überbauungen zu definieren. Die zentralen Planungsbereiche sind im engen Austausch, aber wohl auch im zähen Ringen mit den Grundeigentümern ausgearbeitet worden.

Industrielle und gewerbliche Nutzungen sollen auch künftig den Schwerpunkt bilden. Die Stadt rechnet gemäss ihren Planungen bei einem Vollausbau Neuhegis mit einem Szenario von



Ein urbanes Zentrum im Anfangsstadium: einsame Bushaltestelle im Winterthurer Entwicklungsgebiet Neuhegi. C. RUCKSTUHL / NZZ

10 000 Arbeitsplätzen und 4000 Bewohnerinnen und Bewohnern. Die Industriezonenfläche soll zwar leicht reduziert werden, um im Umfeld der Bahnstationen Grüze und Hegi – für die zusätzlich öffentliche Rahmengestaltungspläne erarbeitet worden sind – eine Entwicklung zu durchmischten städtischen Quartieren zu ermöglichen. Durch Massnahmen wie den Ausschluss von weiteren Fachmärkten und von Verkaufsfächen, die mehr als 1000 Quadratmeter umfassen, werden aber Möglichkeiten zur Ansiedlung einer grösseren Anzahl von Arbeitsplätzen geschaffen, als in der gegenwärtigen Bau- und Zonenordnung vorgesehen sind. Rund um die Bahnstationen Grüze und Hegi konnte mit den Grundeigentümern zu-

dem ergänzende Vereinbarungen getroffen werden. Im Gegenzug für Um- und Aufzonungen für höherwertige und dichtere Nutzungen verpflichten sich die Grundeigentümer, rund 36 000 Quadratmeter Land zur Realisierung von Freiräumen und Infrastruktur der öffentlichen Hand abzutreten und diese mit 20 Millionen Franken vollumfänglich zu finanzieren. Die Stadt spricht von einer «Win-win-Situation».

Auch Hochhäuser ermöglichen

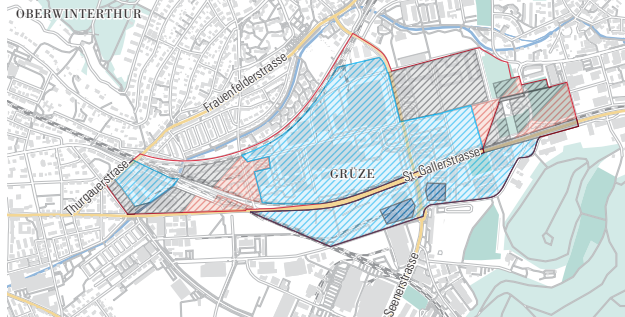
Die in Neuhegi angestrebte Verdichtung könnte das Siedlungsbild markant prägen; in drei Zonen ist etwa der Bau von je einem 60 beziehungsweise 80 Meter hohen Hochhaus möglich und

vom Stadtrat explizit erwünscht. Doppelt so viele Bewohner und dreimal so viele Arbeitsplätze als heute haben aber auch Auswirkungen auf den Verkehr. Die Stadt sieht ein Gesamtverkehrskonzept vor mit einem Hochleistungskorridor für den ÖV zwischen Altstadt und Neuhegi sowie einer neuen Zentrumserschliessungstrasse mit Autobahnanschluss in Oberwinterthur für den Individualverkehr, deren Streckenführung aber noch nicht festgelegt worden ist. Generell wird in der Planung der ÖV und der Langsamverkehr mit Fussgänger- und Velowegen priorisiert, um Kapazitätsengpässe zu vermeiden.

Verlängerte Planungszone

Das Gesamtpaket wird nun parallel zur am Montag beginnenden 60-tägigen öffentlichen Auflage von der kantonalen Baudirektion geprüft. Allfällige Einwendungen müssen nach Ablauf der Frist aufgearbeitet werden. Läuft alles nach Plan, verabschiedet der Winterthurer Stadtrat das bereinigte Gesamtpaket nach den Sommerferien zuhänden des Parlaments. Kritik an den Entwicklungsplänen haben bereits die Grünliberalen geäussert. Sie monieren, dass in Neuhegi zu viel Wohnraum geplant sei. Wegen der Beratungen im Grossen Gemeinderat beantragte der Stadtrat beim Kanton eine Verlängerung der im Juli auslaufenden Planungszone um 12 Monate. Für die Grundeigentümer sind die Folgen der Verlängerung aber gering: In der Industriezone darf schon heute gebaut werden, sofern die künftig geltenden Bestimmungen eingehalten werden.

Planungszone Neuhegi in Winterthur



QUELLE: STADTENTWICKLUNG WINTERTHUR NZZ-INFOGRAFIK/cke

Stadtgestaltung nach Mass

Winterthur setzt seine Pläne durch

Florian Sorg - Kommt ein Areal in den Besitz latent bauwilliger Grundeigentümer, so kann die Politik abwarten oder dezidiert mitbestimmen. Winterthur hat in Neuhegi den zweiten Weg gesucht, und die Rechnung scheint aufzugehen. Praktisch zeitgleich mit dem Übergang massgeblicher Flächen von Sulzer an den Baukonzern Implemia legte die Stadt eine Planungszone fest. Damit schränkte sie die baulichen Möglichkeiten zunächst ein, um später eine Entwicklung zum Vorteil der Stadt zu fördern.

Ohne behördlichen Eingriff wären wohl die Bagger schon früher aufgefahren, einem nachvollziehbaren Gewinnstreben folgend, hätten die Eigentümer vor allem Wohnbauten erstellt. Das wäre ein gangbarer Weg gewesen, aber Winterthur hätte sich damit die für seine Entwicklung bessere Alternative verbaut. Mit der Festlegung einer Art «Schutzzone» für die Industrie rückt das Ziel einer ausgewogeneren Durchmischung von Wohnraum und Arbeitsplätzen nun deutlich näher.

Mitte 2010 hatte der Baukonzern Implemia die Sulzer Immobilien AG mitsamt 400 000 Quadratmetern Land für 82 Millionen Franken übernommen. Die Stadt stand damals in der Kritik, weil sie sich nicht selbst um einen Käufer bemüht habe. Doch in Neuhegi hätte Winterthur damit kaum mehr erreicht als mit der nun gewählten Planungsvariante. Es ist nicht die Aufgabe einer kapitalstarken Stadt, mit Immobilien zu handeln. Und um Gewinne zu realisieren, hätte sie sich auch um ihr altes Bekenntnis zu einer ausgewogenen Stadtentwicklung füttern und die meisten Parzellen einer Wohnzone zuführen müssen. Eine Art indirekte Mehrwertabschöpfung in zweistelliger Millionenhöhe wurde bei den Grundeigentümern jetzt ohnehin durchgesetzt: Sie treten der Stadt für öffentliche Räume Land ab und beteiligen sich an den Infrastrukturkosten. In diesem Punkt hat sich Winterthur «den Fünfer und das Weggli» gesichert. Der Preis dafür ist eine mehrjährige Verzögerung. Aber auch Rom wurde nicht an einem Tag erbaut, und das ohne Planungszone.

Offensichtlich konnte Winterthur seine städtebaulichen Vorstellungen durchsetzen, ohne die Grundeigentümer vom Verhandlungstisch zu vertreiben. Das planerische Ziel von Neuhegi als zweitem Stadtzentrum hingegen ist mehr Vision denn künftige Realität. Mit der pulsierenden Altstadt samt Hauptbahnhof und vielfältig genutztem Sulzer-Areal wird Neuhegi kaum gleichziehen können. Auch ein neuer Stadtteil kann höchstens auf dem Papier grossräumige Industriezone und gleichzeitig ein lebhaft durchmischtes städtisches Quartier sein.

Lehrplan 21