

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Planungszone Neuhegi-Grüze:

- Änderung der kommunalen Richtplanung
 - VII. Nachtrag zur Bau- und Zonenordnung (Textteil) / Änderung Zonenplan
 - Festsetzung des Ergänzungsplans «Neuhegi-Grüze»
 - Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Umfeld Grüze»
 - Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Umfeld Hegi»
 - Änderung Baulinien
-

Anträge:

1. Das Gesamtpaket Planungszone Neuhegi-Grüze (bestehend aus den Planungen Gesamtperimeter, der Umfeldplanung Grüze und der Umfeldplanung Hegi) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Änderungen der kommunalen Richtplanung (Richtplantext, Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan öffentlicher Verkehr, Verkehrsplan Strassen, Verkehrsplan Radrouten, Verkehrsplan Fuss- und Wanderwege; Weisung Punkt 10) werden festgesetzt.
3. Die Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000 (Textteil) wird durch einen VII. Nachtrag wie folgt ergänzt:
Art. 2 Abs. 2 lit. j (neu)
j) Ergänzungsplan für das Gebiet Neuhegi-Grüze, bestehend aus den Plänen «Nutzung» sowie «Erschliessung und Freiraum» sowie den Bestimmungen.
4. Der Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze (Bestimmungen, Plan Nutzung, Plan Erschliessung und Freiraum) wird festgesetzt.
5. Die Änderungen des Zonenplans (Weisung Punkt 11.2) werden festgesetzt.
6. Der öffentliche Gestaltungsplan «Umfeld Grüze» wird festgesetzt.
7. Der öffentliche Gestaltungsplan «Umfeld Hegi» wird festgesetzt.
8. Die Änderungen der Baulinien (Weisung Punkt 13) werden festgesetzt.
9. Der Stadtrat wird eingeladen, die Festsetzungen gemäss Ziffern 3 bis 8 zu publizieren, während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen, die von Baulinien betroffenen Eigentümer/innen schriftlich zu informieren sowie für alle Festsetzungen die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

10. Die Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung sowie der Baulinien werden durch den Stadtrat in Kraft gesetzt. Die beiden öffentlichen Gestaltungspläne Umfeld Grüze bzw. Hegi werden mit separatem Beschluss in Kraft gesetzt, sobald alle Grundeigentümer/innen die Landumlegungs- und Erschliessungsverträge im jeweiligen Umfeld unterzeichnet haben.

Weisung:

1. Ausgangslage und Zusammenfassung

Neuhegi-Grüze ist das grösste Entwicklungsgebiet Winterthurs und Teil des kantonalen Zentrumsgebiets Oberwinterthur/Grüze. Es gehört zu den grössten zusammenhängenden Arbeitsplatzgebieten im Kanton Zürich. Das Gebiet der Planungszone Neuhegi-Grüze bildet dessen Kern und umfasst eine Fläche von rund 100 ha. Gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt der grösste Teil in der Industrie- und der Zentrumszone. In sämtlichen Bauzonen (auch in den Industriezonen) sind Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen bis hin zu Einkaufs- und Freizeitzentren uneingeschränkt zulässig. So haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Fachmärkte und Einkaufszentren im benachbarten Grüzefeld (ausserhalb der Planungszone) angesiedelt. Es bestehen grosse bauliche Reserven, auch wenn bereits heute die Strassen zeitweise an ihre Kapazitätsgrenzen stossen. Namentlich die Knoten Seener-/Frauenfelderstrasse, St. Galler-/Grüzefeldstrasse, Seener-/Rudolf-Diesel-Strasse sowie der Kreisel Ohrbühl sind in den Spitzenstunden stark belastet und zum Teil überlastet.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die das Gebiet Neuhegi-Grüze aus gesamtstädtischer Sicht besitzt, wurden in den letzten Jahren umfangreiche planerische Arbeiten durchgeführt. Das städtische Gesamtverkehrskonzept (sGVK), welches zusammen mit dem Kanton erarbeitet und vom Grossen Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, sieht für das Gebiet eine Gesamtlösung vor. Diese besteht aus den Elementen ÖV-Hochleistungskorridor inklusive Querung Grüze, der Zentrumserschliessung für den MIV sowie den notwendigen Massnahmen für einen attraktiven Langsamverkehr. Die Verkehrsströme von bzw. nach Winterthur Mitte müssen aufgrund höherer Gesamtkapazitäten in erster Linie mit dem ÖV und dem Langsamverkehr abgewickelt werden. Besondere Bedeutung hat dabei die Querung Grüze, welche eine Verbindung von der St. Gallerstrasse zur Sulzerallee sowie optimale Umsteigebeziehungen zwischen Bus und S-Bahn schaffen soll. Ergänzend dazu erfolgt die Anbindung für den MIV mit der Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze über den Anschluss Oberwinterthur möglichst direkt auf die A1.

Um eine nachhaltige und hochwertige Entwicklung unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen sicherzustellen und voranzutreiben, hat der Stadtrat die Festlegung einer Planungszone bei der kantonalen Baudirektion beantragt. Die Planungszone wurde im Juli 2010 für drei Jahre festgelegt und im Juni 2013 um ein Jahr bis 23. Juli 2014 verlängert. Gleichzeitig wurde der Perimeter der Planungszone angepasst und das Teilgebiet westlich der Eulach (Umfeld Grüze) entlassen. Die Planungszone ist ein Instrument zur Absicherung der laufenden Planungen. Sie bewirkt kein absolutes Bauverbot, denn die Baubehörde kann Bauvorhaben unter der Voraussetzung bewilligen, dass die Neubauten den angestrebten Zielen und planerischen Grundlagen entsprechen. Der Zeitraum von drei bzw. vier Jahren muss zum Abschluss und zur grundeigentümerverbindlichen Sicherung der laufenden Planungen genutzt werden.

Im revidierten kantonalen Richtplan 2012 wurde als Entwicklungsziel für das Zentrumsgebiet Oberwinterthur/Grüze unter anderem festgelegt, dass die bestehenden Strukturen vorwie-

gend für Industrie und Gewerbe entwickelt und verdichtet werden sollen. Gleichzeitig sollen die Nahbereiche der Bahnstationen Oberwinterthur, Grüze und Hegi zu durchmischten städtischen Quartieren umstrukturiert werden. Auch im regionalen Richtplan bzw. im regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) wird eine gezielte Verdichtung in den Stationsbereichen angestrebt. In Übereinstimmung mit diesen Vorgaben ist im Zukunftsbild der Stadt Winterthur für das Jahr 2030 vorgesehen, in den Umfeldern der drei Bahnstationen eine ausgewogene Mischnutzung von Wohnen und Arbeitsplätzen zu erreichen.

Die Resultate der intensiven planerischen Arbeiten liegen seit März 2013 vor und wurden aufgrund der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage, der Vorprüfung des Kantons und der Stellungnahme der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) überarbeitet. Der separate Bericht zu den Einwendungen, zur Vorprüfung des Kantons und zur Stellungnahme der RWU zeigt im Detail auf, welche Anträge berücksichtigt werden konnten und welche nicht (Beilage a).

Das Gesamtpaket zur behörden- und grundeigentümergebundenen Sicherung der Planungsergebnisse besteht aus einem Bündel von Festlegungen. Es beinhaltet einerseits Regelungen, die den Gesamtperimeter der Planungszone betreffen: Änderungen der Richtplanung, der Bau- und Zonenordnung und der Baulinien sowie einen zusätzlichen Ergänzungsplan. Andererseits definieren die beiden öffentlichen Gestaltungspläne «Umfeld Grüze» und «Umfeld Hegi» die künftigen Rahmenbedingungen für die Entwicklung in den Umfeldern der beiden Bahnstationen. Die Bestandteile dieses Gesamtpakets sind voneinander abhängig und miteinander verknüpft. Sie wurden deshalb gleichzeitig publiziert und öffentlich aufgelegt.

Nicht direkt Bestandteil des Gesamtpakets sind die überkommunalen Festlegungen aus dem städtischen Gesamtverkehrskonzept sGVK / Agglomerationsprogramm 2 wie die Querung Grüze, die Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze oder die Velobahnen. Diese werden aufgrund ihrer Bedeutung im regionalen bzw. kantonalen Richtplan festgelegt. Die Parkplatzverordnung wird einen Einfluss auf die Abstimmung Siedlung und Verkehr auch im Gebiet Neuhegi-Grüze haben, ist aber ebenfalls nicht Bestandteil der vorliegenden Planungen.

2. Massnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Winterthur

Die Industriezonenfläche wird mit der vorliegenden Gesamtplanung zwar leicht reduziert, um in den engeren Umfeldern der Bahnstationen Grüze und Hegi eine Entwicklung zu durchmischten städtischen Quartieren mit attraktiven Freiräumen zu ermöglichen. Durch verschiedene Massnahmen werden im Gegenzug aber neue Potenziale zur Ansiedlung einer grossen Anzahl an Arbeitsplätzen im Gebiet der Planungszone geschaffen. Bei einem Vollausbau wird künftig mit rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie rund 10'000 Arbeitsplätzen gerechnet.

Die Industriezone soll auch künftig schwerpunktmässig der Produktion vorbehalten bleiben. Darunter fallen herkömmliche Industrie- und gewerbliche Produktionsbetriebe sowie moderne Betriebe, die oft in Verbindung mit Wissens- und Forschungsarbeitsplätzen sowie Dienstleistungsnutzungen stehen. Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) werden ausgeschlossen sowie die Verkaufs- und Dienstleistungsflächen ohne Industriebezug begrenzt. Damit wird einer Zweckentfremdung der Industriezonen vorgebeugt.

Das Potenzial von Arbeitsplatzzonen wird nicht in erster Linie durch die Flächen der Areale bestimmt, sondern vielmehr dadurch, in welchem Umfang Geschossflächen für Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Dies erklärt auch, weshalb trotz einer Reduktion von Industrie- zugunsten von Mischzonen an den dafür geeigneten Standorten mehr Arbeitsplätze geschaffen

werden können, als heute planerisch gesichert sind. Die vorliegende Gesamtplanung leistet einen entscheidenden Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur langfristigen Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Festlegung eines maximalen Wohnanteils zugunsten von Arbeitsplätzen in der bestehenden Zentrumszone, kombiniert mit einer Erhöhung der Dichte im Gestaltungsplan Umfeld Grüze, führt dazu, dass in der Grüze anstelle der heute uneingeschränkt möglichen Wohnnutzungen, eine breite Palette an Dienstleistungsarbeitsplätzen entstehen kann. Auch im Umfeld Hegi erlauben neue, dichte bis sehr dichte Mischzonen, in denen der Wohnanteil auf 50 % beschränkt wird, die Realisierung von Geschossflächen für Arbeitsplatznutzungen und somit die Ansiedlung von unterschiedlichsten Dienstleistungsarbeitsplätzen.

3. Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Entwicklung in Neuhegi-Grüze soll abgestimmt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans und des städtischen Gesamtverkehrskonzepts erfolgen, so dass einerseits der Industrie- und Produktionsstandort erhalten und gestärkt wird und die notwendigen Arbeitsplätze geschaffen werden. Andererseits bieten die künftig sehr gut mit ÖV und LV erschlossenen Umfeld der Bahnstationen Grüze und Hegi einzigartige Voraussetzungen, dass sich diese Gebiete zu durchmischten städtischen Quartieren mit kurzen Wegen und hochwertigen Freiräumen entwickeln können. Die vorhandenen und ausbaubaren Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind beschränkt. Nicht nur die Stadt, sondern auch die Betriebe vor Ort haben deshalb ein vitales Interesse, dass ein sehr hoher Anteil der künftigen Personenbewegungen in das Gebiet der Planungszone und aus dem Gebiet der Planungszone mit dem ÖV und dem LV erfolgen kann.

Für die Steuerung des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsmittelwahl stehen der Stadt und den Grundeigentümerschaften folgende «Stellschrauben» zur Verfügung:

- Ausschluss von stark Verkehrserzeugenden Nutzungen (SVN) wie Einkaufszentren und Fachmärkten
- Beschränkung des Anteils an Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen in den Industriezonen
- Bereitstellung von Verkehrsangeboten (ÖV) und Infrastrukturmassnahmen (ÖV, MIV und LV); wesentliche Massnahmen sind die Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze (MIV), der ÖV-Hochleistungskorridor mit der Querung Grüze sowie Verbesserungen beim Langsamverkehr (Velobahnen, Ausbau Fussweg und Velonetz)
- Festlegung der Nutzungen im Rahmen der Bau- und Zonenordnung; Verpflichtung zur Erarbeitung von Mobilitätskonzepten in den Umfeldern Grüze und Hegi
- Festlegung des Parkplatzangebotes

Die aktuelle BZO lässt in den Industriezonen Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zu. Verkaufsnutzungen sind nicht speziell geregelt und daher ebenfalls uneingeschränkt möglich. Dass eine Entwicklung in Richtung Dienstleistungen und Verkauf, welche die Industrie- und Gewerbenutzungen stark konkurrieren und zum Teil auch verdrängen würde, nicht stattgefunden hat, ist weitgehend den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Gebiet der Planungszone zu verdanken. Es besteht jedoch keine Gewähr, dass dies auch künftig so bleiben wird. Oder anders ausgedrückt: Ein Festhalten am Bestehenden kann keine ernsthafte Alternative zur angestrebten Entwicklung, welche mit der vorliegenden Planung aufgezeigt und gesichert werden soll, sein. Eine Entwicklung ohne gezielt steuernde Massnahmen läuft Gefahr, innert kürzester Zeit an die Kapazitätsgrenzen des bestehenden Systems zu stossen.

Unter der Annahme, dass sich die Umfelder der Bahnhöfe Grüze und Hegi zu durchmischten städtischen Quartieren entwickeln, bietet das Gebiet der Planungszone Raum für ca. 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner und für ca. 10'000 Beschäftigte. Besonders die Anzahl Arbeitsplätze kann sehr unterschiedlich ausfallen, je nachdem welche Grundannahmen zu den zukünftigen Nutzungen getroffen werden. Die Bandbreite erstreckt sich dabei von 8'000 bis über 17'000 Beschäftigte. Das Maximum würde erreicht, wenn sich in den freien Flächen hochkompakte Dienstleistungsunternehmen ansiedeln würden und die Flächen, die durch eher extensive Industriebetriebe genutzt werden, längerfristig weiter verdichtet würden.

Die Auswirkungen unterschiedlicher Entwicklungen auf die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte wurden in verschiedenen Szenarien untersucht. Das Referenzszenario «Produktion» entspricht dabei der angestrebten Entwicklung mit Massnahmen zur Sicherung des Produktionsstandortes und einer hochwertigen Entwicklung der Bahnhofumfelder Grüze und Hegi zu durchmischten städtischen Quartieren.

Die heutige Erschliessungsqualität der Planungszone schlägt sich im Modal-Split nieder. Insbesondere der ÖV-Anteil liegt für ein kantonales Zentrumsgebiet auf einem tiefen Niveau. Entsprechend hohe Werte zeigen die MIV-Anteile. Bereits heute sind in den Spitzenstunden bei den massgebenden Knoten Kapazitätsengpässe und Überlastungen festzustellen. Es ist davon auszugehen, dass die Personenbewegungen, welche aus dem Gebiet Neuhegi-Grüze nachgefragt werden, in den nächsten 20 Jahren gemäss Szenario Produktion drei bis viermal höher sein werden als im heutigen Zustand. Um diesen Mehrverkehr verträglich zu gestalten, muss der MIV-Anteil am Modal-Split stark gesenkt werden.

Im Unterschied zu den Spitzenstunden bestehen während der Zwischenzeiten durchaus noch Kapazitäten für den MIV. Grob geschätzt bleibt eine Verkehrszunahme werktags zwischen 10 und 16 Uhr und zwischen 20 und 6 Uhr weiter möglich. Daraus folgt, dass insbesondere eine Zunahme beim motorisierten Pendler/innenverkehr (Berufsverkehr) sehr kritisch zu beurteilen ist. Eine solche Zunahme muss durch eine konsequente Anwendung aller zur Verfügung stehenden Mittel (Förderung ÖV und LV, Dosierungen MIV, Parkplatzbegrenzungen, Mobilitätskonzepte, Fahrtenmodelle) vermieden werden, soll die Erschliessung des Gebiets weiterhin gewährleistet sein. Verschiedene Schlüsselprojekte aus dem sGVK (ÖV-Hochleistungskorridore, Querung Bahnhof Grüze, Velobahnen) unterstützen diese Stossrichtung. Mit der Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze können ebenfalls Kapazitäten für den MIV zur Verfügung gestellt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein Bündel von druck- und anreizbasierten Massnahmen notwendig ist, um das Gebiet Neuhegi-Grüze funktionsfähig zu entwickeln. Verkehrsinfrastrukturmassnahmen allein werden nicht genügen. Die beschriebenen Massnahmen entfalten ihre Wirkung, indem sie in Kombination eingesetzt werden und sich so gegenseitig verstärken. Letztlich ist es auch eine Frage der konsequenten Umsetzung.

4. Erschliessung und Freiraum

Das Freiraumgesamtkonzept formuliert einen zusammenhängenden Freiraumring zwischen den drei Bahnstationen Grüze, Hegi und Oberwinterthur. Dieser Ring schafft eine Identität für Neuhegi und bietet attraktive öffentliche Erholungsräume für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitende im Gebiet. Der Eulachpark wird mit einem Parkband bis zum Bahnhof Hegi ergänzt. Entlang den Gleiskorridoren entsteht ein durchgehender, wegbegleitender Grünraum, welcher sich jeweils zu Parkflächen erweitert. Zusätzlich zu seiner Funktion als Langsamverkehrsträger leistet der Ring einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und

sichert mittels neuer Bahnquerungen eine stärkere Anbindung des Gebiets an die angrenzenden Quartiere.

In der Industriezone wie auch in der Zentrumszone Z3 gilt eine Freiflächenziffer von 20 %. Viele Grundstücke innerhalb der Planungszone sind Bestandteil eines Freiflächentransfers (Abtretung von Flächen für den Eulachpark) und müssen daher nur noch 10 % an Freiflächen ausweisen. Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) grenzt in § 257 den Begriff der Freifläche weitgehend ein: An die Freiflächenziffer sind die offenen Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar. Freiflächen haben demzufolge in der Zentrumszone wie auch in der Industriezone eine bestimmte Aufenthalts-Qualität aufzuweisen. Durch eine zusammenhängende Anordnung erhalten selbst relativ kleine Flächen eine gute Qualität.

Nachfolgend werden die wesentlichen Elemente des Gesamtkonzepts kurz beschrieben: Der Eulachpark ist innerhalb der Abfolge der einzelnen Räume der wichtigste und zentralste Baustein. Er ist der «Central-Park», der einen guten Teil der Bedürfnisse nach Spiel, Sport und Aufenthalt im Freien abdecken kann. Gegen Süden leistet ein Parkband die Verbindung zum künftig gemischt genutzten Gebiet im Umfeld Hegi.

Längerfristig soll die Bahnstation Hegi für den Langsamverkehr besser mit dem südlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet verknüpft bzw. die Freiräume von Neuhegi mit dem Ohrbühlwald verbunden werden. Ein Bahnhofplatz Süd zwischen St. Galler- und Ohrbühlstrasse erlaubt eine neue direkte Langsamverkehrsanbindung aus dem Parkband ins Gebiet Grüze. Gleichzeitig bietet der Platz Möglichkeiten für eine künftige südliche Buser-schliessung der Bahnstation Hegi. Im Weiteren dient er als Trittstein in der Abfolge attraktiver öffentlicher Räume vom Bahnhof Oberwinterthur bis ins Naherholungsgebiet.

Im Umfeld Grüze verhilft der zukünftige ÖV-Knotenpunkt dem Quartier zu belebten städtischen Freiräumen. Sie bieten analog dem Parkband Hegi hochwertige Aufenthaltsorte für die angrenzenden Büro- und Wohnnutzungen und vernetzen das Umfeld Grüze mit den benachbarten Quartieren. Zentrales Element ist ein neuer Bahnhofplatz auf der Busbrücke. Ergänzend dazu gewährleisten die Freiräume Grüzepark, Pocketpark an der Sulzerallee, Grüzespitz und Eulachufer eine etappierte Erweiterung und Ergänzung der öffentlich zugänglichen Parkanlagen. Das gesamte Freiraumsystem ist aufwärtskompatibel mit der angestrebten Bahnhalteteckante an der Frauenfelder Bahnlinie und der Erneuerung des Umspannwerks.

Die Sulzerallee ist die städtebauliche Adresse des Gebietes, was mit der beidseitigen Allee betont wird.

5. Umfeldplanung Grüze / öffentlicher Gestaltungsplan «Umfeld Grüze»

Kernelement der Entwicklung im Umfeld Grüze ist die «Querung Grüze» als Bestandteil des künftigen ÖV-Hochleistungskorridors. Die Busbrücke soll als Verkehrsdrehscheibe und künftiger Bahnhofplatz mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden und Katalysator für die weitere Entwicklung sein. Wichtige Voraussetzung zur Erreichung dieser Ziele sind eine städtebauliche und freiräumlich attraktive Gestaltung sowie ortsspezifische Nutzungsmischungen.

Das Konzept für das Umfeld Grüze wurde in einem intensiven Planungsprozess mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erarbeitet. Parallel zu den Workshops (mit Beteiligung der Grundeigentümerschaften, SBB Infrastruktur sowie Fachleuten

aus der Verwaltung) hat ein externes Planungsteam die Ideen jeweils weiterentwickelt. Auf dieser Grundlage wurde der öffentliche Gestaltungsplan «Umfeld Grüze» erarbeitet.

Der Gestaltungsplan sieht eine wesentlich höhere Dichte, als mit der aktuellen Bau- und Zonenordnung möglich wäre, sowie eine Beschränkung des Wohnanteils auf max. 50 % vor. Wesentliche Voraussetzung für die stadtverträgliche Umsetzung ist eine hohe Qualität der Freirauminfrastruktur. Es sollen mehrere attraktive Plätze und Parkanlagen, die in das übergeordnete Freiraumnetz eingebunden sind, geschaffen werden. An der SBB-Frauenfelderlinie soll zudem mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Perron (Grüze Nord) realisiert werden, welcher den Umsteigeknoten Bahnhof Grüze weiter stärkt.

Der Perimeter des Gestaltungsplans besteht aus einem Teil Nord (zwischen Frauenfelder- und St. Gallerlinie) mit den Baufeldern der SBB (SBB1 und 2), der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GebW) sowie der Implenia. Auf dem Baufeld SBB1 sollen zwei Hochhäuser eine Schlüsselstelle im Stadtgefüge von Winterthur markieren. Sie fassen die Querung und bilden den westlichen Abschluss des Entwicklungsgebiets Neuhegi. Zusammen definieren sie den neuen, auf Niveau der Querung gelegenen Brückenplatz. Ein weiteres Hochhaus auf dem Baufeld Implenia soll den Auftakt zur Sulzerallee bilden.

Das Teilgebiet Süd (südlich der St. Gallerlinie) besteht aus den Baufeldern Gelatine, Stadt, Küng & Co., Maag und einem weiteren Baufeld der SBB (Aufnahmegebäude). Die künftige Bebauung auf dem Baufeld der Stadt wird den Aufgang auf das Brückenbauwerk begleiten und sich mit ihren Eingängen und Erdgeschossnutzungen auf die Brücke hin orientieren.

6. Umfeldplanung Hegi / öffentlicher Gestaltungsplan «Umfeld Hegi»

In Übereinstimmung mit dem revidierten kantonalen Richtplan 2012 und den Vorgaben im städtischen Zukunftsbild wird im Umfeld des Bahnhofs Hegi eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeit, Gewerbe und publikumsorientierten Nutzungen angestrebt. Wichtige Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels ist auch hier eine städtebauliche und freiräumlich attraktive Gestaltung sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

Das städtebauliche Konzept wurde in einem mehrstufigen Planungsverfahren erarbeitet. Basierend auf der Entwicklungsstrategie Oberwinterthur wurde 2009 für das Umfeld Hegi ein Testplanungsverfahren mit zwei interdisziplinären Teams durchgeführt. Um die Erkenntnisse aus der Testplanung zu konkretisieren, hat ein externes Planerteam die Resultate vertieft. Zentrales Element ist das öffentliche Parkband als Teil einer Freiraumabfolge vom Bahnhof Oberwinterthur via Eulachpark und Station Hegi bis zum Ohrbühlwald. Das künftige Schulhaus Neuhegi ist in dieses Parkband integriert. Über den Freiraum entlang den Gleiskorridoren wird die Station ins übrige Gebiet von Neuhegi eingebunden.

Weitere Kernpunkte sind die Vielfalt an homogenen, etappier- und dicht bebaubaren Baufeldern mit hochwertigen privaten Freiräumen. Der künftige Nutzungsmix nimmt Bezug auf die jeweilige Umgebungsqualität. In einem Vertiefungsbericht sind die wesentlichen Elemente festgelegt, die zur Sicherung des freiräumlichen und städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich und grundeigentümergebunden geregelt werden müssen. Gestützt auf diese Grundlage wurde der öffentliche Gestaltungsplan «Umfeld Hegi» erarbeitet.

Das Baufeld östlich der Ohrbühlstrasse bezweckt die Schaffung eines durchmischten Arbeits- und Wohngebiets. Angestrebt werden vielfältige gewerbliche Nutzungen, vorzugsweise kombiniert mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Auf dem Baufeld nördlich der Sulzerallee soll ein markanter Baukörper als Orientierungspunkt entstehen. Die Rahmenbedingungen begünstigen den Bau eines Hochhauses. Die Baufelder östlich Ohrbühlstrasse

se/südlich Sulzerallee folgen dem Regelwerk des Hybrid-Clusters, welches in den bestehenden Zentrumszonen nördlich der Sulzerallee laufend umgesetzt wird. Der Wohnanteil ist auf allen Baufeldern auf max. 50 % beschränkt.

7. Entwicklungsvereinbarungen «Umfeld Grüze» und «Umfeld Hegi»

Da eine gut funktionierende Erschliessung sowie attraktive Freiräume wesentliche Voraussetzung für eine Verdichtung sind, wurde ergänzend zu den beiden öffentlichen Gestaltungsplänen je eine öffentlich-rechtliche Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abgeschlossen. Im Gegenzug zur vorgesehenen Umzonung verpflichteten sich diese darin, das notwendige Land für die lokale Freiraum- und Erschliessungsinfrastrukturen abzutreten und diese vollumfänglich zu finanzieren. Als erste Stufe wurde im Dezember 2012 (Hegi) bzw. Februar 2013 (Grüze) die Entwicklungsvereinbarung unterzeichnet. Darin werden insbesondere das Verfahren zur Berechnung der zu leistenden Kostenbeiträge und deren maximale Höhe festgelegt. Nach der Festsetzung der Gestaltungspläne durch den Grossen Gemeinderat soll der definitive öffentlich-rechtliche Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag abgeschlossen werden. Die Unterzeichnung dieses Vertrages durch alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer ist Voraussetzung für die Inkraftsetzung der Gestaltungspläne durch den Stadtrat.

8. Mitwirkung Öffentlichkeit

Das Gesamtpaket Planungszone wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 18. März bis 24. Mai 2013 öffentlich aufgelegt. Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Gesamtperimeters wurden schriftlich über die Auflage informiert. Ebenso verschiedene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die durch Anpassungen von Baulinien ausserhalb der Planungszone tangiert werden.

Eine öffentliche Veranstaltung zum Gesamtpaket Planungszone wurde am 14. März 2013 durchgeführt. Die Ausstellung in der Halle 710 beim Eulachpark wurde so ergänzt, dass die Resultate der Planungen und deren grundeigentümerverbindliche Umsetzung auch für interessierte Laien nachvollziehbar werden. Das interaktive Tool ist auch über folgenden Link greifbar: <http://planungszone-ausstellung.ch/>.

Innert der Auflagefrist sind 18 Schreiben mit insgesamt 41 Einwendungen (Anträgen) eingegangen. Mit verschiedenen Einwenderinnen und Einwendern wurden Gespräche geführt: VCS/Pro Velo (5. Juli), Intershop (16. August), Optimo (16. August) sowie eine Grundeigentümerin / ein Grundeigentümer im Umfeld Hegi (5. September). Mit der SBB fand ein Gespräch am 16. Juli statt.

Gegen die geplante Baulinie zwischen St. Galler- und Industriestrasse zur Raumsicherung einer künftigen ÖV-Verbindung zum Bahnhof Grüze in Nord-Süd-Richtung wurden von mehreren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Einwendungen erhoben. Diese Raumsicherung wird aus dem Gesamtpaket Planungszone herausgelöst. Der Korridor liegt ausserhalb des Perimeters der Planungszone. Mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern werden voraussichtlich noch dieses Jahr Gespräche geführt. Das Geschäft soll dem Grossen Gemeinderat zusammen mit einer entsprechenden Richtplanänderung separat überwiesen werden.

Alle Einwendungen (Anträge 1 bis 41) sind im entsprechenden Bericht (Beilage a) aufgeführt und detailliert behandelt. Zehn Anträge, die zur Kenntnis genommen werden, beziehen sich auf Punkte, die nicht direkt mit den vorliegenden Planungsinstrumenten zu tun haben.

15 Anträge werden berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt. 16 Anträge konnten bei der Überarbeitung der Unterlagen nicht berücksichtigt werden.

9. Vorprüfung Kanton / Stellungnahme RWU

In seinem Vorprüfungsbericht vom 31. Juli 2013 kommt der Kanton zum Schluss, dass die Gesamtplanung im Gebiet Neuhegi-Grüze grundsätzlich in Übereinstimmung mit der aktuellen kantonalen, regionalen und städtischen Planung steht. Es wird festgehalten, dass die gewerblich-industriellen Arbeitsplatznutzungen langfristig gesichert werden und damit das Ziel, ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten zu erreichen, unterstützt wird. Die neuen Zentrumszonen im Umfeld der Bahnstationen, welche dichte Mischnutzungen mit minimalen bzw. maximalen Wohnanteilen und attraktiven Freiräumen ermöglichen, werden begrüsst. Das urbane Zentrum Neuhegi-Grüze als zweites Winterthurer Zentrum wird so gestärkt und das raumplanerische Anliegen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach Innen unterstützt.

Die verschiedenen Anliegen der einzelnen kantonalen Stellen aus der Vorprüfung wurden im Rahmen der Überarbeitung aufgenommen und ins vorliegende Gesamtpaket integriert. Die einzelnen Anliegen und Anpassungen sind im entsprechenden Bericht (Beilage a) detailliert aufgeführt.

Die RWU unterstützt in ihrer Stellungnahme die Vorlage. Die weitgehende Beibehaltung der Industriezonen wird begrüsst. Ebenso, dass im Bereich der Bahnstationen durch neue Zentrumszonen mit beschränktem Wohnanteil eine gezielte Verdichtung möglich wird. Die Festlegungen entsprechen dem regionalen Richtplan bzw. dem regionalen Raumordnungskonzept RegioROK. Ebenfalls unterstützt wird der ausgewogene Ausbau der Erschliessungsinfrastrukturen für alle Verkehrsträger und die Sicherung des Raumes bzw. der finanziellen Mittel für attraktive Freiräume im Umfeld der Bahnstationen. Gewünscht wird die Prüfung einzelner spezifischer Erschliessungsaspekte. Die entsprechenden Anliegen sowie das Resultat der Überprüfung sind ebenfalls dem erwähnten Bericht (Beilage a) zu entnehmen.

10. Änderungen Richtplanung (Beilage b)

10.1 Änderungen kommunaler Richtplan Siedlung- und Landschaft

In Abstimmung auf die Umfeldplanungen Grüze und Hegi (öffentliche Gestaltungspläne) sowie auf das Gesamtkonzept Freiraum und Erschliessung sind folgende Änderungen notwendig:

- Grünraumring Neuhegi, Eulachpark und Verbindung zum Ohrbühlwald als Erholungsgebiet E2, Neueintrag; entsprechende Ergänzung Richtplantext unter Ziffer 109
- Umfeld Hegi (nördlich Bahnstation) Anpassung in «Baugebiet für Wohnen und / oder Arbeiten, öffentliche Bauten»
- Umfeld Grüze (innerhalb Gleisdreieck) Anpassung in «Baugebiet für Wohnen und / oder Arbeiten, öffentliche Bauten»
- Gebiete mit Gleisanschluss südlich Bahnstation Grüze (kommunal, bestehend) sowie nordwestlich Bahnstation Hegi (kommunal geplant), Aufhebung

10.2 Änderung Verkehrsplan öffentlicher Verkehr

Es sind nur Änderungen auf regionaler Ebene vorgesehen (siehe Kapitel 10.6).

10.3 Änderung Verkehrsplan Strassen

In Abstimmung auf die Umfeldplanung Hegi (öffentlicher Gestaltungsplan) ist folgende Änderung notwendig (die Strasse selbst bleibt bis zur Einführung eines neuen Verkehrsregimes um die Bahnstation Hegi bestehen):

- Hofackerstrasse, Abklassierung

10.4 Änderung kommunaler Richtplan Verkehr, 313 Radroutennetz sowie Verkehrsplan Radrouten

Zur Sicherung eines dichten und durchgehenden Wegnetzes am Rande des Industriegebiets wird folgende Änderung vorgenommen:

- 31305a Talackerstrasse - Im Link - Station SBB südlich Frauenfelder-Bahnlinie, Neueintrag; entsprechende Ergänzung Richtplantext unter Ziffer 313 a)
- Else-Züblin-Strasse Süd (Sulzerallee bis St. Gallerlinie), Neueintrag geplant; Festlegung zuerst auf kommunaler Stufe, wird durch entsprechenden regionalen Richtplaneintrag abgelöst

Die Radroute über die Else-Züblin-Strasse Süd (Sulzerallee bis St. Gallerlinie) ist von regionaler Bedeutung, ebenso der Fussweg entlang der Frauenfelderlinie (Talackerstrasse - Im Link – Bahnhof Oberwinterthur). Die Stadt hat der RWU die entsprechenden Einträge im regionalen Verkehrsrichtplan beantragt. Die Ergänzung des regionalen Richtplans wird aber noch etwas Zeit in Anspruch nehmen. Deshalb werden diese beiden Verbindungen vorläufig in den kommunalen Richtplan aufgenommen. Sobald die Einträge in den regionalen Verkehrsrichtplan rechtskräftig sind, fallen die kommunalen Festsetzungen dahin.

10.5 Änderungen kommunaler Richtplan Verkehr, 314 Fuss- und Wanderwege sowie Verkehrsplan Fuss- und Wanderwege

Zur Sicherung eines dichten und durchgehenden Wegnetzes am Rande des Industriegebiets und eines verbesserten Zugangs zum Bahnhof Grüze werden folgende Änderungen vorgenommen:

- 31430 Grüze; Hegistrasse-St.Gallerstrasse, Grüzefeldstrasse, Neueintrag
- Else-Züblin-Strasse «Süd» auf neue Strasse Sulzerallee – Station Hegi, Verschiebung
- Fussweg entlang Frauenfelderlinie (Talackerstrasse - Im Link), Neueintrag geplant; Festlegung zuerst auf kommunaler Stufe, wird durch entsprechenden regionalen Richtplaneintrag abgelöst (siehe 10.4)

10.6 Änderungen überkommunale Richtpläne (nicht Bestandteil des vorliegenden Gesamtpakets Planungszone)

Die Zentrumserschliessung soll unter der Federführung des Kantons im kantonalen Richtplan verankert werden.

Auf der Ebene der Region sind folgende Änderungen im regionalen Richtplan vorgesehen:

- Gebiet mit Gleisanschluss sowie geplanter Gleisanschluss, Sulzerareal südlicher Teil, Aufhebung
- Arbeitsplatzgebiet Umfeld Hegi, Anpassung
- Regionale Strasse Verbindung Sulzerallee – St. Gallerstrasse (Querung Grüze für MIV nicht durchgängig befahrbar), Verschiebung/Änderung geplant
- Regionale Strasse Verbindung Ohrbühlknoten – St. Gallerstrasse (Ersatz der heutigen Verbindung Im Schönengrund) Verschiebung/Änderung geplant

- Regionaler Radweg entlang St. Gallerlinie («Velobahn»), Neueintrag geplant (inkl. Abklassierung Sulzerallee auf kommunale Radroute)
- Regionaler Radweg über Else-Züblin-Strasse Süd (Sulzerallee bis St. Gallerlinie), Neueintrag geplant
- Regionaler Fussweg entlang St. Gallerlinie, Neueintrag geplant
- Regionaler Fussweg entlang Frauenfelderlinie (Talackerstrasse - Im Link – Bahnhof Oberwinterthur), Neueintrag geplant

11. Änderungen der Bau- und Zonenordnung (Beilage c)

11.1 Änderung Bauordnung (Textteil; VII. Nachtrag)

Der Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze wird wie folgt in der Bauordnung verankert (Art. 2 Abs. 2):

² Daneben bestehen folgende Ergänzungspläne:

...

j) Ergänzungsplan für das Gebiet Neuhegi-Grüze, bestehend aus dem Plan Nutzung, dem Plan Erschliessung und Freiraum sowie den Bestimmungen

11.2 Änderungen Zonenplan

Die nachfolgend ausgeführten Änderungen des Zonenplans resultieren einerseits direkt aus den Umfeldplanungen Hegi und Grüze (öffentliche Gestaltungspläne), andererseits werden der Eulachpark sowie das bestehende und das geplante Schulhaus korrekt zonierte:

- Umzonung Eulachpark und Parkband in Erholungszone E2
- Umzonung Grüzespitz in Erholungszone E2
- Umzonung Schulhaus Hegi TMZ sowie geplantes Schulhaus Neuhegi in Zone für öffentliche Bauten Oe
- Um- bzw. Einzonung Umfeld Grüze in Zentrumszone Z6 mit Gestaltungsplanpflicht
- Umzonung Umfeld Hegi in Zentrumszone Z7 und Z5 bzw. Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W4G
- Gewässerabstandslinie Areal Gelatine (Beilage d)

12. Ergänzungsplan «Neuhegi-Grüze» (Beilage e)

Der Ergänzungsplan «Neuhegi-Grüze» besteht aus den Bestimmungen, welche die Nutzung, Bebauung sowie Erschliessung und den Freiraum regeln, sowie den beiden Plänen («Nutzung», «Erschliessung und Freiraum»), welche die entsprechenden Perimeter (räumlicher Geltungsbereich der Bestimmungen) näher bezeichnen.

Im Ergänzungsplan werden folgende Themen grundeigentümergebunden festgelegt:

- Ausschluss stark verkehrserzeugender Nutzungen SVN
- Beschränkung der Verkaufsflächen über 1'000 m² in der Industriezone
- Nutzungsdifferenzierung der Industriezonen bezüglich Dienstleistungen
- Freiraum und Erschliessung entlang der Gleise (Fuss- und Radwege, Freiflächen)
- Gestaltung Sulzerallee im Bereich der Zentrumszonen

Folgende Massnahmen helfen, den Industriestandort Neuhegi-Grüze zu stärken und sicherzustellen, dass sich in den Industriezonen weiterhin mehrheitlich industrielle und gewerbliche

Betriebe ansiedeln: Verkaufsflächen über 1000 m² sollen in den Industriezonen des Planungszonengebietes nur zulässig sein, wenn sie einen direkten Bezug zur örtlichen Produktion aufweisen.

Betriebs- und unternehmenszugehörige Dienstleistungen und solche, die einen direkten Bezug zu den bestehenden Industrieclustern (Maschinenbau, Mechatronic, ITC, Cleantec, Medizinaltechnik) aufweisen, sollen weiterhin unbeschränkt möglich sein, während alle übrigen Dienstleistungen auf maximal 20 % der zulässigen Bruttogeschossfläche beschränkt werden.

Zudem werden die Resultate der Erschliessungs- und Grünraumplanung (Parkband entlang der Geleise, Gestaltung Sulzerallee im Bereich der Zentrumszonen) grundeigentümerverbindlich gesichert.

13. Änderungen Baulinien (Beilage f)

Mit den Baulinien wird der Raumbedarf für die Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse (basierend auf den entsprechenden Richtplaneinträgen) langfristig gesichert. Der Baulinienplan wird wie folgt geändert:

- Durchgehende Baulinien entlang der Sulzerallee inkl. urbaner Platz bei Else-Züblin-Strasse
- Neufestlegung von Baulinien für LV-Wege, Querungen und Grünraumring entlang der Bahnlinien (Frauenfelder- und St. Gallerlinie)
- Anpassungen und Ergänzungen bestehender Baulinien
- Sicherung Bahnhofplätze Grüze und Hegi
- Sicherung Fuss- und Radwege Nord-Südverbindungen
- Sicherung Ausbau Verbindung Grüze - Stadtzentrum

14. Nächste Schritte

Das vorliegende Gesamtpaket ist abgestimmt auf übergeordnete Massnahmen, welche im Agglomerationsprogramm 2. Generation festgelegt und beim Bund zur Mitfinanzierung eingereicht worden sind. Zu nennen sind insbesondere die Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze, die Busquerung Grüze sowie die Velobahnen. Es liegt im Interesse der Stadt, dass diese Planungen zügig vorangetrieben und in den überkommunalen Richtplänen festgesetzt werden.

Die Zentrumserschliessung soll unter der Federführung des Kantons im kantonalen Richtplan verankert werden. Auf der Ebene der Region sind die unter Punkt 10.6 aufgeführten Änderungen im regionalen Richtplan vorgesehen.

Ergänzend zu den beiden öffentlichen Gestaltungsplänen «Umfeld Grüze» und «Umfeld Hegi» wurde je eine öffentlich-rechtliche Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abgeschlossen (siehe Kapitel 7). In einem zweiten Schritt muss nach der Festsetzung des vorliegenden Gesamtpakets durch den Grossen Gemeinderat ein definitiver Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag je Umfeld abgeschlossen werden. Die in der Entwicklungsvereinbarung als Maximalbeträge definierten Grundeigentümerbeiträge werden dann als Frankenbetrag definitiv fixiert (Pauschalen). Diese Verhandlungen können erst nach der Behandlung im Grossen Gemeinderat aufgenommen werden. Voraussetzung für die Inkraftsetzung der beiden Gestaltungspläne durch den Stadtrat ist die Unterzeichnung der Landumlegungs- und Erschliessungsverträge durch alle Grundeigentümer/innen im jeweiligen Umfeld.

15. Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gesamtpaket Planungszone Neuhegi-Grüze ermöglicht eine Entwicklung, welche verschiedene Ziele erfüllt. Durch die Sicherung grosser Flächenpotenziale für industrielle und gewerbliche Nutzungen wird der Wirtschaftsstandort Winterthur gestärkt. Attraktive, dichte gemischte Umfeldler bei den Bahnstationen ermöglichen eine «Stadt der kurzen Wege» und unterstützen beispielhaft eine qualitätsvolle Entwicklung nach Innen. Neue hochwertige Freiräume für Bewohnerinnen und Bewohner sowie im Gebiet Arbeitende sind Voraussetzung für die angestrebte Verdichtung. Für die verkehrliche Erschliessung liegt abgestimmt auf das städtische Gesamtverkehrskonzept eine Gesamtlösung vor, welche alle Verkehrsträger berücksichtigt.

Das zweite urbane Zentrum Neuhegi-Grüze wird nicht von heute auf morgen entstehen. Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für eine attraktive Entwicklung im Interesse von Privaten und Öffentlichkeit geschaffen. Sie ist nicht zuletzt Resultat einer intensiven Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in den Umfeldern Grüze und Hegi. In den gemeinsam unterzeichneten Entwicklungsvereinbarungen verpflichten sich diese, die lokalen Freiraum- und Erschliessungsinfrastrukturen zu finanzieren und das dafür benötigte Land entschädigungslos abzutreten. So wird es möglich, an die Erfolgsgeschichte Eulachpark mit einem Parkband zur Station Hegi und einem Freiraumring entlang der Geleise zum Bahnhof Grüze anzuknüpfen. Die neuen Freiräume bringen einen Qualitätsgewinn für alle, nicht nur die bisher und zukünftig im Gebiet Arbeitenden und Wohnenden, sondern auch für die benachbarten Quartiere.

Die erwünschte Entwicklung im Gebiet Neuhegi-Grüze steht in einem gewissen Zielkonflikt zu dem in den Spitzenstunden bereits stark ausgelasteten Strassennetz. Die vorgesehene Kombination planerischer und infrastruktureller Massnahmen trägt dazu bei, dass die Mobilitätsbedürfnisse von Wirtschaft und Bevölkerung bedeutend besser auf die langfristigen Potenziale abgestimmt werden können, als wenn ein Wachstum aufgrund der bisherigen Rahmenbedingungen, d.h. gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung stattfinden würde.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

Nur die Mitglieder des Grossen Gemeinderates erhalten alle Beilagen ausgedruckt. Die Beilagen können unter www.neuhegi-grueze.winterthur.ch eingesehen werden.

- a Bericht zu den Einwendungen, Vorprüfung Kanton, Stellungnahme RWU, 25. September 2013

Planungszone Neuhegi-Grüze, Gesamtperimeter:

- b Kommunale Richtplanung (Richtplantext, Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrspläne 1 bis 4)
- c Bau- und Zonenordnung (Art. 2 BZO und Zonenplan)
- d Gewässerabstandslinie Eulach, Grüze Oberwinterthur
- e Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze (Bestimmungen, Plan Nutzung, Plan Erschliessung und Freiraum), 25. September 2013
- f Verkehrsbaulinien Gebiet Neuhegi-Grüze sowie Hegifeldstrasse (verkleinert)
- g Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 25. September 2013
- h Erläuterungsbericht, Zahlenmaterial Szenarien, 30. Januar 2013 (nur elektronisch verfügbar)

Umfeldplanung Grüze:

- i Öffentlicher Gestaltungsplan Umfeld Grüze (Situationsplan, Bestimmungen und Erläuterungsbericht), 25. September 2013 (verkleinert)

Umfeldplanung Hegi:

- j Öffentlicher Gestaltungsplan Umfeld Hegi (Situationsplan, Bestimmungen und Erläuterungsbericht), 25. September 2013 (verkleinert)