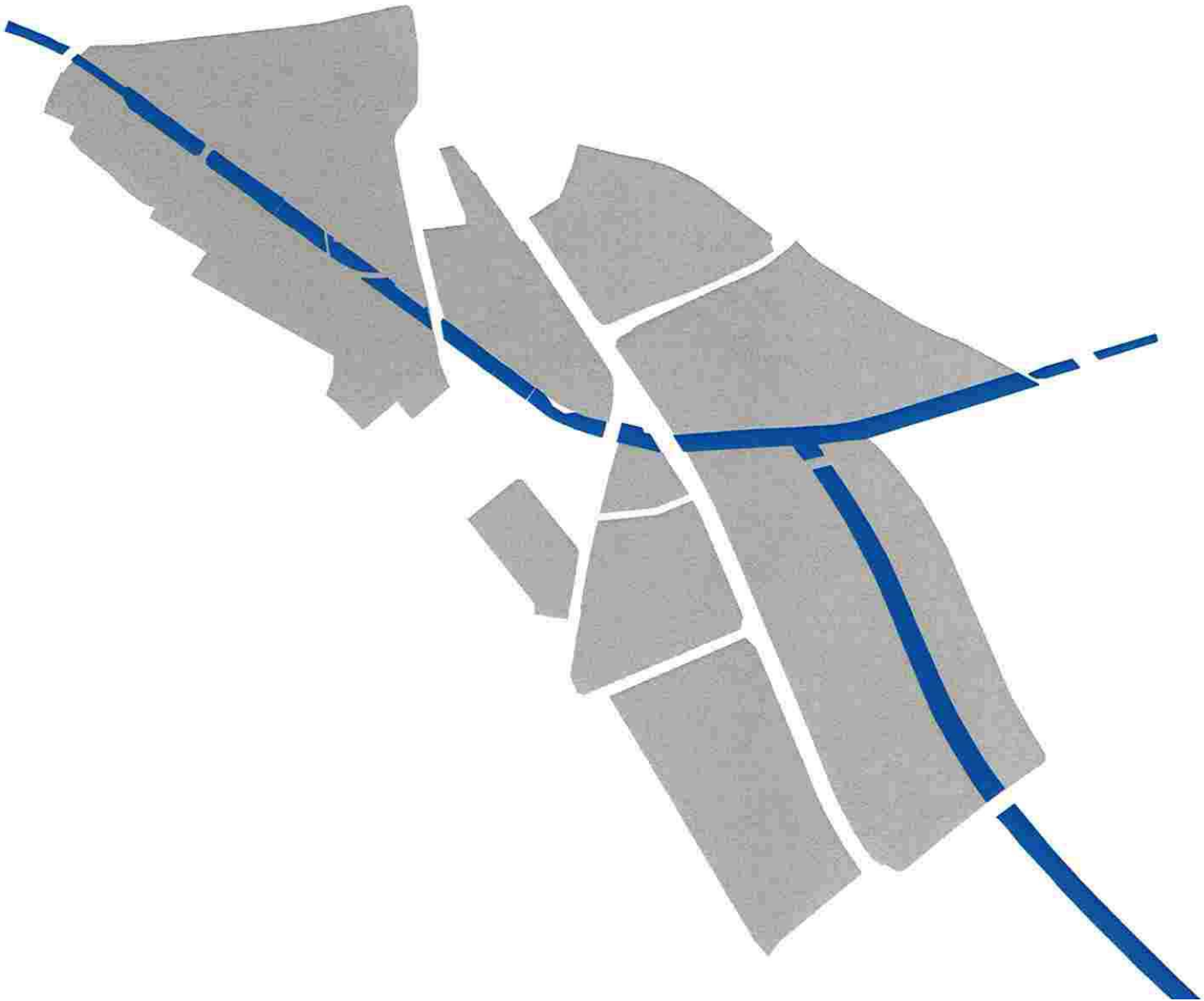


Leitbild Zeughaus - Teuchelweiher Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung

Workshop vom 24. Juni 2004



Vision Zeughaus - Teuchelweiher fürs Jahr 2020

Das ehemals etwas verschlafene Gebiet Teuchelweiher-Zeughaus hat mit dem Wegzug des Militärs ein neues Gesicht erhalten. Auf dem einstigen Zeughausareal ist Leben eingekehrt. Ein Kleintheater, ein trendiges Restaurant und verschiedene junge Firmen haben sich inzwischen hier eingerichtet. Einige kommen aus der nun vollständig überbauten Sulzer Stadtmitte. Vor allem abends und am Wochenende ist das Gebiet sehr belebt.



Gleich nebenan ist auf beiden Seiten des Mattenbachs eine Wohnsiedlung am Wasser entstanden, welche wegen ihrem attraktiven Bezug zum gestauten Mattenbach und dem neuen Uferweg bereits städtebauliche Auszeichnungen erhalten hat.



In wenigen Tagen kommt der Zirkus Knie wieder auf den neuen Wachterplatz und mit ihm viele Personen aus der ganzen Region. Sie können ihr Verkehrsmittel im neuen Parkhaus beim Reitweg-Viehmarkt abstellen. Der Wachterplatz wird für eine Vielzahl unterschiedlichster Veranstaltungen genutzt. Seit er ein neues Gesicht bekommen hat und die vielen Autos verschwunden sind, wird er unter der Woche von den Kantonsschülerinnen und den Studenten der Fachhochschule in Beschlag genommen. Am Wochenende wird er als Allmend von der breiten Bevölkerung zu Spiel und Erholung genutzt.



Das Schulviertel hat ein neues Outfit bekommen. Die Kantonsschule Büelrain konnte ihre Raumbedürfnisse im nahen Umfeld befriedigen. Die Fachhochschule wurde den neuen Bedürfnissen entsprechend umgebaut und einzelne Abteilungen in den neuen Campus nach Oberwinterthur verlagert. Auf dem Campus Technikum sind hübsche kleine Parks und Wege entstanden, die von den Studierenden rasch in Beschlag genommen worden sind. Die Jugendherberge auf der Mühlebachparzelle und das Wohnungsangebot für die Studierenden im ehemaligen Löwengarten runden das studentische Angebot ab.



Die grosse Zeughauswiese ist immer noch unüberbaut und übt ihre Funktion als grüne Lunge aus.

Die Nutzung der MZA und insbesondere der Reithalle hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Hier drängt sich in den nächsten Jahren die Frage auf, ob die bestehenden Gebäude modernisiert und einer allfällig neuen Nutzung zugeführt werden sollen.



Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Geschichte / Traditionen

Das Gebiet grenzt direkt an die Altstadt. Die kanalisiertes Gewässer Eulach und Mattenbach sind prägende Landschaftselemente. Einst wurde die Eulach gestaut („Stadtfalle“-Wehr). Ab 1846 entstand ein Militärstützpunkt (Kaserne, Zeughäuser, Übungsplätze). Prägend für das Gebiet sind die vielen kleineren und grösseren öffentlichen Räume in Form von Plätzen oder Wiesen. Diese haben den Charakter von einzelnen Versatzstücken ohne starken Bezug zueinander. Verschiedene Plätze und Gebäude werden als Veranstaltungsorte gebraucht, welche sich mittlerweile zu einer eigentlichen Tradition (Zirkus Knie) entwickelt haben. Mit dem definitiven Auszug des grössten Nutzers (Militär) stellt sich die Frage der (teilweisen) Neunutzung.

Zonierung, Grundbesitz

Ein Grossteil der Grundstücke ist in der öffentlichen Hand (Stadt, Kanton, Bund). Auch der hohe Anteil der Zone für öffentliche Bauten lässt grosse planerische und finanzielle Spielräume offen. Der Verwertungsdruck ist kleiner als anderswo. Damit verbunden ist aber auch eine grosse Zahl an Ansprüchen seitens verschiedenster öffentlicher oder halböffentlicher Institutionen (Privatschulen, Jugendherberge, etc.). Gleichzeitig wird das Gebiet als Abstellkammer (Parkierungskompromiss) genutzt. Die richtigen Synergien zwischen Freihaltung, Befriedigung aller Ansprüche und einem interessanten Nutzungsmix zu finden, stellt die grosse Herausforderung dar.

Verkehr und Infrastruktur

Aus rein verkehrstechnischer Sicht ist „praktisch alles möglich“, abgesehen von stark publikumsintensiven Nutzungen. Der ausgehandelte Parkplatzkompromiss geht von 660 öffentlich zugänglichen Parkplätzen im Gebiet Teuchelweiher aus. Heute sind 470 Parkplätze vorhanden.

Eine Verdoppelung der Wohnungszahl von heute 500 auf 1'000 würde zu einem Mehrbedarf von 4 bis 7 Schulklassen führen, welcher allerdings – verteilt auf 20 Jahre – durch das bereits bestehende Schulraumangebot abgedeckt werden könnte.

Schutzwürdigkeit

Einige Objekte sind im kommunalen oder überkommunalen Inventar aufgenommen; überkommunale Bedeutung haben die Reithalle und der Hauptbau des Technikums. Eigentliche Schutzobjekte gibt es im Gebiet aber keine.

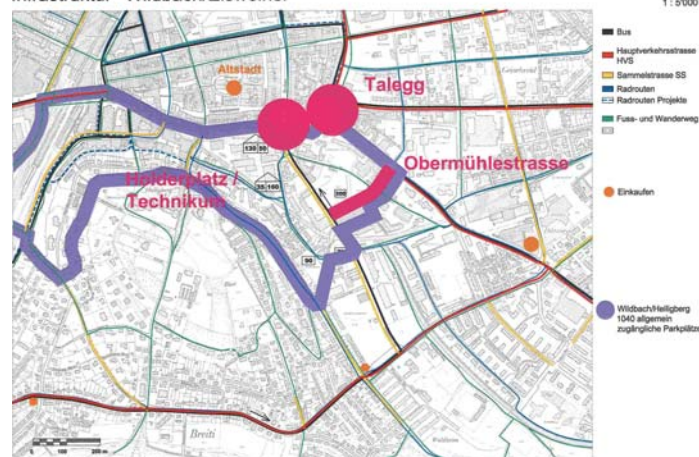
Ausschnitt Zonenplan



Besitzverhältnisse



Infrastruktur Wildbach/Eisweiher



Schutzwürdige Bauten



Extremszenarien und ihre Beurteilung

Die folgenden Szenarien zeigen alle ein zukünftiges Bild auf, welches den Blick und das Potenzial für die jeweilige Nutzung öffnen soll. Es ist aber davon auszugehen, dass es keine Entwicklung in Reinkultur geben wird, sondern sich verschiedene Nutzungen überlagern werden. Aufgabe wird es deshalb sein, die geeignete Nutzungsmischung für eine gebietsgerechte Entwicklung zu finden. Allein die rund 500 oberirdischen Parkplätze nehmen heute eine Fläche von rund 1,15 ha im Gesamtgebiet ein und prägen weite Teile des Raumes in negativem Sinne.

Szenario „Freizeit und Erholung“

Wichtige Elemente dieses Szenarios sind die beiden Wasserläufe, welche als Verbindungswege aufgewertet werden. Ähnlich wie Perlenketten entstehen entlang dieser Bäche grössere und kleinere Grünräume (Parks, Spielwiesen). Der Grünbereich um die Altstadt setzt sich in diesem Gebiet weiter fort. Bestehende Gebäude werden umgenutzt. Die Neubautätigkeit beschränkt sich auf kleinere Verdichtungen.

Wertung

Die Aufwertung der Wasser- und Uferwege wird begrüsst, ebenso die Freihaltung des Wachterareals. Aus finanz- und wohnungspolitischer Sicht sollte jedoch durchaus auch Platz für qualitativ hochwertigen Wohnungsbau vorhanden sein.



Szenario „Wohnungsbau“

Dieses Szenario geht von der Fortsetzung des Gartenstadtdenkens aus, welches die eingeschossigen Arbeiter-siedlungen am Unteren Deutweg mit der lockeren zweigeschossigen Bebauung entlang der Langgasse verbindet. Die unterschiedliche Abfolge von unüberbauten Arealen erlaubt drei idealtypische Formen des Wohnungsbaus: Das „Wohnen in der Stadt“ (verdichtetes Bauen auf dem Wachterareal), das „Wohnen am Wasser“ (qualitativ hochwertiges Wohnen entlang eines gestauten Kanals analog der preisgekrönten Siedlung „im Lot“ in Uster) und das „Wohnen im Park“ auf der grossen Zeughauswiese (analog den Beispielen Hochwacht oder Schenkelwiese).

Wertung

Am meisten überzeugt „das Wohnen am Wasser“, wobei auf mögliche Konflikte mit dem Szenario „Freizeit und Erholung“, namentlich bezüglich der Zugänglichkeit der Wasserläufe und der kulturellen Nutzung des Zeughauses (Lärmkonflikt), hinzuweisen ist.

Mittelfristig sollte auch das nördliche Ufer des Mattenbachs miteinbezogen werden, wird auch dort ein Umnutzungs- und Verdichtungsdruck erwartet.



Szenario „City-Erweiterung“

Die Nähe zur Altstadt und die hohe ÖV-Güte der Technikumsstrasse erlaubt eine bauliche Verdichtung entlang der Zeughausstrasse. Auf dem Wachterareal entsteht ein eigentlicher „Landmark“. Der versunkene Stadtteil erwacht aus dem Dornröschenschlaf.

Wertung

Der Dornröschenschlaf wird diesem Stadtteil gegönnt, er darf noch etwas ruhen. Die knappe Nachfrage nach Büroräumlichkeiten soll auf den beiden Sulzerarealen befriedigt werden. Auch die Studentenarbeiten sehen als mögliche Verdichtung fast ausschliesslich eine Bildungsnutzung (vgl. nächstes Szenario) vor.

Hier stellt sich auch die Frage, wo die traditionellen Veranstaltungen in Zukunft stattfinden sollen.



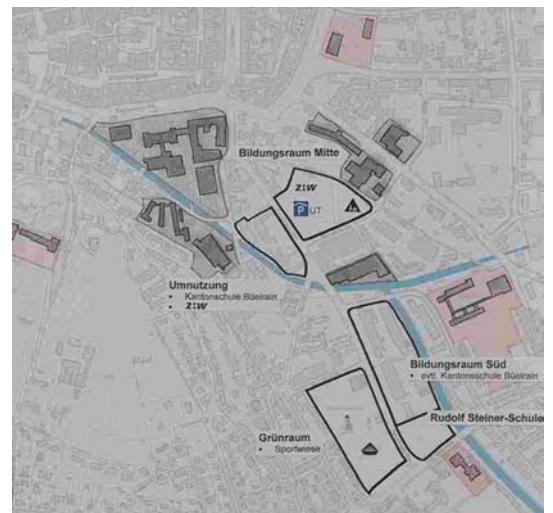
Szenario „Bildungsstandort“

Die Zeughausstrasse wird zur Bildungsmeile. Sowohl die Kantonsschule und vor allem auch die ZHW breiten sich weiter gegen Südosten aus. Diese Schulen werden mit Ergänzungsnutzungen wie Studentenladen, Mensa, Kaffees, Studentenwohnungen, Bibliothek, etc. erweitert.

Die Bildung hat mit dem Technikumgebäude eine Tradition in diesem Gebiet. Zudem besteht mit der Bildungsdirektion ein Konsens darüber, dass sich die Kantonsschule Bülrain am bestehenden Ort erneuern und arrondieren kann.

Wertung

Die optimistische Hochrechnung über die Zahl der zukünftigen Studenten (bis max. 10'000) spricht für den Aufbau eines neuen, expansionsfähigen Standorts (in erster Priorität das Zentrumsgebiet in Oberwinterthur). Einer Erweiterung der ZHW müsste wohl unweigerlich das Wachterareal und damit auch der Zirkusstandort zum Opfer fallen. Dies ist nicht erwünscht. Eine Monostruktur im Sinne einer Bildungsmeile ist ebenfalls nicht wünschenswert.

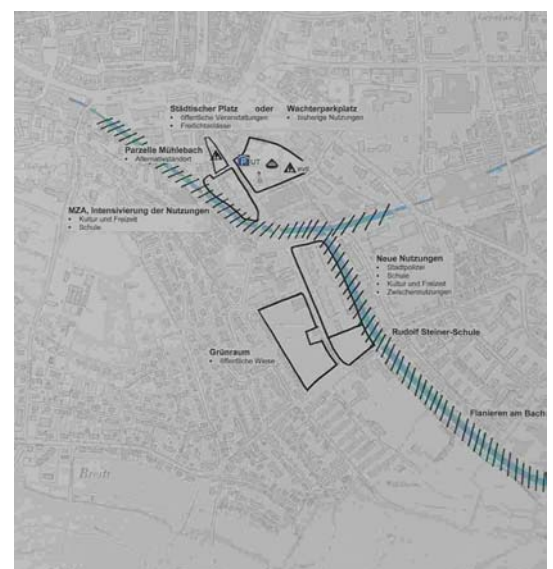


Szenario „Entwicklung aus dem Bestand“

Die verschiedenen Gesichter der einzelnen Plätze und Orte erscheinen eher zufällig. Sie sind das Resultat einer reaktiven Politik, die jeweils auf die aktuellen Ansprüche reagiert. Der Mix weist zwar eine gewisse Vielfalt auf, ist aber doch stark geprägt von vielen öffentlichen Infrastrukturen wie Feuerwehr, Polizeistützpunkt, Strasseninspektorat, welche anderswo nicht mehr erwünscht sind. Überall, wo in der Innenstadt die Parkierung keinen Platz mehr hat, werden die Parkplätze in dieses Gebiet verschoben.

Wertung

Dieses „je-ka-mi“ oder „laisser-faire“ soll nicht mehr fortgesetzt werden. Es wird eine klar formulierte Zielrichtung verfolgt. Dazu braucht es ein Leitbild!

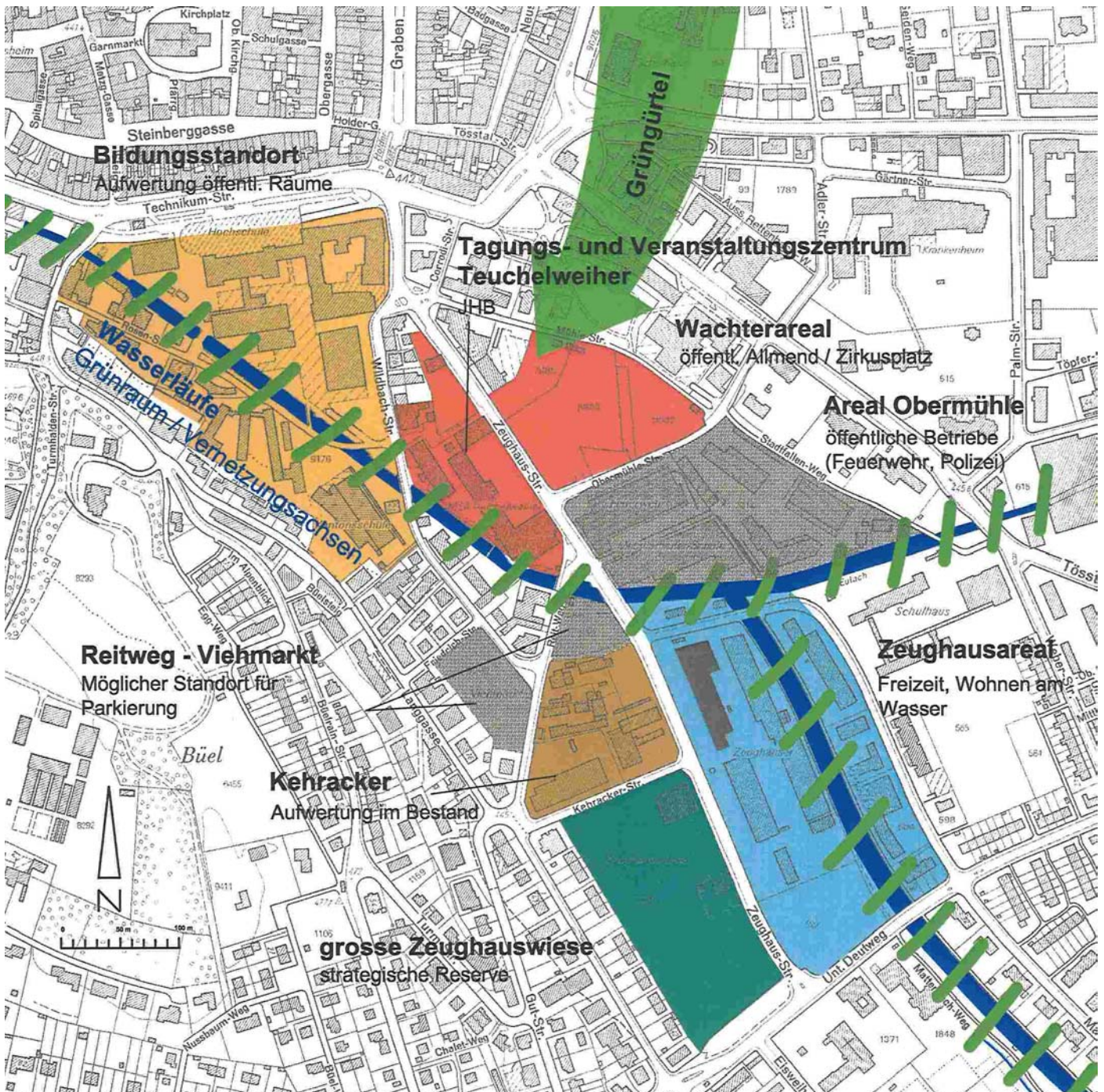


Leitbild für das Gebiet „Zeughaus – Teuchelweiher“

Die Entwicklung dieses Gebiets soll auf eine klar formulierte Vision ausgerichtet werden. Damit erfolgt eine bewusste Abkehr von einer Konzeptentwicklung aus dem Bestand. Diese Vision ist nicht monofunktional ausgerichtet wie die Szenarien, sondern erklärt die Vielfalt als Programm.

Kernaussage des Leitbilds: Grosse Bedeutung des öffentlichen Raumes

- Für die weitere Entwicklung ist es zentral, dass die öffentliche Hand, d.h. die Stadt Winterthur, den öffentlichen Raum bewusst gestaltet. Dabei gilt es die Strassenräume, Wasserläufe, Platzsituationen als Rückgrad des Gebietes zu stärken. Angrenzend an dieses Rückgrad lassen sich weitere qualitätvolle Standortentwicklungen realisieren.
- Das Gebiet ist nie fertig gebaut. Es soll immer Spielräume geben. Ein prozesshaftes Vorgehen im Hinblick auf die Vision ist notwendig.
- Attraktive öffentliche Räume sind die Visitenkarte des Gebiets. Sie werden schrittweise und in ihrem Zusammenhang aufgewertet bzw. entwickelt.



Entwicklungskonzept, Handlungsbedarf

Teilareale

Zeughausareal

Das Zeughausareal wird aufgrund seiner zentralen Lage, seiner Nähe zum Bachlauf des Mattenbachs und weil sich mit einem Wegzug des Militärs grosse Spielräume eröffnen, **das** imageprägende Areal für dieses Gebiet sein. Es sollte das Ziel der Stadt sein, diese Fläche zu erwerben und entlang des Mattenbachs (auf beiden Seiten) eine hochwertige Mischung aus Freizeitnutzungen, Wohnen und Freiraum zu entwickeln.

Allmend Teuchelweiher

Das zweite zentrale Areal umfasst die Teilbereiche Wachterareal, MZA Teuchelweiher und die Parzelle Mühlebach. Auf diesen Flächen sollten Grossveranstaltungen (u.a. Zirkus Knie) weiterhin möglich sein. Die MZA wird in den nächsten Jahren sicher bestehen bleiben, längerfristig ist aber eine gemeinsame Betrachtung aller drei Areale sinnvoll. Die oberirdische Parkierung soll mittelfristig in zwei Parkhäuser verlegt werden. Die Jugendherberge ist auf der Parzelle Mühlebach zu realisieren.

Bildungsstandort (Technikum, Büelrain)

Das Technikum soll an diesem Standort erneuert werden. Grundlage dafür bildet das Raumprogramm des Kantons, das in Absprache mit der Stadt zur Zeit erarbeitet wird. Die Kantonsschule Büelrain wird sich im bisherigen Umfeld erneuern. Im Rahmen der Wettbewerbe für allfällige Neubauten soll auch das Ziel der Aufwertung von Wasserläufen, von besseren Fuss- und Radwegen und von attraktiveren Zwischenräumen verfolgt werden.

Reitweg - Viehmarkt

Die bestehenden oberirdischen Parkplätze auf dem Wachterareal werden provisorisch für drei Jahre noch ergänzt (Ersatz während dem Bau der ARCH-Überbauung). Danach werden die Parkplätze des Wachterareals in zwei Etappen durch zwei neue Parkhäuser (Reitweg und nähere Umgebung) ersetzt.

Kehracker

Die Grundstücke in diesem Gebiet sind in privatem Besitz. Das Gebiet soll aus dem Bestand aufgewertet werden.

Grosse Zeughauswiese

Die grosse Zeughauswiese soll vorläufig nicht überbaut werden. Sie stellt eine strategische Reserve für einen lockeren Wohnungsbau dar.

Handlungsbedarf

Kaufverhandlungen mit dem Bund in Angriff nehmen; Spielräume inzwischen möglichst weit offen halten. Verhindern einer Mobilfunkantenne auf dem Zeughausareal.

Den genauen Flächenbedarf der Grossveranstaltungen bestimmen; massgeblich dürften die Ansprüche des Zirkus Knie sein. Überprüfung der umgebenden Flächen und Randbereiche im Sinne der Aufwertung als ergänzende Freiräume. Während des Umbaus des Archareals werden zusätzliche, zeitlich befristete Parkplätze dazu kommen.

Einflussnahme über die Standortplanung des Kantons bzw. über die Wettbewerbe.

Die Machbarkeit und städtebauliche Eingliederung eines neuen Parkhauses auf dem Reitwegareal und eines allfälligen zweiten in der näheren Umgebung im Rahmen der notwendigen 660 Parkplätze gilt es zu überprüfen.

Freihalten

Teilareale

Areal Obermühle

Die bestehenden öffentlichen Betriebe sollen an diesem Standort räumlich konzentriert werden. Die Stadtpolizei wird ihren Standort beim Obertor hierher verlagern. Das Strasseninspektorat wird einen Alternativstandort ausserhalb des Gebiets prüfen.

Wasserläufe (Mattenbach, Eulach) und Grüngürtel

Die zentrale Rolle der Wasserläufe als Verbindungsachsen und Aufenthaltsräume soll gestärkt werden. Sie bilden das Rückgrat des Quartiers. Der Grüngürtel um die Altstadt soll mit der Allmend Teuchelweiher fortgesetzt werden.

Handlungsbedarf

Prüfung einer Verlegung des Polizeistützpunktes auf das an die Feuerwehr angrenzende Areal.

Überprüfung der wasserbaulichen Möglichkeiten in Zusammenarbeit mit dem Kanton (Hochwasserschutz etc.). Entwicklung eines Freiraumkonzepts.

Weitere Empfehlungen

- Die heutige Zonierung soll überprüft und nur bei konkreten Absichten in Richtung Wohnen oder anderen empfindlichen Nutzungen bereits heute geöffnet werden. Die Massnahmen müssen unbedingt auf die Ziele des Leitbilds hin ausgerichtet sein. Ansonsten besteht die Möglichkeit, über einen Gestaltungsplan die Umzonung herbeizuführen.
- Für Wohnen und Freizeit könnte das Gebiet ein sehr interessanter Standort werden, hierzu sind insbesondere die attraktiven Rand- und Wasserlagen als zentrale Elemente zu begreifen und aufzuwerten.
- Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit einzelner Gebäude muss ein Argumentarium erstellt werden.

Zur Frage der Jugendherberge

Es werden diesbezüglich Varianten geprüft. Darin soll aufgezeigt werden, wieso ein Standort auf dem Wachterareal nicht sinnvoll ist.

Variante 1: Standort Vorentscheid Wachterareal

Variante 2: Standort Materiallager Wachterareal

Variante 3a: Standort „Parzelle Mühlebach“ = Zeughausstrasse 73 (Abbruch-Neubau → Entlassung aus dem kommunalen Inventar notwendig)

Variante 3b: Zeughausstrasse 73 (Integration des bestehenden klassizistischen Gebäudes, ergänzt durch einen Neubau).

Der Workshop hat deutlich gezeigt, dass nur die Variante 3 überzeugend ist und dem Leitbild folgt. Deshalb verfolgt die Stadt den Standort „Parzelle Mühlebach“/Zeughausstrasse 73.



Rudolf Steiner Schule

Das vorliegende Projekt auf der Zeughauswiese ist mit dem erarbeiteten Leitbild nicht verträglich. Sollte das Geld für die Schule bis zum vereinbarten Zeitpunkt nicht vorliegen, ist der Vertrag nicht mehr zu verlängern.

Handlungsdruck und weiteres Vorgehen

Die dringendsten Entwicklungsschritte stehen in den Entwicklungsgebieten Sulzer Stadtmitte (1. Priorität) und Sulzer Oberwinterthur an (2. Priorität, aber hoher Handlungsbedarf).

Das Gebiet Teuchelweiher-Zeughaus ist **nicht** im Sinne eines dritten Entwicklungsgebiets „Winterthur Süd“ weiter zu entwickeln. Die Chancen der Entwicklung liegen vielmehr darin, Bezug nehmend auf die Vision und die Konkretisierung in den einzelnen Teilgebieten, schrittweise und bedürfnisorientiert hochwertige Nutzungen anzusiedeln und vor allem den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Die Vision ist mittels Teilkonzepten zu konkretisieren und zu kommunizieren. Die aufgezeigten Schritte bezüglich Machbarkeit und Schutzwürdigkeit sowie die mittelfristige Sicherung des Zeughausareals mittels Kauf sind in die Wege zu leiten.

