



Peter Baki / Fritz Zollinger

Wege zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität in einem neuen Stadtzentrum

Ways to Achieve a High Quality of Life in a New City Centre

Um das Wachstum stadtverträglich umsetzen zu können, soll sich Winterthur zur bipolaren Stadt mit einem zweiten urbanen Zentrum entwickeln. Zur Erreichung der dort angestrebten Qualitäten ist ein Bündel an planerischen Interventionen vorgesehen, gleichzeitig ist die Bereitschaft der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Realisierung intelligenter baulicher Konzepte unerlässlich.

In order to implement growth in a manner which is compatible to the city, Winterthur will become a bipolar city with two urban centres. To achieve the desired qualities a bundle of planning interventions is intended. At the same time the willingness of the landowners is essential for the implementation of intelligent building concepts.

Winterthur ist mit seinen ca. 107.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kanton Zürich und die sechstgrößte Stadt der Schweiz. In der Nähe von Zürich und des Flughafens gelegen, ist sie ein beliebter, attraktiver Wohnort und Teil des boomenden Metropolitanraums Zürich, der seit Jahren hohe Wachstums- und Zuwanderungsraten aufweist. Um das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum stadtverträglich zu bewältigen, soll sich Winterthur zur

bipolaren Stadt entwickeln. Neuhegi – besser bekannt unter dem früheren Namen Sulzerareal Oberwinterthur – soll den gewachsenen, historischen Kern ergänzen und zum zweiten urbanen Zentrum werden. Während die industrielle Entwicklung im Sulzerareal Stadtmitte schon früh, nämlich im Jahre 1834 begann und mit dem Aufstieg der Firma Sulzer zu einem Weltkonzern seinen Höhepunkt erlebte, lag das Industriegebiet Neuhegi, das sich Sulzer frühzeitig als langfris-

With approx. 107,000 inhabitants Winterthur is the second largest city in the Canton of Zurich and the sixth largest city in Switzerland. Situated near Zurich and the airport it is a popular and attractive place to live and part of the booming metropolitan area of Zurich which has seen high growth and immigration rates for years.

In order to cope with population and job growth in a “city-friendly” manner Winterthur will develop into a bipolar city. Neuhegi – better known under its former name of Sulzer site Oberwinterthur – will complement the traditional historical centre and become the second urban centre. While industrial development

←
*Der besondere Charme der ehemaligen
Lagerhalle 710*
*The special charm of the former
warehouse Halle 710*
© Stadtentwicklung Winterthur

tige Reserve am damaligen Stadtrand sicherte, lange brach. Die eigentliche bauliche Nutzung setzte erst Mitte des letzten Jahrhunderts zögerlich ein. Beide Areale waren jahrzehntelang "verbotene Städte", außer für die dort Beschäftigten war der Zugang für die Bevölkerung nur an einzelnen „Feiertagen“ möglich.

Als Folge des Niedergangs der schweizerischen Maschinenindustrie in den 1980er Jahren wurden die Flächen in beiden Industriegebieten nur noch teilweise durch die Industrie beansprucht und damit auch für andere Nutzungen verfügbar. Im ehemaligen Sulzerareal Stadtmitte hat in der Folge ein langsamer, bis heute andauernder Transformationsprozess hin zu einem gemischten Stadtteil mit Wohn-, Dienstleistungs- Bildungs- und Freizeitnutzungen eingesetzt. Dass dieser Transformationsprozess nach jahrelanger Stagnation eine schweizweit beachtete Erfolgsgeschichte wurde, ist mit verschiedenen Faktoren zu erklären: Klare Rahmenbedingungen hinsichtlich der erhaltenswerten ehemaligen Industriebauten, ein übergreifendes Freiraumkonzept, die Entwicklung von Teilarealen mittels Konkurrenzverfahren und schließlich die kontinuierliche und gute Zusammenarbeit zwischen der ehemaligen Grundeigen-

tümerin (Sulzer Immobilien) und der Stadt.

In Neuhegi wurde die größte Industriehalle der Schweiz Anfang der 1990er Jahre stillgelegt. An deren Stelle wurden nach jahrelangem Leerstand mehrere Wohnüberbauungen realisiert. Gleichzeitig blieb das Gebiet Standort international tätiger, erfolgreicher (High-Tech-)Industriebetriebe, die überwiegend aus der restrukturierten Firma Sulzer hervorgegangen sind. Es herrscht ein breiter politischer Konsens, dass dieses Industriegebiet für Winterthur von höchster Bedeutung ist und in seiner Substanz erhalten werden muss. Entsprechend wurden in einem mehrjährigen Planungsprozess die Grundlagen für eine qualitätsvolle Entwicklung geschaffen. Angestrebt wird ein gemischt genutzter Stadtteil mit Schwerpunkt auf der heutigen industriell-gewerblichen Nutzung. Ein wichtiger Meilenstein wurde mit der grundeigentümerverbindlichen Festlegung einer neuen Nutzungsordnung und zahlreicher ergänzender Bestimmungen durch das Parlament im Februar 2014 erreicht. Die neuen planerischen Rahmenbedingungen schaffen das Potential für gesamthaft mindestens 10.000 Arbeitsplätze und ungefähr 4.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Der Eulachpark wird zum größten Park von Winterthur, im Hintergrund die Halle 710
Eulachpark will become Winterthur's largest park, in the background is Hall 710

© Stadtgärtnerei Winterthur



began early, in 1834, on the Sulzer site Stadtmitte and reached its peak with the rise of the Sulzer business concern into a global player, the industrial area of Neuhegi, which Sulzer had acquired at an early stage as a long-term reserve of land on the periphery of the city, lay idle for many years. The actual use of the site for building only started haltingly in the middle of the last century. Except for the people who worked there, both areas were "forbidden cities" for many decades and were only accessible to the general public on individual "public holidays".

Following the decline of the engineering industry in Switzerland in the 1980s the acreage in both industrial areas was only partially used by industry and thus available for other uses. Subsequently at the former Sulzer site Stadtmitte a slow transformation process into a mixed district with residential use, services, education and leisure time uses started which has lasted until today. The fact that this transformation process, after decades of stagnation, has become a success story and respected throughout Switzerland, can be explained by various factors: a clear framework with regard to the conservation of former industrial buildings which are worthy of preservation, a general leisure time concept, the development of sections of the site by means of competition procedures and finally the steady and good co-operation between the former landowners (Sulzer Immobilien) and the city.

In Neuhegi, Switzerland's largest industrial building was shut down at the beginning of the 1990s. After being vacant for many years it was converted into several residential buildings. At the same time the site remains the location of internationally active, successful (high-tech) industrial companies, the majority of which developed from the restructured Sulzer company. There is broad political consensus that this industrial area is of great significance for Winterthur and that its fabric has to be preserved. In accordance with this, the basis for high-quality development was created in a planning process lasting several years. A district with mixed use focussing on its current industrial and commercial use is aimed for. An important milestone was achieved in February 2014 with the binding commitment of the landowners to new terms of use and numerous additional provisions passed by Parliament. The new basic planning conditions create the potential for a total of at least 10,000 jobs and about 4,000 residents.



*Der Freiraumring verbindet die verschiedenen Areale und umfasst das Industriegebiet
The ring of open spaces connects the different sections and encircles the industrial area
© Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten*

Stadt der kurzen Wege

Charakteristisch für Neuhegi ist seine Lage zwischen den drei Bahnstationen Grüze, Hegi und Oberwinterthur. Grüze und Hegi spielen bisher eine eher untergeordnete Rolle im Zürcher S-Bahn Netz. Mit dem Ziel, diese Stationen zu Eingangspforten ins Gebiet aufzuwerten, wurden Workshops für das Umfeld Grüze und eine Testplanung für das Umfeld Hegi durchgeführt. Durch den Bau einer Busquerung über die Geleise soll der Bahnhof Grüze zudem zu einer eigentlichen Verkehrsdrehscheibe und zum zweitwichtigsten Bahnhof Winterthurs werden. Dichte, gemischte Umfelder mit einzelnen Hochhäusern ermöglichen eine „Stadt der kurzen Wege“ und unterstützen eine qualitätsvolle Entwicklung nach Innen. Angesichts des hohen Drucks von Investorenseite zugunsten reiner Wohnnutzungen in der gesamten Agglomeration Zürich wird der zulässige Wohnanteil auf 50 % beschränkt. Ergänzend wird die Ansiedlung publikumsorientierter Erdgeschoßnutzungen an wichtigen Achsen vorgeschrieben, was die Versorgung stärkt und das Quartier zu allen Zeiten beleben soll.

Öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität

Es war von vornherein klar, dass die angestrebten hohen baulichen Dichten durch hochwertige öffentliche wie privater Außenräume „kompensiert“ werden müssen. Entsprechend wurde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, auf deren Grundstücken durch die planerischen Maßnahmen massive Mehrwerte entstehen, vertraglich vereinbart, dass sie die benötigten Flächen für die Freiräume kostenlos abtreten und deren Erstellung finanzieren. Betreffend Verkehrserschließung liegt eine Lösung vor, welche alle Verkehrsträger berücksichtigt, aber klare Prioritäten beim öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr setzt. Öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet und insbesondere in den Umfeldern der Bahnstationen stärken deren Funktion als Eingangspforten und begünstigen die Benützung der Bahn. Das neue Freiraum- und Langsamverkehrsnetz ist verknüpft mit dem bereits weitgehend realisierten Eulachpark. Er ist auf vielseitige Nutzungen wie Spiel, Bewe-

Fast access city

A characteristic feature of Neuhegi is its location between the three railway stations Grüze, Hegi and Oberwinterthur. So far Grüze and Hegi have played a rather secondary role in Zurich's local railway network. With the aim of upgrading the stations into gateways to the area workshops have been held for the surrounding area of Grüze and a test planning for the surroundings of Hegi. By building a bus crossing across the tracks the Grüze railway station will become a traffic hub and Winterthur's second most important station. Dense, mixed surroundings with single multi-storey buildings turn the area into a "fast access area" and support high-quality inward development. Taking the high pressure on the part of investors into consideration who are in favour of pure residential use throughout the metropolitan area of Zurich into consideration, the permitted residential portion is restricted to 50%. Additionally ground floor uses with public appeal are specified at the important axes. This improves services and should enliven the district at all times.

Open public spaces with enhanced attractiveness

It was clear from the outset that the desired high construction density would have to be "compensated" by high-quality public and private open spaces. In accordance with this it was contractually agreed with



„Giesserei“ das Mehrgenerationenhaus, eines der größten Holzwohnhäuser Europas
 “Giesserei”, the multi-generation building, is one of Europe’s largest wooden residential blocks

© Jürg Altwegg

gung, Spazieren, Picknicken und Ruhen ausgerichtet und prägt bereits heute das Image und den Charakter des entstehenden Stadtteils stark. Nach seiner Vollendung wird er mit sechs Hektaren der größte Winterthurer Park sein.

An der Schnittstelle zwischen Park und dem wachsenden neuen Quartier hat die Stadt die ehemalige Industrie-Lagerhalle 710 mit einer Grundfläche von 3.000 m² erworben. Die in der Halle angebotenen Aktivitäten sind wichtig, um das ehemals eingezäunte Industriegebiet im Bewusstsein einer breiteren Bevölkerung neu zu verankern. Während die Notwendigkeit eines neuen Schulhauses weitgehend unbestritten war, brauchte es für den Kauf der Halle 710 viel Überzeugungsarbeit. Mit deren Umnutzung konnte nun rechtzeitig ein Grundstein für die soziokulturelle Entwicklung Neuhegis gelegt werden. Sie bietet ein Gegengewicht zum durchgeplanten Stadtteil und ist ein Ort, wo Raum für Entwicklungen geboten wird, wo Spontanes entstehen und Neues ausprobiert werden kann. Flexibel nutzbare und identitätsstiftende Gebäude dieser Art sind von hoher Bedeutung für die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils. In einem der Hallenköpfe wurden in beheizbaren Einbauten Räume für Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner sowie ein Gastrobetrieb realisiert. Ist die Entwicklung Neuhegis dereinst abgeschlossen, kann über den Verwendungszweck der Halle neu entschieden werden.

Auf Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner des benachbarten Mehrgenerationenhauses findet in der Halle 710 der erste Winterthurer Wochenmarkt

statt, welcher am Abend geöffnet ist. Das Mehrgenerationenhaus „Giesserei“ ist ein Genossenschaftsprojekt mit 150 Wohnungen. Neben der Selbstverwaltung und einem nachbarschaftlichen Netzwerk ist das zentrale Anliegen eine altersdurchmischte Siedlung. Zahlreiche Gewerbelokale sowie ein Bio-Restaurant, eine Bibliothek, eine Kindertagesstätte (Kita) und ein Veloladen sollen als Treffpunkte für das gesamte Quartier fungieren.

Rahmenbedingungen für eine hohe Lebensqualität

Da die Stadt Winterthur kein Bauland im Gebiet besitzt, müssen die angestrebten Qualitäten zum einen mit öffentlichen Bauten wie der Halle 710, dem geplanten Schulhaus oder mit dem öffentlichen Frei- und Straßenraum und zum anderen mit grundeigentümmerverbindlichen planerischen Vorgaben gesichert werden. Ergänzend zur städtebaulichen und freiräumlichen Struktur werden deshalb die aufgeführten Vorgaben zur Nutzungsmischung und -anordnung festgeschrieben. Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den Umfeldern Grüze und Hegi sind verpflichtet, ihre Bauprojekte jeweils über ein Konkurrenzverfahren (beispielsweise einen Architekturwettbewerb) zu erarbeiten. Diese sind unter Beteiligung der Stadt durchzuführen und die Teilnehmenden für die Projektentwicklung eines Hochhauses müssen über internationale Reputation verfügen. Mittels solcher Vorgaben können die bestmöglichen Rahmenbedingungen für eine hohe Lebensqualität im zukünftigen zweiten urbanen Zentrum Winterthurs ge-

the landowners whose land will increase in value due to the planning measures, that they will transfer the areas necessary for the open spaces free of charge and will finance the creation of the open spaces.

A solution exists for traffic accessibility which takes all modes of transport into consideration but sets clear priorities on public transport and non-motorised transport. Open public spaces with enhanced attractiveness throughout the area and particularly around the railway stations strengthen their function as gateways and encourage the use of the railway. The new network of open spaces and for non-motorised traffic is connected to Eulachpark which has nearly been completed. It is targeted at multiple uses such as playing, exercise, walking, having picnics and tranquillity and which already strongly influences the image and the character of the developing district. After its completion the six-hectare part will be Winterthur’s largest park.

At the interface of the park and the new and growing district the city acquired the former industrial warehouse 710 which has a surface area of 3,000 sq.m. The activities offered in the warehouse are important in order to anchor the formerly fenced-in industrial zone in the awareness of a wider population. While the necessity of a new school was widely undisputed, a lot of persuasion was necessary for the acquisition of Hall 710. Its conversion enabled a corner stone to be laid for Neuhegi’s socio-cultural development. It provides a counterbalance to the district which has been planned down to the last detail and is a place which offers room for development, where spontaneous creation takes place and new things can be tried out. Flexibly usable and identity-forming buildings of this kind are of great significance for the development of a lively district. At one end of the hall in a heated building within a building there are rooms for residents of the district as well as a restaurant. When the development of Neuhegi is complete someday, new decisions can be taken regarding the use of the hall.

On the initiative of the residents of the neighbouring multi-generation building the first Winterthur weekly market is held in Hall 710, which is open in the evening. The multi-generation building “Giesserei” is a housing co-operative project with 150 apartments. In addition to self-management and a neighbourhood network the main issue is a mixed-age estate. Numerous business premises as well as an organic restaurant, a library, a child day-care centre (Kita) and a bicycle shop are to act as meeting places for the district.

Framework conditions for a high quality of life

As there is no building land in the city of Winterthur, the desired qualities have to be secured on the one hand with public buildings such as Hall 710, the planned school or open public spaces and road space and on the other hand by planning requirements which are binding for the land owners. For this reason the guidelines on mixed use and directives regarding use are also laid down in writing in addition to the

schaffen werden. Zur Entstehung eines vielfältigen Quartierlebens sind jedoch weitere Faktoren entscheidend. Für eine gute soziale Durchmischung braucht es ausreichend preisgünstigen Wohnraum. Ebenso wichtig ist die Ansiedlung wertschöpfungsschwächerer, aber das Quartierleben bereichernder Gewerbe- und Ladenbetriebe. Dies setzt ebenfalls zahlbare Flächen sowie eine bauliche Struktur voraus, welche trotz hoher Dichten kleinere Einheiten zulässt.

Mit der vom Parlament kürzlich verbindlich festgesetzten Gesamtplanung Neuhegi wurden die notwendigen Entwicklungsgrundlagen geschaffen und die Weichen für die Zukunft gestellt. Die effektive Entstehung eines vielfältigen, urbanen neuen Stadtteils mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität bleibt aber eine große Herausforderung. Da die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt beschränkt sind, liegt es nun primär auch in der Verantwortung der institutionellen Anleger sowie der privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, mit intelligenten baulichen Konzepten und geeigneten Nutzungen auf diese angestrebten Ziele hinzuwirken.

Peter Baki

Geograf und Raumplaner, seit 2005 in der Stadt Winterthur tätig. Leiter Raumplanung, Mitglied Geschäftsleitung Amt für Städtebau.

Peter Baki, geographer and regional planner, has worked in the City of Winterthur since 2005. Head of Regional Planning, Member of Management at the City's Urban Planning Department.

Fritz Zollinger

beschäftigt sich seit 1999 mit Raum- und Stadtplanung in urbanen Räumen und ist seit 2009 Gesamtprojektleiter der Planungszone Neuhegi-Grüze bei der Fachstelle Stadtentwicklung Winterthur.

Fritz Zollinger has worked since 1999 in the field of regional and town planning in urban areas and has been the Overall Project Manager of the Neuhegi-Grüze planning zone in the Urban Development Unit, Winterthur since 2009.

www.stadt.winterthur.ch
peter.baki@win.ch
fritz.zollinger@win.ch

urban development and space structure. All landowners in the surroundings of Grüze and Hegi are obliged to prepare all their building projects via a competition process (e.g. architectural competition). The city shall participate in such competitions and participants wishing to be involved in the project development of a multi-storey building have to have an international reputation. By way of such guidelines the best possible framework conditions for a high quality of life in the future second urban centre of Winterthur can be created. Further factors are, however, decisive for the development of varied life in the district. Sufficient affordable housing is necessary for a good social mix. Just as important is the fact that businesses and shops which bring little added value but which enrich life in the district settle there. This also requires affordable space and buildings structures which permit small units in spite of high density.

The overall binding planning of Neuhegi recently determined by Parliament created the necessary development base and set the course for the future. The effective emergence of a varied, new urban district with a high quality of life is still, however, a great challenge. As the city's control opportunities are restricted, it is now primarily the responsibility of institutional investors as well as of the private landowners to work towards these desired targets using intelligent structural concepts and suitable usage.

*Die Halle 53 gehört zu den verbleibenden großen Industriehallen im Sulzerareal Stadtmitte
Hall 53 is one of the last remaining large industrial buildings on the Sulzer site Stadtmitte*

© Christian Beutler

