

# In Neuhegi sollen in Zukunft 10 000 Personen arbeiten

**WINTERTHUR.** Die Planung des neuen Stadtteils komme voran, sagt die Stadt: Sie will dort die Industrie fördern und Dienstleistungsfirmen ansiedeln. Für die Parlamentsberatung will sie die Planungszone noch bestehen lassen.

Verhindern, dass die Bodenpreise für die Industriebetriebe zu stark steigen; veranlassen, dass in Wohnzonen auch Büros entstehen, und dafür sorgen, dass da, wo sich die Menschen aufhal-

ten, auch Grünraum entsteht. So lassen sich die Regeln zusammenfassen, die der Stadtrat gestern für die Bebauung Neuhegis vorgestellt hat. Mit der Strategie wird angestrebt, dass Neuhegi

langfristig 10 000 Arbeitsplätze zählt. Auch die Industrie soll dort weiterwachsen.

Indem die Stadtregierung ihren Fokus auf die Produktionsbetriebe richtet, folgt sie auch Forderungen des Gemeinderats. Im Parlament verlangten die Bürgerlichen, dass der Werkplatz genügend berücksichtigt wird.

Die Grünliberalen äusserten sich gestern aber erneut skept-

tisch zu den Plänen der Stadt. Diese legten immer noch zu viel Gewicht auf die Entwicklung des Wohnangebotes.

Die Strategie der Stadtplaner sieht vor, rund zwei Drittel der Fläche in den Bauten in Neuhegi fürs Arbeiten zu reservieren, ein Drittel stünde fürs Wohnen zur Verfügung. Dabei werden vor allem für die heutigen Industriezonen Auflagen gemacht. So

wird etwa die Übernahme von Flächen durch Dienstleistungsfirmen erschwert. Die Planungszone «Neuhegi», die 2010 nach dem Kauf grosser Landreserven durch die Baufirma Implania eingerichtet wurde, will der Stadtrat nun ein Jahr verlängern. Dies, um Zeit für die politische Behandlung der nun entstandenen Grundlagen zu haben. (bee)

**Kommentar 6. Spalte, Seite 11**

**KOMMENTAR**  
VON MARIUS BEERLI

## *Bewahren statt umkrepeln*

*Planungen sollen meist Neues ermöglichen. Diejenige für Neuhegi dient aber nicht zuletzt dazu, viel so zu belassen, wie es ist. Sie versucht nämlich dafür zu sorgen, dass die Industriebetriebe, die sich entlang der Sulzerallee aufgereiht haben, nicht noch stärker unter Druck kommen. Die Vorschriften sollen dafür sorgen, dass die Grundstückseigentümer nicht in Versuchung geraten, Lagerhäuser und Depots, die die Industrie zwingend benötigt, durch grosse Läden zu ersetzen.*

*Dieser Entscheid der Planer ist wetsse, und es ist sogar zu begrüssen, dass sie mit ihrer Bevorzugung der Industrie in diesem Gebiet auf andere Arbeitsplätze verzichten. Die maximale Zahl an Jobs wäre in Neuhegi nämlich nur zu erreichen, wenn dort viele Büros für Dienstleistungsbetriebe und Läden gebaut würden.*

*Für Dienstleister hat es anderswo in der Stadt aber genügend Platz. Und das Angebot an Bürogebäuden wird sich in Winterthur in den nächsten Jahren sogar noch vergrössern: Zum einen räumt die Stadt ihre Gebäude, zum anderen entstehen auf dem Sulzer-Areal Stadtmitteln weitere Geschäftshäuser.*

*Natürlich dient das Regelwerk für Neuhegi nicht nur dazu, den Status quo zu fixieren, es skizziert auch, wie das neue Stadtzentrum in Zukunft aussehen könnte. Es zeigt Grünräume, Flanierzonen und Velowege, die zwischen den Häusern entstehen können. Solche Visionen in der Nachbarschaft brunnen-der Fabriken zu verfolgen, mag auf den ersten Blick verwundern. Sie sind aber richtig, denn in Neuhegi sollen Bauten fürs Arbeiten und Wohnen nahe beieinander entstehen.*

## Gewerbe und Grundbesitzer reagieren gelassen

Bei den Unternehmen kommen die schärferen Auflagen zum Schutz der Industriezonen gut an. Auch die Grundbesitzer wollen sich nicht beklagen.

MICHAEL GRAF

Bei der Baufirma und Arealentwicklerin Implenia sind zwei Grundstücke mit 6600 und rund 20000 Quadratmetern von den neuen strengeren Regeln betroffen, Wohnzonen gibt es in keiner davon. Implenia-Sprecher **Philipp Bircher** betont, dass man «faire und ausgewogene Lösungen für alle Seiten» gefunden habe. «Implenia unterstützt die Bemühungen der Stadt, mit der Planungszone eine stadtverträgliche, nachhaltige sowie ganzheitliche Entwicklung zum zukünftigen urbanen Zentrum Neuhegi zu erreichen, und ist bereit, ihren Beitrag zu leisten.»



Ein grosses Stück Industrieland hat Implenia kurz vor Weihnachten an die Zürcher Immobilienfirma Intershop verkauft. Dass dessen Bebauung nun zusätzlichen Anforderungen unterworfen ist, kommt für CEO **Cyrill Schneuwly** nicht ganz überraschend: «Wir wussten, was der Stadt vorschwebte. Wir haben das Land in der Erwartung gekauft, dass es Industrieland bleibt.» Zwar schmälern die Zusatzaufgaben die mögliche Wertsteigerung auf dem Gelände. Doch enttäuscht ist Schneuwly nicht: «Hätte sich abgezeichnet, dass eine andere Nutzung möglich ist, hätten wir wohl auch einen höheren Landpreis zahlen müssen.»

Bei den Produktionsbetrieben an der Sulzerallee herrscht vorsichtige Zufriedenheit. «Es ist richtig, dass in diesem wichtigen kantonalen Entwicklungsgebiet auch Industrieland und dessen Arbeitsplätze geschützt werden», findet Optimo-Mitnhaber und SVK-Kantonsrat **Peter Uhlmann**. Fachmärkte hätten am ohnehin teuren Standort höhere Bodenpreise und mehr Autoverkehr gebracht. Jetzt gelte es, das Industriequartier als solches zu behandeln: So sei an der Sulzerallee Platz für Werksverkehr wichtiger als Baumreihen.



«Erleichtert» fühlt sich **Kurt Kohler**, Geschäftsleiter von Maag Recycling. Sein Stammhaus in der Nähe des Bahnhofs Grüze ist bereits jetzt aus der Planungszone ausgeschieden. Bei ihrer Einrichtung im Sommer 2010 hatte Maag Recycling gemeinsam mit der Nachbarfirma Gellinger gegen die Planungszone rekurriert, weil sie Eingriffe der Stadt auf ihren Grundstücken befürchteten. Geändert hat sich für sie nun allerdings nichts. Unsicherer sei dagegen die Zukunft des Maag-Umschlagplatzes beim Bahnhof Hegi. Dieses Grundstück könnte von einer allfälligen Umgestaltung betroffen sein. Die Betriebsbewilligung gelte noch bis 2017.



Nicht ohne Stolz erklärten die Vertreter der Stadt gestern den Inhalt der Entwicklungsvereinbarungen, die sie mit Grundbesitzern abgeschlossen hat. Diese dürfen auf ihren Parzellen grössere Bauten erstellen, verpflichten sich im Gegenzug aber, insgesamt rund 20 Millionen Franken an die Infrastruktur zu zahlen. Genannt wurden etwa Velowege und Grüngürtel, für die das Geld verwendet wird. Eine Allee soll beispielsweise zwischen Bahnhof Hegi und Eulachpark entstehen. «Eine finanzielle Vereinbarung in diesem Umfang ist ein Novum», sagte Stadtpräsident Künzle.



Noch steht der Bahnhof Hegi praktisch auf der grünen Wiese. Schon bald könnten rund um die Bahnstation aber neue Wohn- und Büroblöcke in die Höhe schliessen. Bild: hd

# Regeln zum Schutz der Industrie

Gestern präsentierte die Stadt ihre Pläne für Neuhegi. Es sollen rund 3000 neue Bewohner in den Stadtteil ziehen und 6000 Jobs entstehen. Gestärkt wird vor allem die Industrie, auch wenn so weniger Arbeitsplätze geschaffen werden als mit der Förderung anderer Branchen.

MARIUS BEERLI

«Im Fokus stehen die Arbeitsplätze, denn die braucht die Stadt», erklärte Stadtpräsident Michael Künzle zum Abschluss der gestrigen Präsentation. Mitarbeiter des Baudepartementes und der Stadtentwicklung hatten zuvor erklärt, mit welchen Planungsgrundlagen in den nächsten Jahren die Entwicklung des neuen Stadtteils in Neuhegi gesteuert werden soll. Die Baufirma Implenia hat dort und im Stadtzentrum vor drei Jahren von Sulzer grosse Flächen gekauft. Der Verkauf schreckte die Stadtplaner auf: Es wurde befürcht-

et, dass in Neuhegi Einkaufszentren und Baufachmärkte aus dem Boden gestampft werden. Kurz bevor der Verkauf der Landesreserven publik wurde, beantragte die Stadt deshalb eine dreijährige «Planungszone». Damit verschaffte sie sich Zeit, um zusätzliche Bauvorschriften für das Gebiet zu erlassen.

Gestern stellte die Stadt nun das Bündel aus Verträgen und Plänen vor, das in der Zwischenzeit erarbeitet wurde. Das Regelwerk liegt ab Montag öffentlich auf. Ein wichtiges Element ist darin die Limitierung des Baus von Einkaufszentren, wie dies aufgrund der Befürchtungen zu erwarten war. Bis

anhin hätten diese in der gesamten Industriezone, die sich über weite Teile des Gebietes erstreckt, eröffnet werden können. Künftig ist dies nur noch auf einer kleinen Fläche neben dem Schiessplatz Ohrbühl erlaubt, dort, wo heute bereits Grossmärkte angesiedelt sind.

### Bodenpreis tief halten

Das Verbot des Baus von Einkaufszentren wird in einem sogenannten «Ergänzungsplan für die Nutzung» festgeschrieben. Im gleichen Dokument wird auch bestimmt, dass da, wo heute Fabriken und Produktionsbetriebe stehen, nur 20 Prozent der Fläche an Dienstleistungsfirmen gehen dürfen, deren Arbeit nicht mit der Industrieproduktion zusammenhängt. Der Aufbau von Verkaufsflächen wird ebenfalls eingeschränkt. Die Referenten erklärten, dass es bei diesen Vorschriften

darum gehe, die Industrie zu schützen: Sie verhindern, dass der Bodenpreis durch die Nachfrage anderer Branchen in die Höhe getrieben wird und die Produktionsbetriebe verdrängt werden.

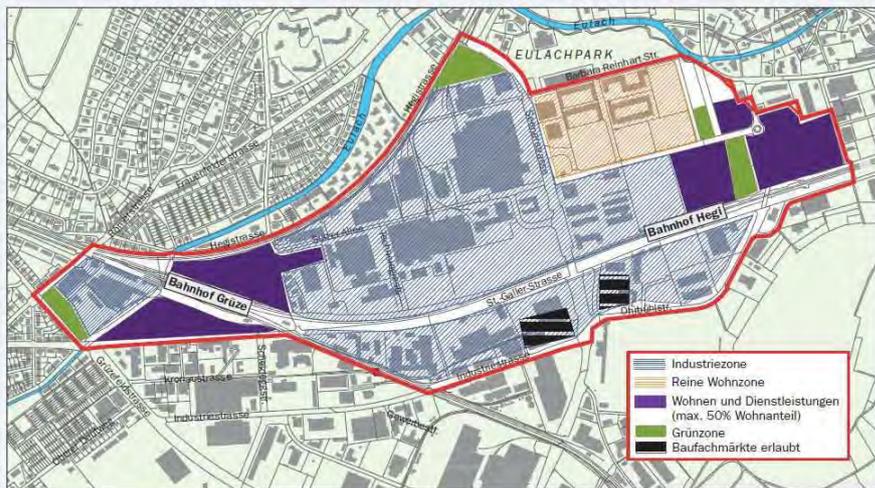
Die Fachleute der Stadtentwicklung betonten, dass ihre Strategie für Neuhegi das Augenmerk bewusst auf die Produktionsbetriebe legt. Sie wollen, dass in Zukunft in Neuhegi rund 5000 Personen wohnen und etwa 10000 Personen arbeiten. Wobei rund 3000 Personen für die Industrie tätig wären. Heute leben dort knapp 2000 Personen und 4000 gehen ihrer Arbeit nach. Bemerkenswert ist, dass andere Szenarien, etwa der Bau vieler Büros und Verkaufsflächen, wohl mehr Arbeitsplätze bringen würden. Die Planer setzen aber auf die Industrie, unter anderem, weil sie weniger Verkehr verursachen.

### Verträge mit Grundeigentümern

Das Regelwerk zum Bauen von Neuhegi enthält neben den Nutzungsplänen auch einen neuen Zonenplan, Gestaltungspläne und Vereinbarungen mit den 19 Grundeigentümern. Bei den Gestaltungsplänen, welche die Bebauung beim Bahnhof Grüze und beim Bahnhof Hegi regeln, ist insbesondere hervorzuheben, dass die Stadt auch dort darauf bestand, dass nicht nur Wohnungen gebaut werden, sondern auch Dienstleistungen angeboten werden.

Nicht ohne Stolz erklärten die Vertreter der Stadt gestern den Inhalt der Entwicklungsvereinbarungen, die sie mit Grundbesitzern abgeschlossen hat. Diese dürfen auf ihren Parzellen grössere Bauten erstellen, verpflichten sich im Gegenzug aber, insgesamt rund 20 Millionen Franken an die Infrastruktur zu zahlen. Genannt wurden etwa Velowege und Grüngürtel, für die das Geld verwendet wird. Eine Allee soll beispielsweise zwischen Bahnhof Hegi und Eulachpark entstehen. «Eine finanzielle Vereinbarung in diesem Umfang ist ein Novum», sagte Stadtpräsident Künzle.

### PLANUNGSZONE NEUHEGI-GRÜZE



QUELLE: Stadt Winterthur / GSK/RS, Im