

# **MEDIENINFORMATION**

**31. JANUAR 2012**

**Stadtpräsident Ernst Wohlwend, Departement Kulturelles und Dienste**

**Stadträtin Pearl Pedergnana, Departement Bau**

**Michael Hauser, Stadtbaumeister**

**Fritz Zollinger, Gesamtprojektleiter Planungszone**

## Die Halbzeitbilanz nach 18 Monaten Planungszone fällt positiv aus



## Grosse Herausforderungen werden mit hoher Priorität gelöst

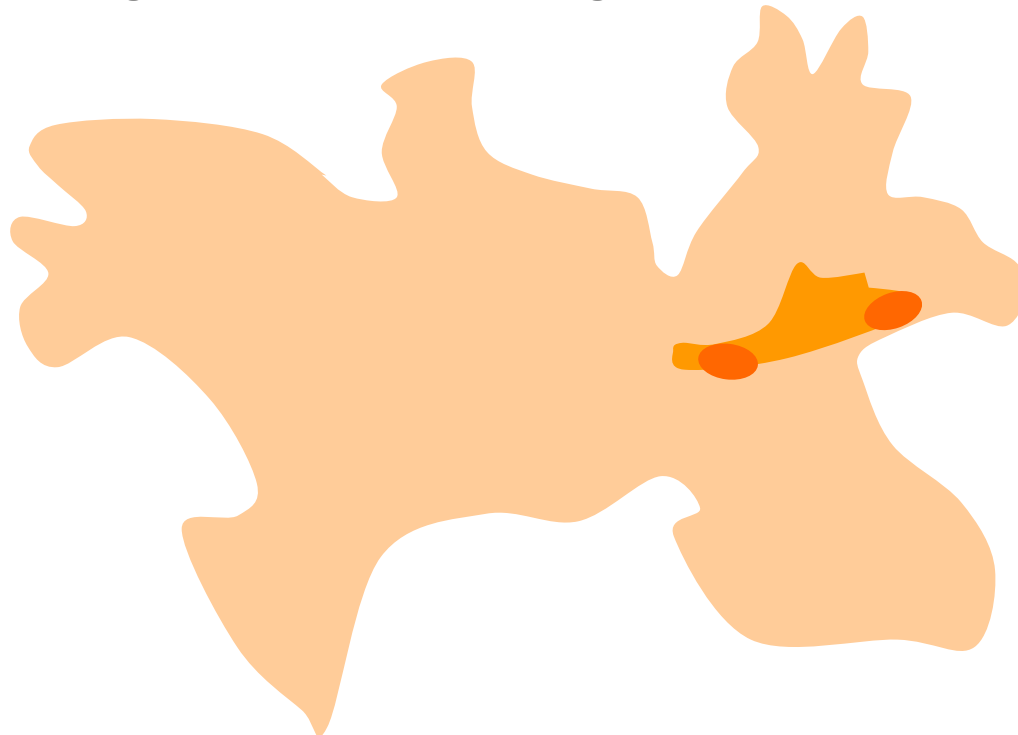
- In den letzten 18 Monaten wurden die Arbeiten von den involvierten Fachstellen mit hoher Priorität und grossem Ressourceneinsatz vorangetrieben
- Komplexe Aufgabe mit planerischen Spannungsfeldern, für die gute Lösungen gefunden wurden, z.B:
  - Anforderungen Industriebetriebe  $\longleftrightarrow$  Langsamverkehr
  - Vielfältiges urbanes Zentrum  $\longleftrightarrow$  Flächen mehrheitlich für Arbeitsplätze
- Spezifische Projektorganisation mit Gesamtprojektleiter ermöglicht effiziente departementsübergreifende Zusammenarbeit
- Für Gesamtstadtrat ein Thema mit hoher Priorität: Je vier Sondersitzungen 2011 und 2012 zur Planungszone
- Aufwand und Einsatz lohnen sich: Alle Teilprojekte sind auf Kurs

## **Gemeinsame Ziele und gute Zusammenarbeit mit Eigentümer/innen**

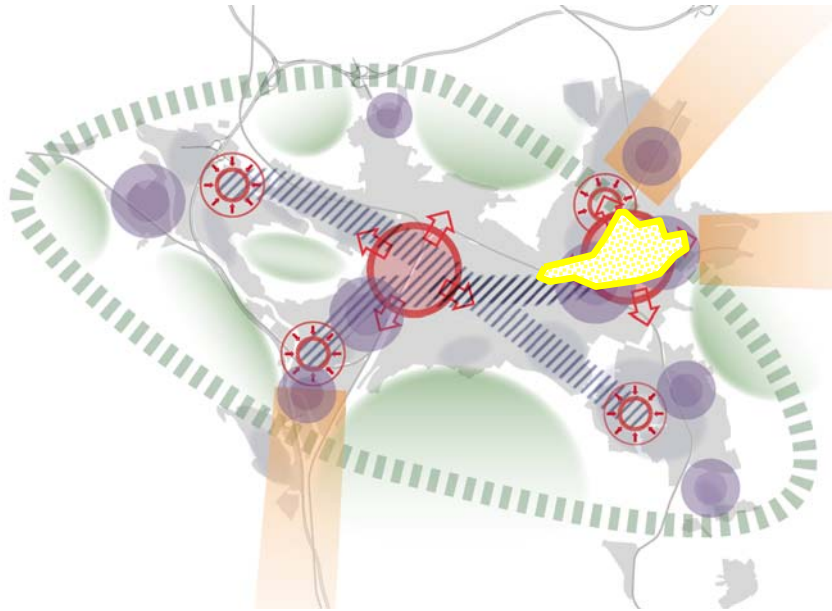
- **Planungen schaffen Voraussetzung für attraktiven, gemischt genutzten, dicht bebauten Stadtteil mit hochwertiger Freirauminfrastruktur**
- **Planungen im gemeinsamen Interesse von Stadt und Eigentümer/innen**
- **Unmittelbar betroffene Grundeigentümer/innen als wichtige Partner/innen bei Teilprojekten direkt einbezogen (z.B. Workshops Grüze)**
- **Bei entsprechenden Teilprojekten hat sich eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Stadt und Eigentümer/innen etabliert**
- **Stadt bedankt sich bei allen Involvierten für die gute Kooperation**
- **Stadt plant nicht nur, sondern fördert auch die bauliche Entwicklung im Gebiet: Private Projekte wurden bewilligt und befinden sich bereits im Bau.**

## Komplexes Zusammenspiel unterschiedlichster Teilprojekte

- **Teilprojekte im Gebiet der Planungszone haben unterschiedliche räumliche Ausdehnungen, sind aber miteinander verflochten:**
  - **Gesamtstädtische übergeordnete Umfeldplanungen mit Bezug zum Gebiet (Verkehr und Parkierung)**
  - **Gesamtgebietsplanungen (Freiraum)**
  - **«Hot Spots» in Teilgebieten (Umfeld Hegi und Grüze)**



## Neuhegi im zweiten zukünftigen Zentrum der bipolaren Stadt



- **Städtisches Gesamtverkehrskonzept (sGVK) mit Zukunftsbild für das Jahr 2030 als zentrale Grundlage**
- **Neuhegi-Grüze als zweites urbanes Zentrum**
- **Zentrum mit hoher Lebensqualität und Mischnutzung angestrebt**
- **Umfeldplanungen stützen sich auf sGVK und dessen Ziele**
- **Dadurch wird eine gute Gesamtlösung für die Verkehrserschliessung im übergeordneten Kontext garantiert**

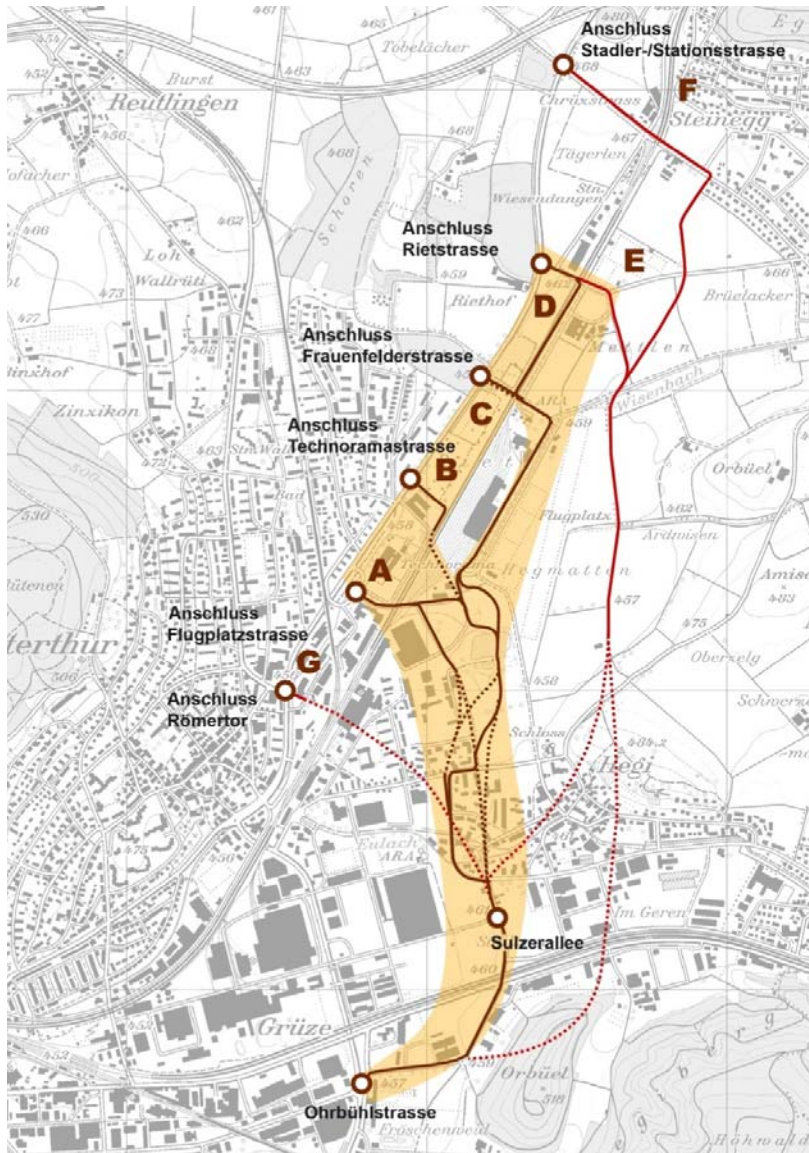


## Verkehrslösungen als Teil gesamtstädtischer Überlegungen

- **Sicherstellung einer effizienten Verkehrschiessung für ansässige und zukünftige Betriebe**
- **Erreichen der Modalsplit-Vorgaben des GGR (gemäss sGVK) und attraktive Einbindung öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr ins übergeordnete Netz**
- **Gewählte Lösungen im Interesse aller Verkehrsträger:**
  - **MIV-Zentrumserschliessung für Neuhegi-Grüze in Richtung Autobahn**
  - **Querung Grüze als Bestandteil ÖV-Hochleistungskorridor in Richtung Innenstadt nur für Bus (und Langsamverkehr)**
  - **Durchgehende, attraktive Langsamverkehrsverbindungen und Vernetzung mit umliegenden Quartieren**



## Variantenfächer Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze untersucht



- Varianten beinhalten Kombinationen aus ober-/unterirdischen Lösungen und Führung auf bestehenden/neuen Strassenabschnitten

### Weiteres Vorgehen:

- Stadtratsbeschluss zur Linienführung auf Stufe Planungsstudie
- Präzisierung im Aggloprogramm 2
- Fachliche Vertiefungen, planungsrechtliche Sicherung (Baulinien, Festlegung regionaler Richtplan)
- Anschliessend Projektierung mit dem Ziel einer Realisierung ab 2018



## ÖV-Hochleistungskorridor auf der Sulzerallee mit Querung Grütze



- Studie für ÖV-Hochleistungskorridor über die Sulzerallee als Verbindung zum Stadtzentrum liegt vor
- Ausarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept als nächster Schritt
- Machbarkeit einer neuen Querung beim Bahnhof Grütze nur für Bus (und Langsamverkehr) ist abgeklärt
- Realisierung Querung Grütze als zentraler Bestandteil des Hochleistungskorridors ab 2018

## Restriktive Regelung betreffend Verkaufsflächen



- **Bearbeitung im Rahmen der Studie «Eignungsgebiete stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN)»**
- **Neue Fachmärkte sollen im Gebiet der Planungszone ausgeschlossen werden**
- **Grössere Verkaufsflächen in der I-Zone sollen ausgeschlossen werden**
- **Grössere Verkaufsnutzungen nur im Umfeld der Station Grüze**
- **Verkaufsflächen zur Quartiersversorgung im Umfeld der Station Hegi und entlang der Sulzerallee**

## Revision Parkplatzverordnung

---



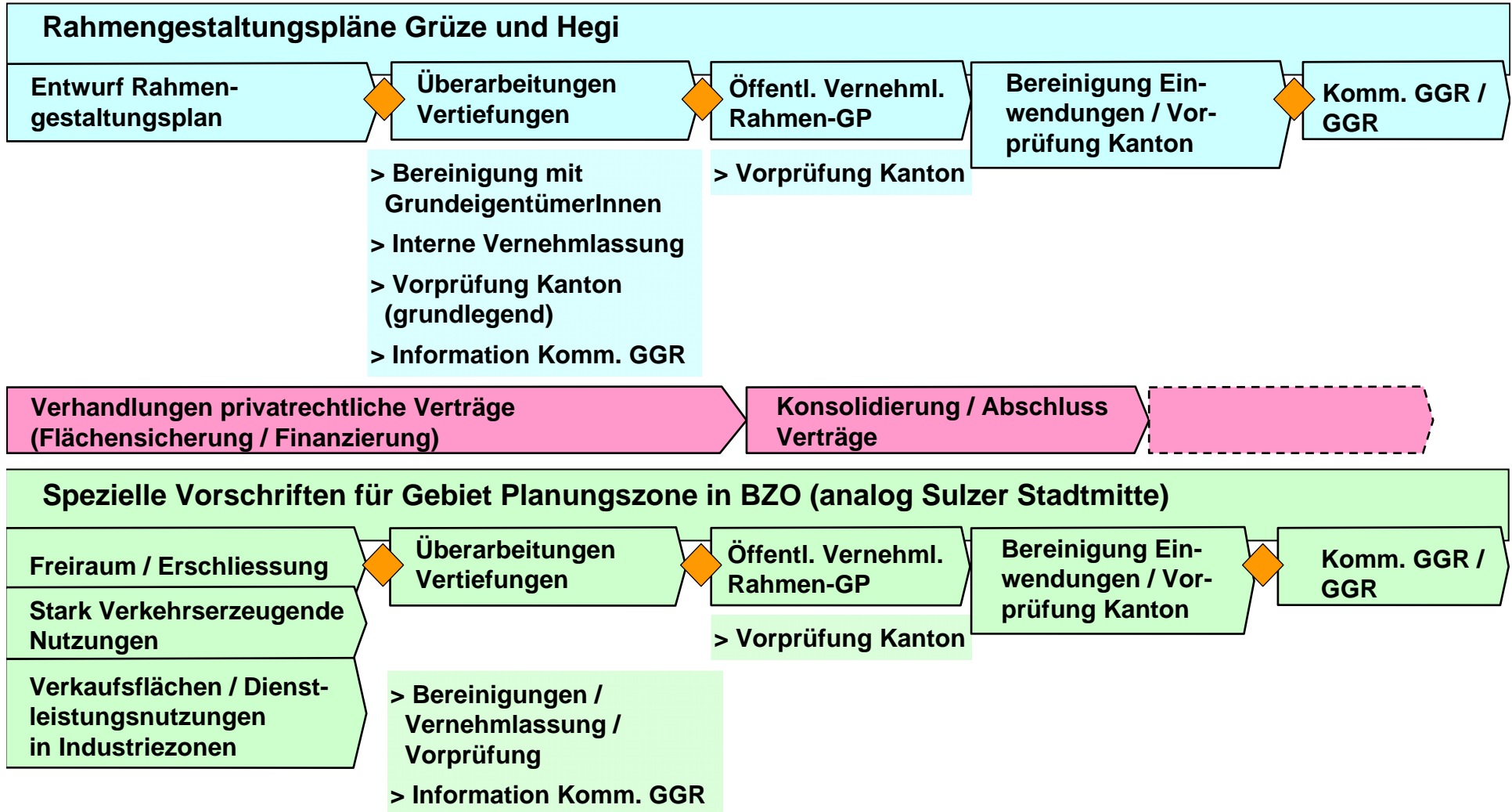
- Entwurf übernimmt Stossrichtung der stadträtlichen Dienstanweisung vom 2. Februar 2011
- Angepasste Regelung für urbane Zentren Neuhegi-Grüze und Stadtmitte
- Mehr Spielraum für freiwillige PP-Reduktion und autoarme Nutzungen
- Differenzierte Lösungen für stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Fahrtenmodell und Mobilitätskonzept
- Öffentliche Vernehmlassung voraussichtlich Ende 2. Quartal 2012



# Planungen auf der (angestrebten) Zeitachse

2012

Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
------	-------	------	-------	-----	------	------	------	-------	------	------	------



## Gesamtplanungen für attraktives Zentrum mit vielen Arbeitsplätzen





## Vertiefung Freiraumkonzept und laufende Projekte

---



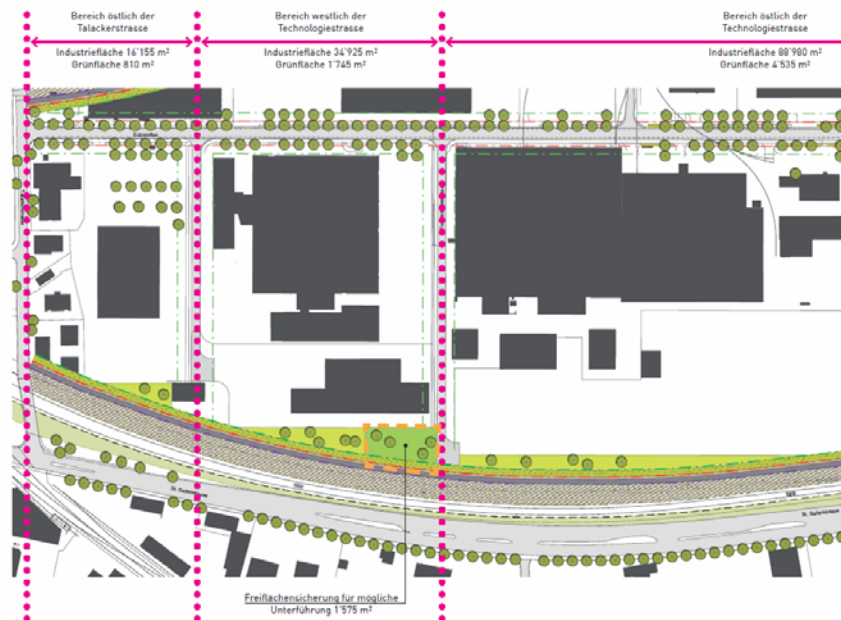
- Erarbeitung von Regeln zur Sicherung des gebietsübergreifenden Freiraumkonzepts
- Erste Gespräche und Landverhandlungen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern
- Perimeterdefinition und Landverhandlungen für 4. Etappe Eulachpark aufgenommen
- Erarbeitung Vorprojekt für Fuss-/Velounterführung im Grünraumring als wichtige Verbindung von Oberwinterthur mit Eulachpark und Neuhegi

# Wichtigste Elemente des Freiraumkonzepts

## Regeln für Grünflächenanordnung

Verteilung der Grünflächen

Bereiche südlich der Sulzerallee: 7090 m<sup>2</sup> der Industriefläche im Areal müssen als Grünfläche entlang der Gleise ausgewiesen werden



schweingruber zulauf | architektur | CH-8508 Zürich | T/F +41 43 534 40 79/80 | www.schweingruberzulauf.ch | pool | architekten | VORABZUG

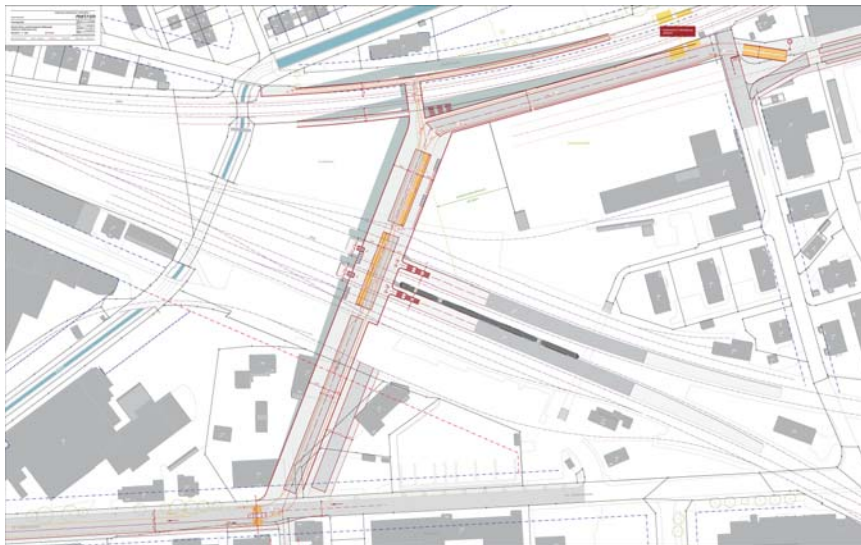
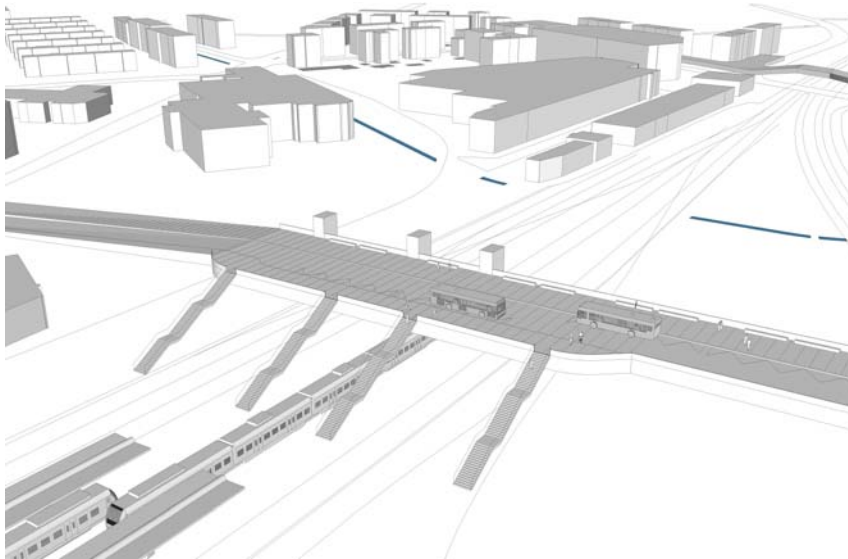
- Entlang den Gleisen soll ein durchgehender Grünraumring mit einem Fuss-/Veloweg gesichert werden
- Begrünung eines 5 m Wegabstand zum neuen Weg wird angestrebt
- 50 % der im Industriegebiet zu erstellenden Freifläche soll im Gleisraum konzentriert werden
- Orthogonale Bau- und Umgebungsstrukturen werden angestrebt
- Wo möglich soll entlang der Sulzerallee eine zusätzliche Baumreihe gepflanzt werden

# Bahnhof-Umfelder Hegi und Grütze als «Hot Spots»



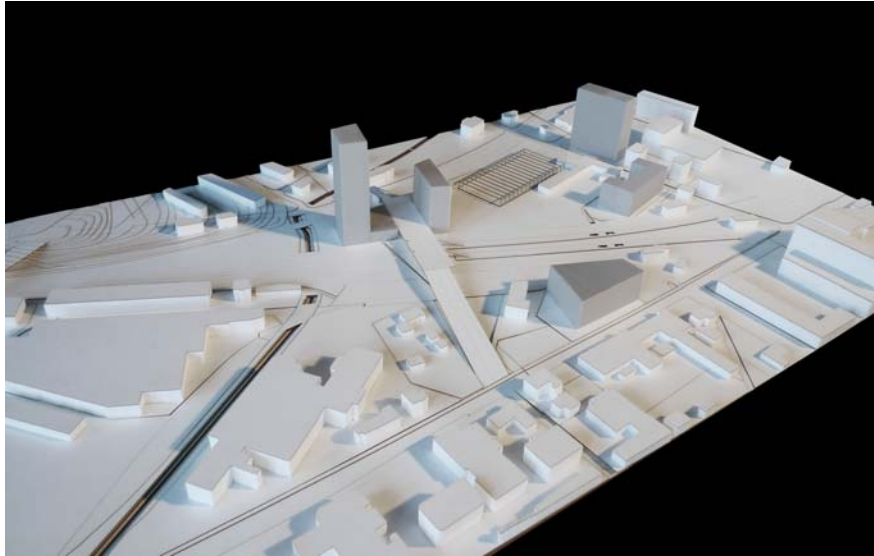


## Bahnhof Grütze auf dem Weg zur Verkehrsdrehscheibe



- **Machbarkeitsstudie Querung Grütze im Dezember 2011 veröffentlicht**
- **Attraktive Querung für Bus und Langsamverkehr**
- **Oberirdische Lösung hat gegenüber geprüften unterirdischen Alternativen zahlreiche Vorteile**
- **Zusätzliche Veloquerung durch Ausbau heutige Personenunterführung möglich**
- **Stadt hat Liegenschaft Sulzerallee 1/3 von Implenja gekauft**

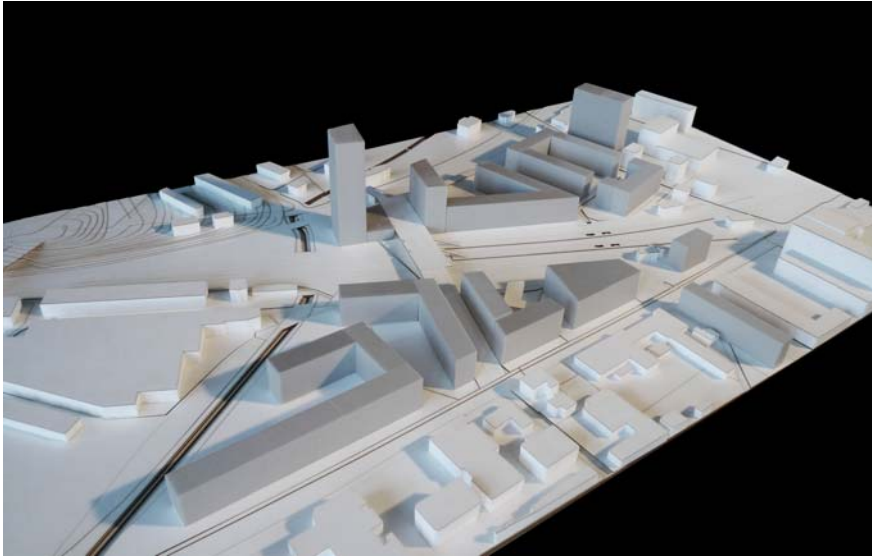
## **Bebauungsstudien zeigen grosses städtebauliches Potenzial (1)**



- **Gemeinsame Absichtserklärung von Stadt und direkt betroffenen Grundeigentümer/innen unterzeichnet**
- **Dreiteiliges Workshopverfahren, Schlussworkshop folgt Anfang April**
- **Bilaterale Gespräche mit den Grundeigentümer/innen**
- **Betroffene Grundeigentümer/innen stehen hinter der Lösung**



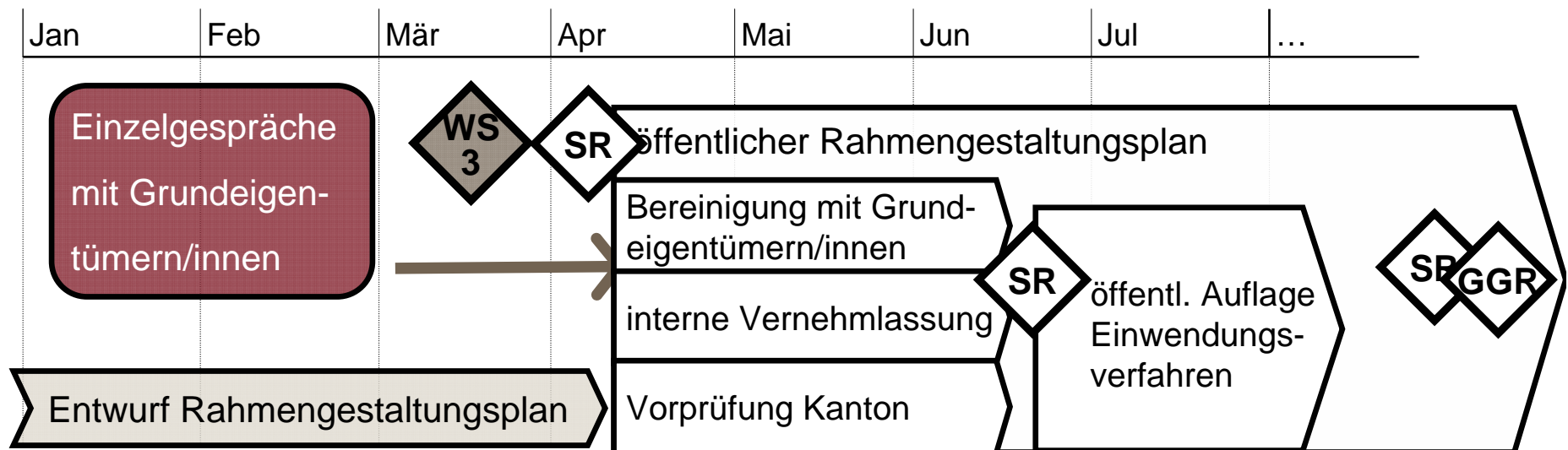
## **Bebauungsstudien zeigen grosses städtebauliches Potenzial (2)**



- **Bebauung soll flexibel und für jede Parzelle unabhängig realisiert werden können**
- **Planung ist aufwärtskompatibel, langfristige Ausbauten (z.B. SBB-Haltestelle Frauenfelderlinie) sind möglich**
- **Einzelne Hochhäuser sollen ermöglicht werden**
- **Regelung der wichtigsten Elemente in einem Rahmengestaltungsplan**

## Planungsrechtliche Sicherung der wesentlichen Elemente steht an

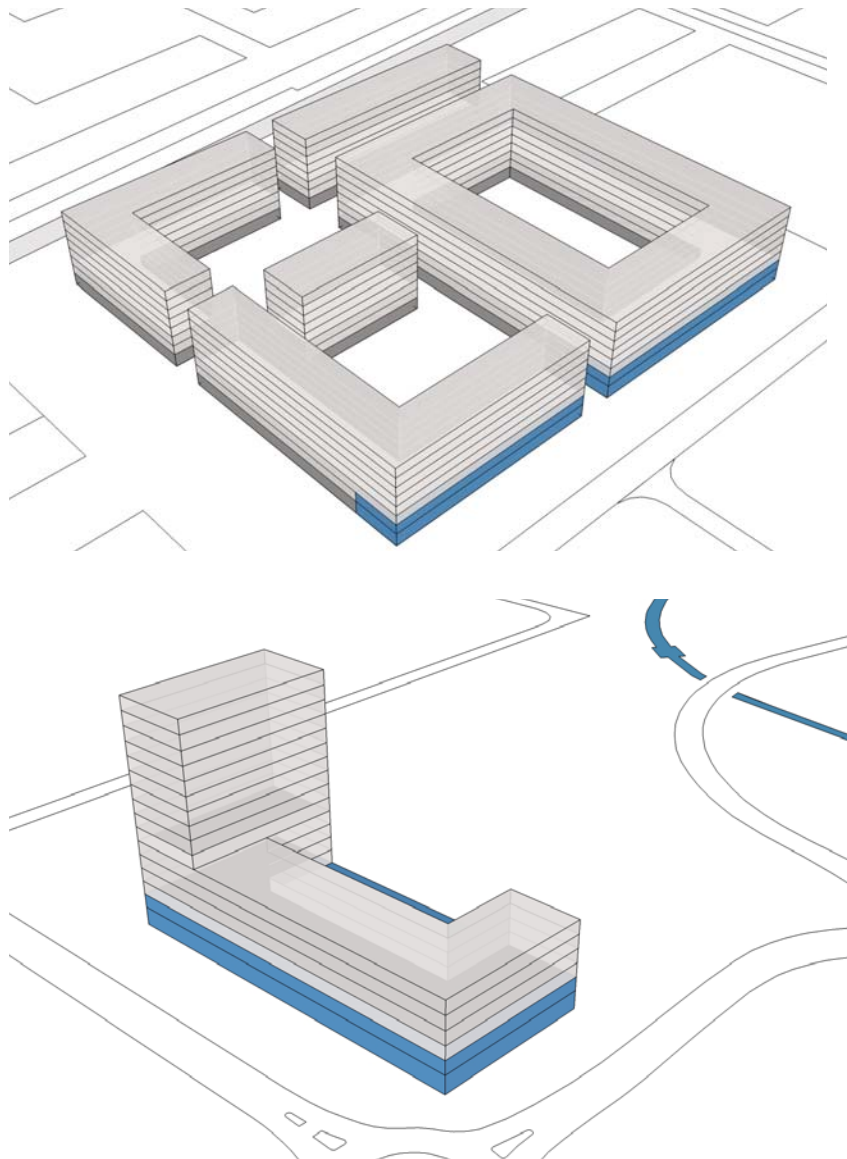
- Auflage Rahmengestaltungsplan im Juni 2012 vorgesehen, 60-tägiges Einwendungsverfahren
- Eigentümer/innen sollen sich an der höherwertigen Nutzung durch Beiträge an (Freiraum-)Infrastruktur beteiligen
- Geregelt werden die wesentlichen Elemente zur Konzeptsicherung:
  - Gebäudehöhen
  - Freiräume
  - Dichten
  - Nutzungsanteile
  - Erschliessung
- GGR wird Rahmengestaltungsplan festsetzen



## Grundlagen für hochwertiges Umfeld bei der S-Bahn-Station Hegi



## Umfeld S-Bahn-Station Hegi als Teil des urbanen Zentrums



- **Sicherung der zukünftigen Entwicklung am Standort für Stadt von grosser Bedeutung**
- **Erarbeitung Rahmengestaltungsplan auf Basis vorliegender Planung läuft**
- **Gesichert werden sollen wesentliche Strukturen und Nutzungen:**
  - **Parkband**
  - **Einbindung S-Bahn-Station Hegi**
  - **Hohe bauliche Dichte**
  - **Nutzungsanteile**
  - **Option für Hochhaus-Standort**
- **Mischnutzung im Interesse von Gesamtgebiet und urbanem Zentrum:**
  - **beschränkter Wohnanteil**
  - **ermöglicht viele Arbeitsplätze**

## **Eigentümergebundene Sicherung als wichtiger Schritt**

- **Rahmengestaltungsplan mit wesentlichen Inhalten wird zurzeit erarbeitet**
  - öffentliche Auflage im Juni vorgesehen
  - Anschliessend 60-tägige Einwendungsfrist
  - Bereinigung und Beratung im GGR
  
- **Parallel dazu Verhandlungen mit Grundeigentümern über finanzielle Beteiligung an öffentlicher (Freiraum-)Infrastruktur**
  
- **Einigung mit Eigentümer/innen ist Voraussetzung für Einhaltung des Zeitplans**
  
- **Angesichts der Bedeutung des Gebietes muss die Stadt die wesentlichen Elemente zwingend sichern**
  
- **Alternativen zu Rahmengestaltungsplan (z.B. Quartierplan) liegen weder im städtischen noch im privaten Interesse und werden nach Möglichkeit vermieden**
  
- **2. Phase Schulhauswettbewerb mit 10 ausgewählten Teams läuft ab Februar**



## GGR-Anliegen wurden in die Planung aufgenommen

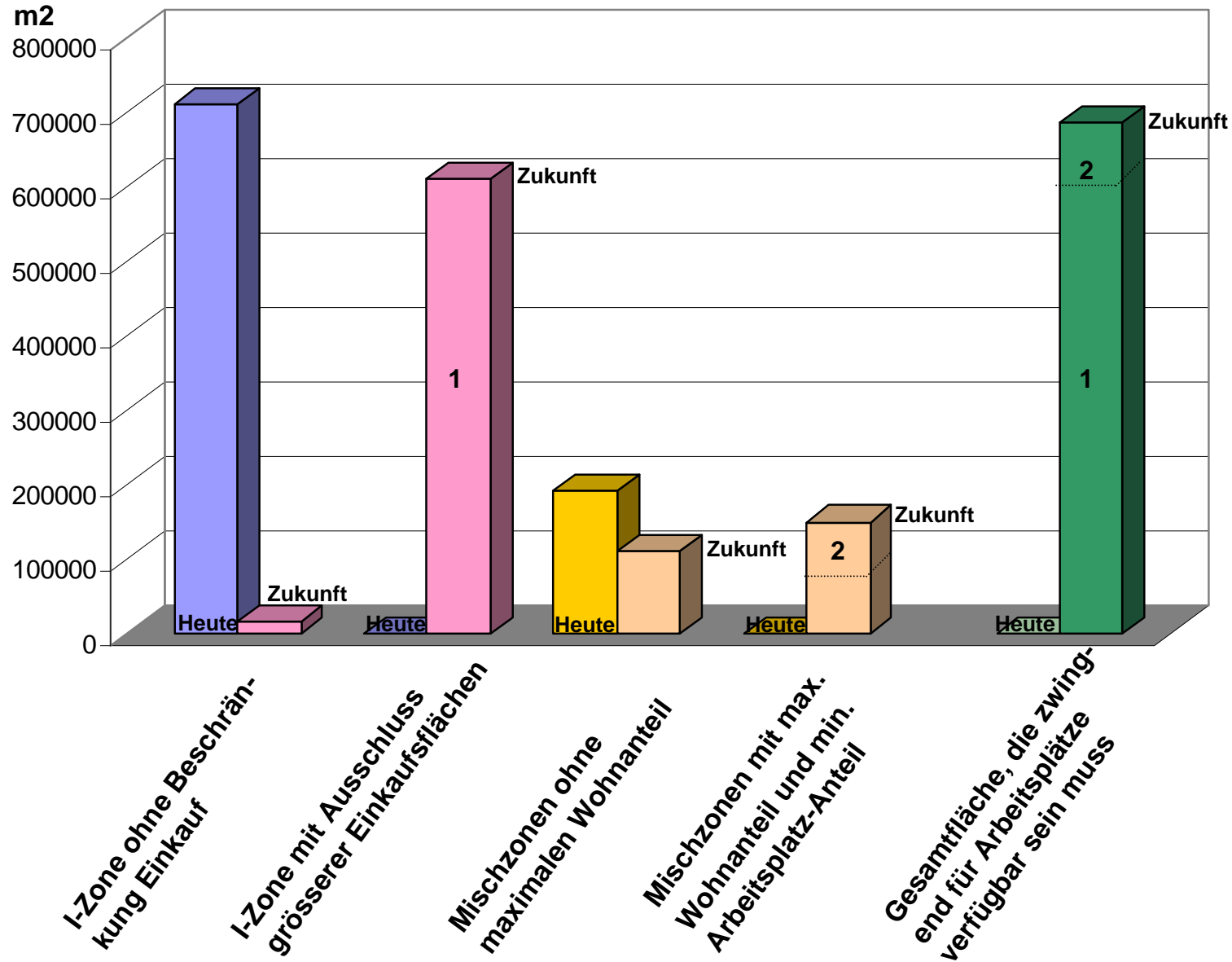


- Rahmenbedingungen ermöglichen Ansiedlung von 8'000 – 9'000 Arbeitsplätzen und ca. 3'700 Einwohner/innen
  
- Massnahmen zur Zielerreichung:
  - Weitgehende Beibehaltung der I-Zone zur Sicherung von Arbeitsplätzen für produzierende Industrie/Engineering/Forschung/Gewerbe
  
  - Ausschluss von grösseren Verkaufsnutzungen in der I-Zone
  
  - Begrenzung des Wohnanteils in best. Mischzonen im Umfeld Grüze
  
  - Begrenzung des Wohnanteils in neuer Mischzone im Umfeld der S-Bahn-Station Hegi

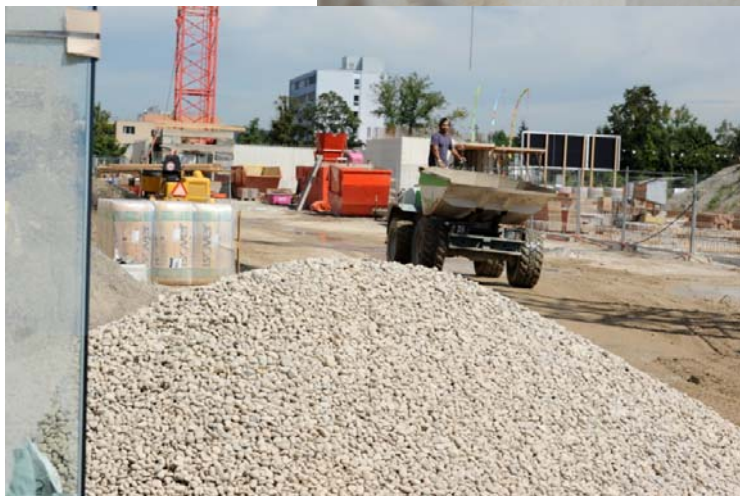
## **Doppelte Anzahl Arbeitsplätze gegenüber Einwohner/innen angestrebt**

- **Lebendiges, attraktives und urbanes Zentrum braucht Mischnutzungen**
- **Arbeitsplätze sollen auch zukünftig dominieren, angestrebtes Verhältnis zu Einwohner/innen mindestens 2:1**
- **Neue Mischzonen im begrenzten Umfang an sinnvollen Standorten (Umfeld Hegi) notwendig**
- **In Mischzonen entsteht pro m<sup>2</sup> Fläche eine bedeutend höhere Zahl an Arbeitsplätzen als in I-Zonen**
- **Vorliegende Planungen erlauben ansässigen Betrieben zu expandieren. Gleichzeitig werden Voraussetzungen für zusätzliche Dienstleistungsarbeitsplätze geschaffen**

# Fläche, die für Arbeitsplätze genutzt werden muss, dominiert zukünftig



## Vorwärts in die zweite Hälfte der Planungszonenphase





## **Halbzeit: Planungszone hat sich bisher bewährt**

---

- **Ermöglicht koordinierten Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen (u.a. GGR-Projektierungskredit)**
  
- **Freiraumplanungen konnten gut aufeinander abgestimmt werden:**
  - **Eulachpark**
  - **Schulhaus**
  - **Zugang S-Bahn-Station Hegi**
  - **umgebender Grünraum**
  - **Umfelder Stationen Hegi und Grüze**
  
- **Planungen Verkehrsinfrastruktur und verkehrliche Massnahmen konnten gut aufeinander abgestimmt werden**
  - **ÖV-Hochleistungskorridor**
  - **MIV-Zentrumserschliessung**
  - **Abstellplatzverordnung**
  - **Ausschluss stark verkehrserzeugender (Verkaufs-) Nutzungen**
  
- **Vermutlich konnten zwei stark verkehrserzeugende Fachmärkte/Einkaufszentren in der I-Zone verhindert werden**



## **Weitere wichtige Meilensteine stehen an**

- **Dritter Workshop zur Planung Umfeld Grüze mit den Schwerpunkten Bebauung und planungsrechtliche Sicherung Anfang April**
- **Halle 710 als wichtiger Bestandteil für soziokulturelle Entwicklung Neuhegis kann ab Frühjahr genutzt werden, im Juni gibt es ein Eröffnungsfest**
- **Rahmengestaltungspläne Umfeld Grüze und Umfeld Hegi sollen im Juni öffentlich aufgelegt werden**
- **Wesentliche Regelungen für Gesamtgebiet (insbesondere Freiraum) sollen ergänzend in der Bauordnung geregelt werden. Öffentliche Auflage ebenfalls für Juni vorgesehen.**

## Kommunikation ist weiterhin ein wichtiges Anliegen



- Dialog mit den Grundeigentümern/innen wird projektbezogen weitergeführt
- Gestern wurden die Eigentümer/innen über den Planungsstand informiert
- Nach Eröffnung der Halle 710 soll im Rahmen einer Ausstellung über die Gebietsentwicklung informiert werden
- Hintergrundinformationen auf [www.neuhegi-grueze.winterthur.ch](http://www.neuhegi-grueze.winterthur.ch)
- Gesamtprojektleiter Fritz Zollinger als erste Anlaufstelle für Fragen: [fritz.zollinger@win.ch](mailto:fritz.zollinger@win.ch), Tel. 052 267 68 59

## Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit

---

