

# **STAND DER ARBEITEN IN DER PLANUNGSZONE NEUHEGI-GRÜZE**

## **MEDIENKONFERENZ VOM 18. MÄRZ 2011**

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

**Stadträtin Pearl Pedernana, Departement Bau**

**Fritz Zollinger, Gesamtprojektleiter Planungszone**

**Katrin Gügler, Amt für Städtebau**

# Neuhegi-Grüze – ein zweites Stadtzentrum von hoher Bedeutung



## **Seit Beantragung der Planungszone im Juni 2010 ist viel passiert**

- **Festsetzungsverfügung für die Planungszone Neuhegi-Grüze für drei Jahre durch die kantonale Baudirektion am 16. Juli 2010 erlassen**
- **In den vergangenen 8 Monaten wurden die Arbeiten bei allen involvierten städtischen Fachstellen mit hoher Priorität vorangetrieben**
- **Optimale und effiziente departementsübergreifende Zusammenarbeit durch Schaffung einer spezifischen Projektorganisation mit einem Gesamtprojektleiter**
- **Auch für Gesamtstadtrat ein Thema mit hoher Priorität: Traktandum am SR-Seminar im Januar 2011, mehrere Sondersitzungen zur Planungszone vorgesehen**

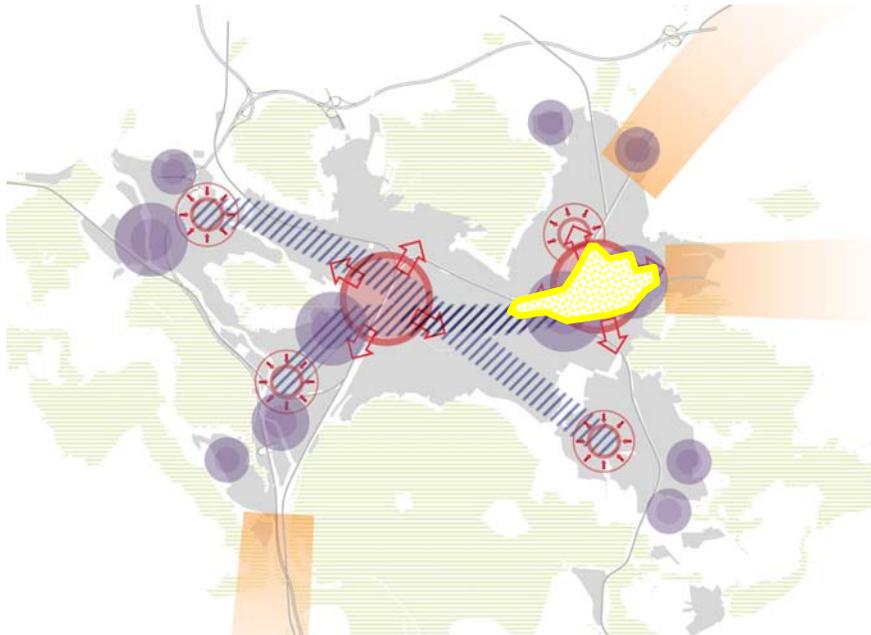
## **Gute Gründe für die Beantragung im Juni 2010**

- **Zahlreiche Planungen für eine attraktive Gebietsentwicklung lagen vor**
- **Die einzelnen Planungen müssen aber vertieft und aufeinander abgestimmt werden**
- **Die bisherigen Planungen sind für Stadt und Grundeigentümer rechtlich nicht verbindlich**
- **Die Stadt und die privaten Grundeigentümer sind grundsätzlich nicht immer den gleichen Zielen verpflichtet**
- **Die Freiraum-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung braucht einen höheren Stellenwert**



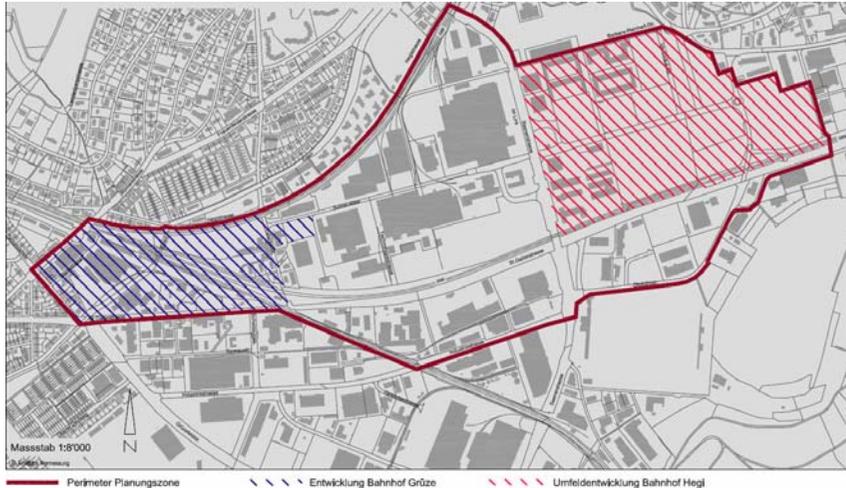
**Die Stadt benötigt Zeit für eine Vertiefung und grundeigentümergebundene rechtliche Sicherung der vorhandenen Planungen um die angestrebte attraktive Gebietsentwicklung zu garantieren**

## Planungszone an strategischer Lage im zukünftigen zweiten Zentrum



- **Zukunftsbild für das Jahr 2030:  
Winterthur als bipolare Stadt**
- **Neuhegi-Grüze als ergänzendes  
zweites urbanes Zentrum zu Winterthur  
Mitte**
- **Angestrebt wird ein Zentrum mit  
hoher Lebensqualität und grosser  
Ausstrahlungskraft (Arbeitsplätze,  
Wohnen, Freiräume)**
- **Planungszone erlaubt Erarbeitung der  
Steuerungsmassnahmen um dieses  
Ziel zu erreichen**

## Grundeigentümer/innen als wichtige Partner/innen



- **56 verschiedene Grundeigentümer/innen im Gebiet der Planungszone**
- **Heute morgen fand zweite städtische Informationsveranstaltung für Grundeigentümer/innen statt. Weitere sind vorgesehen**
- **Von Teilprojekten betroffene Grundeigentümer/innen werden unmittelbar in jeweilige Projekte einbezogen:**
  - **Planung Umfeld Hegi**
  - **Planung Umfeld Grüze**
  - **Freiraum / Erschliessung**
- **Vor grundsätzlichen Weichenstellungen werden spezifische Veranstaltungen mit betroffenen Grundeigentümer/innen durchgeführt (z.B. Forum Grüze)**

## Die Stadt schafft neue Infrastrukturen im Gebiet

---

Amt für Städtebau  
Stadtgestaltung/Wettbewerbe

Stadt Winterthur 

Neubau Schulhausanlage "Neuhegi" in Oberwinterthur

Zweistufiger Projektwettbewerb, anonym

1. Stufe: Städtebauliche Idee / Schulkonzept  
2. Stufe: Gesamtprojekt

Programm 1. Stufe



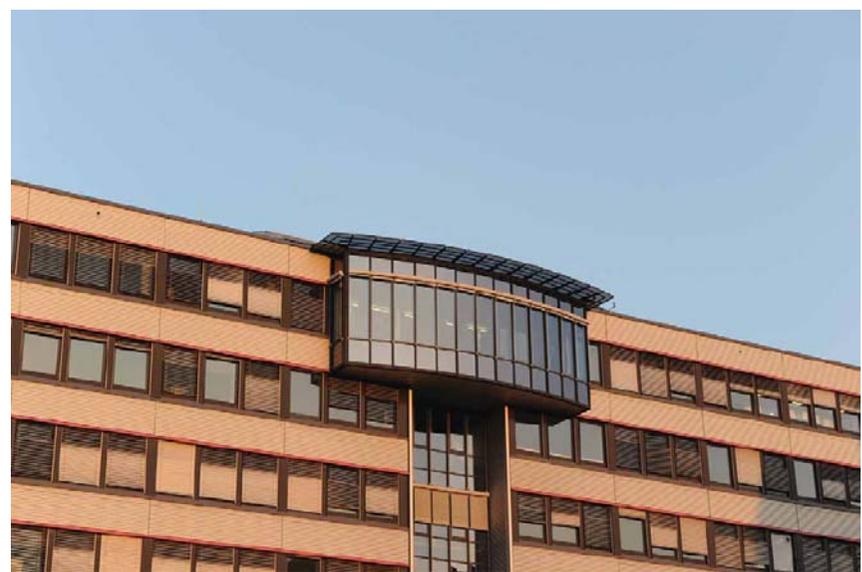
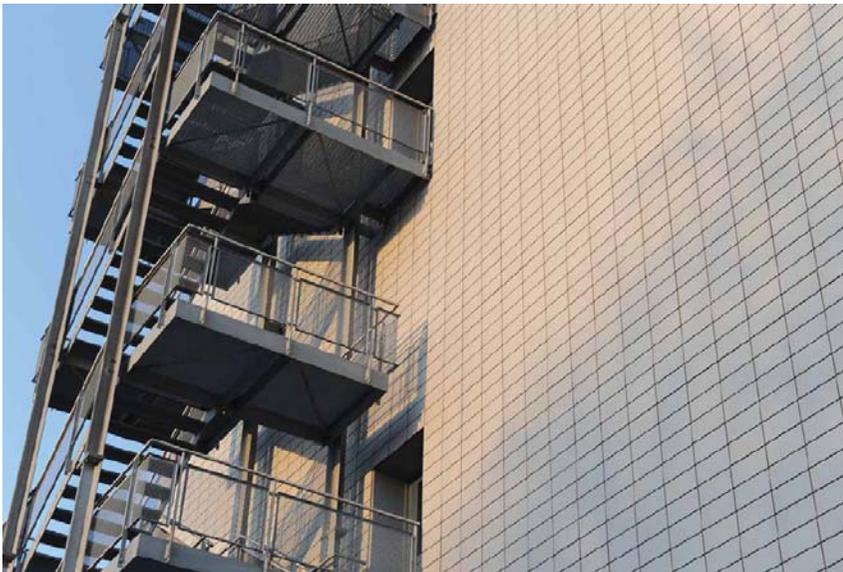
### ▪ *Schulhaus Neuhegi*

- Genehmigung Projektierungskredit von 2 Mio. durch GGR (Januar 2011)
- Start Wettbewerb Frühling 2011
- Eröffnung auf Schuljahr 2016/17

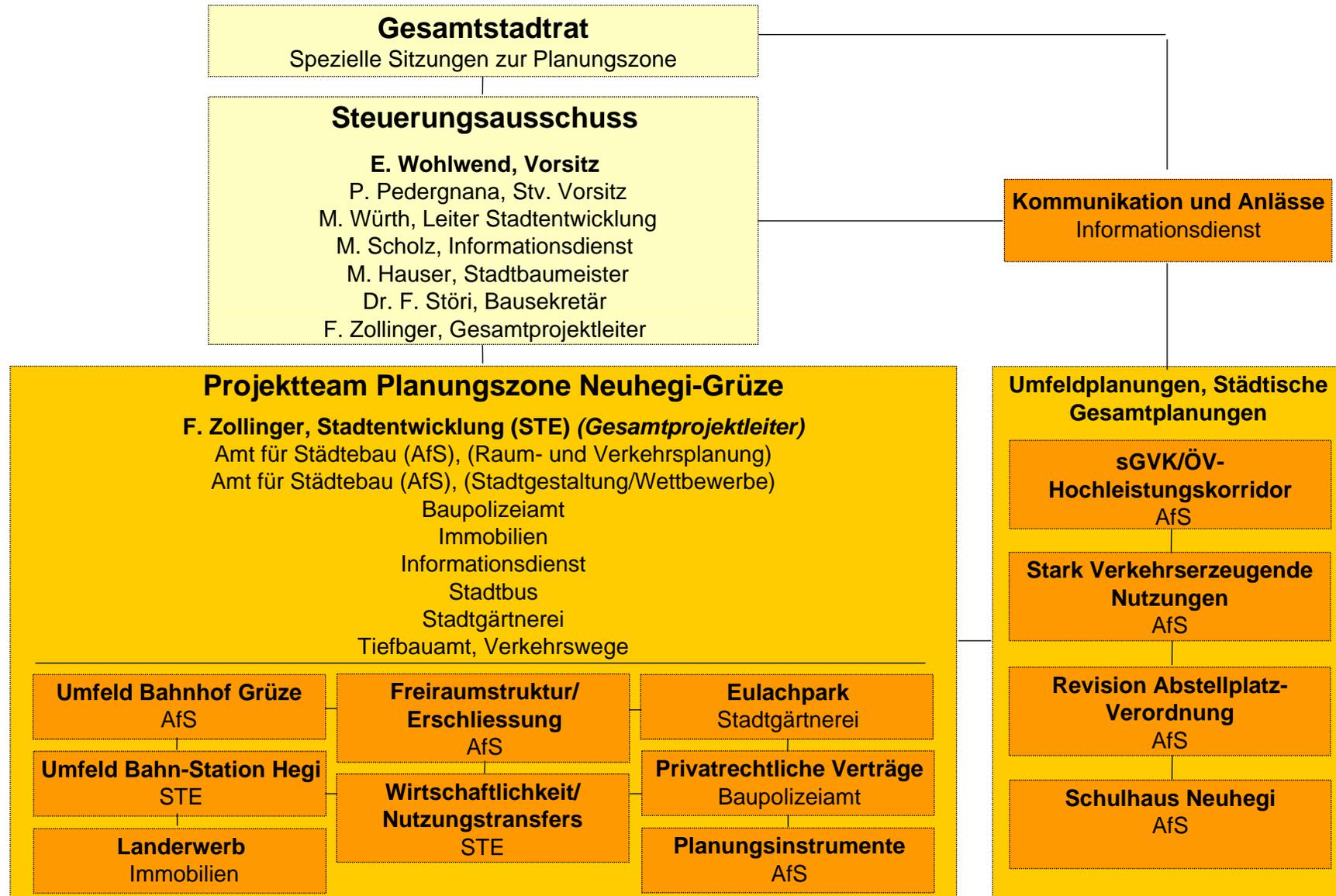
### ▪ *Halle 710 als Ort für vielfältige Quartieraktivitäten mit Gastrobetrieb*

- Genehmigung Ausbaurkredit von 2.05 Mio. durch GGR (Januar 2011)
- Eröffnung Anfang 2012

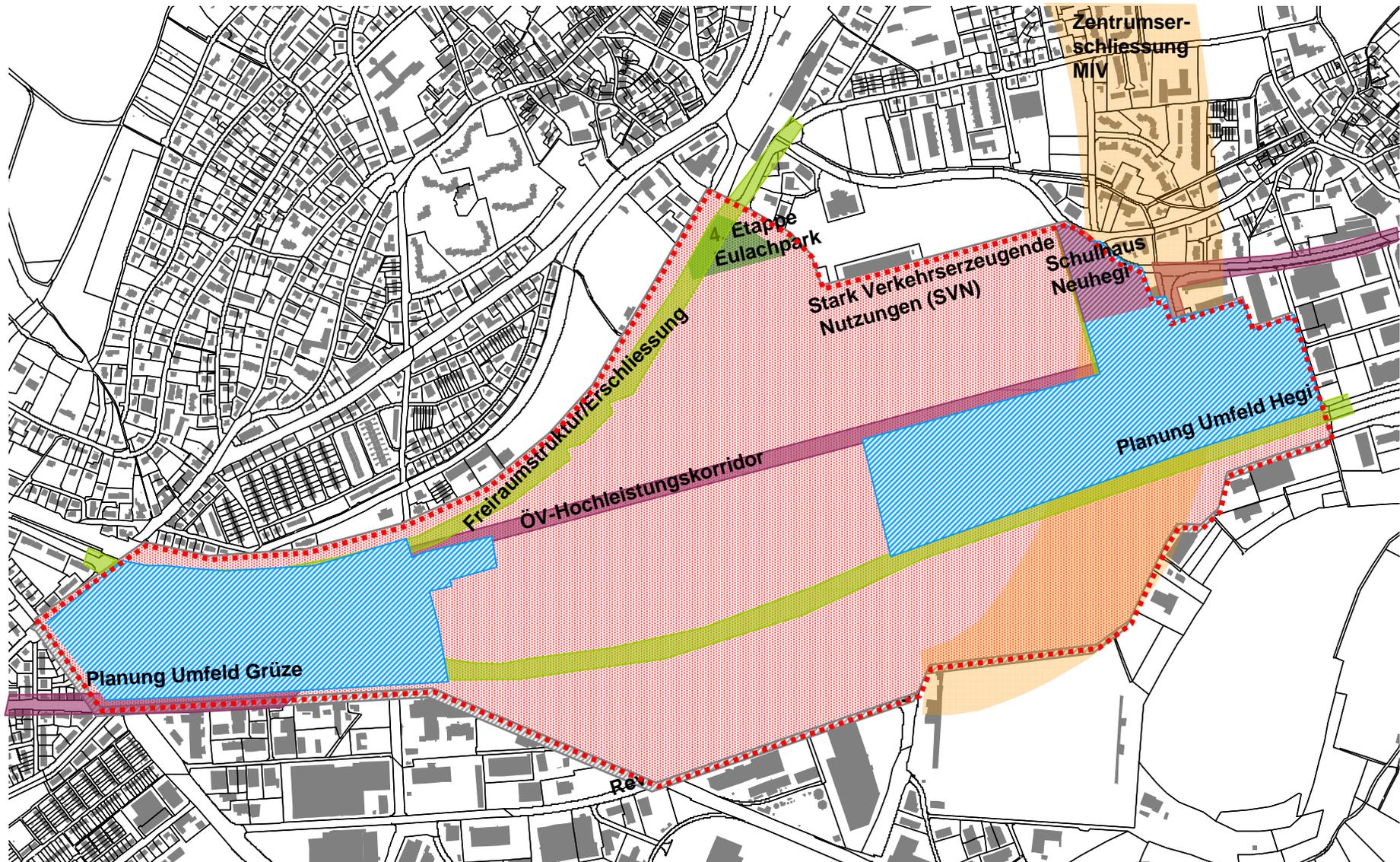
# Arbeiten kommen planmässig voran



# Projektorganisation erlaubt effiziente Arbeit trotz hoher Komplexität



# Alle Teilprojekte sind auf Kurs



# Trotz Planungszone kann weiterhin gebaut werden



## **Planungszone - eine grosse Chance**

---

- **Schafft den zeitlichen Freiraum für Vertiefung und grundeigentümergebundene Sicherung der vorliegenden Planungen für eine nachhaltige Entwicklung**
- **Ermöglicht eine stadtverträgliche Entwicklung zum zukünftigen urbanen Zentrum Neuhegi-Grüze**
- **Erlaubt den Dialog mit den betroffenen Grundeigentümer/innen sowie allen weiteren Anspruchsgruppen**
- **Ermöglicht dem Stadtrat eine Gesamtbetrachtung und führt zu Rechtssicherheit für die Grundeigentümer/innen**



**Bauen ist weiterhin möglich, Entwicklungen können aber besser gesteuert werden**

## Stadt bewilligt weiterhin private Bauprojekte

---



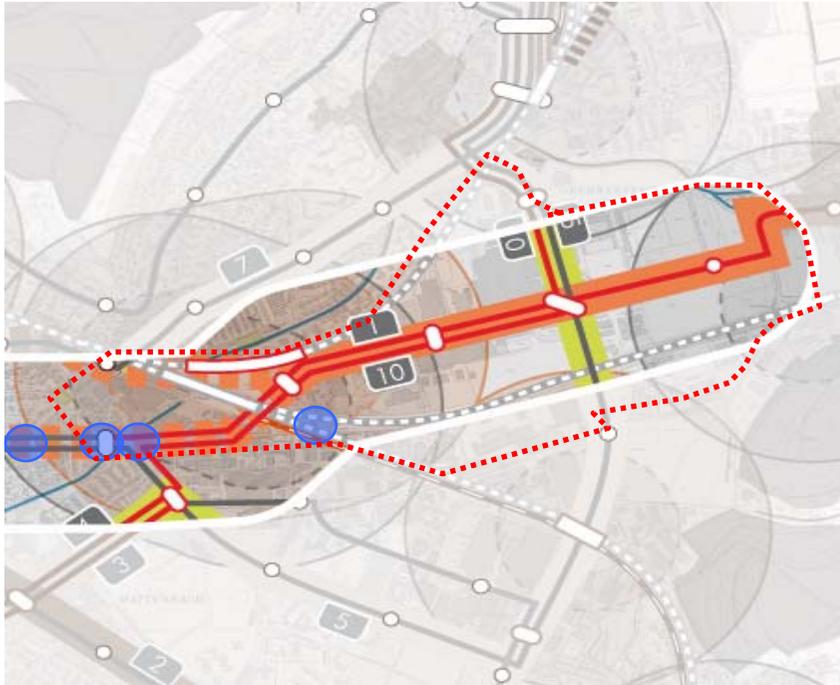
- Es besteht von städtischer Seite grosses Interesse an einer Entwicklung des Gebietes
- Vorhaben in Übereinstimmung mit den Entwicklungsvorstellungen werden laufend bewilligt:
- *Neue Wohnüberbauung (Mehr-Generationen-Haus)*
  - 154 Wohnungen, Erdgeschoss mit Atelier-Gewerbe Flächen
  - Bewilligt im November 2010
- *Erweiterung Industrie (Zimmer)*
  - Umbau/Sanierung Bürogebäude und Erweiterungsbau Büro
  - Bewilligt im Dezember 2010

## Wichtige Vorentscheide bezüglich Verkehr sind gefallen

- Erarbeitung des städtischen Gesamtverkehrskonzepts (sGVK) abgeschlossen, Präsentation am 4. April
- Wichtigste Massnahmen für das Gebiet der Planungszone aus dem sGVK:
  1. Querung Grüze im Rahmen des ÖV-Hochleistungskorridors
  2. Zentrumserschliessung für Neuhegi-Grüze
  3. Durchgehende Langsamverkehrsverbindungen entlang den Geleisen und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren



## Querung Grüze im Rahmen des ÖV-Hochleistungskorridors

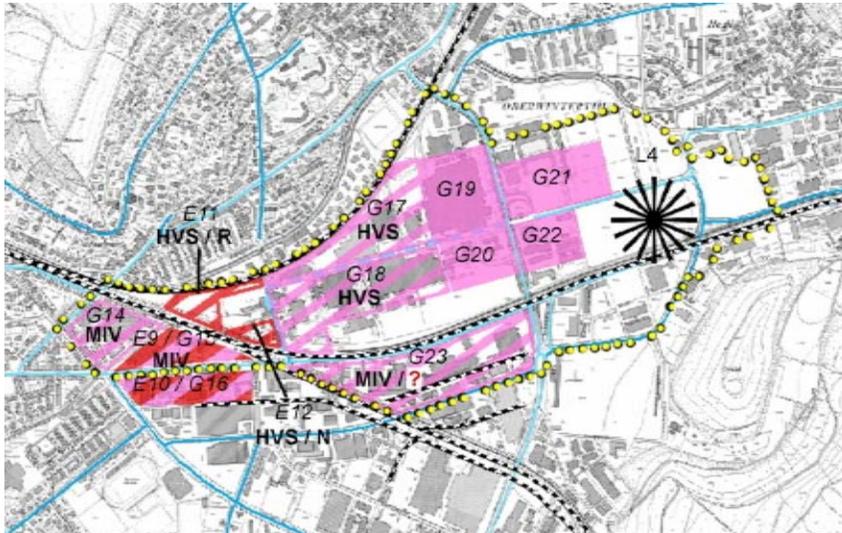


Ausschnitt ÖV-Hochleistungskorridor

- **ÖV-Hochleistungskorridor über die Sulzerallee als Verbindung zum Stadtzentrum**
- **Neue Querung beim Bahnhof Grüze für Bus und Langsamverkehr**
- **Aufwertung Bahnhof Grüze als Tor zum neuen Stadtzentrum und ÖV-Umsteigeort**



## Einschränkungen für neue Fachmärkte



- Studie Standorte "Stark Verkehrserzeugende Nutzungen" (SVN) abgeschlossen
- Wichtigste Erkenntnisse für das Gebiet der Planungszone:
  - Es sollen keine neuen Fachmärkte bewilligt werden
  - Für bestehende Fachmärkte (Grüze) ändert sich nichts
  - Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit stark verkehrserzeugenden Nutzungen sind unter Bedingungen weiterhin möglich (z.B. Ausbau Erschliessung)

## Schlüssel-Projekte zeigen Konturen der künftigen Entwicklung



## Freiraum macht das Gebiet für Wohnen und Arbeiten attraktiv

---

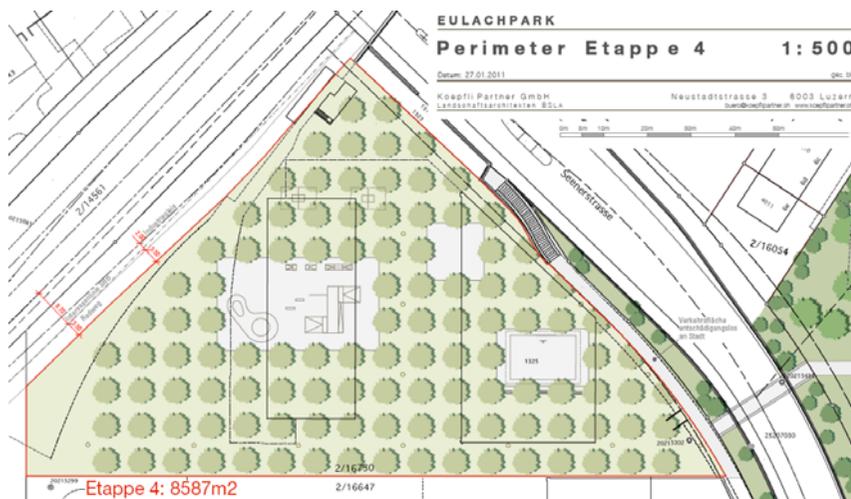


- **Langsamverkehrsring verbindet das neue Quartier mit den drei Bahnstationen**
- **Verbindungen sollen schnell, sicher aber auch bewegungsfördernd und attraktiv für den Aufenthalt sein**
- **Neue Querungen erhöhen Wechselwirkung mit den angrenzenden Quartieren**
- **Die Industrie wird innerhalb des Rings möglichst wenig tangiert**
- **An den Bahnstationen entstehen attraktive öffentliche Räume**

## Eulachpark als wichtiger Teil der Freiraumstruktur



- Projektierung 3. Etappe abgeschlossen
- Stadtrat hat Gemeinderat Freigabe des Kredites von 1.2 Mio. beantragt
- Fertigstellung im Frühling 2012

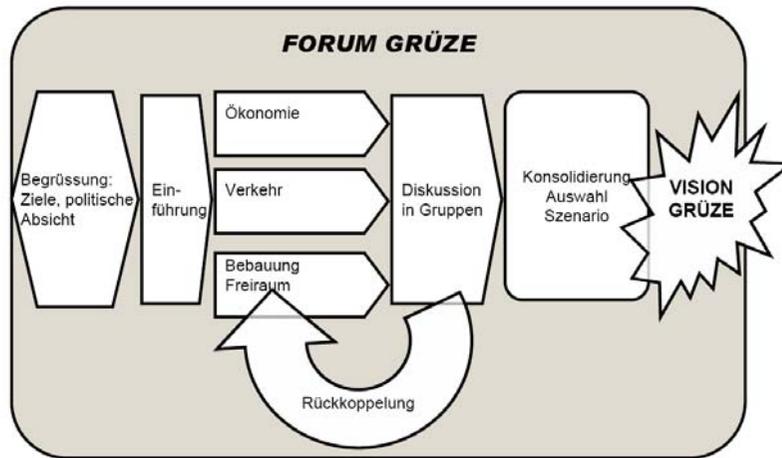


- Projektierung 4. Etappe läuft
- Verhandlungen über Landabtretungen mit Grundeigentümerin in Vorbereitung
- Realisierung ab 2015 vorgesehen

## Entwicklung Umfeld Bahnhof Grüze eingeleitet

---

### Forum Grüze



- Dialog mit den Grundeigentümer/innen zur künftigen Ausrichtung des Umfelds Bahnhof Grüze im Rahmen des Forums Grüze im April
- Vertiefung und Grundsatzentscheid Stadtrat
- Weitere Planungsschritte im Hinblick auf Aggloprogramm 2012 respektive auf Abschluss Planungszone 2013

## Planung für ein hochwertiges Umfeld bei der S-Bahn-Station Hegi



Ausschnitt Vertiefungsstudie, Zwischenstand

- **Vertiefungsauftrag auf Basis Synthesebericht der Testplanung (März 2010) läuft**
- **Bestimmung aller wesentlichen Elemente in den Bereichen Städtebau, Freiraum, Nutzung und Erschliessung,**
- **Abschluss Juni 2011 vorgesehen**
- **Diskussion mit betroffenen Grundeigentümer/innen**
- **Ausarbeitung zur grundeigentümergeverbindlichen rechtlichen Sicherung**
- **Zeitpunkt Realisierung offen (durch Grundeigentümer/innen bestimmt)**

## Zielstrebig Richtung Zukunft

---



## **2011 als entscheidendes Jahr für die Weichenstellung**

- **Die Arbeiten an allen Teilprojekten sind auf Kurs und werden mit hoher Priorität weiter bearbeitet**
- **Die Teilprojekte sollen bis Ende 2011 soweit vertieft sein, dass eine grundeigentümerverbindliche Regelung in Angriff genommen werden kann**
- **Erarbeitete Grundlagen werden jeweils vom Stadtrat verabschiedet, um die nächsten Schritte anzugehen**
- **Nächster Meilenstein: Forum Grüze mit den Grundeigentümer/innen im April**

## **Transparente und offene Kommunikation auch zukünftig**

- **Der Dialog mit den Grundeigentümern/innen und die regelmässige Information der breiten Öffentlichkeit ist ein zentrales Anliegen**
- **Heute Morgen fand eine Info-Veranstaltung für Grundeigentümer/innen statt**
- **Aktuelle Informationen 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!

