

MEDIENKONFERENZ

EINE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE FÜR OBERWINTERTHUR

26. Juni 2007



ABLAUF MEDIENKONFERENZ

Ernst Wohlwend, Stadtpräsident

- Ausgangslage, Vorgehen , Zielsetzungen der Stadt im Prozess

Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung

- Übergeordnete Entwicklungsziele für Oberwinterthur
- Nächste Schritte: Umsetzung mit Prozess-Steuerungsinstrumenten

Michael Hauser, Stadtbaumeister

- Nächste Schritte: Umsetzung mit städtebaulichen Instrumenten

Ernst Wohlwend

- Fazit

AUSGANGSLAGE



Foto: Hochparterre



AUSGANGSLAGE

Bereits geleistet

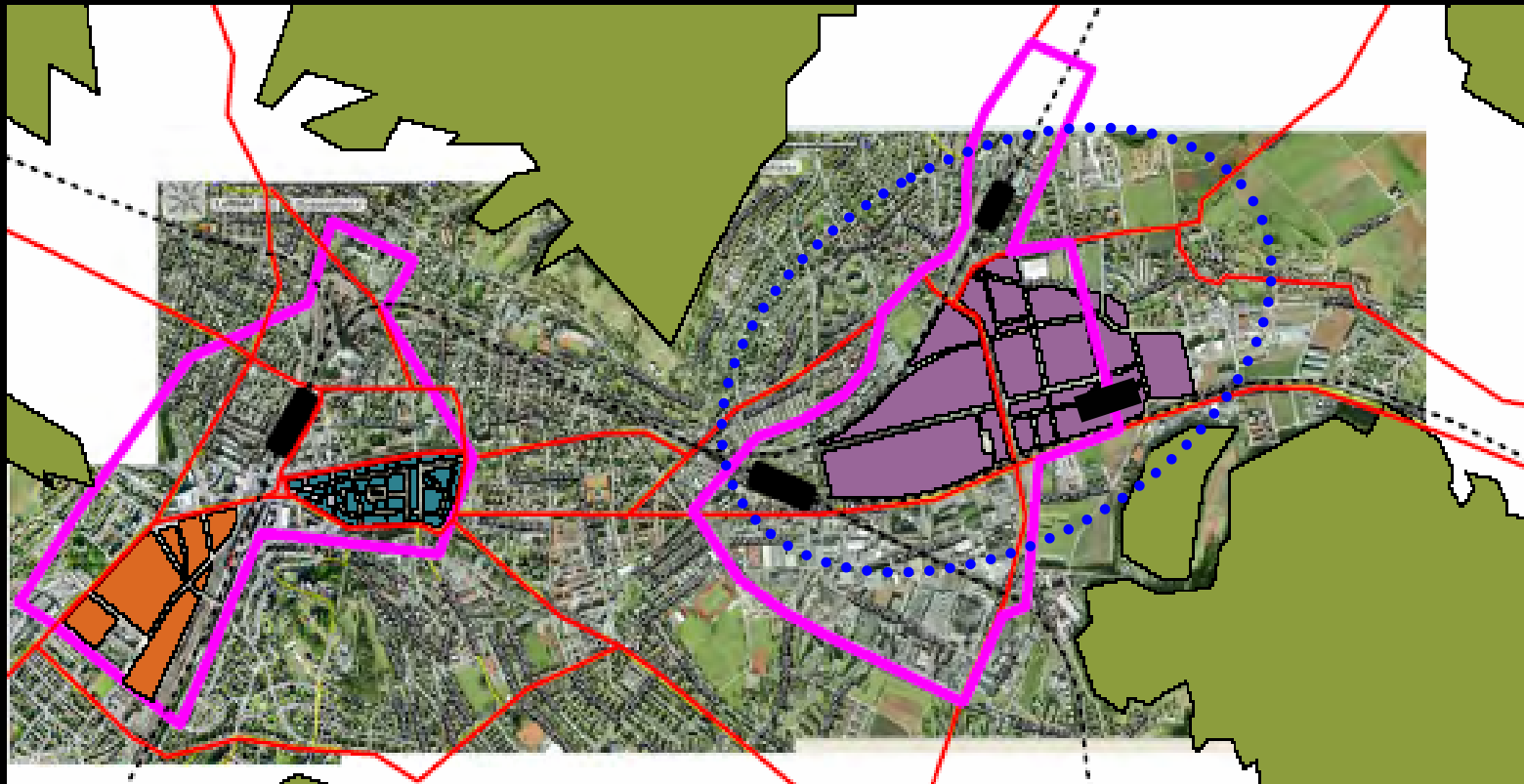
- Aufwändige Planungen der Sulzer Immobilien AG für Teilgebiete in Zusammenarbeit mit der Stadt seit Ende der 90er Jahre (u.a. gültiger Rahmenplan)
- Durchführung eines Wettbewerbs durch die Stadt und erfolgreiche Volksabstimmung über den Bau des Eulachparks als Imageprägende Vorleistung für den neuen Stadtteil

Was fehlte bisher?

- Stadtbehörden haben sich bisher kaum dazu geäußert, welches Image angestrebt wird, welche Rolle der neue Stadtteil spielen soll und wie diese umgesetzt werden kann
- Stadtrat beschloss Erarbeitung einer "Entwicklungsstrategie Oberwinterthur" unter Federführung der Stadtentwicklung mit Einbezug von Grundeigentümern, bisherigen Planern im Gebiet und externen Experten:
 - ➔ Resultate werden heute präsentiert: Übergeordnete Ziele für die Gebietsentwicklung und daraus abgeleitete Steuerungsmassnahmen
 - ➔ Vorliegende Strategie gibt Position der Stadt wider und dient als Grundlage für Verhandlungen mit Grundeigentümern sowie politische/planerische Entscheidungen



AUSGANGSLAGE – LAGE UND GRÖSSE GEBIET



■ Sulzer Stadtmitte

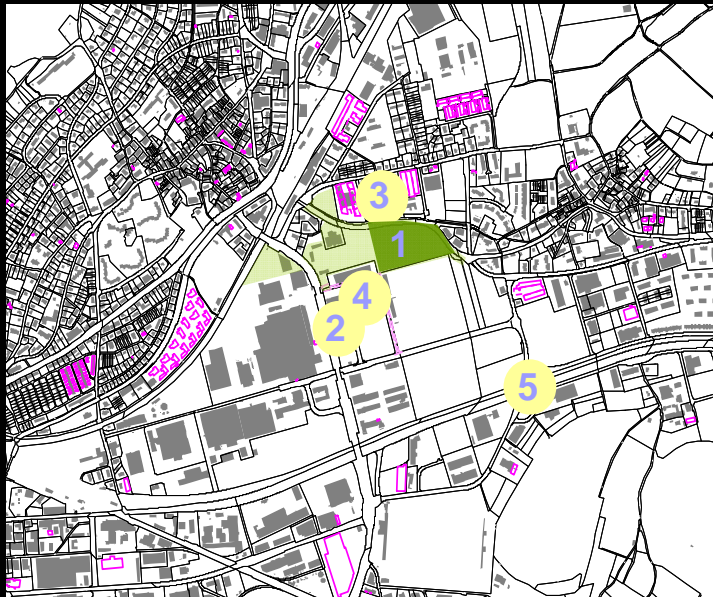
■ Altstadt

■ Entwicklungsgebiet Oberwinterthur (unmittelbarer Perimeter Entwicklungsstrategie)

■ Zentrumsgebiete von kant. Bedeutung

..... Erweiterter Betrachtungsperimeter Entwicklungsstrategie

AUSGANGSLAGE - ENTWICKLUNGSDYNAMIK



1. Eulachpark (1. Etappe). Spatenstich Anfang Aug. 2007 geplant



2. Parkarena



3. "Am Eulachpark" (Burkhalter/Sumi)



4. "Eulachhof" (0-Energie Bauten)



5. S-Bahn-Station Hegi



ZIELE DER STADT IM PROZESS

Konkrete Ausgangslage

- Umzonungsgesuch von Sulzer: I-Zone Grundstücke östlich Seener-Strasse in Z-Zone
- Planungsstand der Areale von Sulzer und weiteren Grundeigentümern östlich/im Umfeld Bahnstation Hegi sehr unterschiedlich
- Grosse Nachfrage nach reinem Wohnungsbau durch Investoren (auch in Zentrumszonen)

Ziele

- Formulierung einer städtischen Position zur gewünschten Gebietsentwicklung mit Aussagen zu den Themen Image, Funktion, Nutzungen usw.
- Schaffung einer Grundlage für die Diskussion über gemeinsame Stossrichtung von Stadt und Grundeigentümern zur Entwicklung eines attraktiven Stadtteils
- Schaffung von Grundlagen für politische und planerische Entscheide (u.a. zu Umzonungsbegehren)
- Klärung des Bedarfs nach weiteren städtischen Massnahmen (neben Eulachpark)
- Diskussion weiterer Steuerungsinstrumente bzw. Anpassungen bei best. Planungen



ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

1. Modellhafte Stadtentwicklung mit Fortbestand der Industrie

- **Das Gebiet steht exemplarisch für viele ähnliche Industrieareale in der Schweiz:**
 - keine grosse Zahl identitätsstiftender Bauten
 - nicht absolut zentral gelegen
- **Angestrebt wird deshalb eine modell- und beispielhafte Gebiets-Entwicklung die über Winterthur hinausstrahlt:**
 - ➔ **Keine Verdrängung der Industrie, sondern Nebeneinander von (High-Tech-) Industrie und ergänzenden Nutzungen, insbesondere auch Wohnen**
 - ➔ **Grosses Gewicht für den Entwicklungsprozess, der aktiv gesteuert werden soll und in dem der "Aktivierung" des Gebietes durch temporäre Nutzungen und Kommunikations-Massnahmen grosse Bedeutung zukommt**



ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

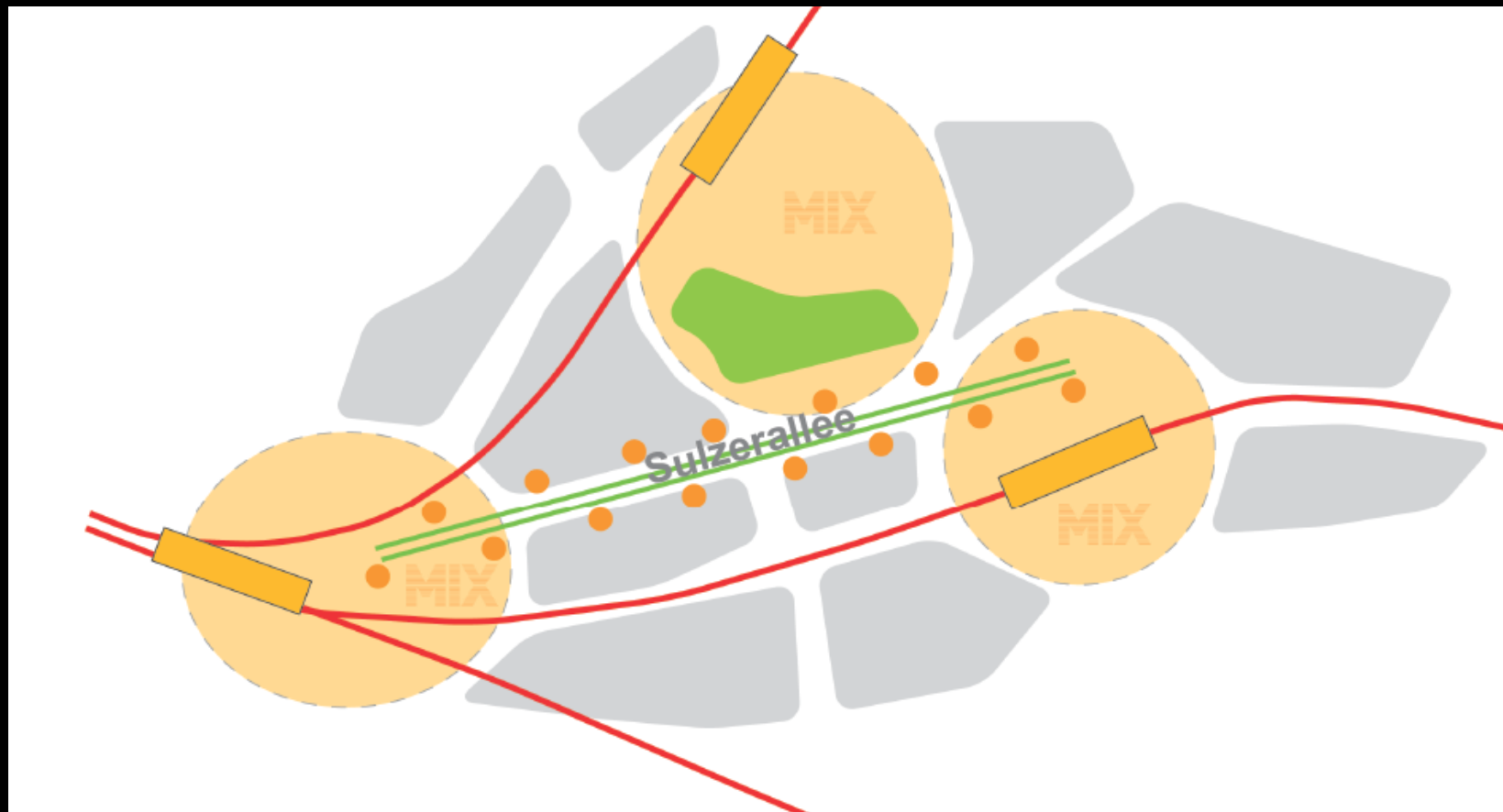
2. Neues Image als urbaner, gemischter Stadtteil

- **Gebiet beidseitig der Seener-Strasse als dicht bebauter, urbaner Stadtteil mit vielfältigen Aktivitäten und eigenständigem Image**
- **Zusammenhängender Stadtteil mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und der Sulzer-Allee als verbindendem Rückgrat**
- **Industrielle Nutzungen bleiben erhalten und Erweiterungs-/Neuansiedlungsflächen stehen zur Verfügung, überlagert und durchmischt mit ergänzenden Nutzungen**
- **Urbanes Gesicht entlang der Sulzer-Allee: Baufelder mit hohen städtebaulichen Qualitäten durch spezifische Vorgaben (z.B. minimale Geschosshöhen entlang Baulinien)**
- **Hochhäuser (Gebäude höher als 25 Meter) entlang der Sulzer-Allee und als "Landmarks" im Umfeld der drei S-Bahn-Stationen Grüze, Oberwinterthur und Hegi**
- **Entwicklungs- und Identifikationsschwerpunkt Eulachpark mit Halle 710 als Ort für quartierbezogene sozio-kulturelle Nutzungen**



ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

3. Aufwertung der Eingangspforten, Nutzung als Entwicklungsmotoren



ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

3. S-Bahn Stationen als Eingangspforten und Entwicklungsmotoren

- Wichtige Funktion als Eingangspforten ins Gebiet sowie als Verknüpfungspunkte für den Langsamverkehr mit den angrenzenden Stadtteilen
- Grosse Bedeutung von städtebaulichen Aspekten, Gestaltung öffentlicher Räume, Nutzungsmix (insbesondere EG-Nutzungen) im Umfeld
- Stärkung der Verbindungsachsen durch publikumsorientierte EG-Nutzungen
- Spezifische Bedeutung der Umfelder aufgrund unterschiedlicher Lage und baulichem Zustand:



- ➔ Station Hegi: Priorität als kurzfristiger Entwicklungsschwerpunkt mit Ausstrahlung auf Gesamtgebiet
- ➔ Station Oberwinterthur: Priorität für verbesserte Anbindung ans Gebiet
- ➔ Station Grüze: Mittelfristig grosses Aufwertungspotential und grössere Reserveflächen

ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

3. S-Bahn Stationen als Eingangspforten und Entwicklungsmotoren



Hegi

**Entwicklungsschwerpunkt
(Kurzfr.)**



Oberwinterthur

**Verbesserung Gebiets-
anbindung (Kurzfr.)**



Grüze

**Aufwertungspotential und
Reserveflächen (Mittelfr.)**



ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

4. Einheitliches Regelwerk für Gesamtgebiet

- **Gebiet soll trotz unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte als gesamthafter Stadtteil wahrgenommen werden**
- **Um trotz der gewollten Heterogenität ein eigenständiges Image und eine urbane Prägung zu erhalten, werden bisher nur für Teile des Sulzer-Areals geltende "Hybrid-Cluster" Regeln (durch Büro Dürig AG im Auftrag von Sulzer erarbeitet) auf Gesamtgebiet ausgeweitet**
- **Anwendung weiterer Bestimmungen (z.B. hinsichtlich Gestaltung des öff. Raumes) werden, soweit sinnvoll, ebenfalls auf Gesamtgebiet angewendet**
- **Zukünftige neue Namensgebung für Gesamtgebiet (dazu weiterhin Teilgebietsbezeichnungen)**



ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

5. Steuerung durch Gebietsmanagement und temporäre Nutzungen

Angestrebt wird die Steuerung des Entwicklungsprozesses durch ergänzende Massnahmen zu den klassischen Planungsinstrumenten:

- **"Gebietsmanagement":** Noch aktivere Zusammenarbeit zwischen städtischen Behörden und Grundeigentümern um angestrebte Entwicklung schrittweise umsetzen zu können.
- **Temporäre Nutzungen:** Aktivierung des Gebietes durch temporäre Nutzungen der zahlreichen Brachflächen (analog Karls Kühne Gassenschau)

ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

6. Längerfristige Entwicklung über den engeren Perimeter hinaus

- Die modellhafte Entwicklung soll längerfristig über das Gebiet zwischen den drei S-Bahn-Stationen hinauswirken
- Z.B. langfristig im Rahmen von Ersatzneubauten in der Grüze





UMSETZUNG

Es wird eine nachhaltige, städtebaulich hochwertige Entwicklung des Gebietes angestrebt, die Umsetzung soll mittels zwei parallel laufender Handlungssträngen erfolgen:

Prozess-Steuerungsinstrumente

Instrumente die mit sehr wenig reglementierenden Interventionen auskommen

Städtebauliche/planerische Instrumente

Klassische Planungs-Instrumente, ergänzt mit freiwilligen Vereinbarungen zwischen Stadt und Grundeigentümern



PROZESS-STEUERUNGSELEMENTE

„Gebietsmanagement“

- **Umsetzung der Strategie ist eine langfristig ausgerichtete Massnahme mit hohem Koordinationsaufwand**
- **Aufgaben welche Gesamtgebiet betreffen sollen gut koordiniert und gemeinsam finanziert werden**
- **„Gebietsmanagement“ bedeutet verstärkte Zusammenarbeit zwischen grössten Grundeigentümern und der Stadt**

Kommunikation

- **Angestrebt wird eine gemeinsame Website über die Gebietsentwicklung von Stadt und Grundeigentümern mit Infos über Projekte, Events, verfügbare Flächen usw.**
- **Es wird die Einrichtung eines „Infospots“ angestrebt, in dem vor Ort Informationen zur Gebietsentwicklung erhältlich sind.**
- **Zusätzliche Mittel (z.B. Newsletter, Billboards usw.) sind zu prüfen**

PROZESS-STEUERUNGSELEMENTE

Aktivierungsmassnahmen

- Dienen dazu, das Gebiet ins Bewusstsein einer breiten Bevölkerung zu bringen und es für die Leute erlebbar zu machen
- Beispielsweise Sulzer-Allee Kennzeichnung mit temporären Elementen
- Ansiedlung temporärer Nutzungen als wichtige Aktivierungsmassnahme





PROZESS-STEUERUNGSELEMENTE

Temporäre Nutzungen

- Grosse leere Flächen bieten ein besonderes Potential für temporäre Nutzungen nach dem Vorbild von Karls Kühne Gassenschau
- Einmalig, an Wochenenden oder für einen begrenzten Zeitraum
- Temporäre Nutzungen mit unterschiedlichem Charakter auf verschiedenen Ebenen:
 - Events, Messen mit nationaler Ausstrahlung (Karls Kühne G.)
 - Satelliten aus der Innenstadt (Musikfestwochen, Afropfingsten)
 - Quartierbezogene Nutzungen (erste Bewohner ab Herbst 2007)
 - After Work Aktivitäten (2000 Arbeitsplätze, weiter zunehmend)





STÄDTEBAULICHE/PLANERISCHE INSTRUMENTE

Agenda des Amts für Städtebau (AfS)

- 1 Ausgangslage
- 2 Städtebauliche Instrumente
- 3 Verkehr und Parkierung

AUSGANGSLAGE





STÄDTEBAULICHE INSTRUMENTE

Aufgaben

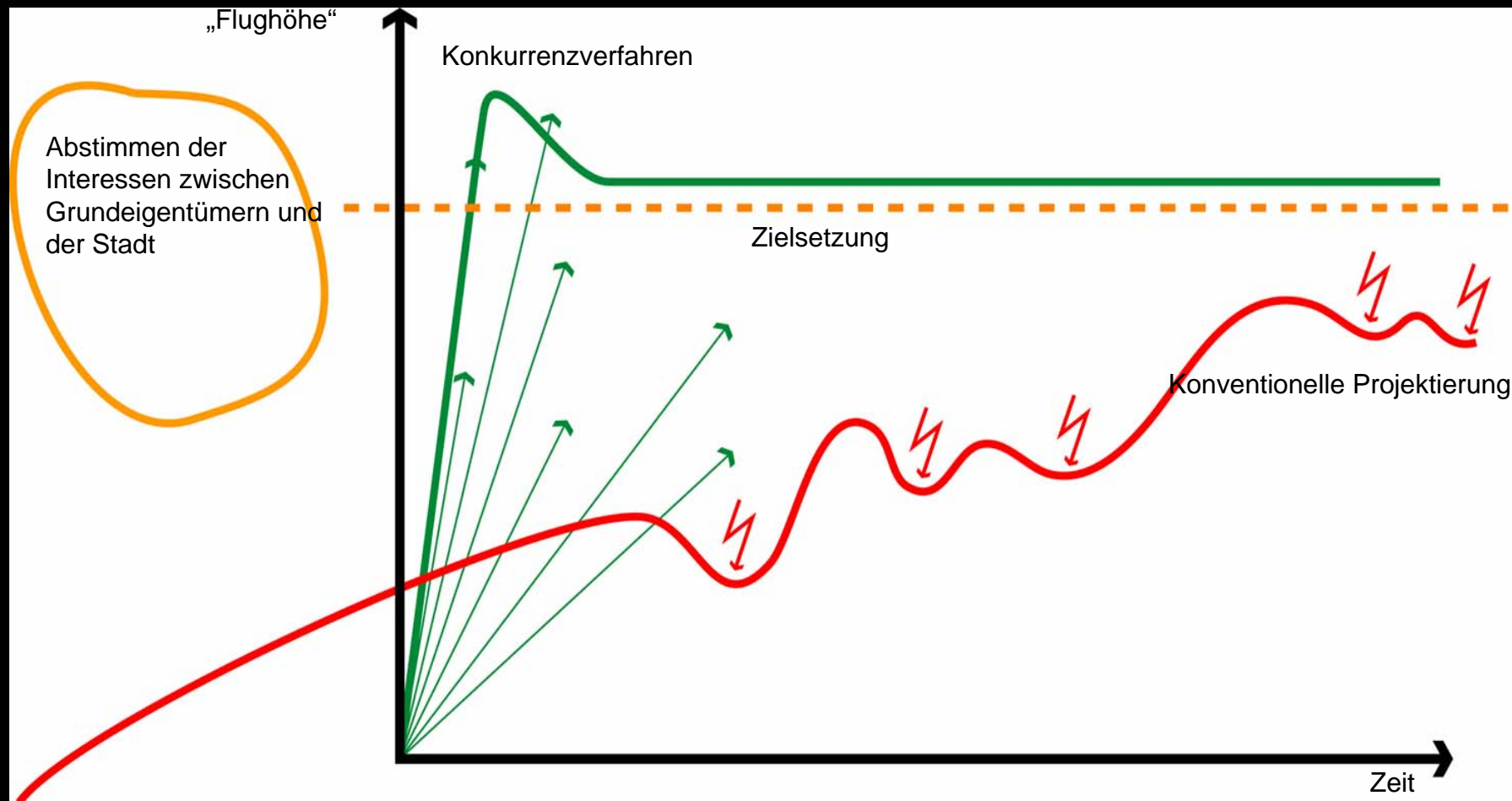
- Zonenplan anpassen, evtl. Gestaltungspläne
- Ergänzung und Ausweitung der Regelwerke (Hybrid-Cluster)
- Rahmenplan anpassen und konkretisieren
- Konkurrenzverfahren fördern und gestalten

Ziele

- ➔ Zug um Zug Lösung um gleichzeitig Flexibilität zu erhalten und Planungssicherheit zu erreichen
- ➔ Nachhaltige Wertschöpfung erreichen

STÄDTEBAULICHE INSTRUMENTE

Konkurrenzverfahren: Erfolgversprechender Weg zu hoher Ergebnisqualität





VERKEHR UND PARKIERUNG

- Lobbying für übergeordnete Verkehrsprojekte (Südostumfahrung, Entlastungsstrasse Oberwinterthur) ausbauen
- Verlagerung MIV zu ÖV umsetzen
- Bestehendes Strassennetz anpassen
- Parkierung gesamtheitlich bearbeiten (strategische UVP)





FAZIT

- **Mit der Entwicklungsstrategie liegt eine übergeordnete Vorstellung zur angestrebten Entwicklung in Oberwinterthur aus städtischer Sicht vor:**
 - **Bekanntnis zu langfristigem Industriestandort Oberwinterthur**
 - **Moderner High-Tech Standort mit ergänzenden Nutzungen für Arbeitende und BewohnerInnen**
 - **Modellhafte Entwicklung mit einer Kombination von Industrie und Wohnen**
 - **Schaffung eines urbanen Stadtteils, der mit 3 Bahn-Stationen verknüpft ist**
 - **Belebung des Gebietes und Steuerung der Entwicklung durch temporäre Nutzungen**
- **Die Strategie ist ein flexibles Grundgerüst, das auf Unvorhergesehenes reagieren kann**
- **Anstehende Aufgaben zur Vertiefung, Präzisierung und Umsetzung werden in nächstem Schritt gemeinsam mit den Grundeigentümern diskutiert**
- **Um die angestrebte Entwicklung realisieren zu können:**
 - ➔ **Muss die Stadt Winterthur eine aktive Rolle übernehmen**
 - ➔ **Sollten alle Beteiligten (Verwaltung, Politik und Grundeigentümer) offen für innovative und kreative Lösungen sein**

BESTEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Darstellung KCAP