

Planungszone Neuhegi-Grüze: Gesamtpaket ist bereit für die öffentliche Auflage

Medienorientierung vom 14. März 2013

Michael Künzle, Stadtpräsident

Pearl Pedernana, Vorsteherin Dept. BAU

Peter Baki, Amt für Städtebau

Fritz Zollinger, Stadtentwicklung

Ein Stadtteil im steten Wandel



Foto: Thomas Merk



Ein urbaner Stadtteil für Arbeiten, Wohnen und Freizeit als Vision



Aus der Vision wurden konkrete Planungsziele abgeleitet



Konzept, Entwicklungsstrategie Oberwinterthur 2007

- **Stärkung Wirtschaftsstandort Winterthur und Erhalt Flächenpotentiale für Industrie/Gewerbe**
- **Hochwertige Freiräume für Wohnende und Arbeitende als Voraussetzung für Verdichtung und attraktive Arbeitsplätze in urbanem Gebiet**
- **Attraktive, dichte, gemischt genutzte Umfelder bei den Bahnstationen: «Stadt der kurzen Wege»**
- **Gesamtlösung unter Einbezug aller Verkehrsmittel für Gebietserschliessung mit hoher Priorität für ÖV und Langsamverkehr**
- **Gesamtpaket aus Planungsinstrumenten zur grundeigentümergebundenen Sicherung**



Visualisierung angestrebte Entwicklung Umfeld Hegi

Gebietsentwicklung ist abgestimmt auf übergeordnete Planungen

Zentrumsgebiet Oberwinterthur/Grüze (mit Neuhegi im Kern) wird im revidierten kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet bezeichnet und es werden folgende Entwicklungsziele festgelegt:

- Entwicklung und Verdichtung der bestehenden Strukturen vorwiegend für Industrie und Gewerbe;
- Umstrukturierung des Nahbereichs der drei Bahnhöfe Hegi, Oberwinterthur und Grüze zu durchmischten städtischen Quartieren.

Kant. Richtplan 2012

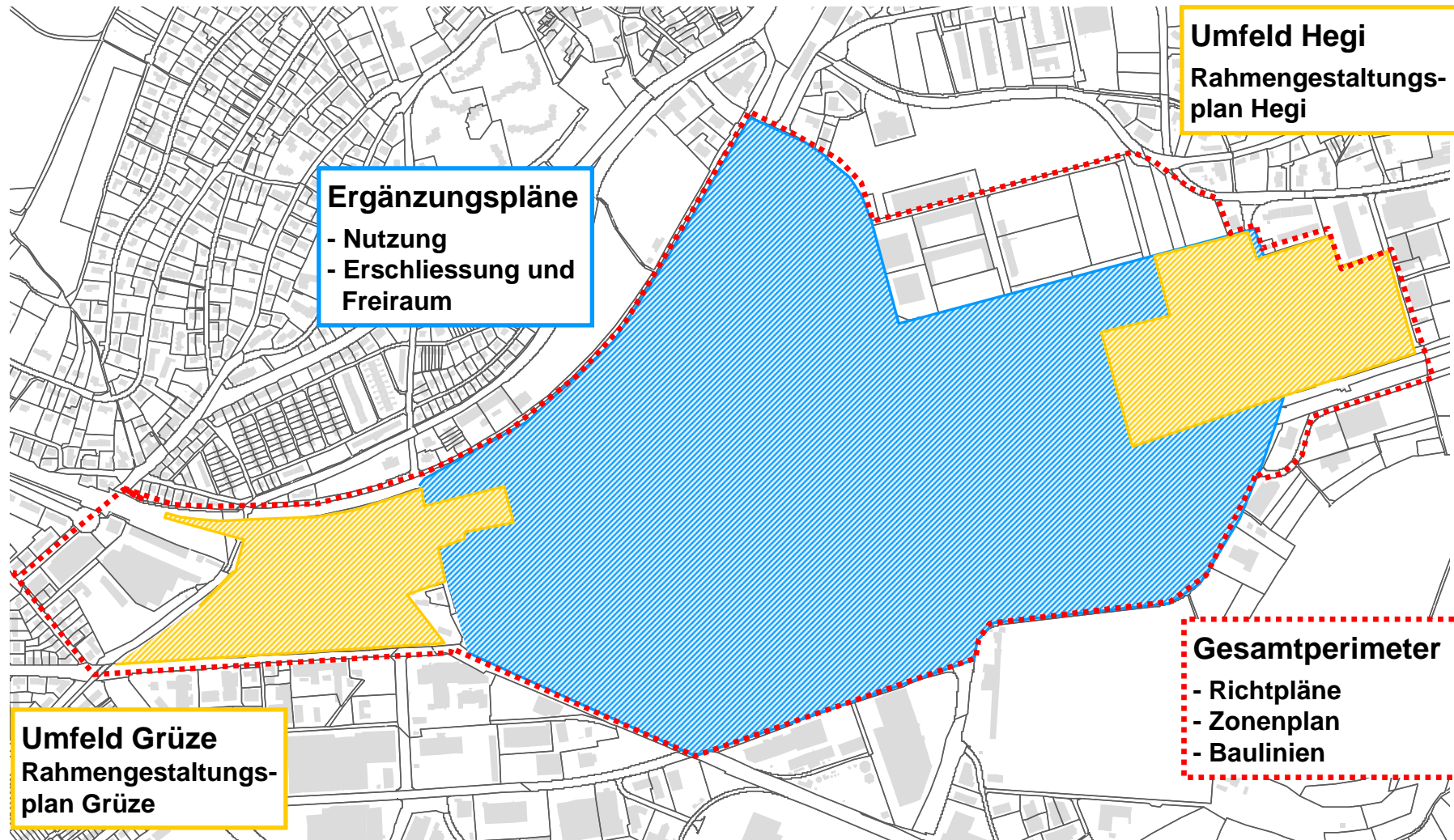
Planungsinstrumente für einen attraktiven Stadtteil liegen vor



Öffentliche Auflage Gesamtpaket Planungszone, bestehend aus:

- Planungsinstrumente Gesamtperimeter
- Umfeldplanung Grüze
- Umfeldplanung Hegi

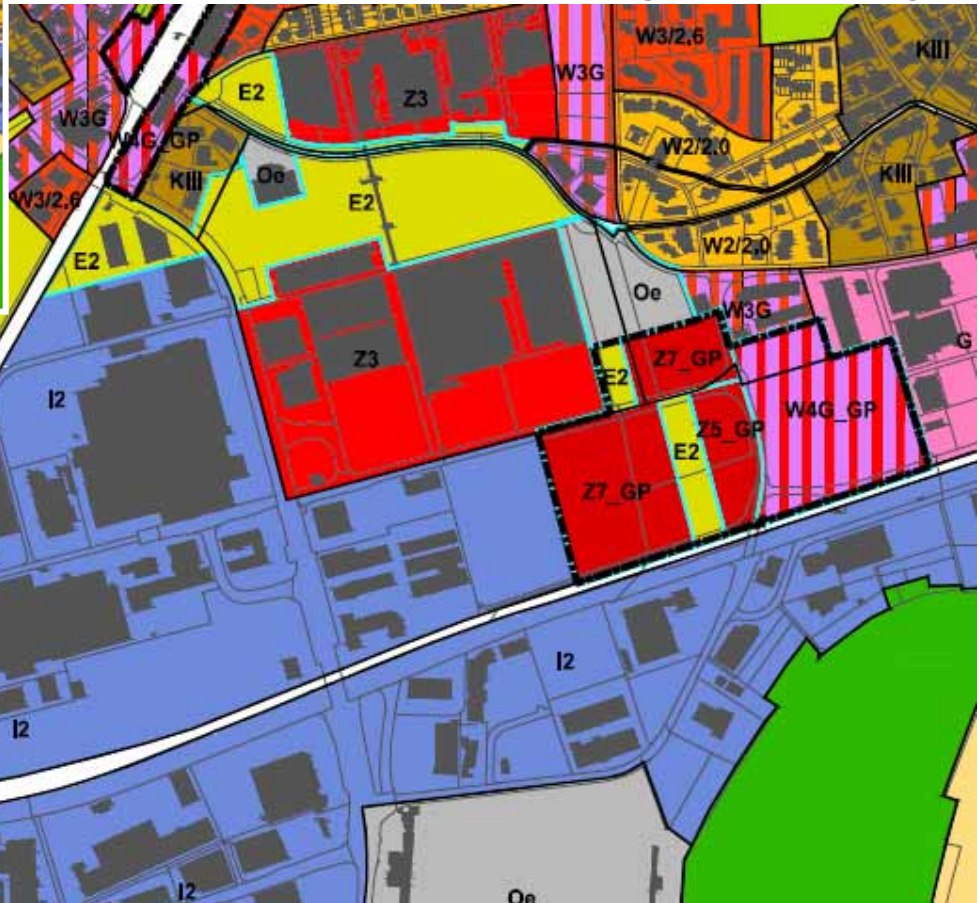
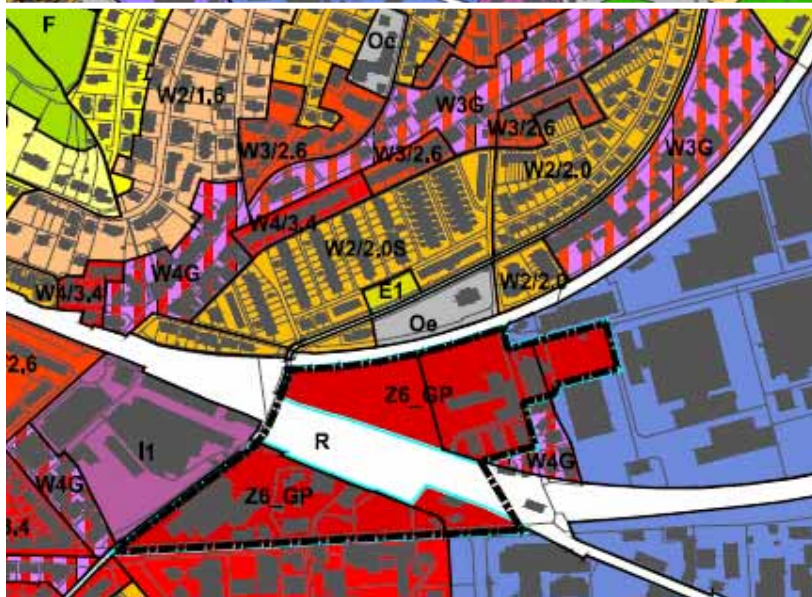
Angepasste Geltungsbereiche für die verschiedenen Pläne



Gesamtpaket Planungszone – Zonenplan

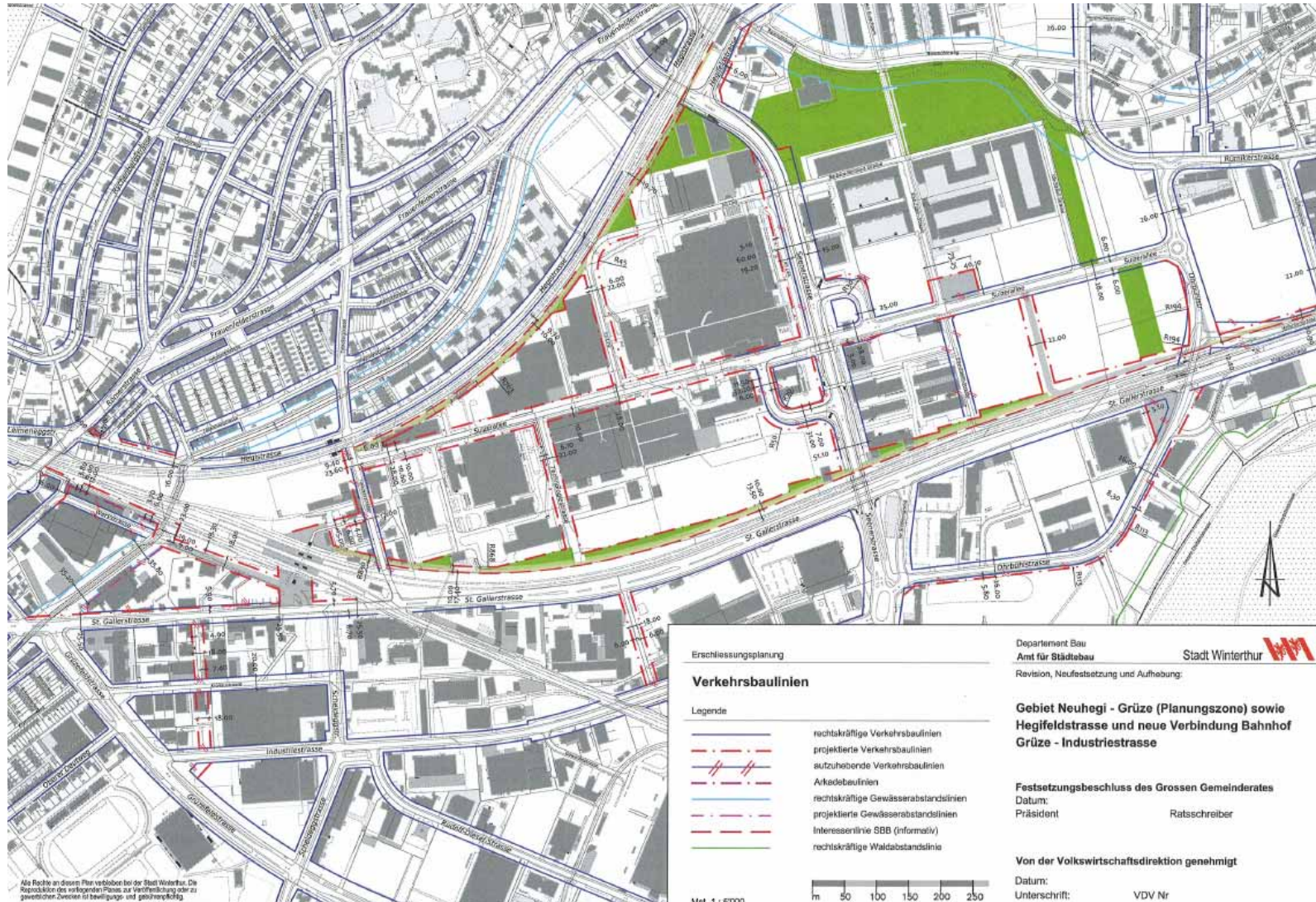


Bestehend

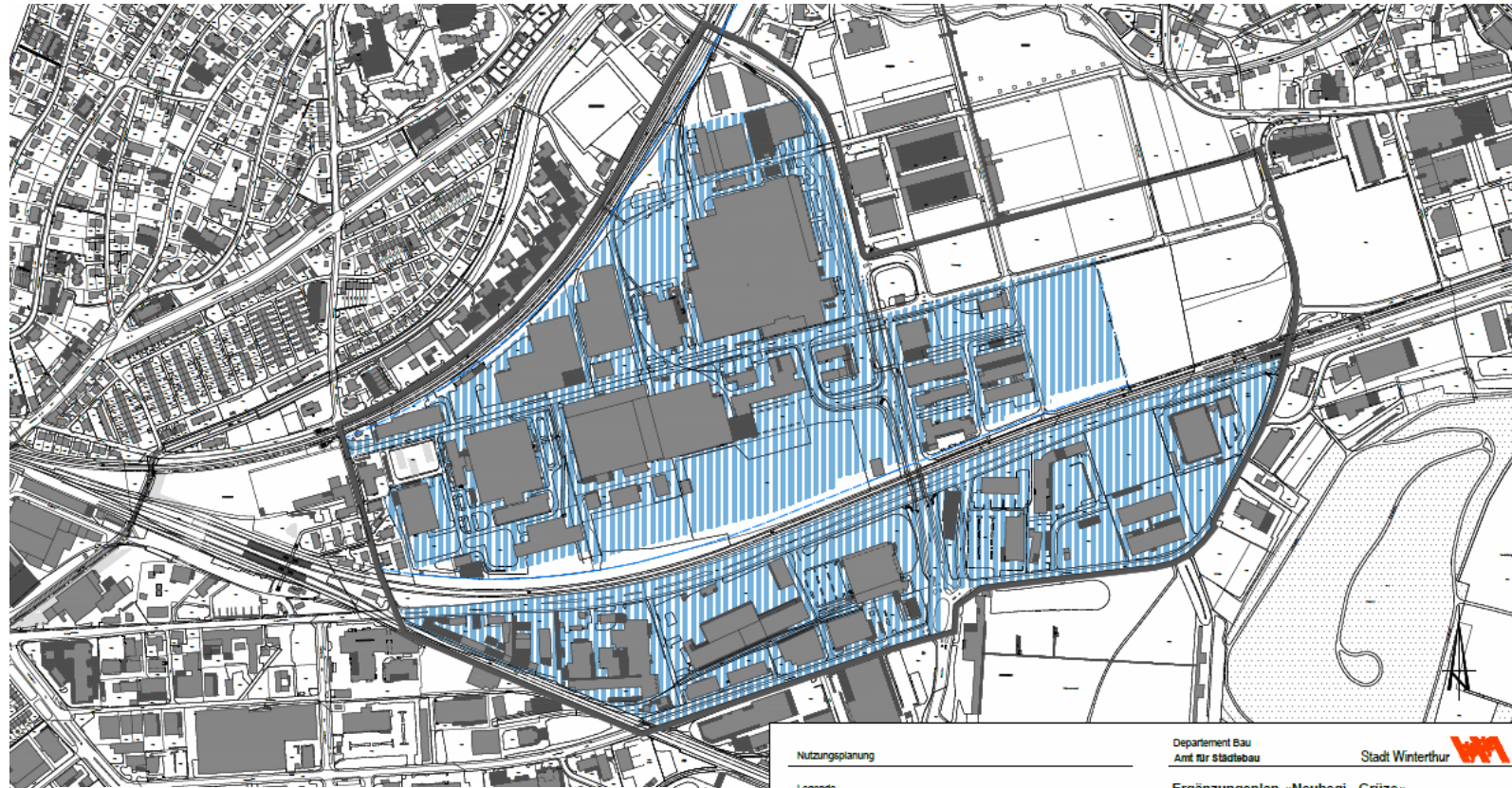


Vorgesehene Änderungen

Gesamtpaket Planungszone – Baulinien









Gesamtpaket – Ergänzungsplan Nutzung

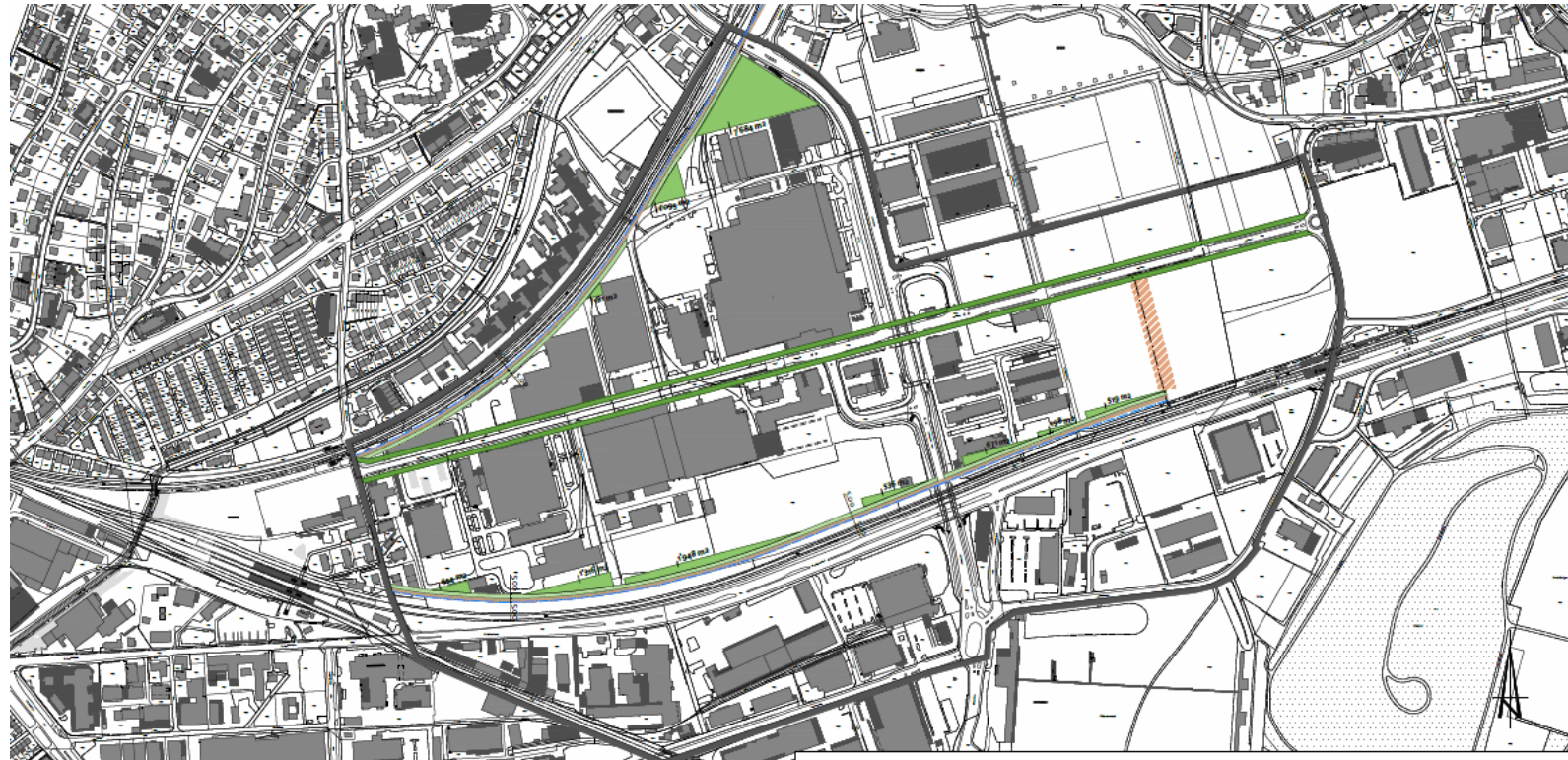


regelt:

- - Ausschluss SVN
- - Beschränkung Verkaufsflächen
- - Beschränkung Dienstleistungen

Nutzungsplanung	Departement Bau	Stadt Winterthur 
	Amt für Städtebau	
Legende	Ergänzungsplan «Neuhegi - Grütze» Nutzung	
	Geltungsbereich	
	Nützweise Industriezone	
Hinweise		
	Interessenslinie GSB	
	Gestaltungspflicht	
Mst. 1 : 5'000		
	Stand: 7. November 2012	
	Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates	
	Datum:	
	Präsident	Ratsschreiber
	Von der Baudirektion genehmigt	
	Datum:	
	Unterschrift:	BDV Nr

Gesamtpaket – Ergänzungsplan Erschliessung und Freiraum



regelt:

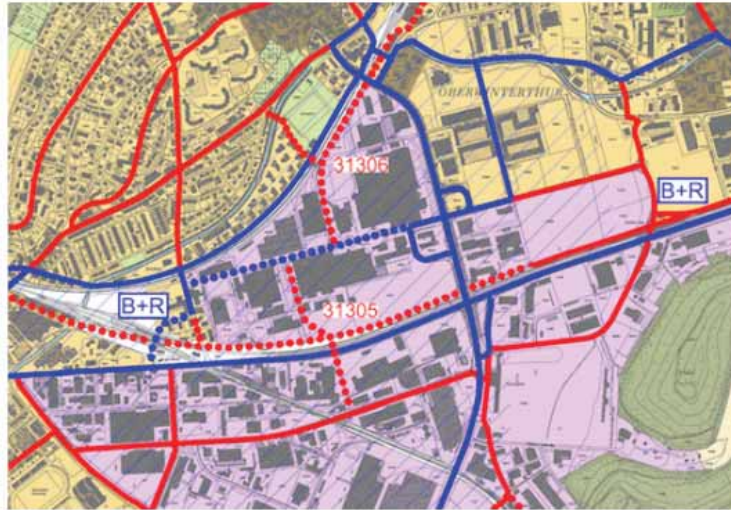
- - Gestaltung Sulzerallee
- Freiflächen / Abstandsstreifen
- Fuss-/Radweg

<p>Nutzungsplanung</p> <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich Fahr- und Radweg Freiflächen Abstandsstreifen Gestaltungsebene Sulzerallee Gestaltungsebene "Neue Strasse Süd" <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> Interesselinie SSB Gestaltungspflucht 	<p>Departement Bau Amt für Städtebau</p> <p style="text-align: right;">Stadt Winterthur </p> <p>Ergänzungsplan «Neuhegi - Grütze» Erschliessung und Freiraum</p> <p>Stand: 7. November 2012</p> <p>Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates Datum: _____ Präsident: _____ Ratsschreiber: _____</p> <p>Von der Baudirektion genehmigt Datum: _____ Unterschrift: _____ BDV Nr _____</p>
---	--

Mst. 1 : 5'000

Gesamtpaket Planungszone – Kommunalen Richtplan

Beispiel Änderung kommunalen Richtplan Radrouten



Bestehend



Geplante Änderungen



Unterführung im Link



Fuss-/Radweg entlang Geleise



Gesamtpaket Planungszone – Rahmengestaltungsplan Grüze / Hegi



Öffentlicher Gestaltungsplan Grüze, Plan Situation



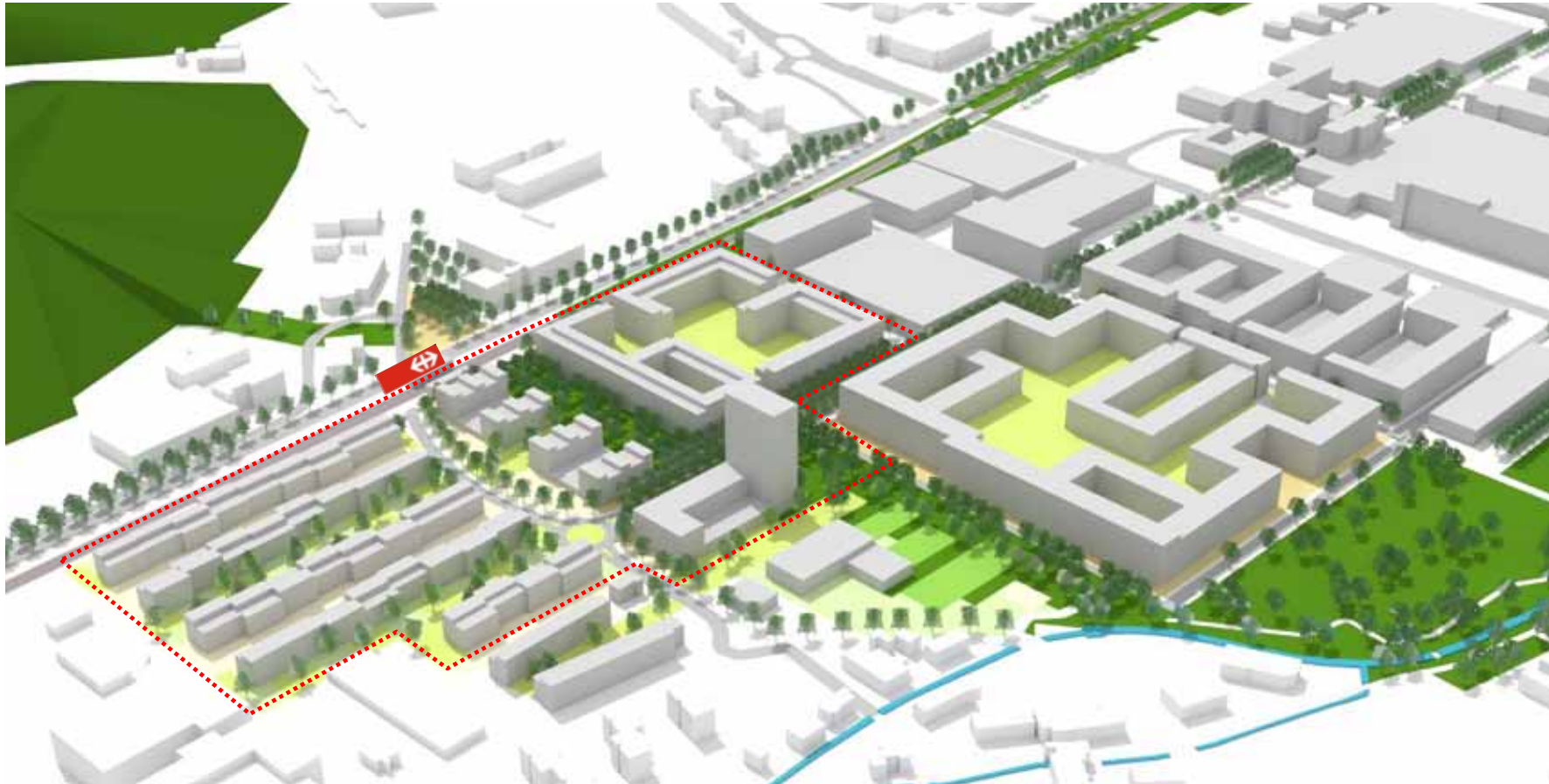
Öffentlicher Gestaltungsplan Hegi, Plan Situation

Rahmengestaltungspläne zur lokalen Präzisierung der Bau- und Zonenordnung

Rahmengestaltungspläne Umfeld der Hege und Grüze

Erfolgreicher Abschluss von Entwicklungsvereinbarungen

Städtebauliches/freiräumliches Konzept aus Testplanung als Grundlage



Dichte Bebauung erfordert attraktive öffentliche/private Aussenräume



Blick von der Station Hegi zur Sulzerallee



Blick von der Sulzerallee zur Station Hegi



Blick entlang Sulzerallee zum Kreiselpark Ohrbühlstrasse

Sicherung mittels öffentlichem Rahmengestaltungsplan



Max. Wohnanteil 50%

**Publikumsorientierte EG-Nutzungen
an Passantenlagen**

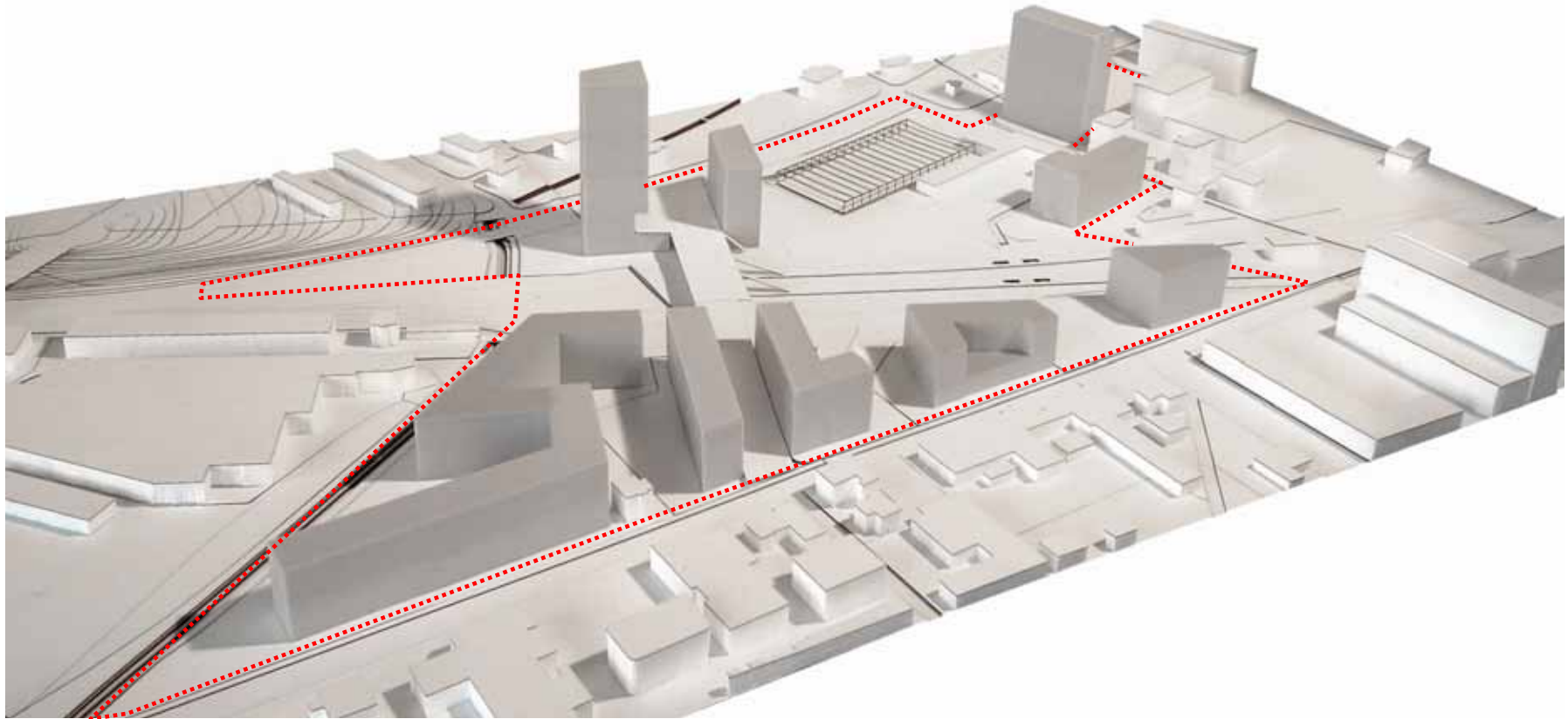
Konkurrenzverfahren

Mobilitätskonzept je Baufeld

Minergie P (bzw. gleichwertig)



Umfeld Grüze als städtischer Pol und Verkehrsdrehscheibe



Entwicklung in partizipativem Workshop-Prozess mit allen Grundeigentümer/innen

Dichtes Zentrum und hochwertige, öffentliche Freiräume



Blick von der Sulzerallee Richtung Bhf. Grüze

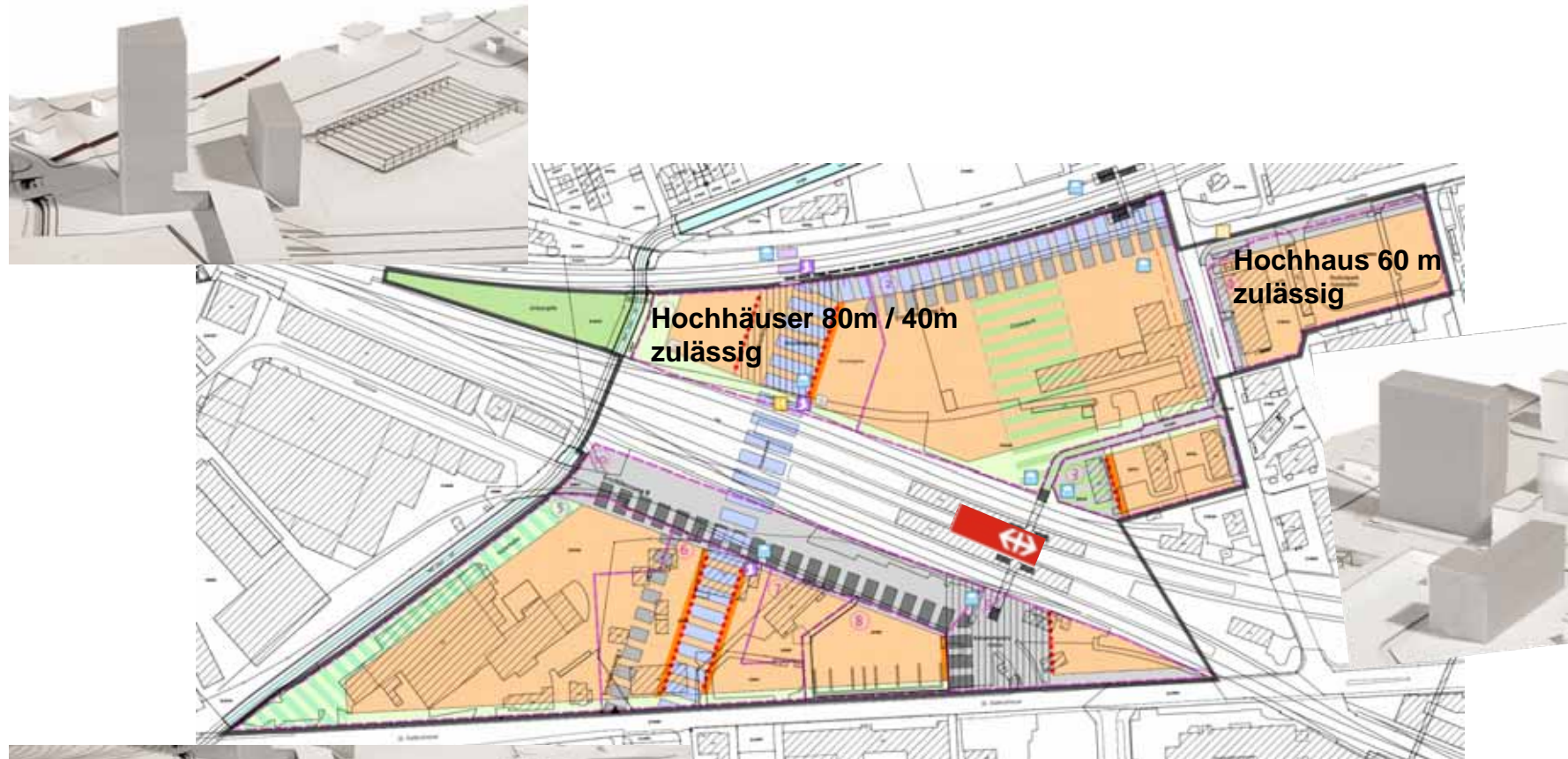


Blick entlang der renaturierten Eulach Richtung Bhf. Grüze



Blick von der Querung Grüze Richtung St. Gallerstrasse

Sicherung mittels öffentlichem Rahmengestaltungsplan



Max. Wohnanteil 50%

Publikumsorientierte EG-Nutzungen an Passantenlagen

Konkurrenzverfahren

Mobilitätskonzept je Baufeld

Minergie P (bzw. gleichwertig)

Verhandlungen über Entwicklungsvereinbarungen erfolgreich

- **Eigentümer/innen in den Umfeldern Grüze und Hegi finanzieren für Um-/Aufzoning hochwertige öffentliche/private (Freiraum-)Infrastruktur und treten Land dafür ab**
- **Entwicklungsvereinbarungen Grüze und Hegi wurden von allen 19 Eigentümer/innen unterzeichnet (Grüze am 26. Februar 2013)**
- **- ca. 36'000 m² Land werden durch Eigentümer/innen kostenlos abgetreten**
- ca. 20 Mio. werden durch Eigentümer/innen in (Freiraum-)Infrastruktur investiert
- **Definitive Beiträge/Flächen werden nach Festsetzung (nach Vorprüfung Kanton, Diskussion GGR) in zweitem Vertrag festgelegt. Voraussetzung für Inkraftsetzung RGP**
- **Eigentümer/innen können aus Vereinbarung auszusteigen, wenn Mehrwert aufgrund planerischer Anpassungen unter 80 % fällt**

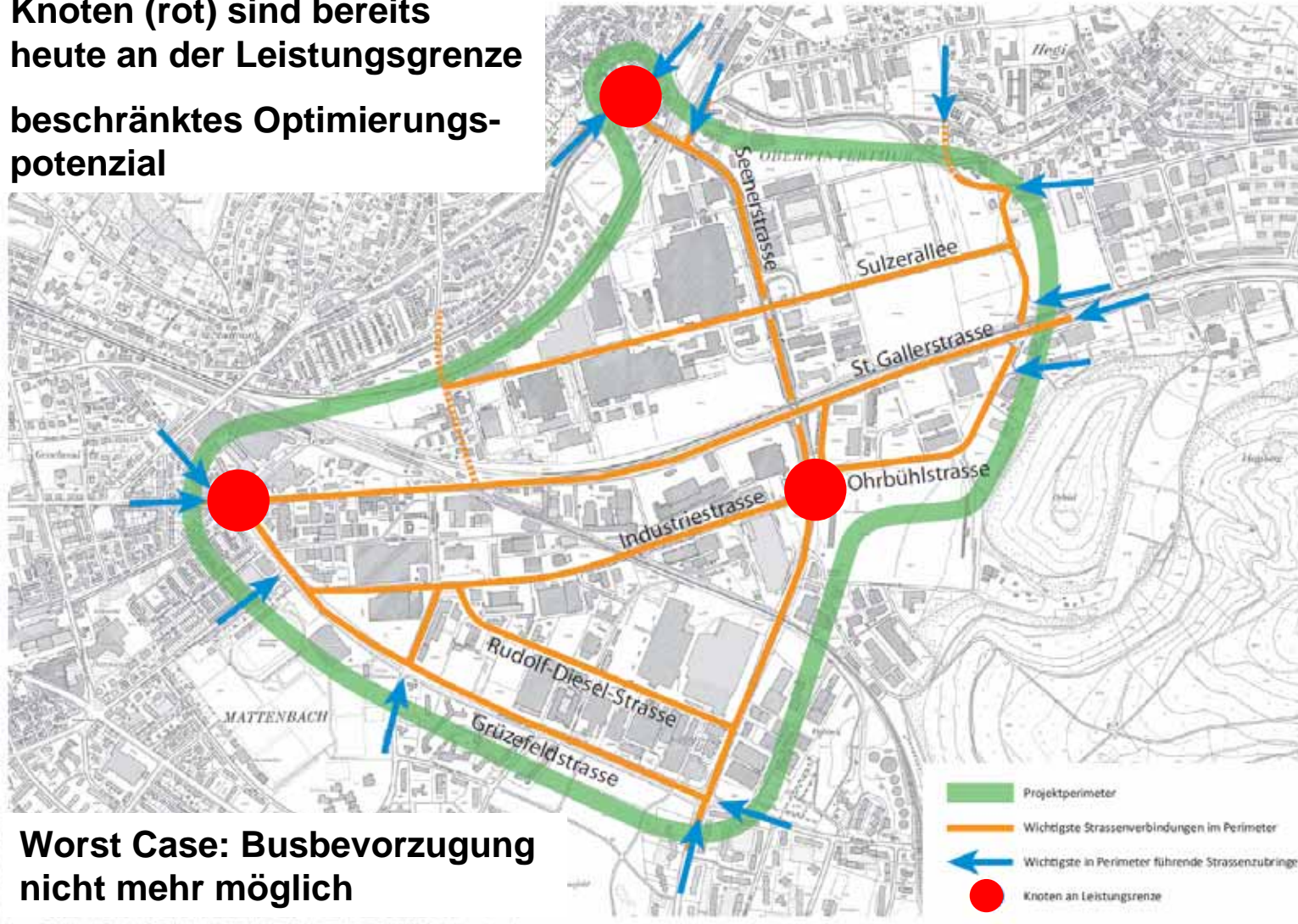
Abstimmung Siedlung und Verkehr

«Nicht nur die Stadt, sondern auch die Betriebe vor Ort haben ein vitales Interesse, dass ein sehr hoher Anteil der künftigen Personenbewegungen ins und aus dem Gebiet der Planungszone mit dem ÖV und dem Langsamverkehr abgewickelt werden kann.»



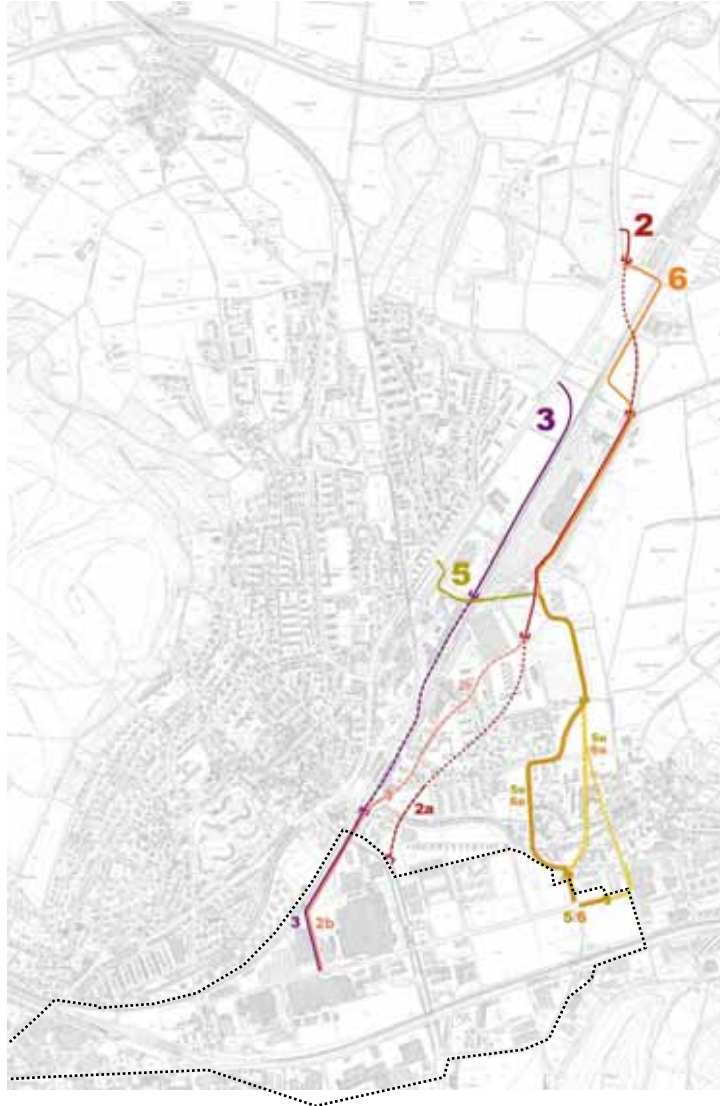
Strassennetz Neuhegi-Grüze in den Spitzenstunden stark belastet

Knoten (rot) sind bereits heute an der Leistungsgrenze
beschränktes Optimierungspotenzial



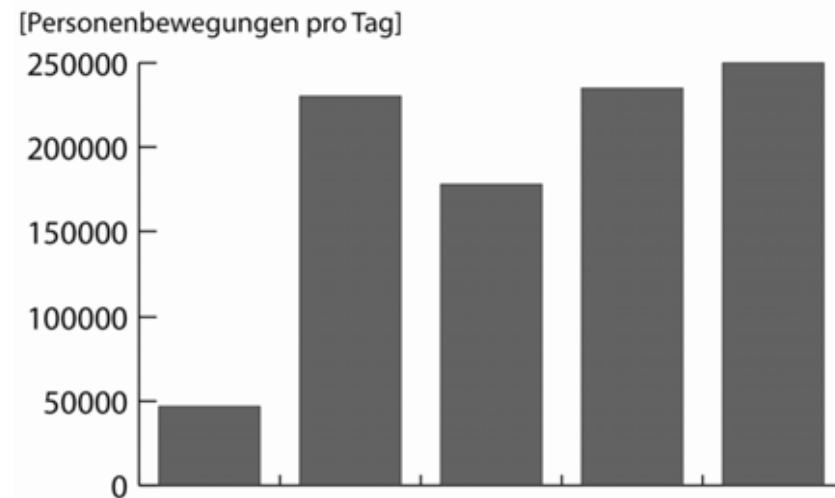
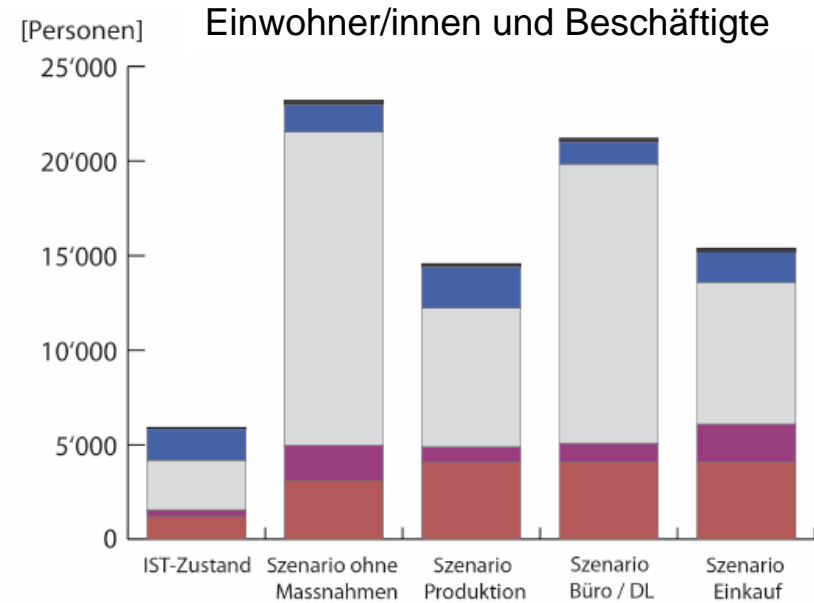
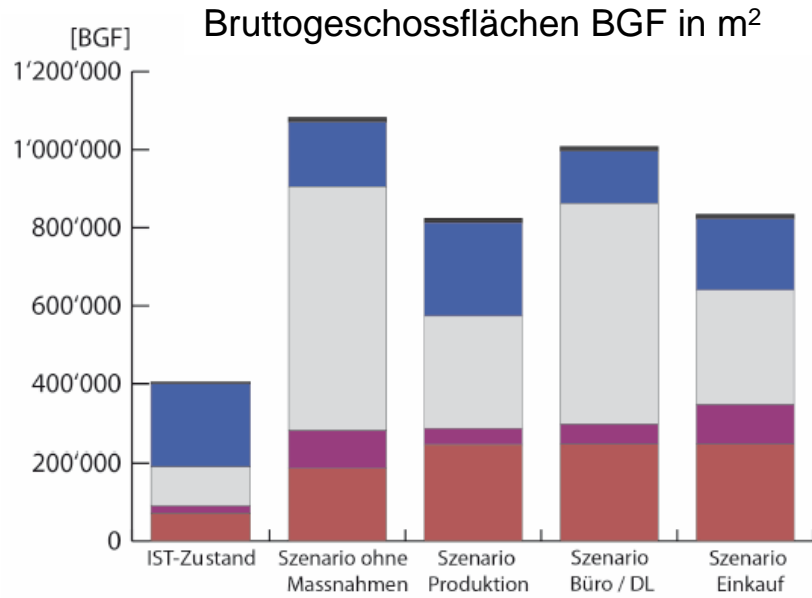
Worst Case: Busbevorzugung nicht mehr möglich

Workshop-Verfahren Zentrumserschliessung abgeschlossen




- Varianten aus Verfahren liegen vor
- Öff. Veranstaltung zur Präsentation am 15. März
- Variantenentscheid durch Stadtrat im April
- Provisorischer Zeitplan
 - Kreditantrag Stadtrat für Planung und Projektierung Ende 2013
 - Kreditbeschluss für Planung und Projektierung im GGR (Referendumsfähig): Anfang 2014
 - Kreditbeschluss Bau SR/GGR: 2017

Nutzungsszenarien zeigen mögliche künftige Entwicklung

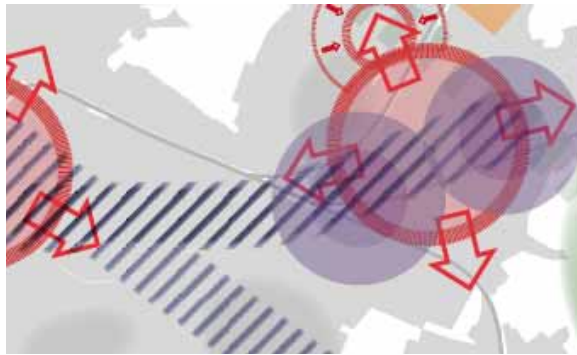
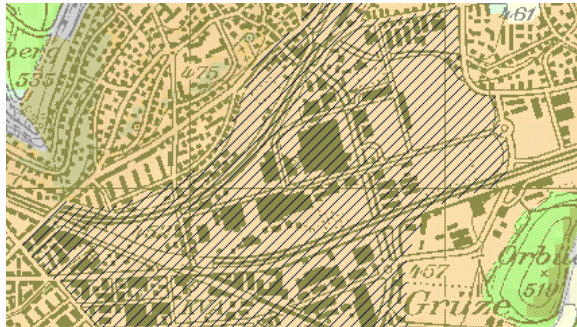


Abstimmung Siedlungsentwicklung/Verkehr als Herausforderung

- Ein sehr hoher Anteil der künftigen Personenbewegungen muss über ÖV/LV erfolgen
 - Festhalten an heutiger Zonierung auch aus verkehrlicher Sicht keine Alternative
 - Nutzungsdifferenzierung in Industriezonen (Beschränkung Dienstleistungen) nötig
 - Ausschluss «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» SVN zwingend
 - Pflicht zu Mobilitätskonzepten in Rahmengestaltungsplänen Grüze und Hegi nötig
 - Alle im Aggloprogramm 2 aufgeführten Infrastrukturvorhaben sind notwendig:
 - ÖV-Hochleistungskorridor / Querung Grüze
 - Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze
 - Verbesserungen Langsamverkehr (Veloschnellrouten, Fuss-/Radwegnetz)
-  Werden bei der RWU / beim Kanton beantragt

**Vorliegendes Gesamtpaket verhindert Fehlentwicklungen
und ermöglicht einen attraktiven gemischten Stadtteil**

Gesamtpaket berücksichtigt alle Vorgaben...



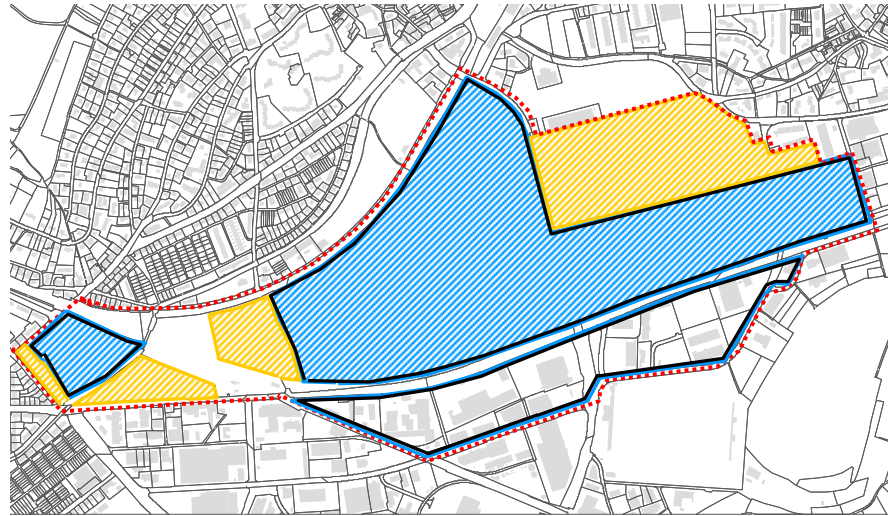
Gesamtpaket ermöglicht urbanen, gemischt genutzten Stadtteil und entspricht:

- übergeordneten kantonalen und regionalen Planungsvorgaben (Zentrumsgebiet)
- langfristigen städtischen Entwicklungsabsichten (zweites urbanes Zentrum)
- dem Anliegen des GGR (Stärkung Wirtschaftsstandort)
- planerischem Leitgedanken für verdichtete Entwicklung von Umfeldern von S-Bahn-Stationen




.... und erfüllt alle wesentlichen Anforderungen

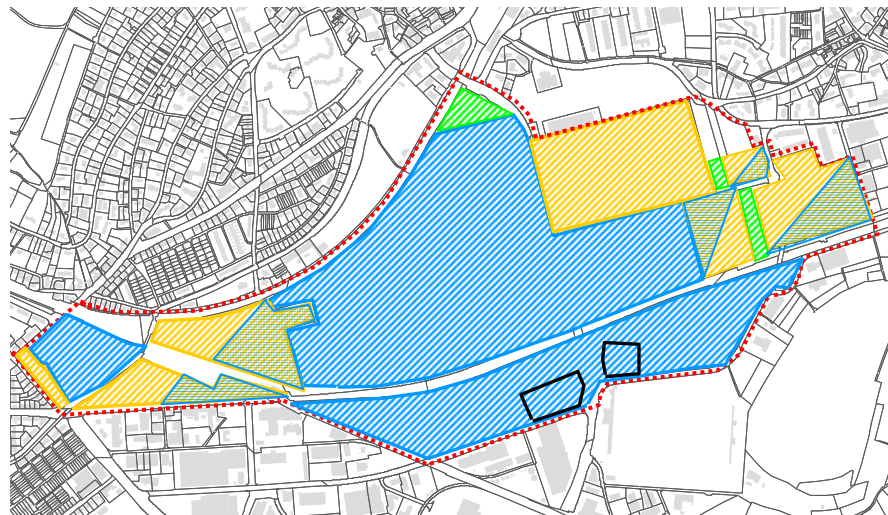
- **Nutzungsdurchmischung (Wohnen/Arbeiten/Erholung)**
➔ ermöglicht attraktiven «Stadtteil der kurzen Wege»
- **Nutzungsdifferenzierung I-Zone (Ausschluss Verkauf, Einschränkung Dienstleistung)**
➔ Verhindert Fehlentwicklungen und schafft Potenziale für Industrie-Arbeitsplätze
- **Zusammenhängende hochwertige Freiraumstruktur**
➔ macht Standort für Bewohnende und hochqualifizierte Arbeitsplätze attraktiv
- **Verbesserte Erschliessung für alle Verkehrsträger (Langsamverkehr, ÖV, MIV)**
➔ sichert langfristige Entwicklungsfähigkeit des Gebietes
- **Entwicklungsvereinbarungen Umfeld Hegi und Grüze**
➔ verpflichten Grundeigentümer zur Infrastruktur-Finanzierung und Landabtretung

Fläche, die für Arbeitsplätze genutzt werden muss, dominiert zukünftig







Heute

-  Industriezone
-  Fachmärkte/Verkauf uneingeschränkt möglich
-  Mischzonen, 100 % Wohnen möglich




Zukünftig

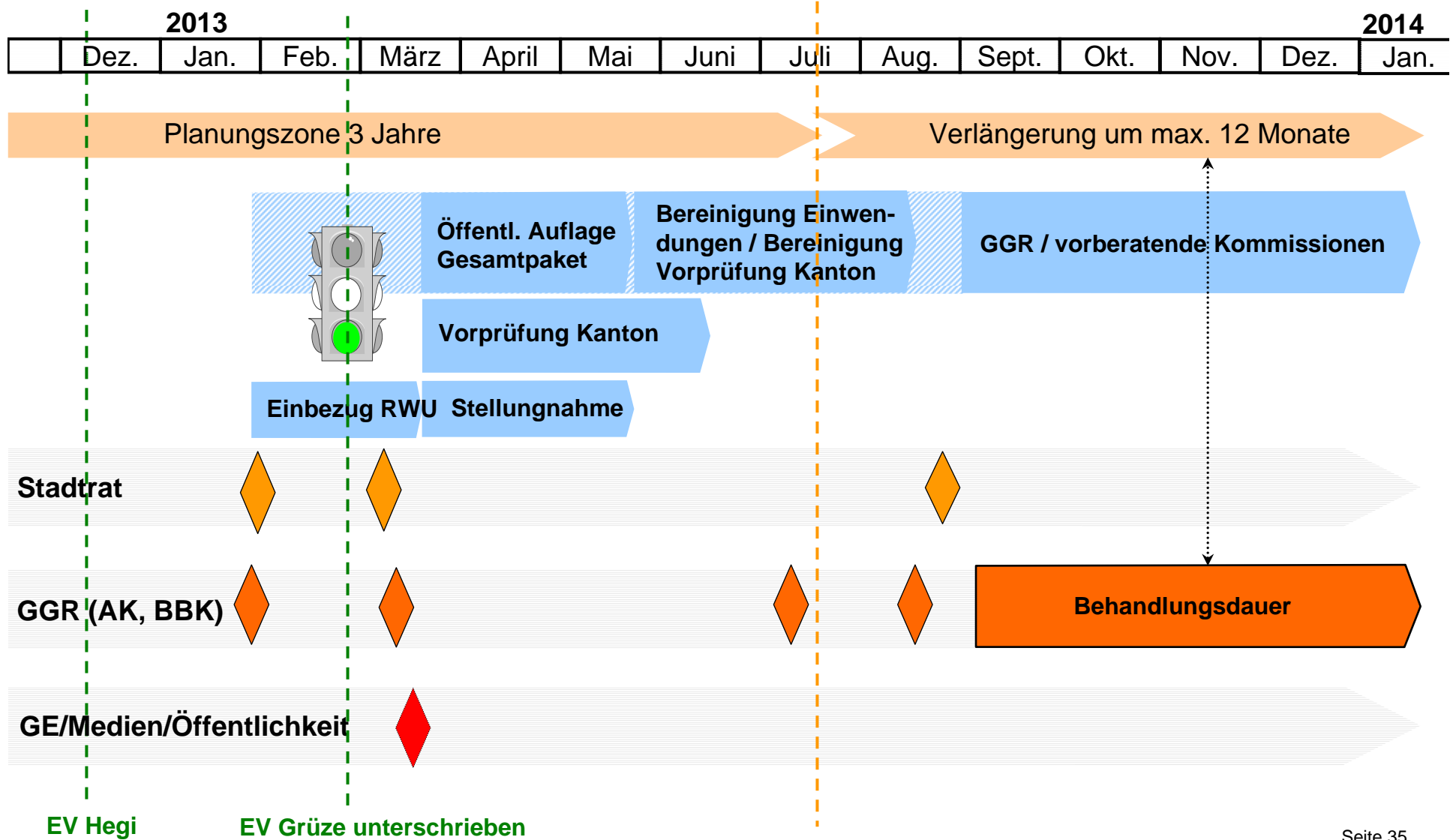
-  Industriezone
-  Fachmärkte, Verkauf uneingeschränkt möglich
-  Dienstleistungsarbeitsplätze
-  Wohnen

Zeitplan und nächste Schritte

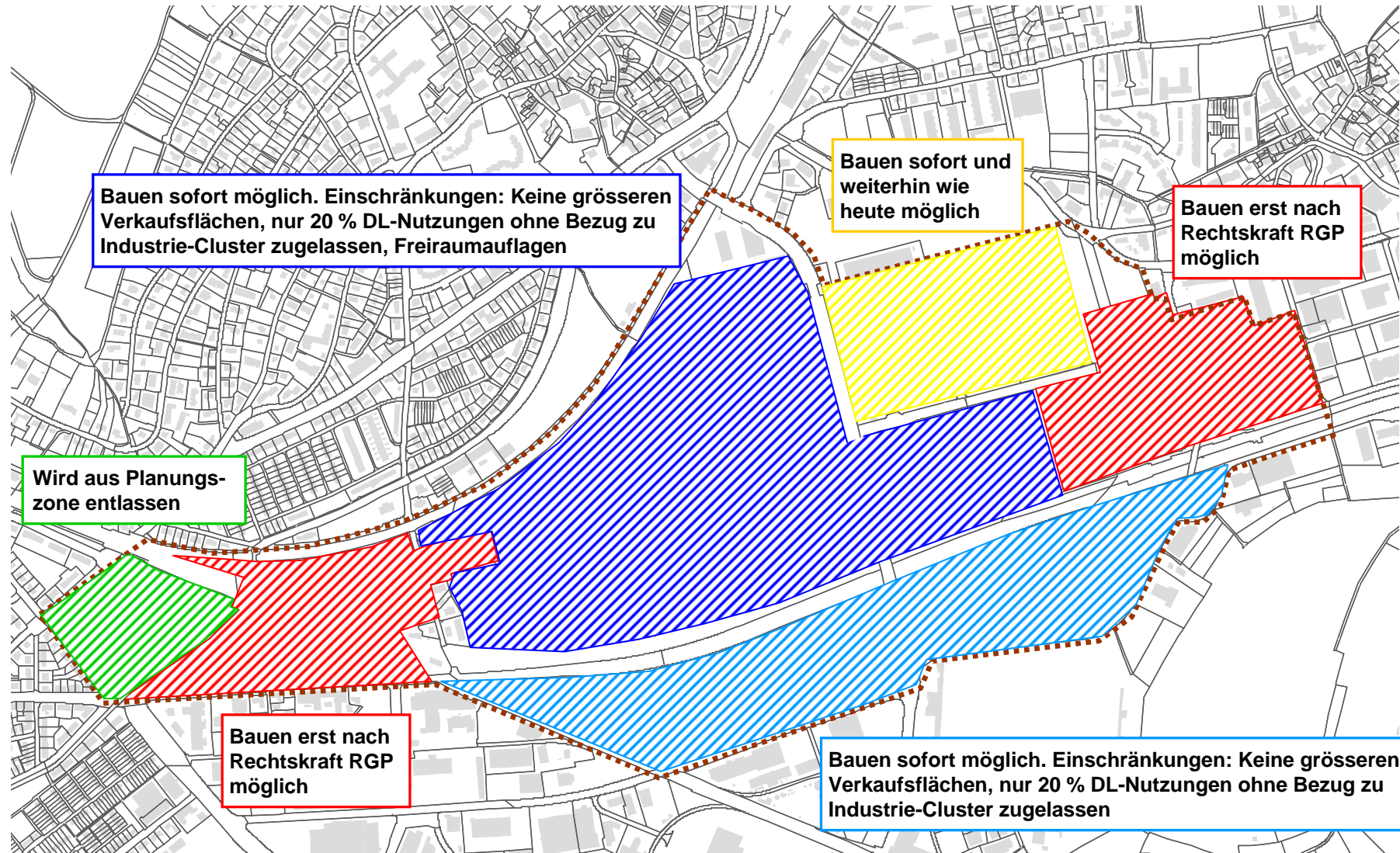
Planungszone muss verlängert werden

- **Sämtliche Teilprojekte wurden von allen involvierten städtischen Stellen zeitplangemäss bearbeitet**
 - **Verhandlungen über Entwicklungsvereinbarungen Grüze/Hegi beanspruchten mehr Zeit:**
 - 19 Beteiligte
 - Hohe Komplexität im Umfeld Grüze (Berücksichtigung Querung, Option Ausbau Bhf.)
 - Eigentümer/innen mussten sich zu hohen Beiträgen und Landabtretungen verpflichten
 - **Gesamtpaket liegt vor, zur Sicherung der anstehende Schritte (öff. Auflage, Beratung im Grossen Gemeinderat) muss Planungszone aber verlängert werden**
 - **In Absprache mit Gemeinderats-Kommissionen wurde maximale Verlängerungsdauer von 12 Monaten festgelegt**
-  **Stadtrat beantragt bei der Baudirektion eine Verlängerung um 12 Monate bis Juli 2014, eine frühzeitige Beendigung wird aber angestrebt**

Verlängerung ist notwendig und gut begründet



Wenig Konsequenzen einer Verlängerung für die Eigentümer/innen



Öffentliche Auflage des Gesamtpakets als nächster Meilenstein

- **Öffentliche Auflage Gesamtpaket für 60 Tage ab Montag 18. März**
- **Alle interessierten können während der Auflagezeit Einwendungen zu allen Aspekten der vorliegenden Planung machen**
- **Unterlagen liegen während Büroöffnungszeiten auf:**
 - **Kanzlei des Departements BAU, Neumarkt 4**
 - **Amt für Städtebau, Technikumstrasse 81**
- **Erläuterungen der wichtigsten Punkte in der erweiterten Ausstellung in der Halle 710 mittels interaktivem Tool. Auch online unter: www.planungszone-ausstellung.ch**
Öffnungszeiten ab Samstag 16. März:
Donnerstags 17.00 – 20.00 Uhr Samstags 14.00 – 17.00 Uhr

Gesamtpaket unter www.bau.winterthur.ch/amt-fuer-staedtebau/ greifbar

The screenshot shows the website interface for the Department of Building and Urban Planning in Winterthur. At the top, there is a navigation bar with links for News, Agenda, Jobs, Links, Stadtplan, Suche, Hilfe, FAQ, and Kontakt. Below this, a breadcrumb trail indicates the current location: Winterthur > Departement Bau > Amt für Städtebau, along with the date Wednesday, 13. März 2013.

The main content area features a large image of a modern building complex with a prominent brick chimney. The image is overlaid with semi-transparent text: "Departement Bau" on the left and "Amt für Städtebau" on the right. Below the image are icons for "drucken" (print) and "senden" (send).

Below the image is a welcome message: "Willkommen beim Amt für Städtebau". The text reads: "Winterthur wird alle zwei Generationen neu gebaut. Das Amt für Städtebau motiviert zur architektonischen Auseinandersetzung, achtet auf die Wechselwirkung der Bauten untereinander und gestaltet den resultierenden öffentlichen Raum. Die Faszination der Stadt braucht auch die Auseinandersetzung mit der Zeit. Nur wenn es gelingt die Geschichte von Winterthur mit der Zukunft zu verbinden, bietet die Stadt Heimat und Identität auch für die kommende Generation."

On the right side, there is a sidebar with several sections: "Direktsuche" with a search box and "suchen" button; "Erweiterte Suche" and "A bis Z" links; "Stadtplan" with a "Strasse" input field and "zeigen" button; contact information for the Amt für Städtebau (Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, Tel.: 052 267 54 62, Fax: 052 267 62 88, staedtebau@win.ch); and a "Kontaktinformationen" link. Below these are several large buttons for "Formulare & Downloads", "Baudenkmäler", "Baubewilligungsverfahren", "Öffentliche Auflagen", "Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze", and "Tempo-30- und Begegnungszonen". A red arrow points to the "Öffentliche Auflagen" button.

On the left side, there is a vertical navigation menu for "Departement Bau" with sub-items: "Amt für Städtebau", "Organisation", "Aktuell", "Bauvorhaben", "Planung", "Wettbewerbe", "Stadteigene Bauten", "Publikationen/Materialien", and "Formulare/Downloads". Below this is a "Stadt Winterthur" section with links for "Online-Schalter", "Lebenslagen", "Stadtverwaltung", "Kultur", "Bildung + Sport", "Tourismus", "Wirtschaft + Wohnen", "Stadt-Politik", and "Treffpunkt Winterthur". At the bottom left, there is a "Webmaster" link and the "Stadt Winterthur" logo.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Departement BAU, Amt für Städtebau
Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung**

