



PROJEKTSTUDIE

STADT WINTERTHUR SCHLUSSBERICHT VERTIEFUNG PLANUNG UMFELD S-BAHN- STATION HEGI

Freiraum und Bebauung

Verkehr

Verfasser

Team pool:

pool architekten (Federführung)

Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

Metron Verkehrsplanung AG

Beat Odinga AG, Blickpunkt Lebensraum

Herausgeberin

Stadt Winterthur

Departement Kulturelles und Dienste

Stadtentwicklung Winterthur

Obertor 32

8402 Winterthur

Telefon 052 267 62 72

stadtentwicklung@win.ch

www.stadtentwicklung.winterthur.ch

Projektleitung/Kontakt

Fritz Zollinger

052 267 68 59

fritz.zollinger@win.ch

Ausgabe

August 2011

EINLEITUNG

Die Planung des Umfelds der S-Bahn-Station Hegi ist ein wichtiges Teilprojekt im Rahmen der Planungszone Neuhegi-Grüze. Der Umgebung der Bahnstation soll eine zentrale Funktion als Eingangspforte ins Gebiet Neuhegi sowie als Übergangspunkt in die angrenzende Grüze zukommen. Die wichtigste Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels ist eine städtebaulich und freiräumlich attraktive Umfeldentwicklung mit Nutzungen, die dem Standort und seiner Funktion für das Gesamtgebiet, angepasst sind. Basierend auf dem vom Stadtrat im März 2010 verabschiedeten *Synthesebericht Planungsverfahren Umfeld S-Bahn-Station Hegi*, hat das Team pool unter Federführung der Stadtentwicklung eine vertiefte Planung durchgeführt. Der vorliegende Vertiefungsbericht wurde vom Winterthurer Stadtrat im September 2011 zustimmend zur Kenntnis genommen und als Basis für die weitere Projektierung der Umfeldentwicklung festgelegt.

Bebauung und Freiraum

Die Vertiefung beruht auf dem Synthesebericht bzw. den darin erläuterten Resultaten der Testplanung und präzisiert deren wesentlichsten Elemente, wie das öffentliche Parkband, die Vielfalt an typologisch homogenen und etappierbaren Baufeldern und ein Nutzungsmix mit Schwerpunkten, die von der jeweiligen Umgebungsqualität abhängig sind. Der Vertiefungsbericht erhält konkrete Vorschläge, wie das städtebauliche und freiräumliche Konzept, z.B. mittels Pflicht- und sonstigen Baulinien sowie weiteren Bestimmungen bezüglich der Art des Freiraums (öffentlich, öffentlich zugänglich), planerisch gesichert werden kann. Die vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit dem Zukunftsbild 2030 aus dem städtischen Gesamtverkehrskonzept (sGVK), welches ein zweites urbanes Zentrum Neuhegi-Grüze mit grossflächiger industrieller Nutzung und Mischnutzung in den engen Umfeldern der S-Bahn-Stationen vorsieht.

Der Vertiefungsbericht wurde in Zusammenarbeit mit den betroffenen städtischen Fachstellen erarbeitet, er gibt aber die Empfehlungen des externen Planungsteams wieder. Vor einer grundeigentümergebundenen Regelung müssen, basierend auf der vorliegenden Planung und teilweise zusammen mit den Eigentümer/innen, für einzelne Baufelder abschliessende Fragen zu Geschossigkeit, Volumina, max. Nutzunganteilen, Erdgeschossnutzungen, Gestaltungsvorgaben für private Freiräume oder zu den Eigentumsverhältnissen öffentlich genutzter Räume überprüft, geklärt und abschliessend festgelegt werden. Weitere Bereiche können auf dieser Basis detailliert projektiert werden (z.B. Erschliessungsanlagen). Parallel zu den Detailprojektierungen und zu den Verhandlungen mit den Eigentümer/innen, werden die Arbeiten zur rechtlichen Sicherung der wesentlichen Elemente aus den Bereichen Städtebau, Freiraum, Nutzung und Erschliessung vorangetrieben. Dabei wird festgelegt, welche Elemente zur Realisierung des Konzepts verbindlich geregelt werden müssen und welche Instrumente sich dazu am besten eignen. In diesem Rahmen wird auch geprüft, welche weiteren verbindlichen Festlegungen, z.B. bezüglich Etappierung, spezifischer Energievorschriften (2000-Watt-Gesellschaft) usw. wünschbar und sinnvoll sind.

Verkehr

Eine übergeordnete Betrachtung hat ergeben, dass eine direkte Anbindung der Station Hegi an den ÖV-Hochleistungskorridor nicht sinnvoll ist. Der ÖV-Hochleistungskorridor soll an der Station Grüze mit der S-Bahn verknüpft und via Sulzerallee direkt in die Ohrbühlstrasse geführt werden. Aufgrund ihres grösseren Potentials soll die Station Grüze mittelfristig die Funktion einer eigentlichen ÖV-Verkehrsdrehscheibe für das Gebiet erhalten, entsprechend werden die Busverbindungen dort zeitlich auf den S-Bahn-Fahrplan abgestimmt. Für die Station Hegi ist prioritär eine sehr gute Anbindung für den Langsamverkehr mit attraktiven öffentlichen Räumen und Zugängen vorgesehen.

Als mittel- bis langfristige Option soll zudem eine direkte Anbindung an allfällige Quartierbus- bzw. Regionalbuslinien möglich sein. Die anstehende detaillierte Projektierung der MIV- und ÖV-Erschliessung inkl. Lage und Anzahl der Garagen-Ein-/Ausfahrten und der ÖV-Haltestellen, Festlegung der Strassenprofile, Regelung der Parkierung usw., muss auf die Erkenntnisse aus den laufenden, übergeordneten Verkehrsplanungen (ÖV-Hochleistungskorridor, MIV-Zentrumserschliessung) abgestimmt werden. Die Bestimmungen zur Parkierung sind in Abstimmung mit den Arbeiten an der neuen städtischen Abstellplatzverordnung zu treffen.

FREIRAUM UND BEBAUUNG

pool Architekten, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

Vernetzung

3 Bahnhöfe / ÖV-Anbindung

- Motor für Entwicklung



- Perimeter Planungszone Neuhegi / Grüze
- ↔ Bahn
- Bahnhöfe

Vernetzung

MIV-Achsen

- Sulzerallee als Rückgrat



Vernetzung

LIV-Vernetzung

- Grüner Ring
- Klammern
- Querungen



Übersicht Planungszone

Blick von Süd-Westen



Übersicht Planungszone

Blick von Nord-Osten



Heute



Anteile Freiflächen nach Nutzung heutige Situation

Legende Freiflächen




privat

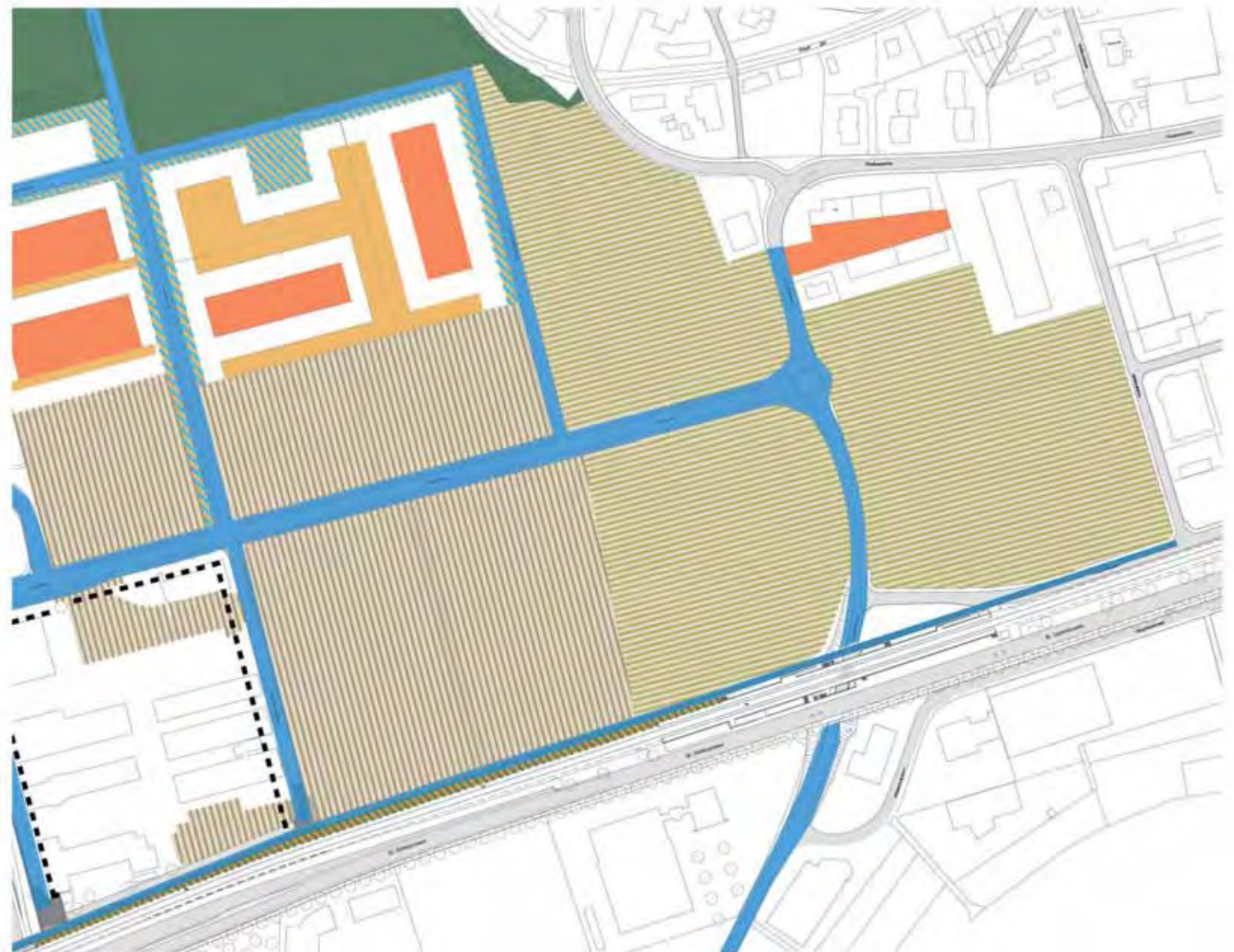
-  privater Freiraum
-  privater Freiraum mit Erschließungsfunktion
-  Landwirtschaftsfläche
-  brachliegende Fläche

öffentlich

-  öffentliche Parkfläche
-  öffentlicher Strassenraum
-  öffentliche Plätze

privat mit öffentlicher Nutzung

-  öffentlich genutzte Strassenräume auf privatem Grund
-  öffentlich genutzte Grünverbindungen auf privatem Grund
-  öffentlich genutzte Parkflächen auf privatem Grund



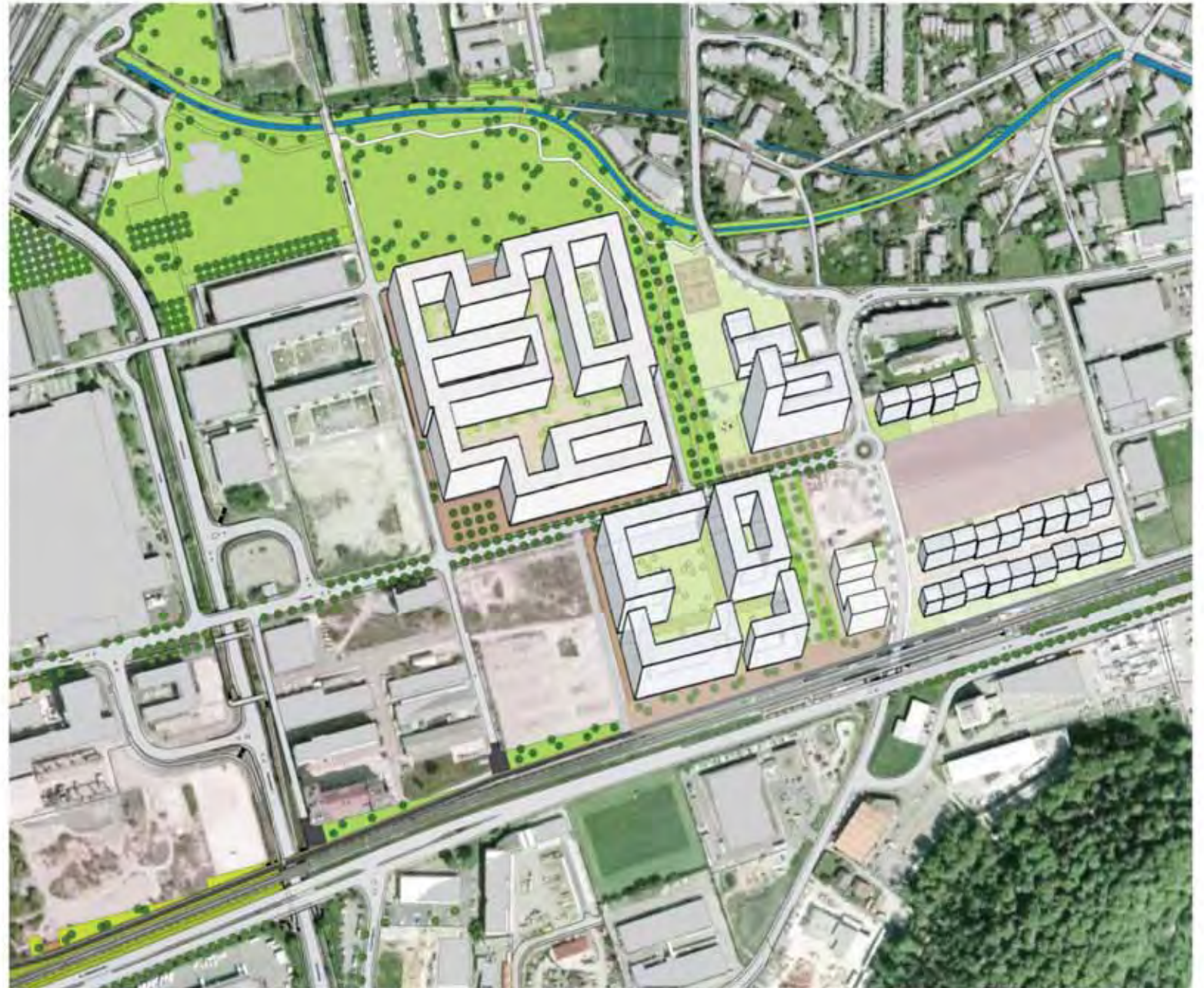
Heute plus x Jahre



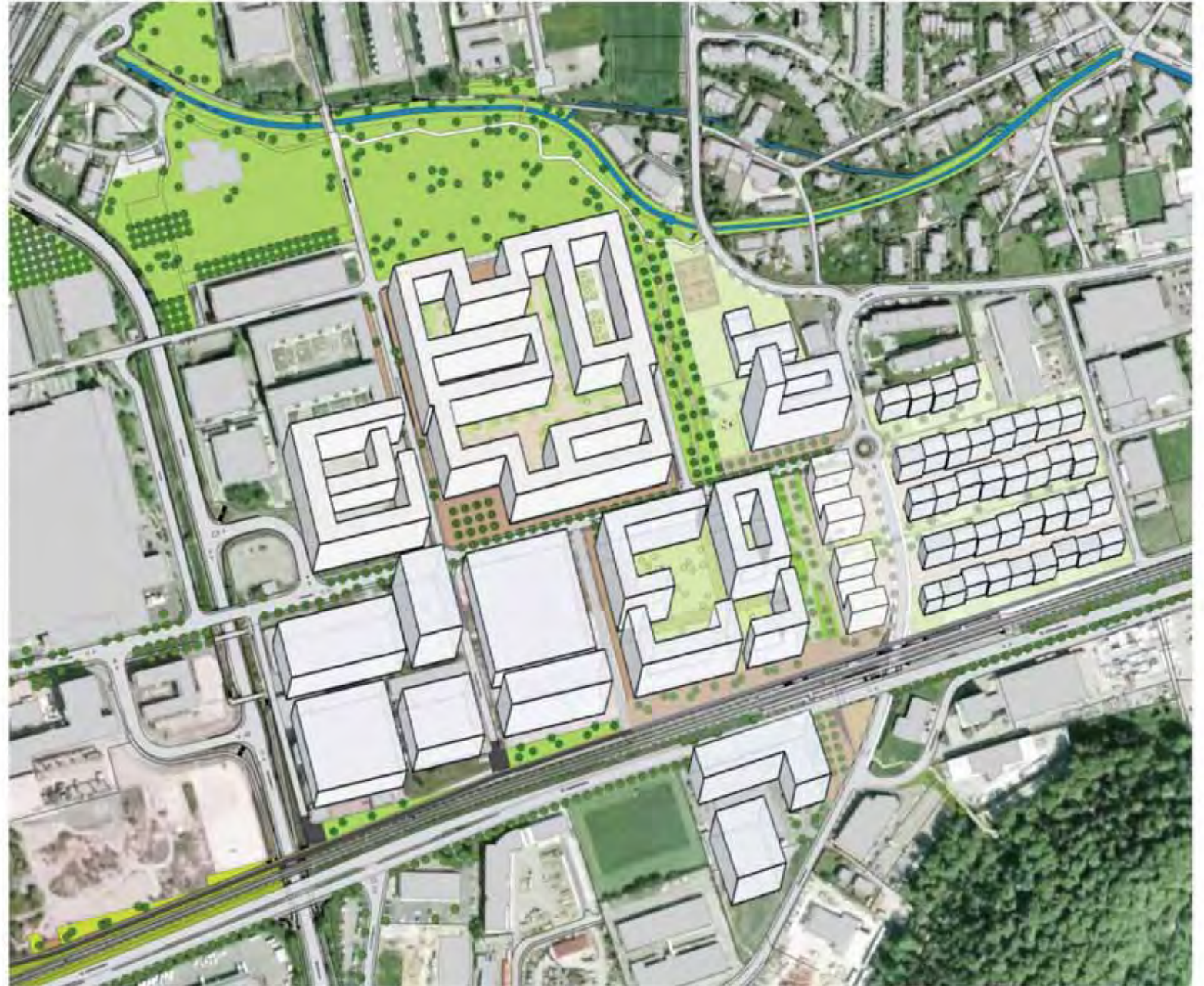
Heute plus x Jahre



Heute plus x Jahre



Heute plus x Jahre

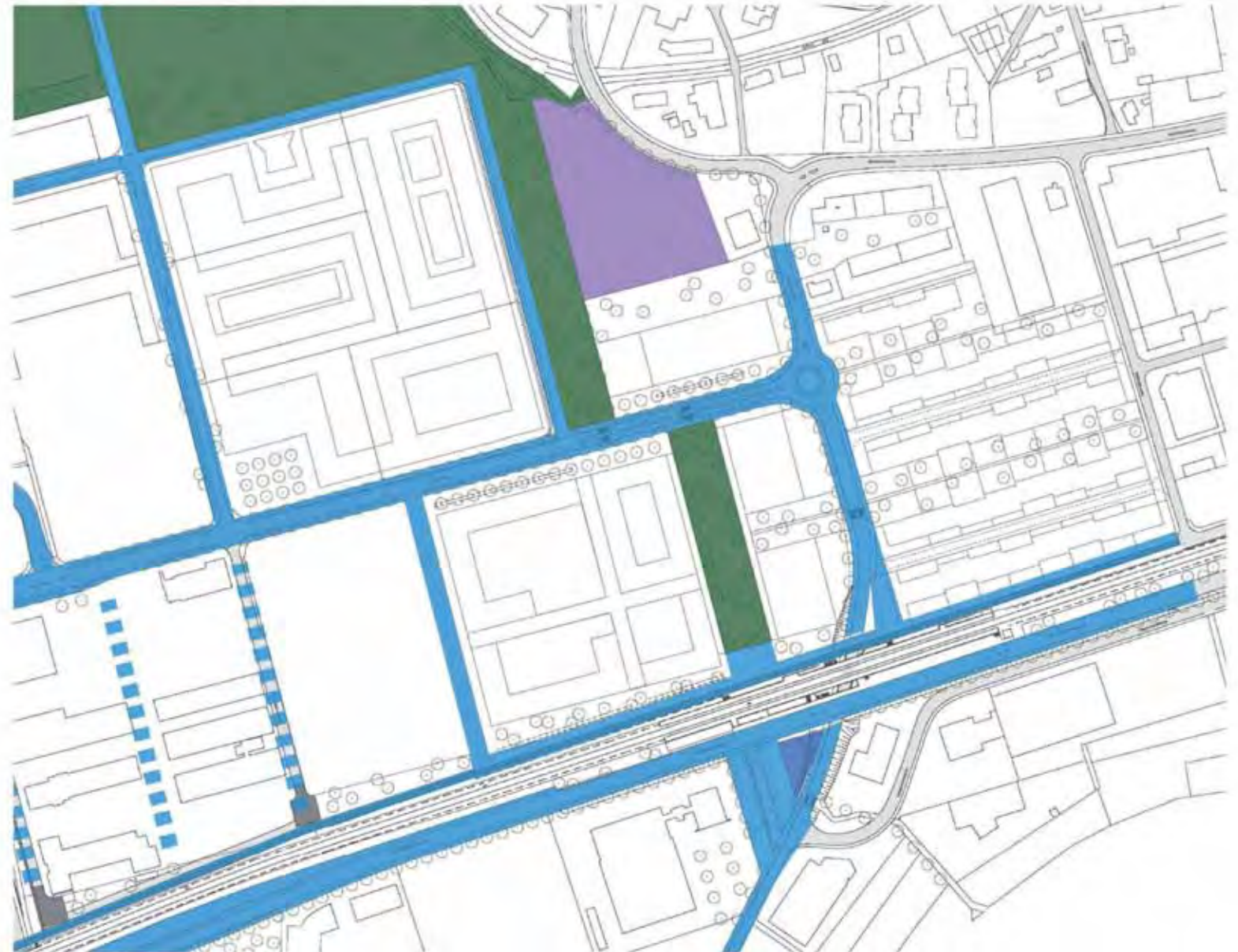


Anteile Freiflächen nach Nutzung öffentliche Nutzung in öffentlichem Raum

Legende Freiflächen

öffentlich




-  öffentliche Parkfläche
-  öffentlicher Strassenraum
-  öffentliche Plätze
-  öffentliche Sondernutzung (Schule)
-  Lage und Anzahl öffentlicher Strassen abhängig von Bebauung

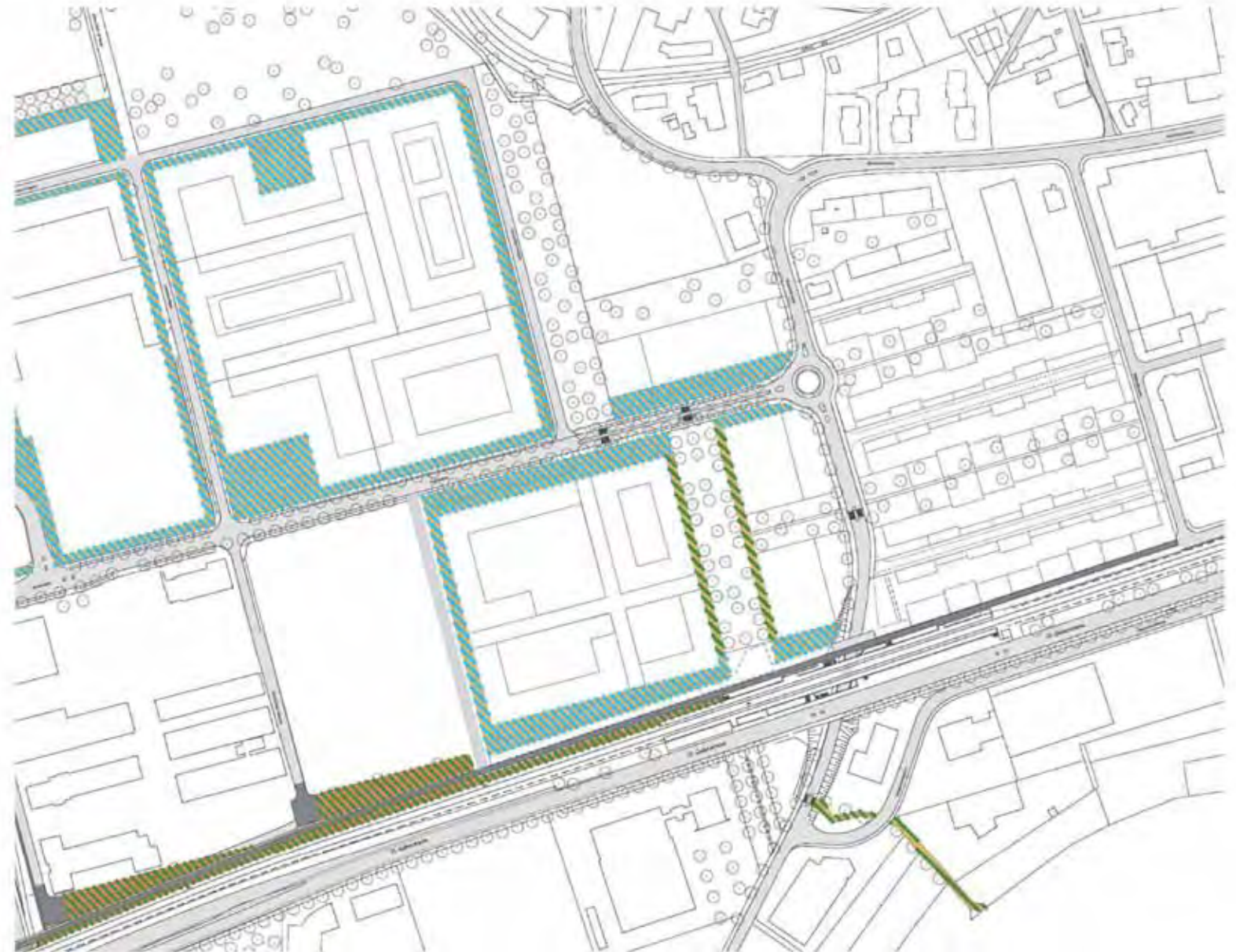


Anteile Freiflächen nach Nutzung öffentliche Nutzung in privatem Raum

Legende Freiflächen

privat mit öffentlicher Nutzung

-  öffentlich genutzte Strassenräume auf privatem Grund
-  öffentlich genutzte Grünverbindungen auf privatem Grund
-  öffentlich genutzte Parkflächen auf privatem Grund



Freiflächennutzung gesamt

Legende Freiflächen




privat

-  privater Freiraum
-  privater Freiraum mit Erschließungsfunktion
-  Landwirtschaftsfläche
-  brachliegende Fläche

öffentlich

-  öffentliche Parkfläche
-  öffentlicher Strassenraum
-  öffentliche Plätze
-  öffentliche Sondernutzung (Schule)
-  Lage und Anzahl öffentlicher Strassen abhängig von Bebauung

privat mit öffentlicher Nutzung

-  öffentlich genutzte Strassenräume auf privatem Grund
-  öffentlich genutzte Grünverbindungen auf privatem Grund
-  öffentlich genutzte Parkflächen auf privatem Grund



heutige Situation



Heute plus x Jahre



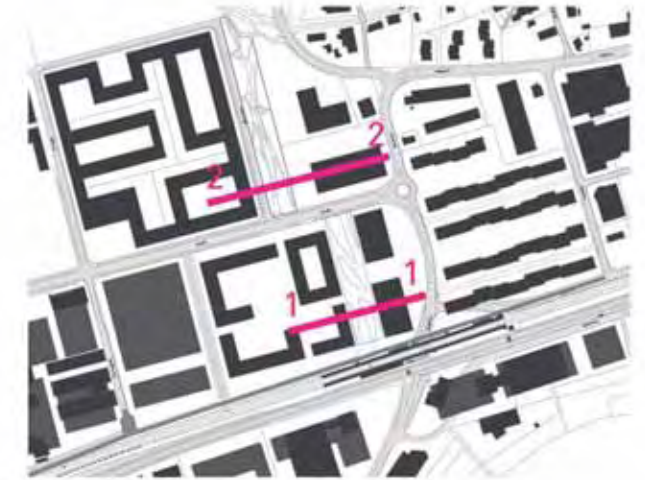
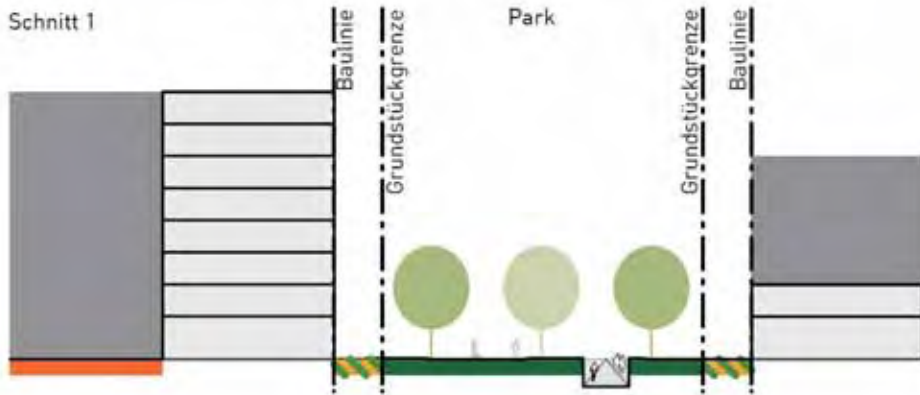
Quantität der Freiräume

Qualität der Freiräume

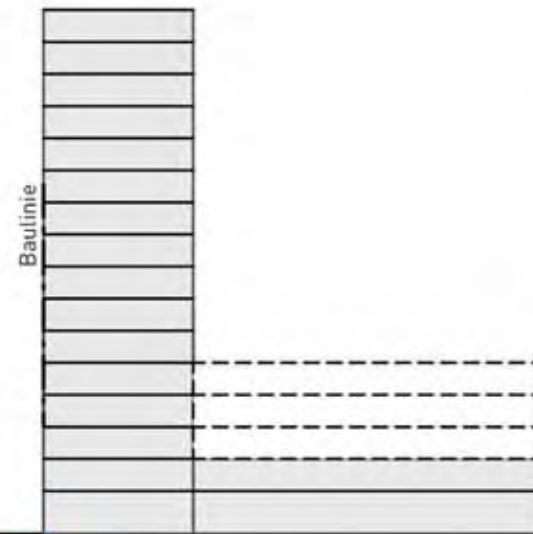
Zeit

Schemaschnitte

Schnitt 1

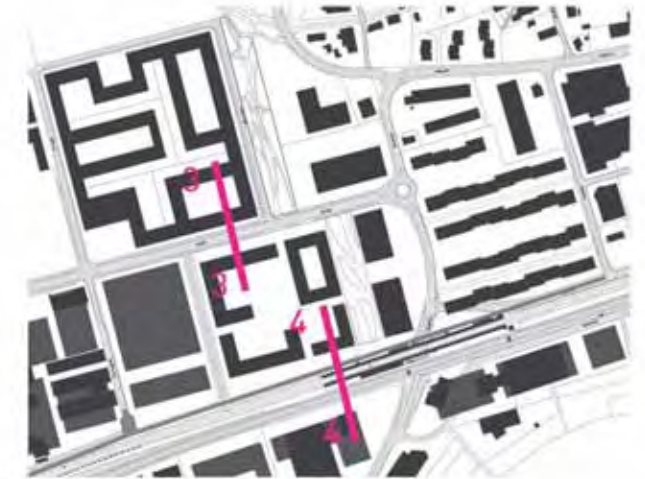
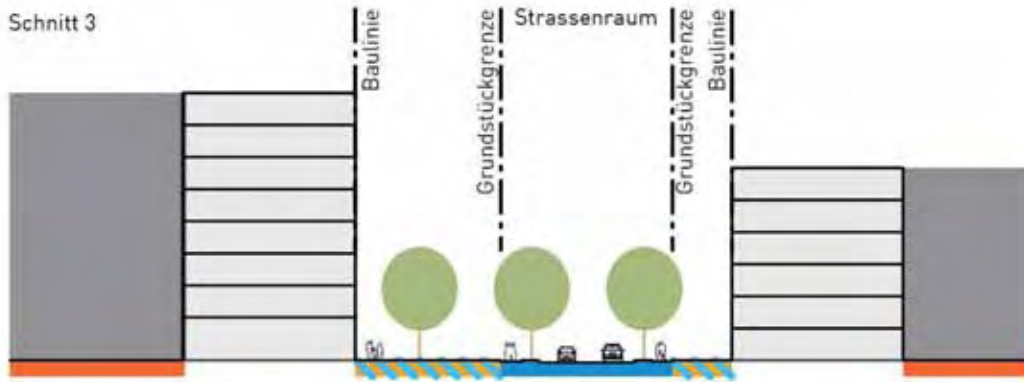


Schnitt 2



Schemaschnitte

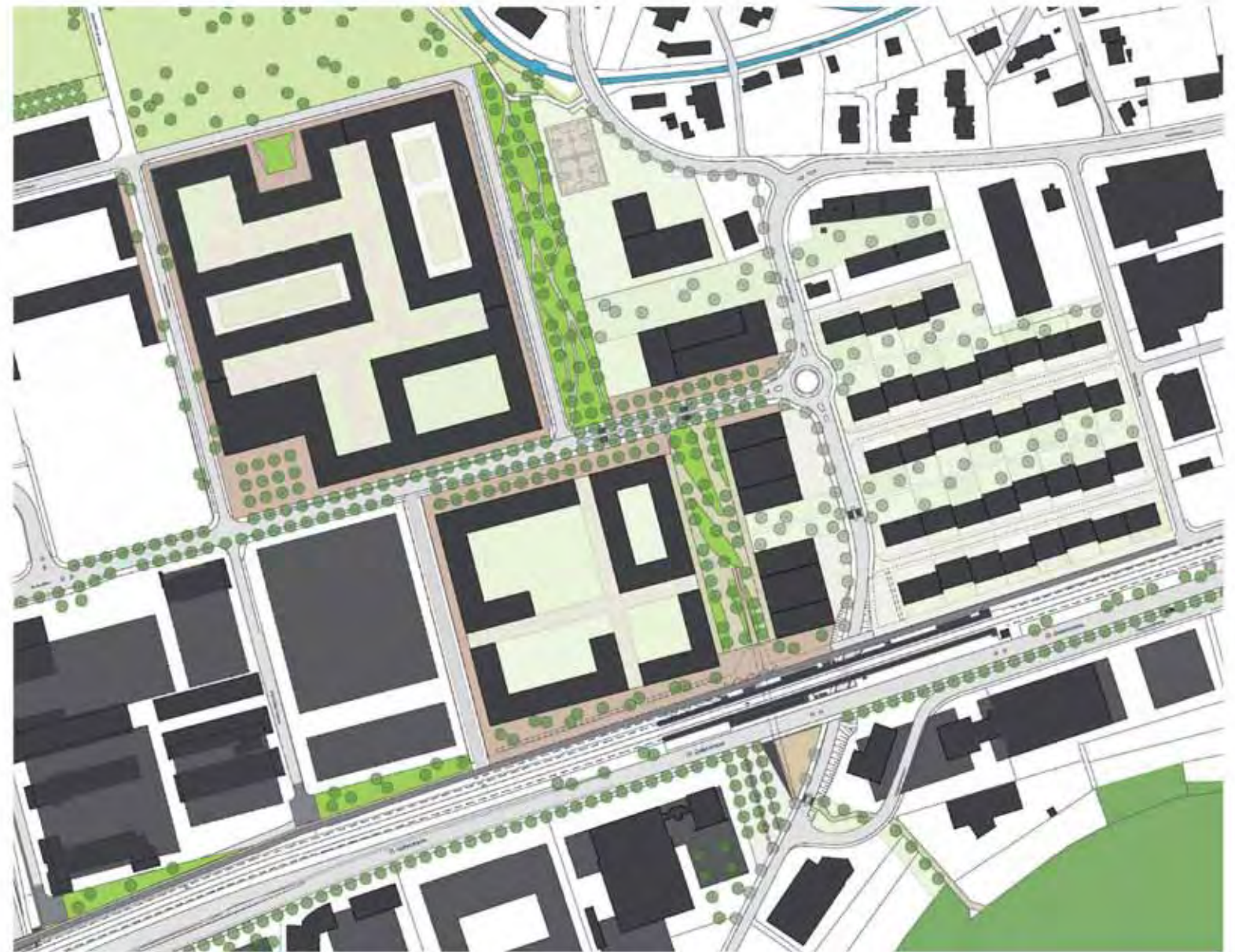
Schnitt 3




Schnitt 4



mögliche Bebauungsstruktur

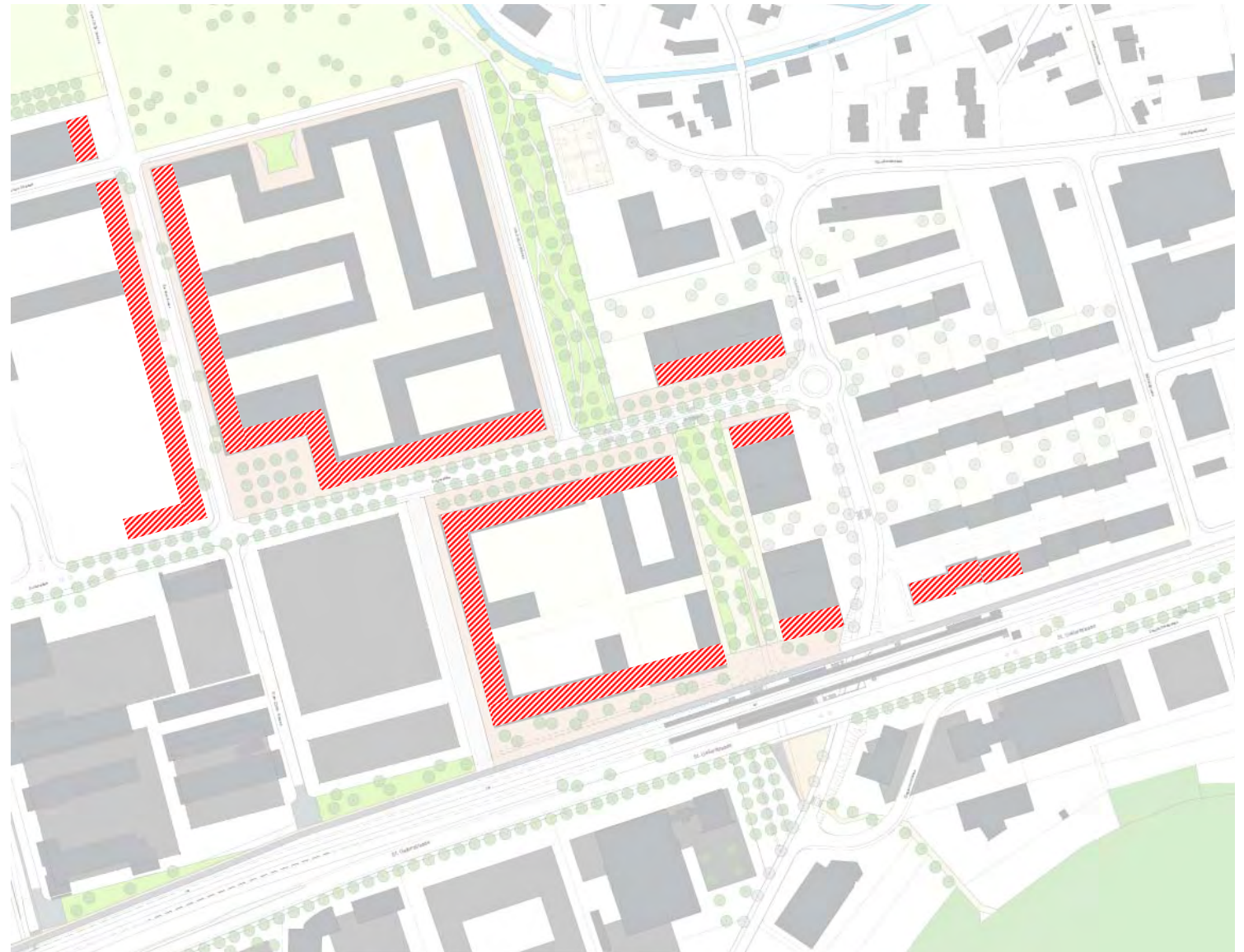


publikumsorientierte Nutzungen

 Bevorzugte Lagen für publikumsorientierte Nutzungen

Entlang der Sulzerallee und wichtiger Langsamverkehrsachsen (Else-Züblin-Strasse via versetzter Verlängerung zur Station Hegi) sollen die Erdgeschosse strassenseitigen so gestaltet werden, dass publikumsorientierte Nutzungen (unter anderem für den täglichen Bedarf) ohne strukturelle Massnahmen am Gebäude möglich sind.

Für die Belebung dieser Räume und Nutzungen sollen die Fussgängerströme auf diese Achsen gelenkt werden.



SBB mit zusätzlichem Streckengleis im Norden

Bei Erweiterung um ein zusätzliches Gleis im Norden:

- Verschieben der südlichen Baulinie auf Baufeld 4 um 8 m nach Norden
- Verlegung des Veloweges und anpassen der Hofackerstrasse



SBB mit zusätzlichem Streckengleis im Süden

Bei Erweiterung um ein zusätzliches Gleis im Süden:

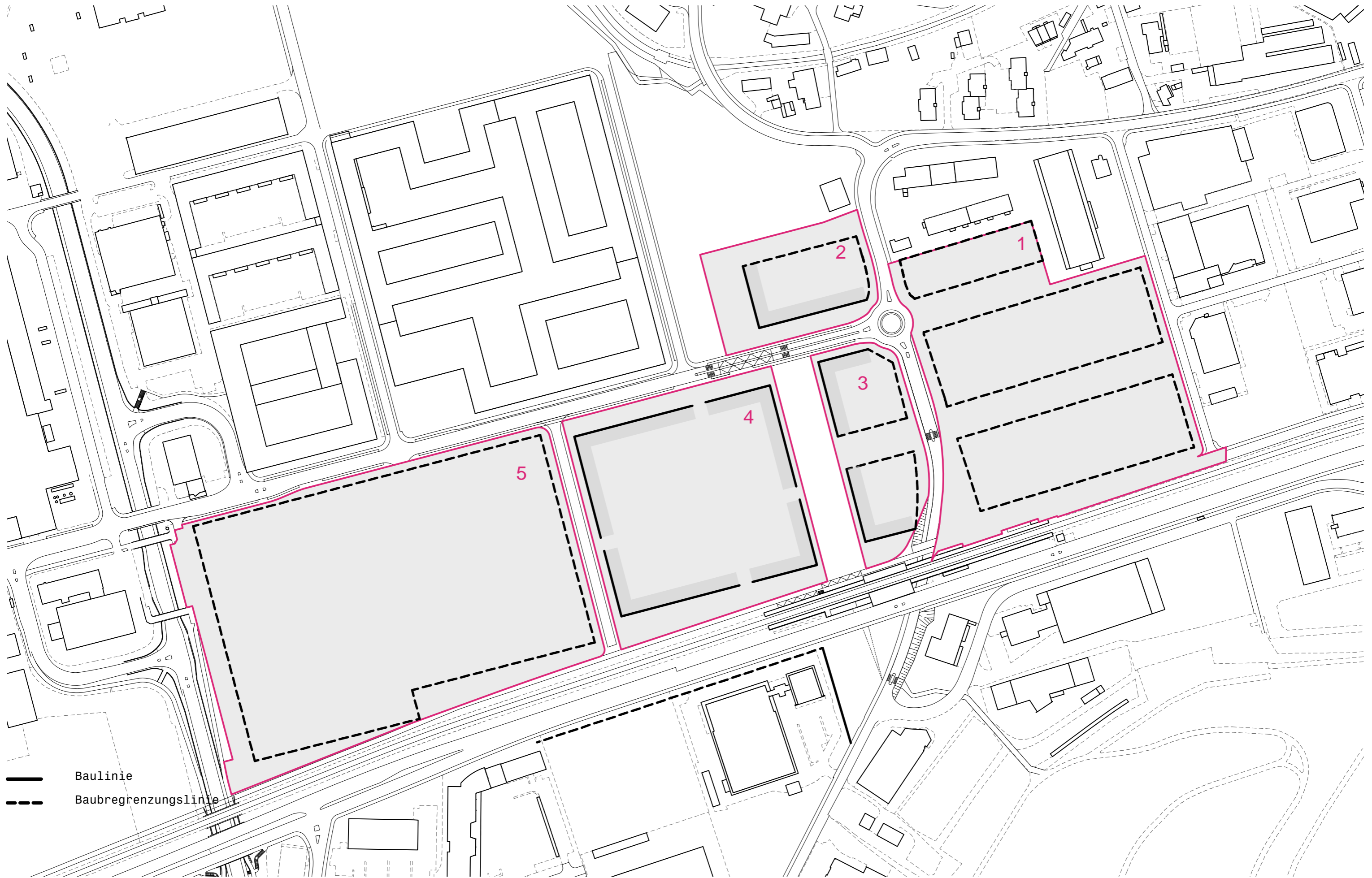
- Rückbau der St. Gallerstrasse auf eine Breite von 7 m



Parzellen mit Grundeigentümer und Flächenangabe



Baufelder und Baufluchten



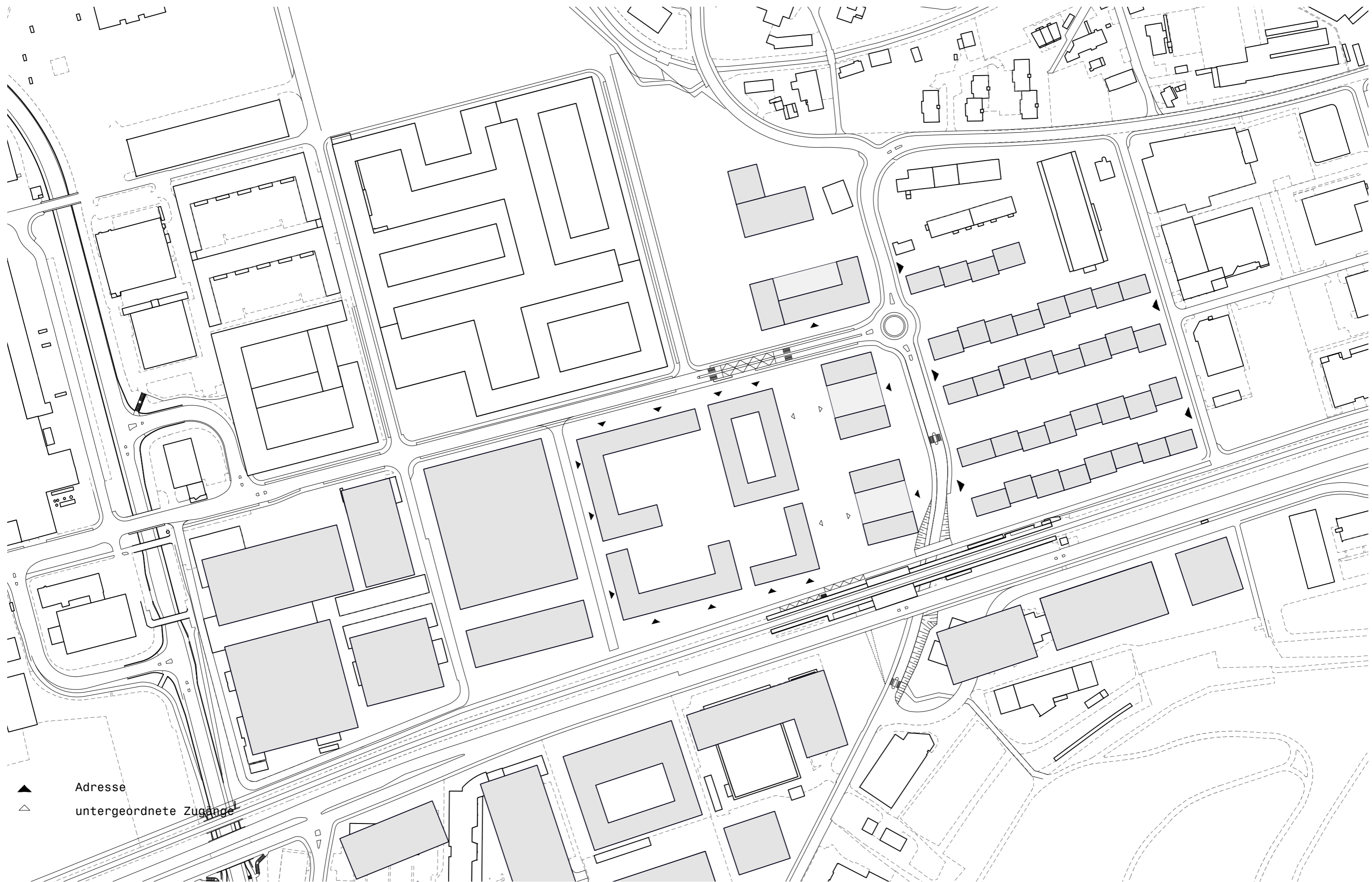
- Baulinie
- - - Baubregrenzungslinie

MIV- /Garagenschliessung



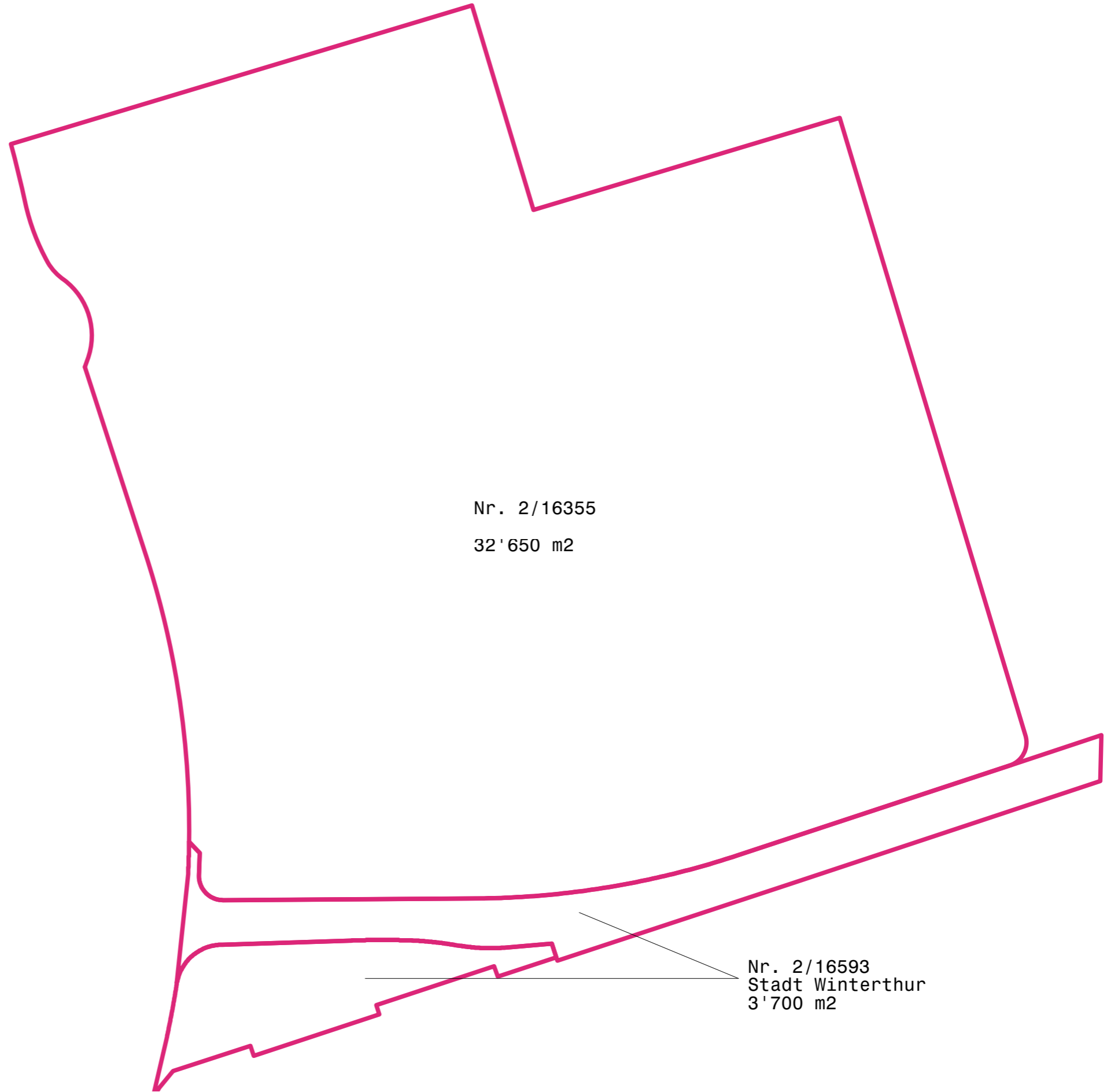
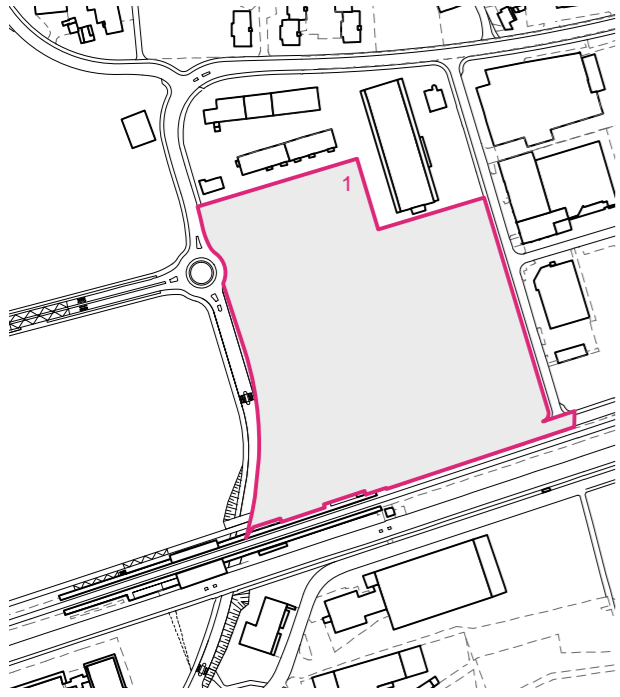
--- MIV- /Garagenschliessung

Erschliessung und mögliche Bebauung



▲ Adresse
△ untergeordnete Zugänge

Baufeld 1



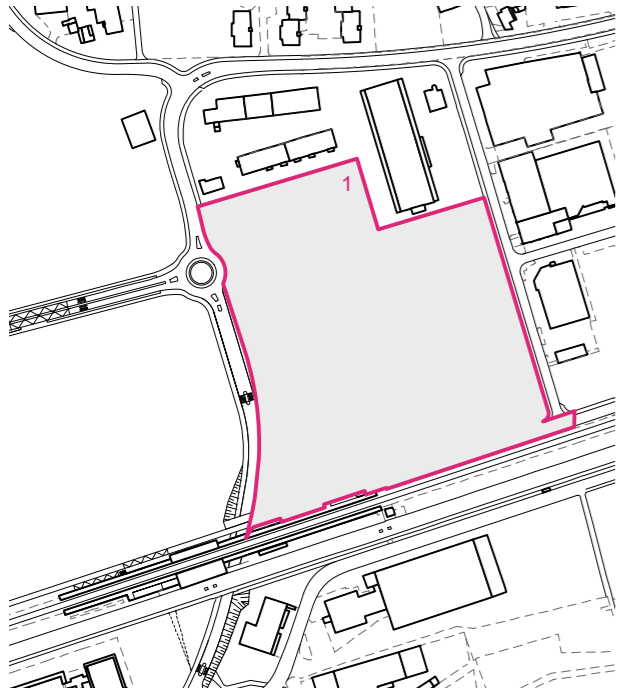
Nr. 2/16355
32'650 m²

Nr. 2/16593
Stadt Winterthur
3'700 m²

- Parzelle alt
- Parzelle neu
- Landabtausch/-abkauf

Landabtausch_vorhandene Parzellenflächen

Baufeld 1



Ohrbühlstrasse
Stadt Winterthur
1'400 m²

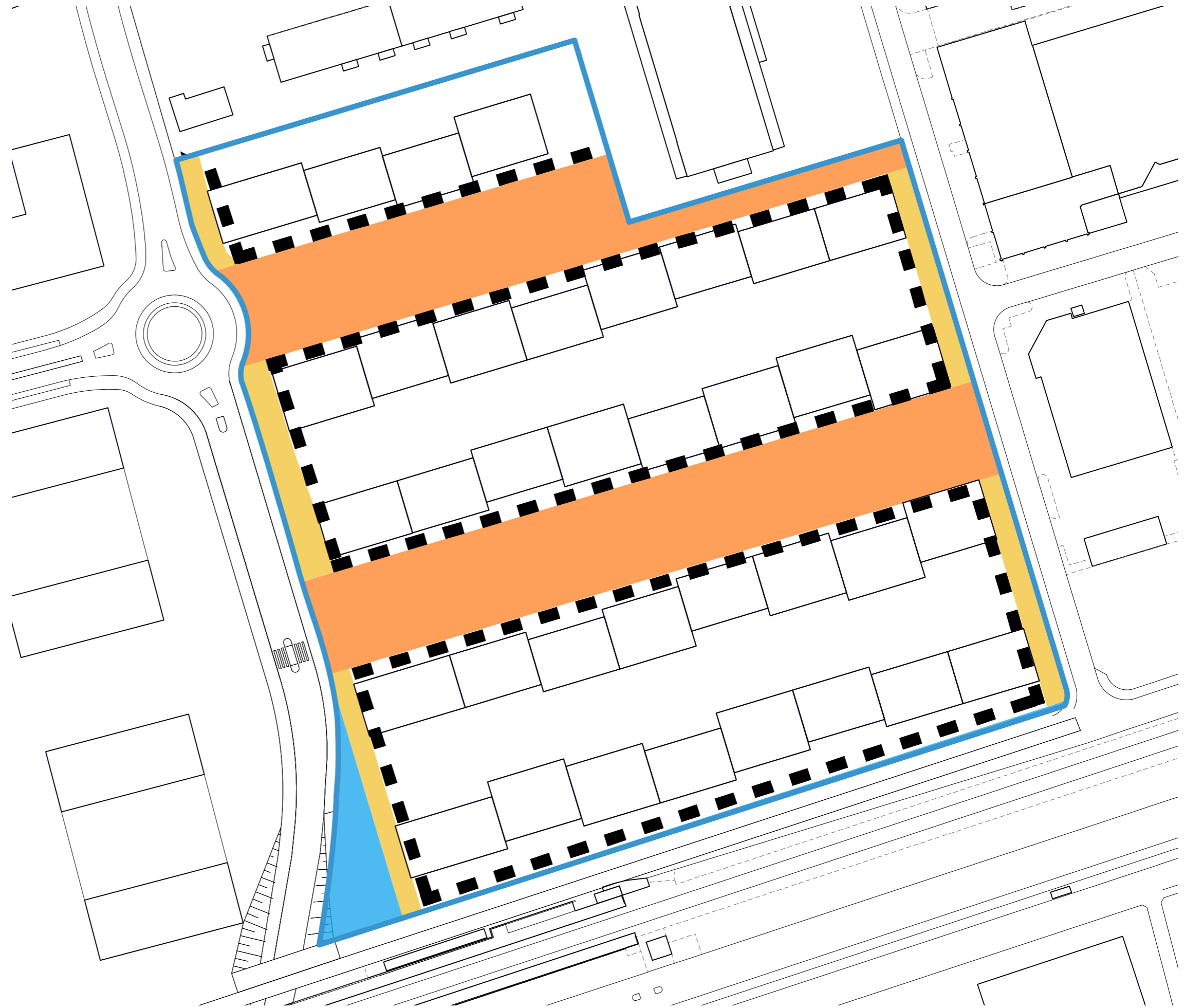
Nr. 2/16355
32'450 m²

Nr. 2/16593
Stadt Winterthur
2'500 m²





- Parzelle alt
- Parzelle neu
- Landabtausch/-abkauf

Landabtausch_neue Parzellenflächen

Baufeld 1 'Gartenstadt'



Legende Freiflächen

-  privater Freiraum
-  privater Freiraum mit Erschliessungsfunktion
-  öffentlicher Strassenraum
-  maximale Gebäudekanten

Freiflächen



mögliche Bebauung

Baufeld 1 'Gartenstadt'

Parzellen-Nr. 2/16355

Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 32'450 m²

Projekt:
Baumasse BM 145'900 m³
Baumassenziffer BMZ 4.4

Geschossfläche GF total 43'000 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 60% 26'170 m²
Gewerbe Anteil 10% 4'030 m²
Büro Anteil 13% 5'420 m²
Atelier Anteil 17% 7'380 m²

privater Freiraum 7'770 m²
privater Freiraum mit Erschl. 2'000 m²



Park Architekten_Zelgli-Mattenbach, Winterthur



Park Architekten_Zelgli-Mattenbach, Winterthur



Legende Nutzungen

- Wohnen
- Atelier/Wohnen
- Gewerbe
- Büro

Ausnutzung, Referenzen



Herman Hertzberger_Haarlemmer Houttuinen, Amsterdam



mögliche Bebauung

Baufeld 1 'Gartenstadt'

Parzellen-Nr. 2/16355

Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 32'450 m²

Projekt:
Baumasse BM 116'150 m³
Baumassenziffer BMZ 3.5

Geschossfläche GF total 35'600 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 58% 20'750 m²
Gewerbe Anteil 12% 4'200 m²
Büro Anteil 15% 5'400 m²
Atelier Anteil 15% 5'250 m²

privater Freiraum 7'770 m²
privater Freiraum mit Erschl. 2'000 m²



Legende Nutzungen

- Wohnen
- Atelier/Wohnen
- Gewerbe
- Büro

Ausnutzung, Referenzen

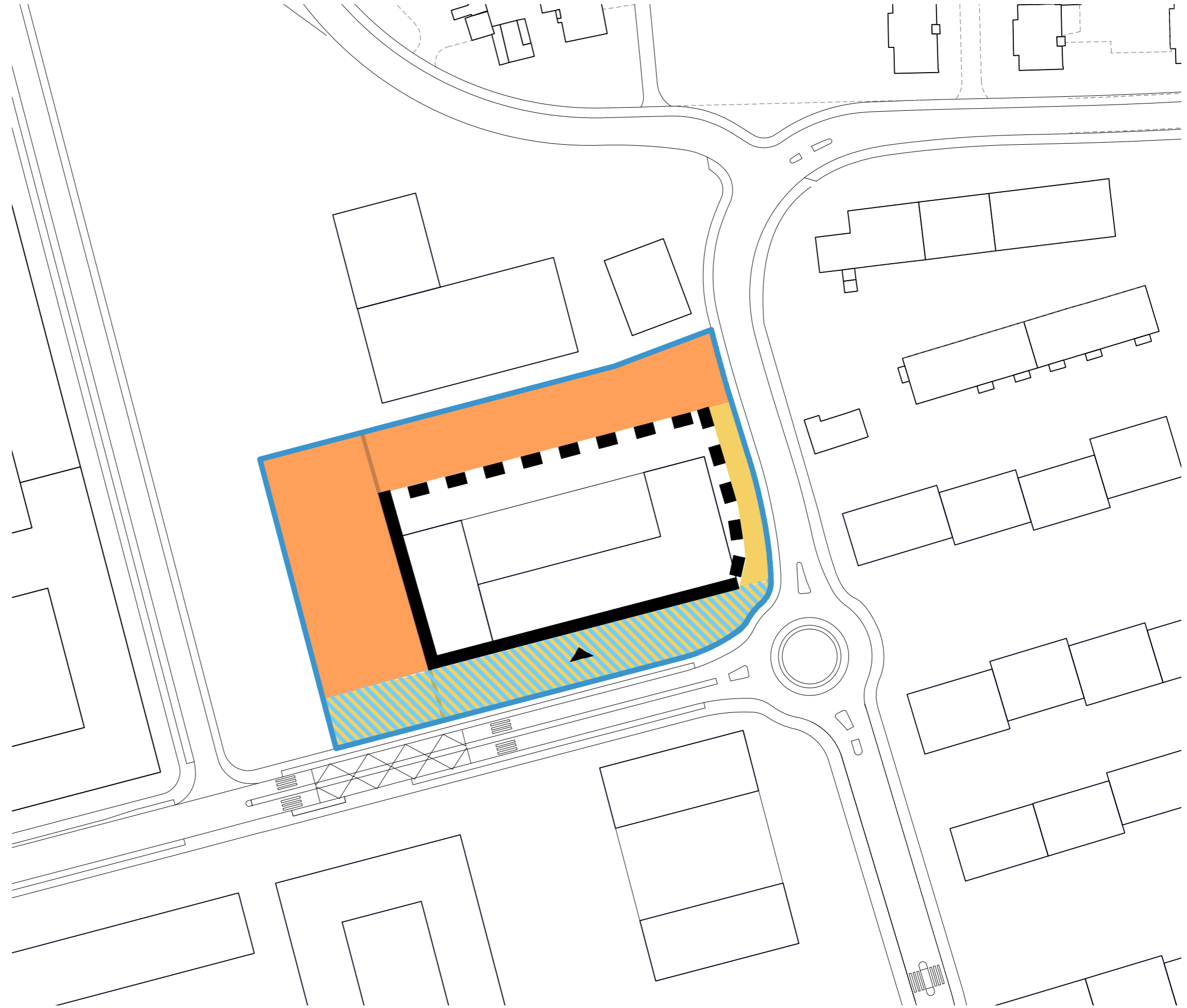
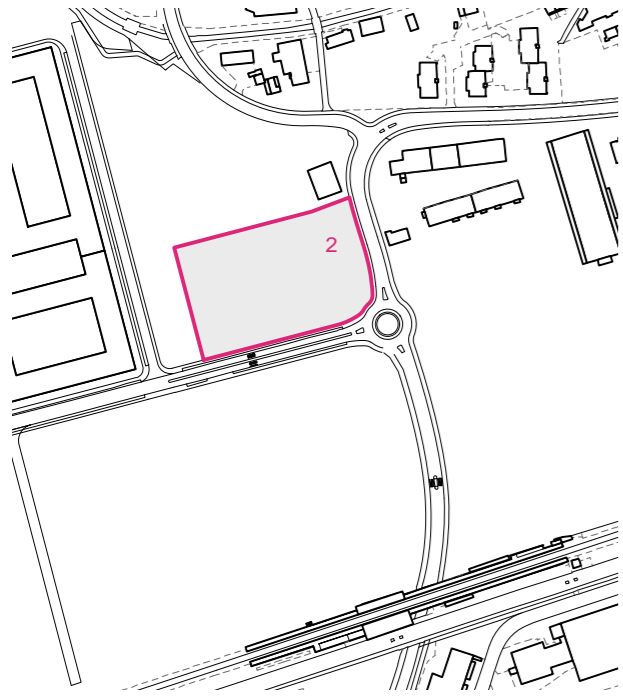


Sakamoto | Ove Arup_Werkbundsiedlung, München








Gmür & Geschwenter Architekten_Wohnüberbauung Altwiesen, Zürich

Baufeld 2 'Endpunkt Sulzerallee'



Legende Freiflächen

-  privater Freiraum
-  privater Freiraum mit Erschliessungsfunktion
-  öffentlich genutzte Strassenräume auf privatem Grund
-  gesetzte Gebäudekanten
-  maximale Gebäudekanten

Freiflächen

Baufeld 2 'Endpunkt Sulzerallee'



mögliche Bebauung
mit 2h-Schatten

Baufeld 2 'Endpunkt Sulzerallee'

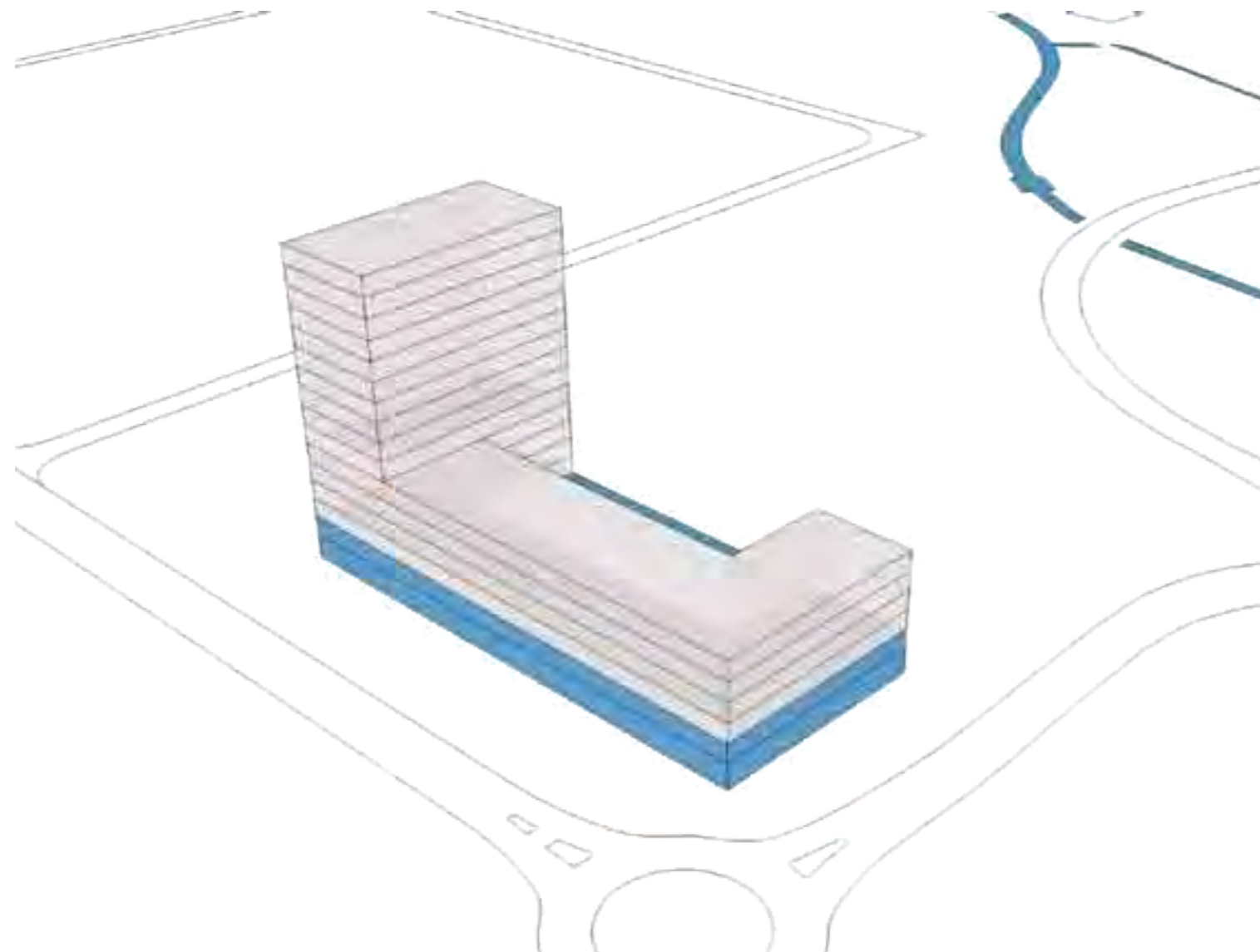
Parzellen-Nr. 2/16345 + 2/16346

Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 9'200 m²



Projekt:
Baumasse BM 62'900 m³
Baumassenziffer BMZ 6.8

Geschossfläche GF total 20'190 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 71.5% 14'450 m²
Gewerbe Anteil 28.5% 5'740 m²

privater Freiraum 3'315 m²
privater Freiraum mit Erschl. 290 m²
öffentl. genutzter Strassenraum auf privatem Grund 1'500 m²



Legende Nutzungen

-  Wohnen
-  Gewerbe

Ausnutzung, Referenzen



Bosshard Vaquer Architekten_Europaallee, Zürich

Baufeld 2 'Endpunkt Sulzerallee'



mögliche Bebauung

Baufeld 2 'Endpunkt Sulzerallee'

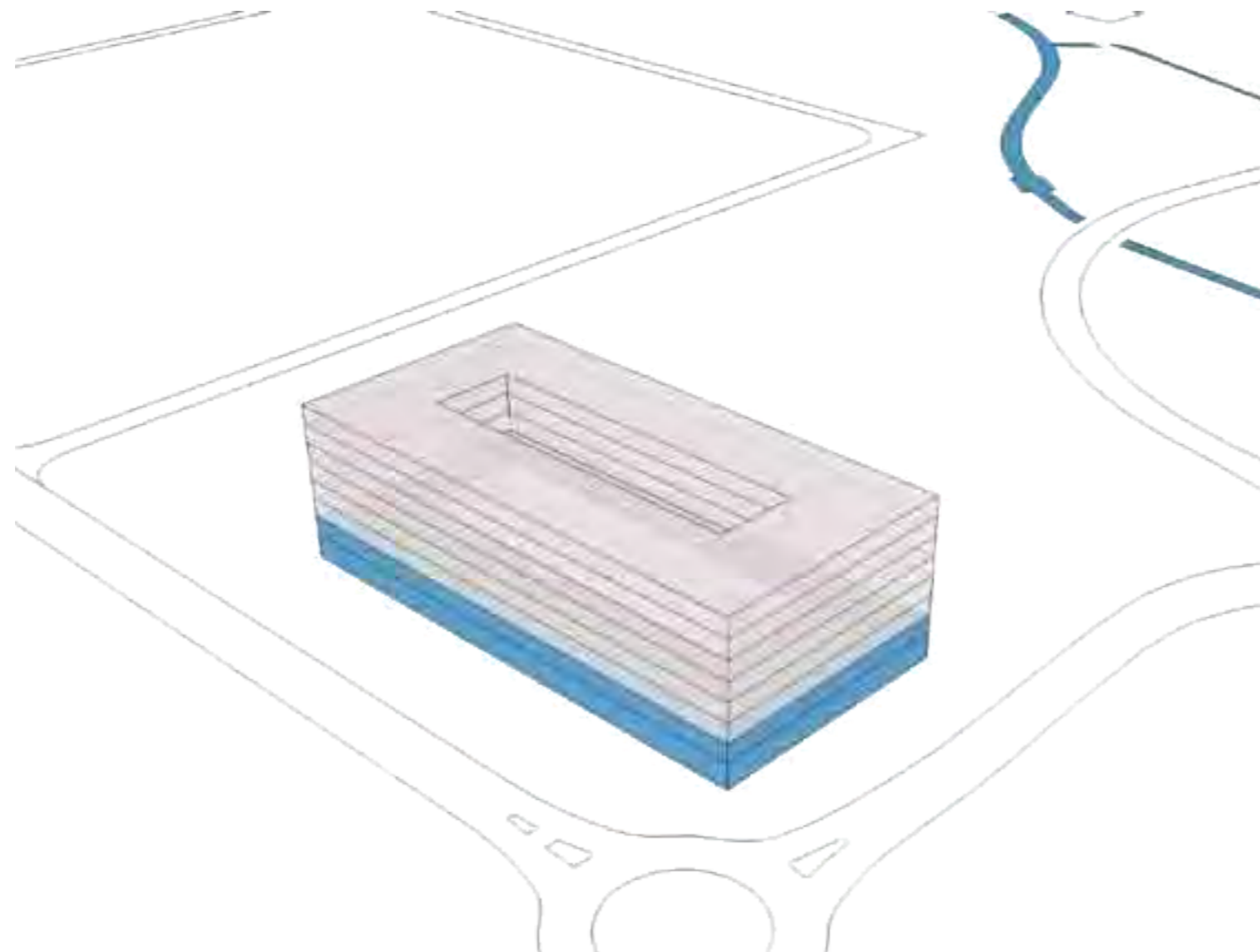
Parzellen-Nr. 2/16345 + 2/16346

Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 9'200 m²


Projekt:
Baumasse BM 69'130 m³
Baumassenziffer BMZ 7.5

Geschossfläche GF total 21'950 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 70% 15'390 m²
Gewerbe Anteil 30% 6'560 m²

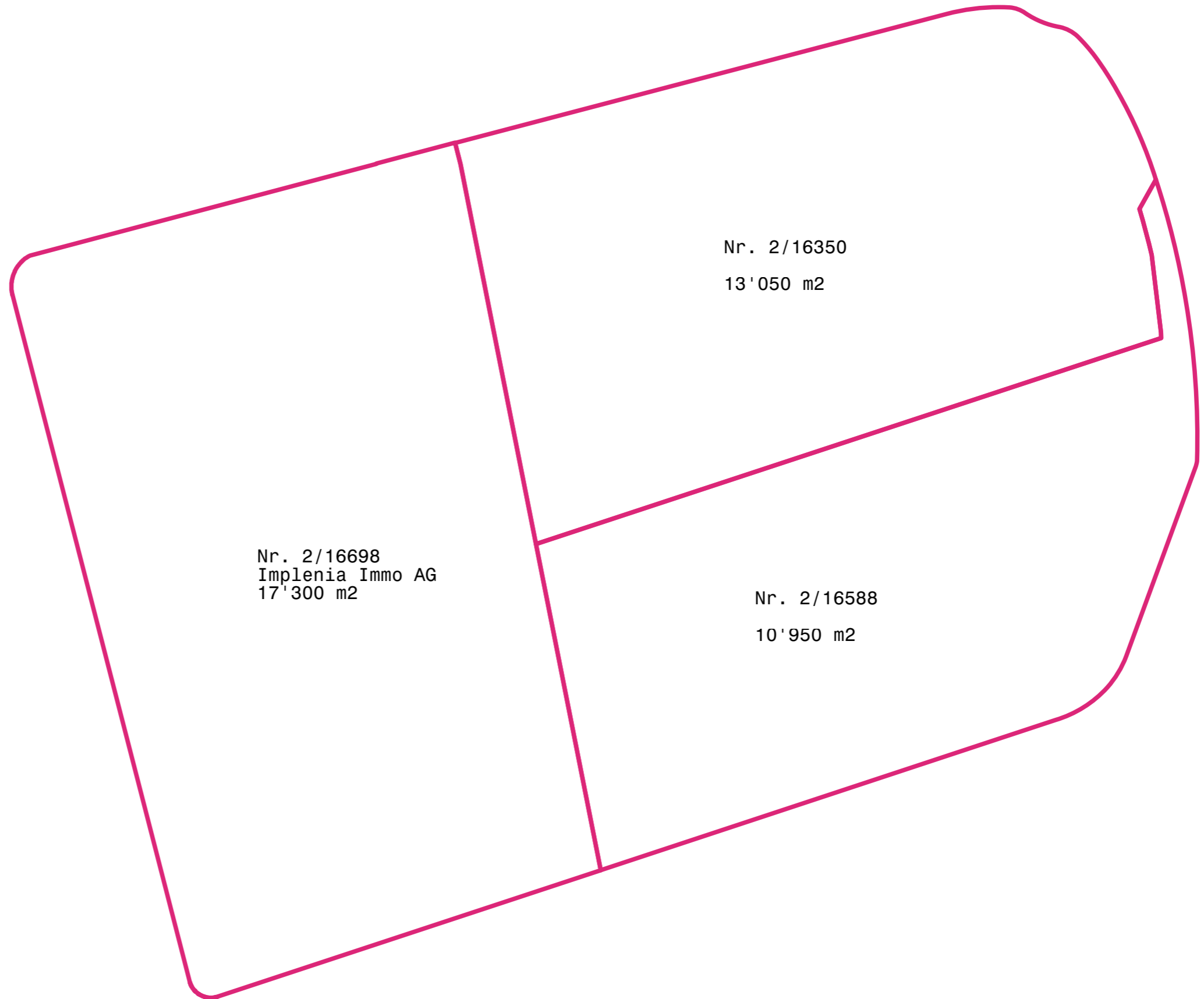
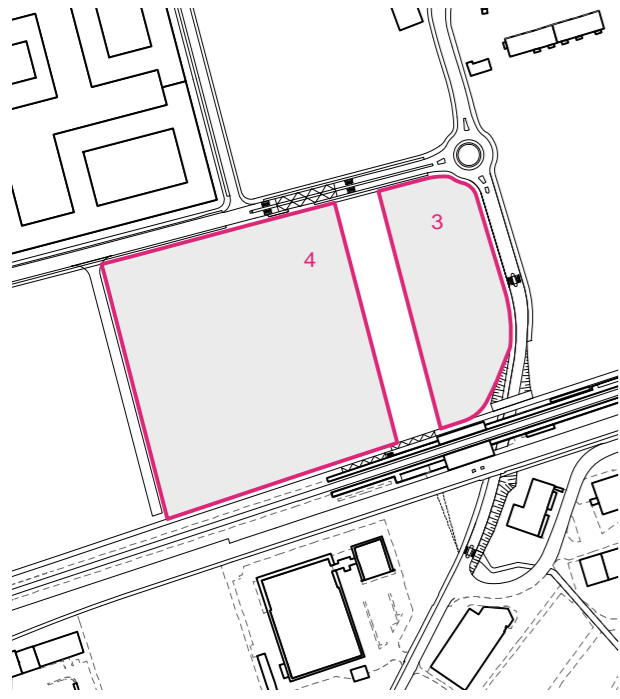
privater Freiraum 3'315 m²
privater Freiraum mit Erschl. 290 m²
öffentl. genutzter Strassenraum auf privatem Grund 1'500 m²



Legende Nutzungen

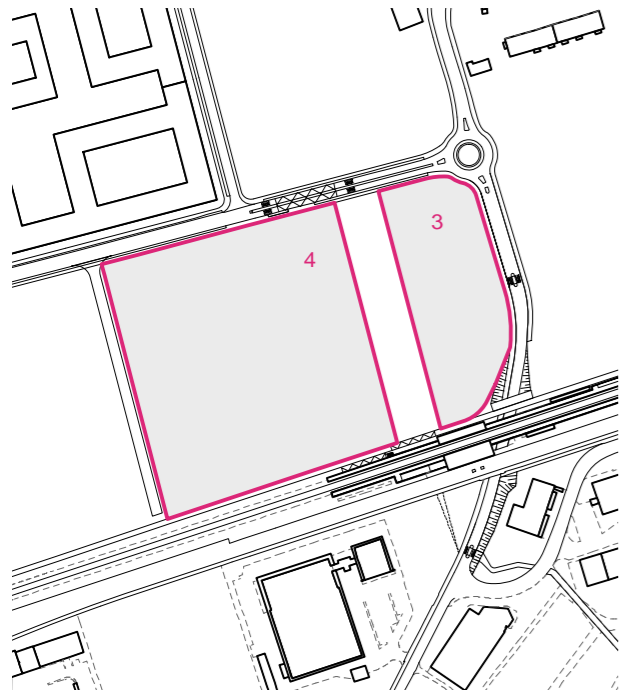
-  Wohnen
-  Gewerbe

Ausnutzung, Referenzen

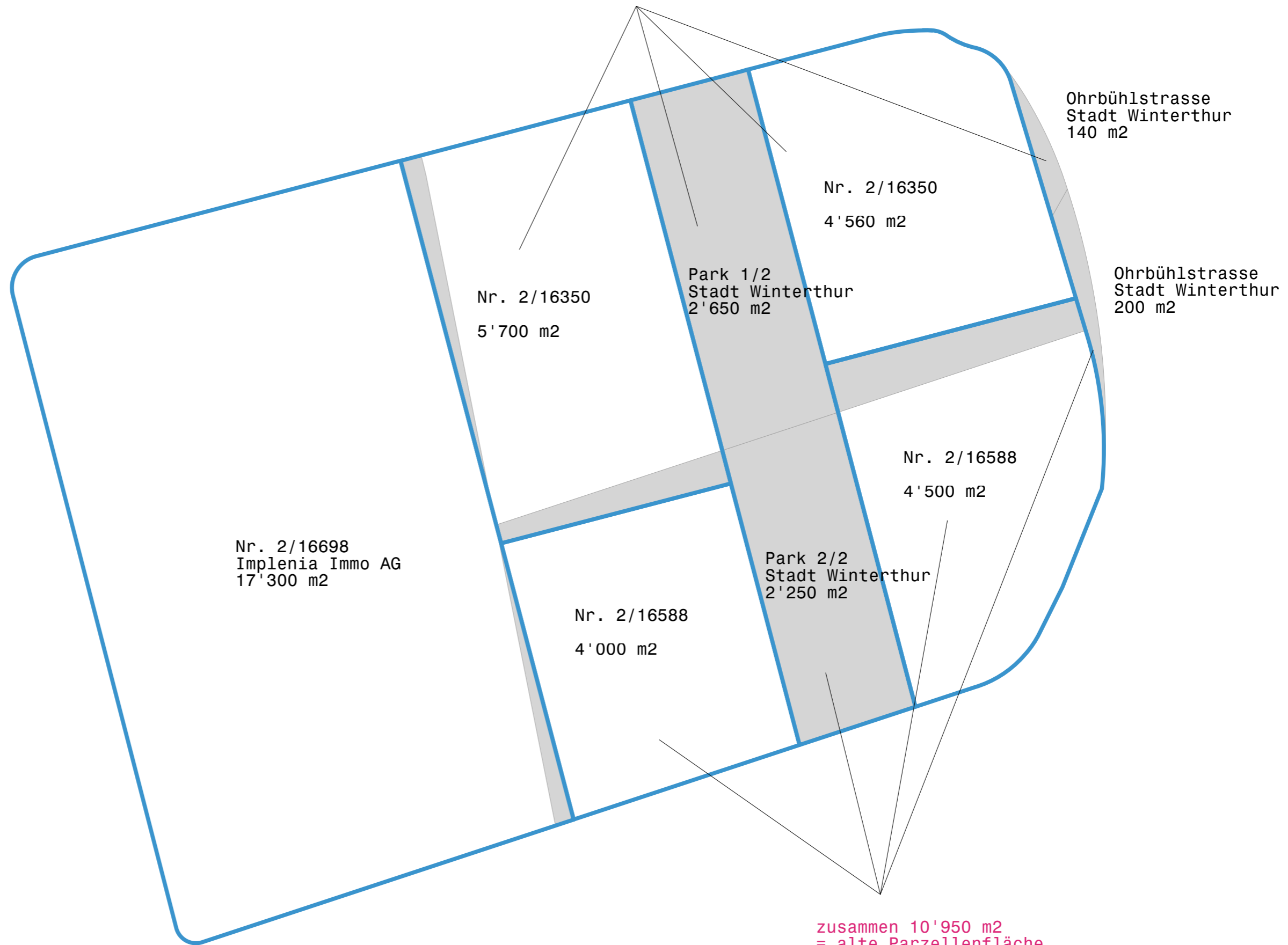


- Parzelle alt
- Parzelle neu
- Landabtausch/-abkauf

Baufeld 3/4



zusammen 13'050 m²
= alte Parzellenfläche

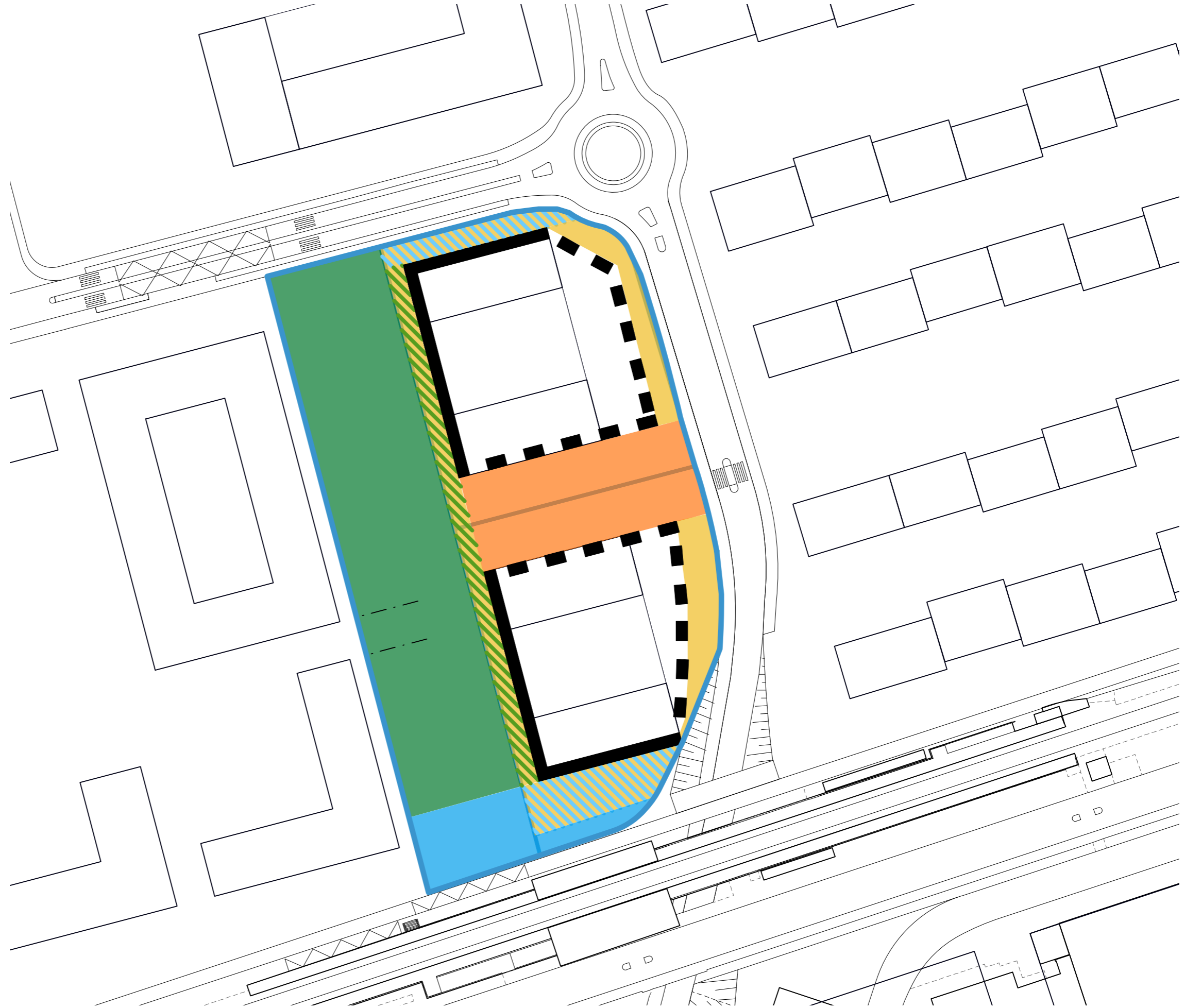
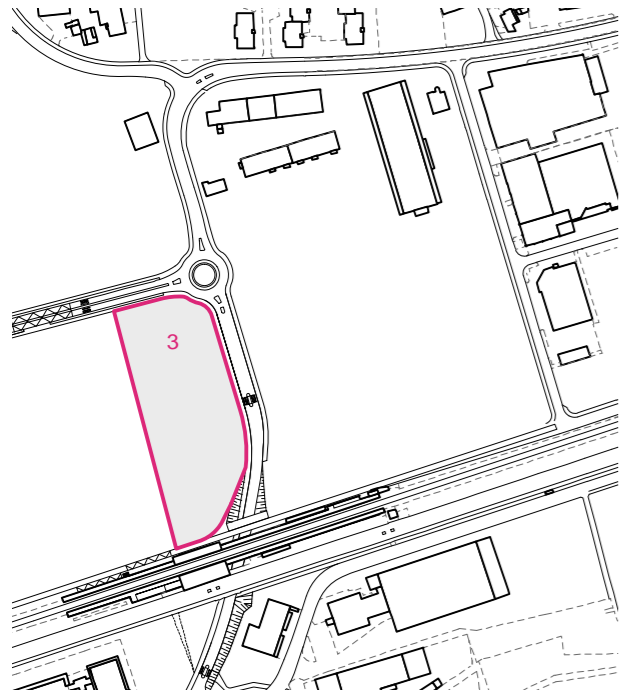


zusammen 10'950 m²
= alte Parzellenfläche

- Parzelle alt
- Parzelle neu
- Landabtausch/-abkauf

Landabtausch_neue Parzellenflächen

Baufeld 3 'Wohnen am Park'



Legende Freiflächen

-  privater Freiraum
-  privater Freiraum mit Erschliessungsfunktion
-  öffentliche Parkfläche
-  öffentlicher Strassenraum
-  öffentlich genutzte Grünverbindungen auf privatem Grund
-  öffentlich genutzte Strassenräume auf privatem Grund
-  maximale Gebäudekanten
-  gesetzte Gebäudekanten

Freiflächen



mögliche Bebauung

Baufeld 3 'Wohnen am Park'

Parzellen-Nr. Anteil von 2/16350 + Anteil von 2/16588

Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 8'980 m²

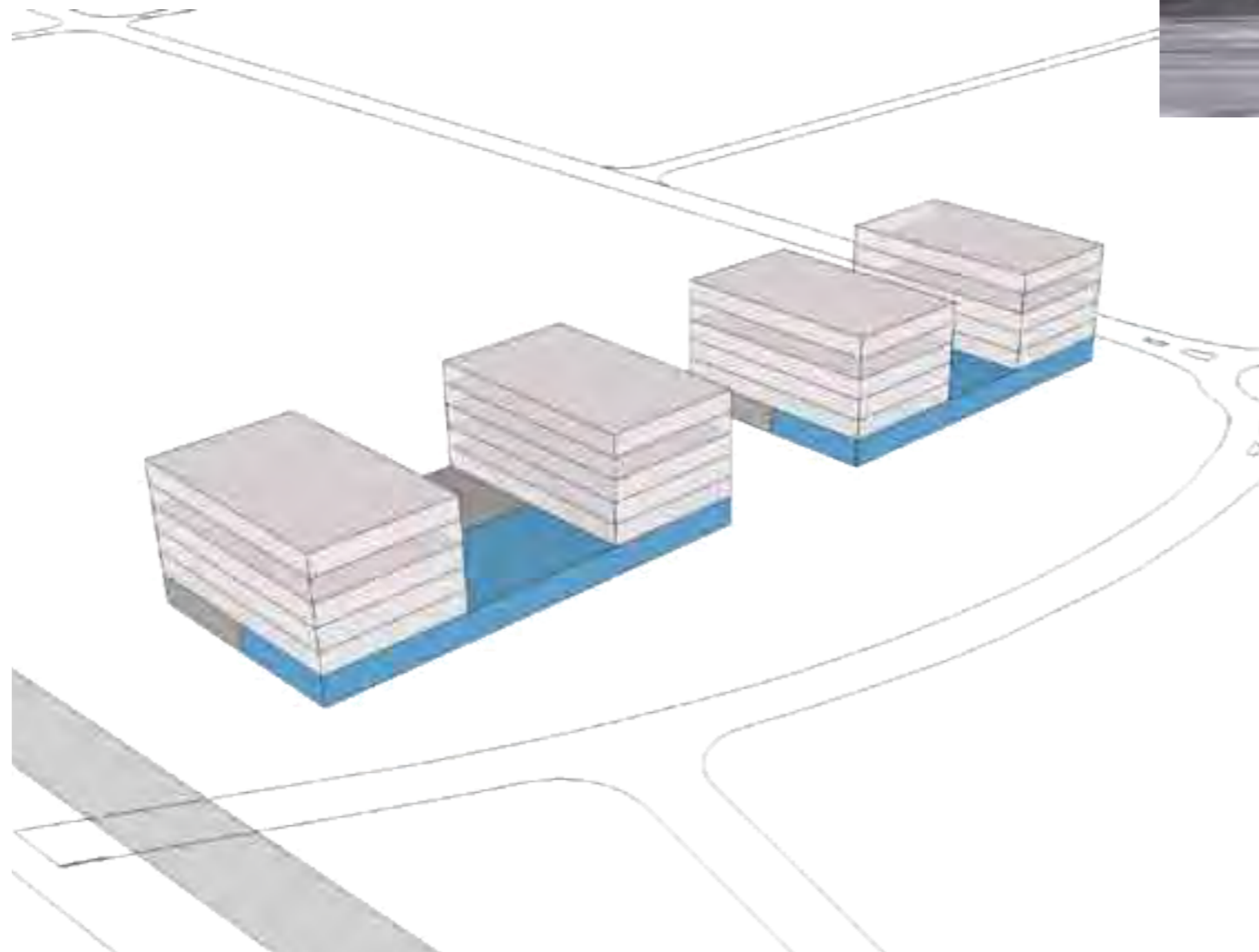
Projekt:
Baumasse BM 71'000 m³
Baumassenziffer BMZ 7.9

Geschossfläche GF total 21'100 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 84% 13'200 m²
Gewerbe Anteil 8% 3'950 m²
Atelier Anteil 8% 3'950 m²

privater Freiraum 1'650 m²
privater Freiraum mit Erschl. 770 m²
öffentl. genutzter Strassenraum auf privatem Grund 680 m²
öffentl. genutzte Grünverbindung auf privatem Grund 430 m²



EM2N_Wohnüberbauung Affoltern, Zürich



Legende Nutzungen

- Wohnen
- Atelier/Wohnen
- Gewerbe

Ausnutzung, Referenzen





mögliche Bebauung

Baufeld 3 'Wohnen am Park'

Parzellen-Nr. Anteil von 2/16350 + Anteil von 2/16588

Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 9'700 m²

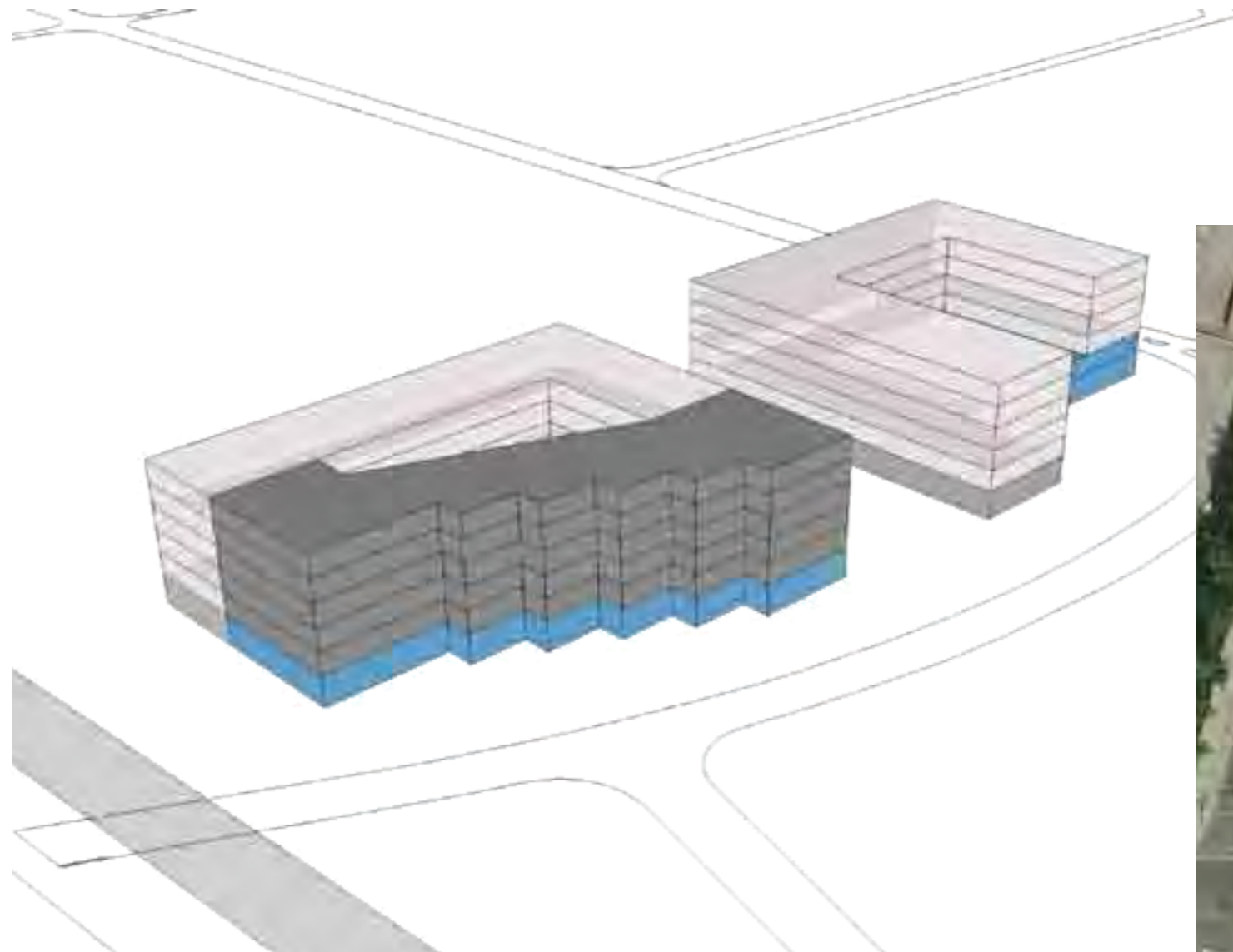
Projekt:
Baumasse BM 79'125 m³
Baumassenziffer BMZ 8.15

Geschossfläche GF total 24'205 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 56% 13'640 m²
Büro Anteil 21% 5'025 m²
Gewerbe Anteil 14% 3'300 m²
Atelier Anteil 9% 2'240 m²

privater Freiraum 1'650 m²
privater Freiraum mit Erschl. 770 m²
öffentl. genutzter Strassenraum auf privatem Grund 680 m²
öffentl. genutzte Grünverbindung auf privatem Grund 430 m²



Emil Fahrenkamp_Shell-Haus, Berlin



Legende Nutzungen

- Wohnen
- Atelier/Wohnen
- Gewerbe
- Büro

Ausnutzung, Referenzen





mögliche Bebauung

Baufeld 3 'Wohnen am Park'

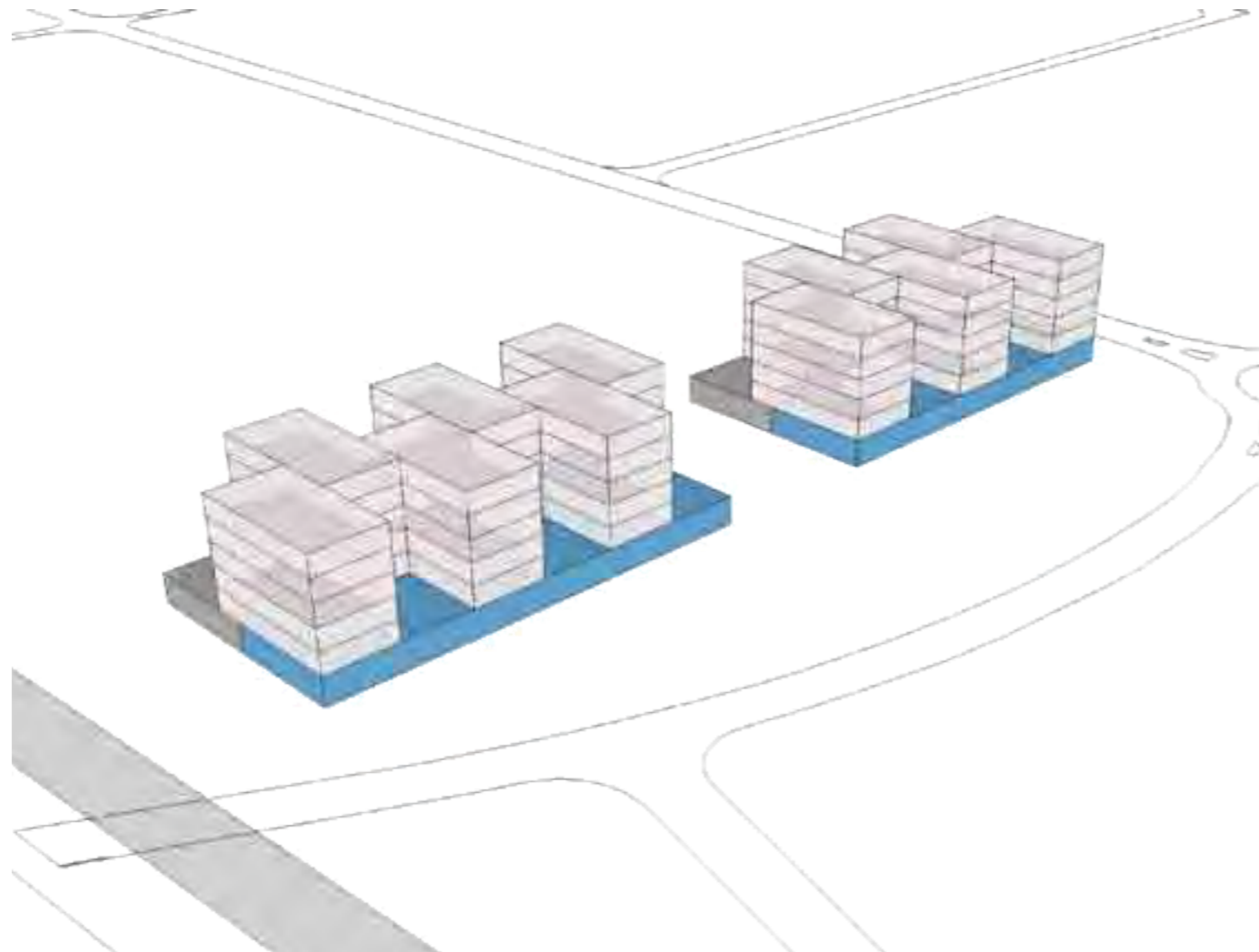
Parzellen-Nr. Anteil von 2/16350 + Anteil von 2/16588

Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 9'700 m²

Projekt:
Baumasse BM 59'900 m³
Baumassenziffer BMZ 6.9

Geschossfläche GF total 18'640 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 82% 14'700 m²
Gewerbe Anteil 9% 1'970 m²
Atelier Anteil 9% 1'970 m²

privater Freiraum 1'650 m²
privater Freiraum mit Erschl. 770 m²
öffentl. genutzter Strassenraum auf privatem Grund 680 m²
öffentl. genutzte Grünverbindung auf privatem Grund 430 m²



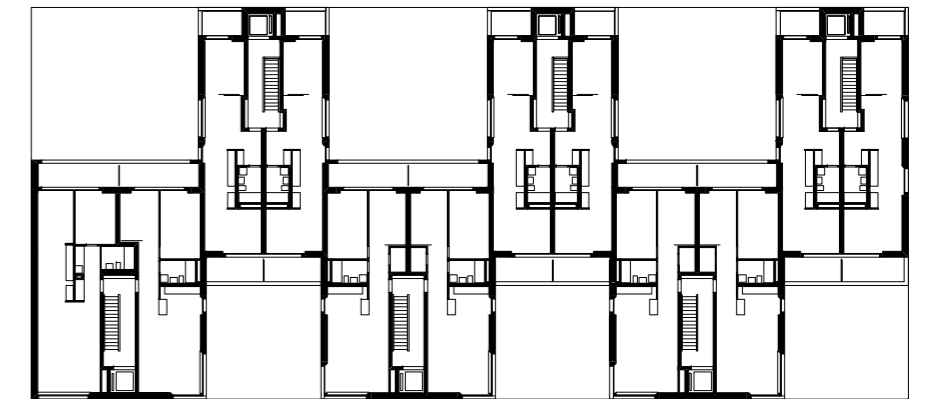
Legende Nutzungen

- Wohnen
- Atelier/Wohnen
- Gewerbe

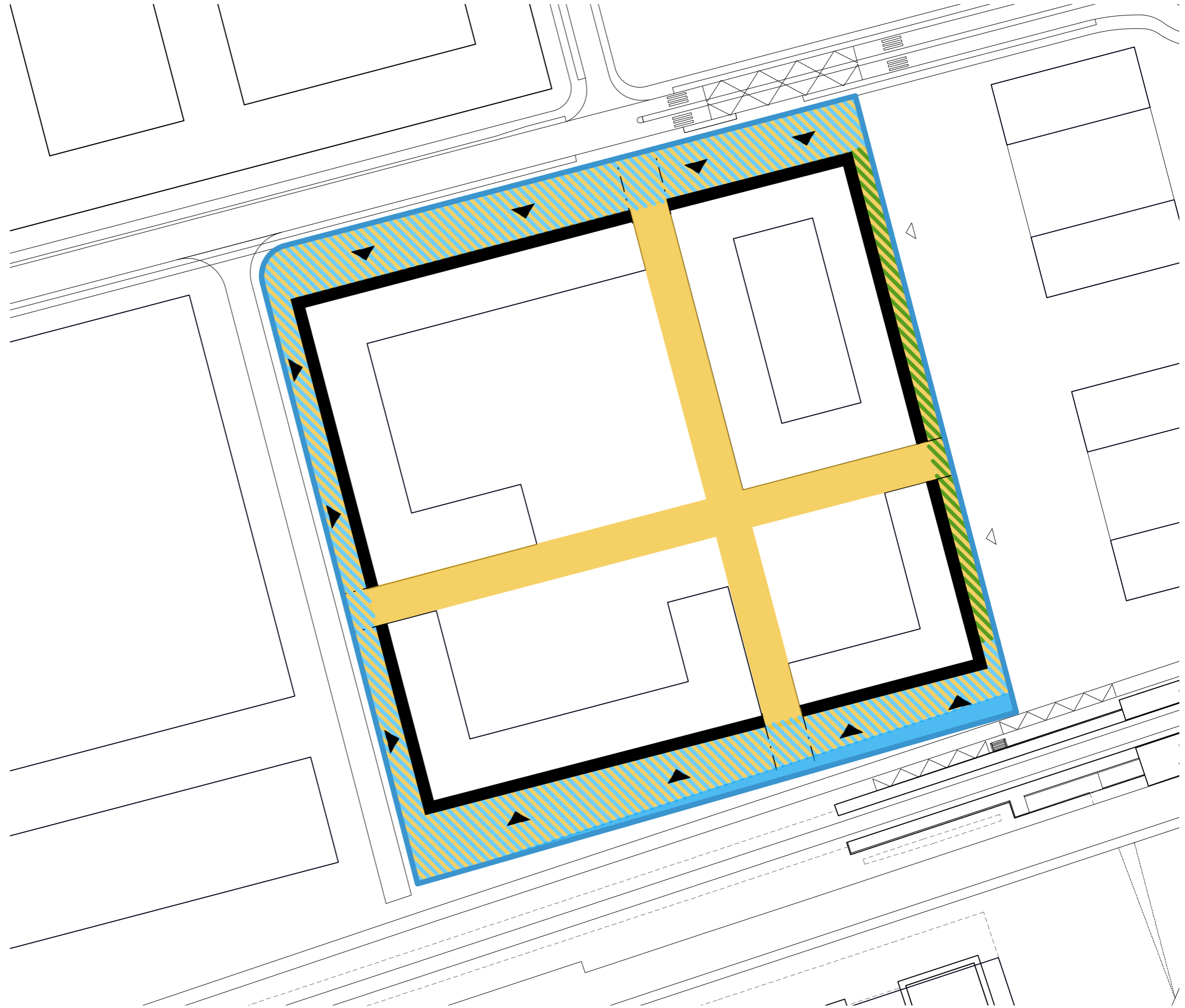
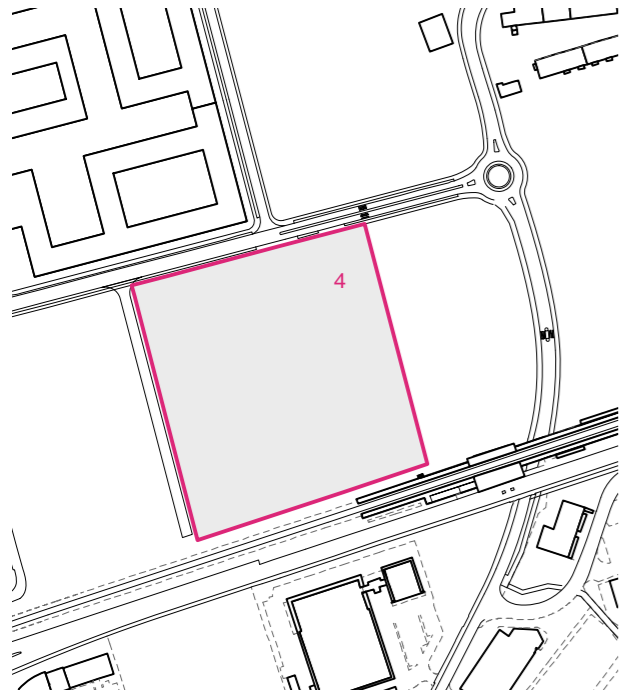
Ausnutzung, Referenzen








pool Architekten_Badenerstrasse, Zürich



Baufeld 4 'Aufgelöster Blockrand'

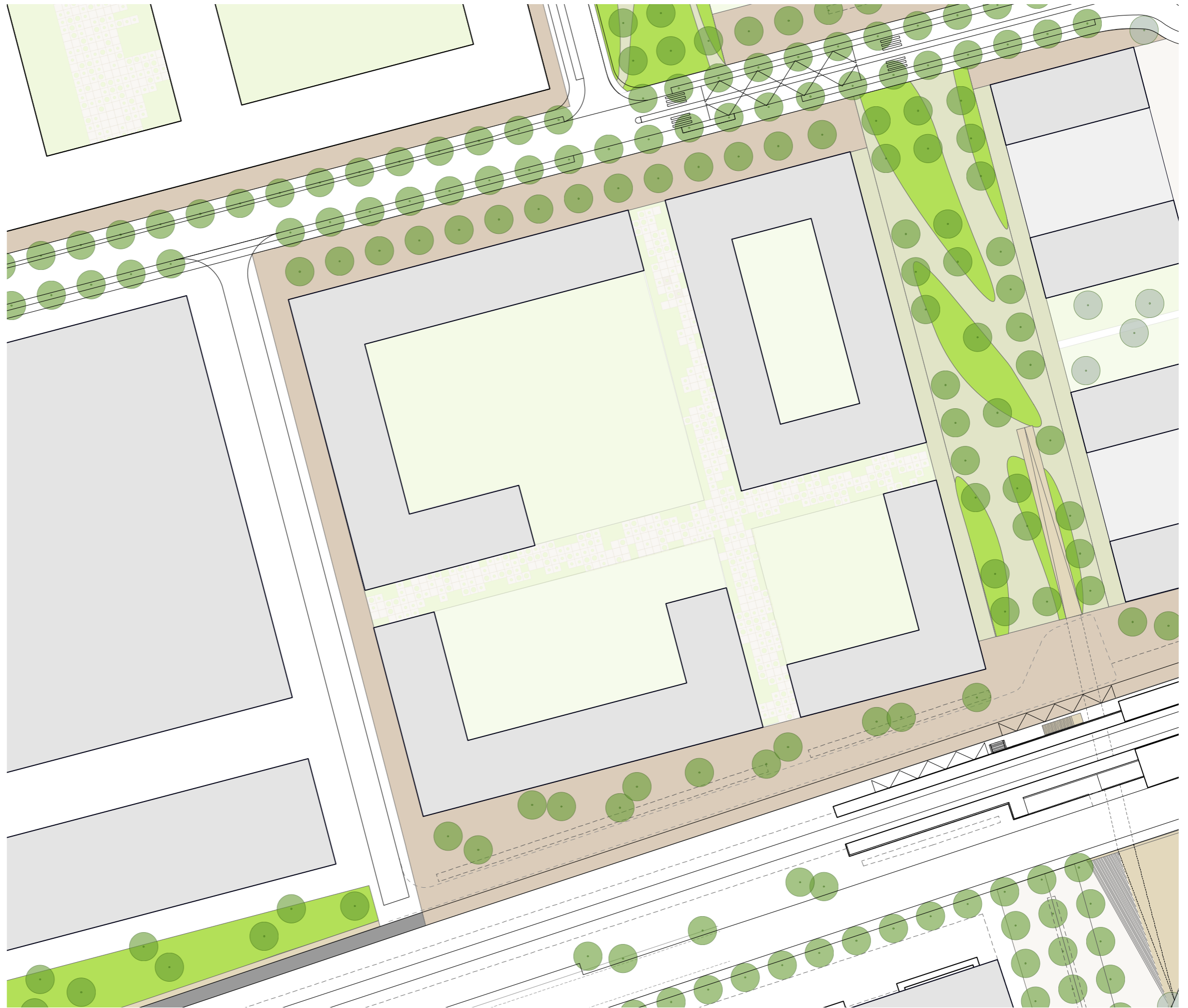


Legende Freiflächen

-  privater Freiraum mit Erschließungsfunktion
-  öffentlich genutzte Grünverbindungen auf privatem Grund
-  öffentlich genutzte Strassenräume auf privatem Grund
-  öffentlicher Strassenraum
-  gesetzte Gebäudekanten

Freiflächen

Baufeld 4 'Aufgelöster Blockrand'



mögliche Bebauung

Baufeld 4 'Aufgelöster Blockrand'

Parzellen-Nr. 2/166698 + Anteil von 2/16350 + Anteil von 2/16588

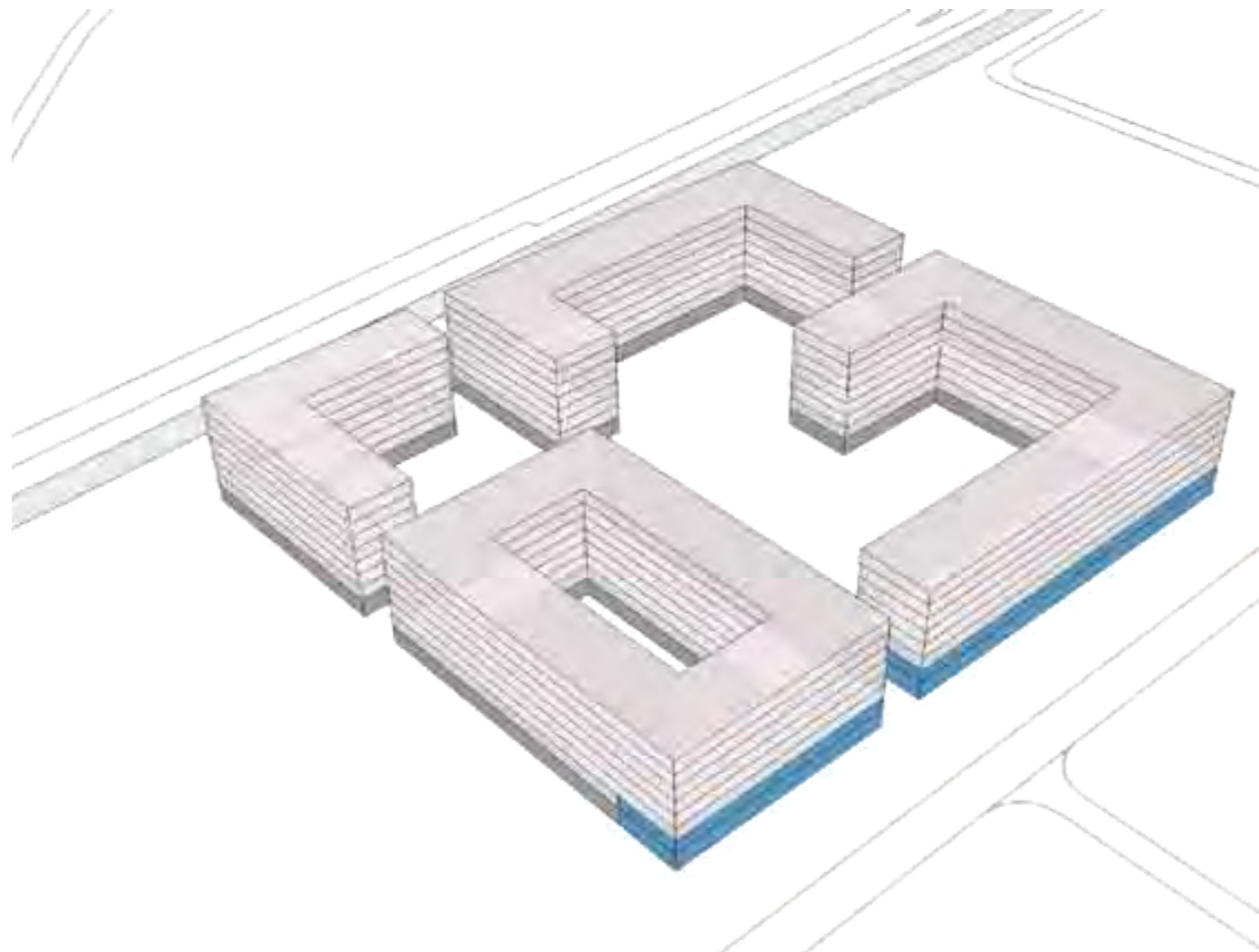
Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 27'000 m²

Projekt:
Baumasse BM 231'900 m³
Baumassenziffer BMZ 8.6

Geschossfläche GF total 74'200 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 85% 62'800 m²
Gewerbe Anteil 6% 4'260 m²
Kleingew./Atelier Anteil 9% 7'140 m²
privater Freiraum 2'760 m²
privater Freiraum mit Erschl. 5'380 m²
öffentl. genutzter Strassenraum auf privatem Grund 680 m²
öffentl. genutzte Grünverbindung auf privatem Grund 410 m²



Kaufmann Van der Meer & Partner_Sieb10 Sulzerareal, Winterthur

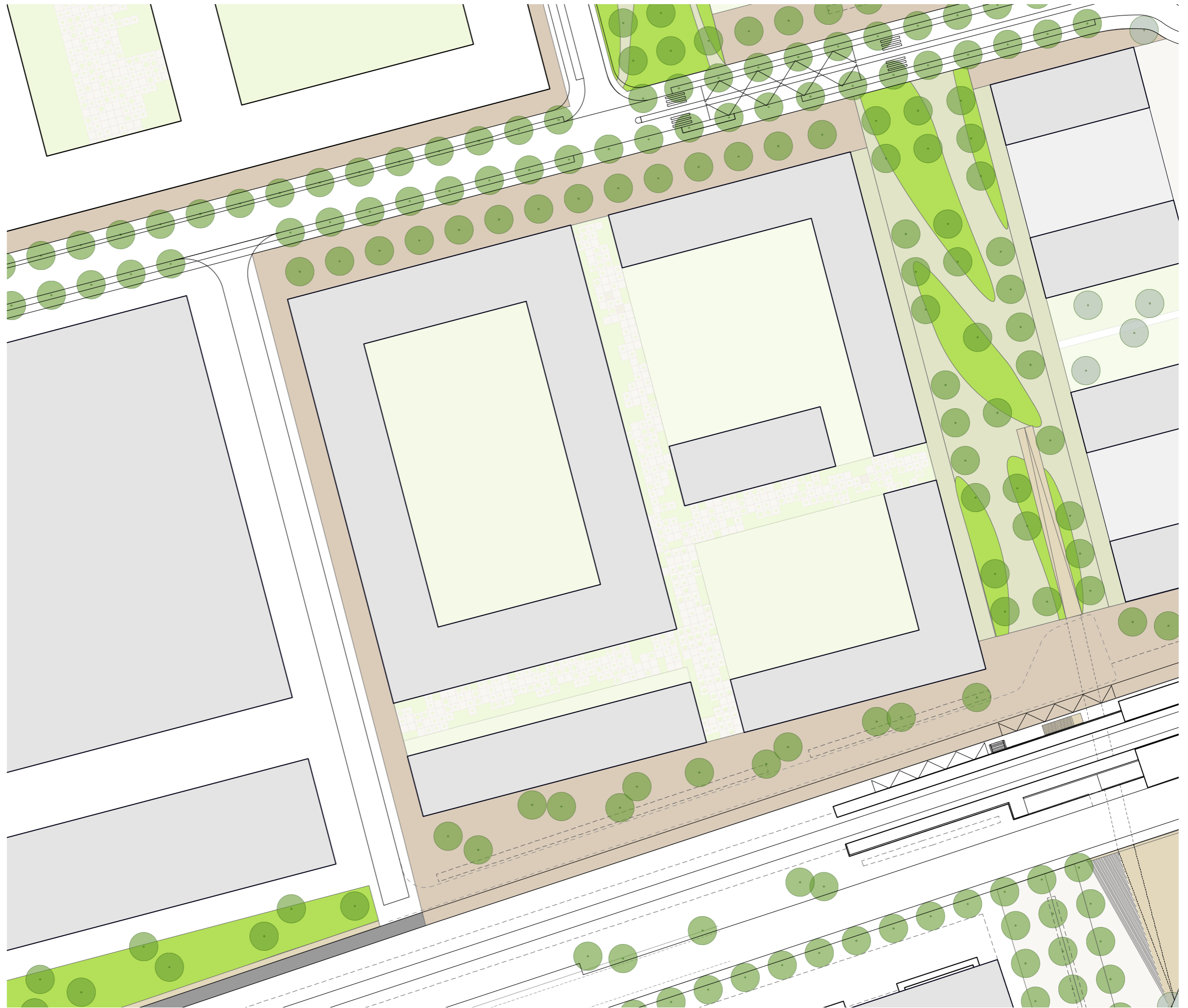


Legende Nutzungen

-  Wohnen
-  Atelier/Wohnen
-  Gewerbe

Ausnutzung, Referenzen

Baufeld 4 'Aufgelöster Blockrand'



mögliche Bebauung

Baufeld 4 'Aufgelöster Blockrand'

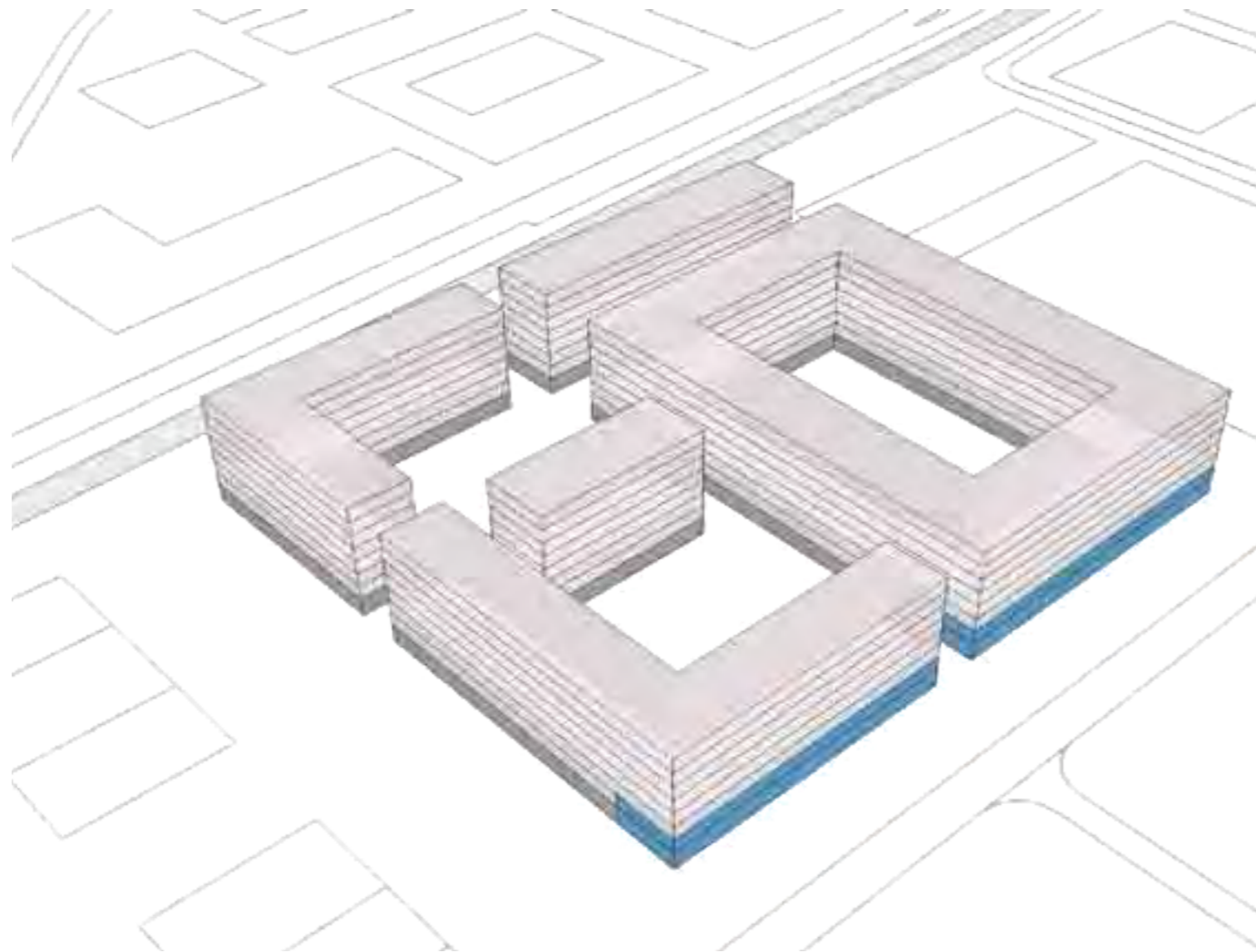
Parzellen-Nr. 2/166698 + Anteil von 2/16350 + Anteil von 2/16588

Eigentümer
Grundstücksfläche GSF 27'000 m²




Projekt:
Baumasse BM 245'000 m³
Baumassenziffer BMZ 9.2

Geschossfläche GF total 78'400 m²
Nutzungen:
Wohnen Anteil 85% 66'500 m²
Gewerbe Anteil 5% 4'200 m²
Atelier Anteil 10% 7'700 m²

privater Freiraum 2'760 m²
privater Freiraum mit Erschl. 5'380 m²
öffentl. genutzter Strassenraum
auf privatem Grund 680 m²
öffentl. genutzte Grünverbindung
auf privatem Grund 410 m²

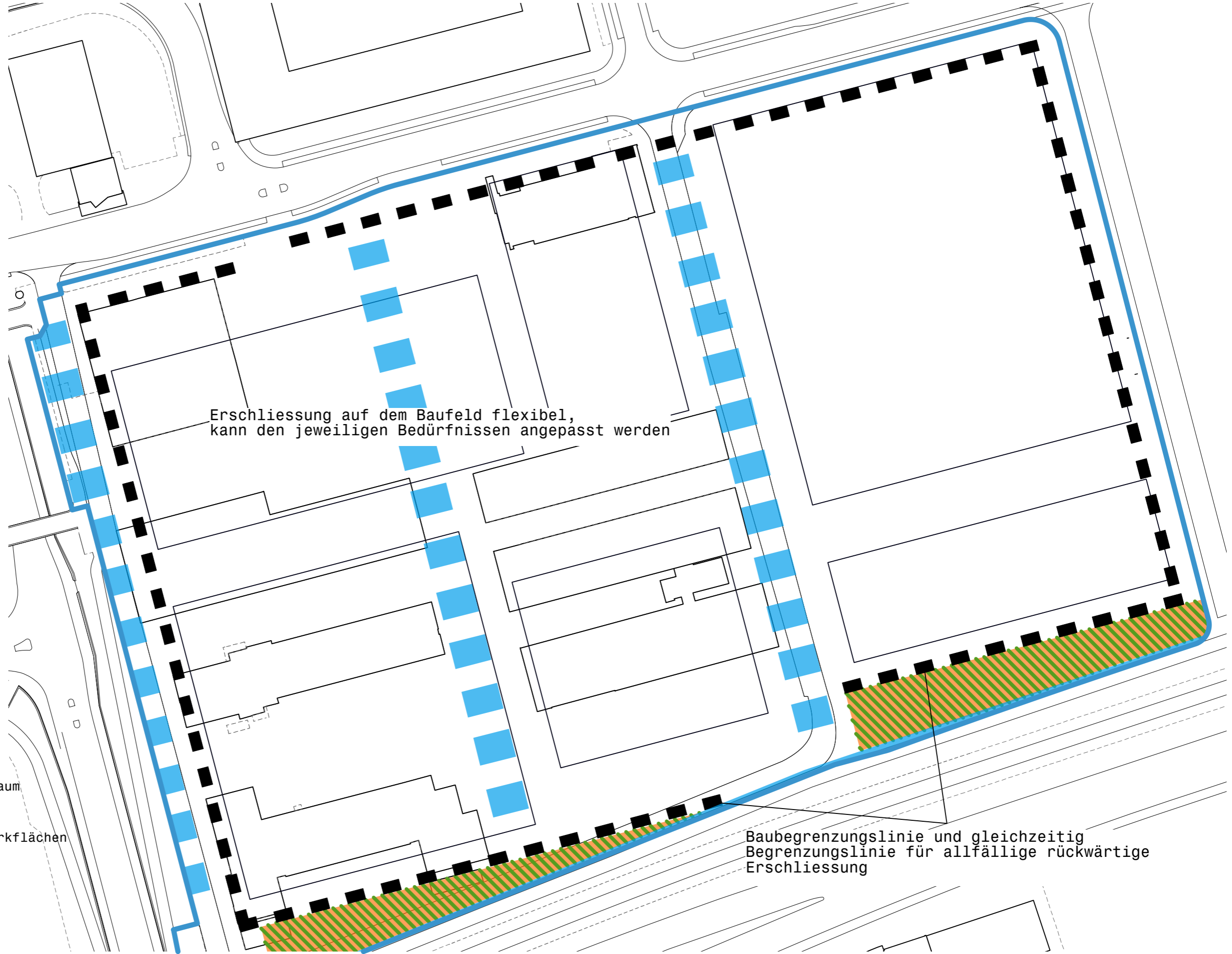
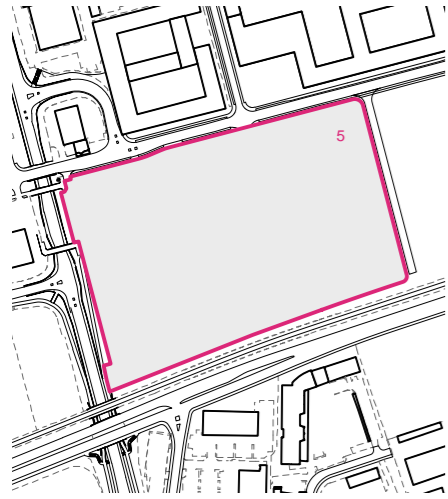


Legende Nutzungen




-  Wohnen
-  Atelier/Wohnen
-  Gewerbe

Ausnutzung, Referenzen

Baufeld 5 'Industrie'



Legende Freiflächen

-  öffentlicher Strassenraum
-  öffentlich genutzte Parkflächen auf privatem Grund
-  maximale Gebäudekanten

Freiflächen



mögliche Bebauung

Baufeld 5 'Industrie'

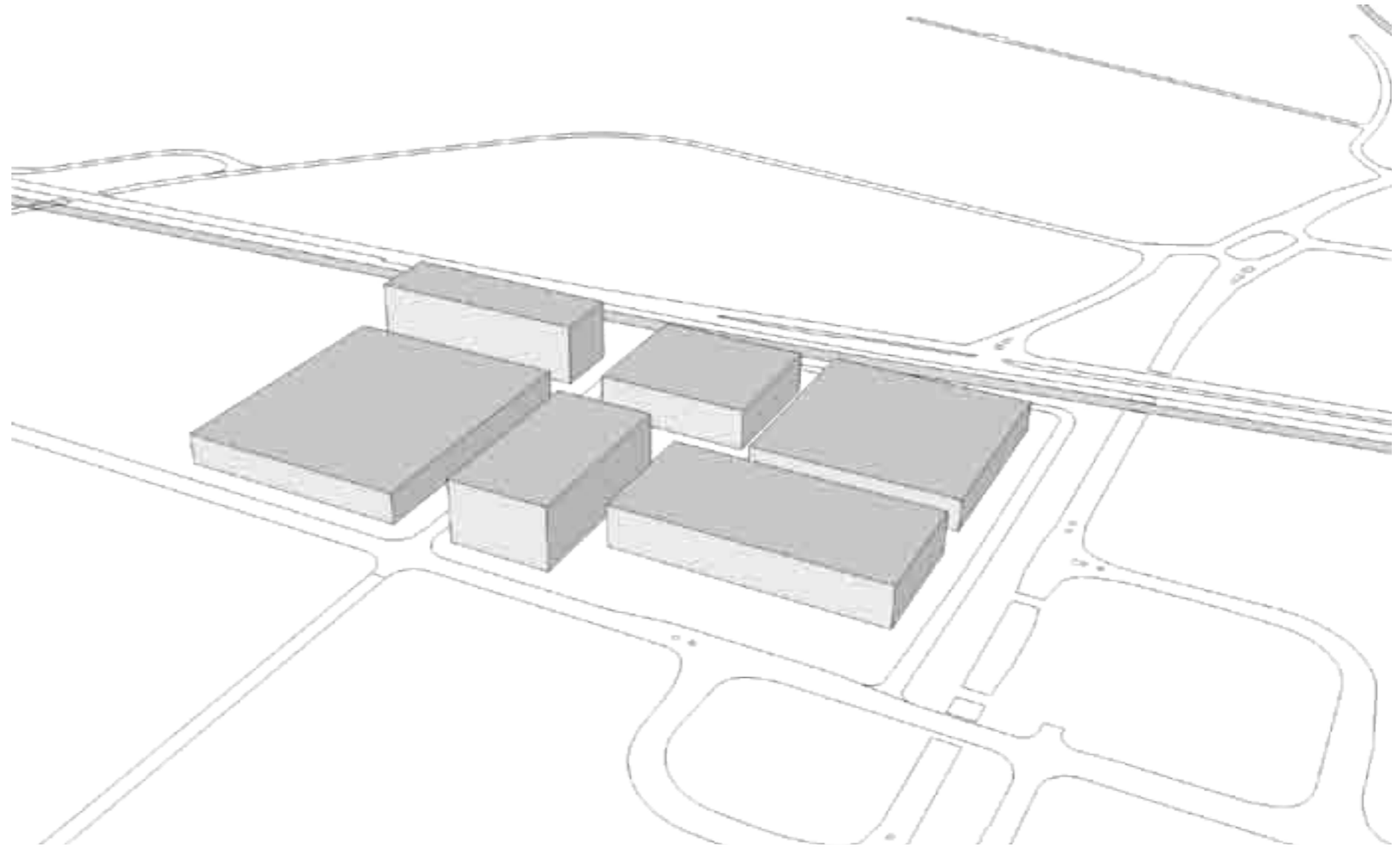
Parzellen-Nr. 2/16701

Eigentümer Implenia Immo AG
Grundstücksfläche GSF 55'340 m²
Zone I2 / BMZ 9

Projekt:
Baumasse BM 474'500 m³
Baumassenziffer BMZ neu 8.6

Geschossfläche GF approx. 120'000 m²
Nutzungen:
100% Industrie

öffentl. genutzte Parkflächen
auf privatem Grund 2'290 m²



Ausnutzung, Referenzen





