

# Förderung urbanes Zentrum Neuhegi-Grüze



Schlussbericht

März 2021

## Impressum

**Förderung urbanes Zentrum Neuhegi-Grüze, Winterthur**  
Partizipative Post Occupancy Evaluation

### **Auftraggeberin**

Stadt Winterthur  
Departement Kulturelles und Dienste  
Fachstelle Stadtentwicklung  
Fritz Zollinger  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

fritz.zollinger@win.ch  
Telefon 052 267 68 59  
stadt.winterthur.ch/stadtentwicklung

### **Auftragnehmer**

Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH  
Philippe Cabane  
Markgräflerstrasse 34  
CH-4057 Basel  
Tel. +41 79 263 90 29  
www.urbanestrategien.com  
Philippe Cabane: cabane@urbanestrategien.com  
Sarah Zussy: zussy@urbanestrategien.com

Basel, 16. März 2021

# INHALT

## Vorwort der Stadtentwicklung

## Synthese

## Ausgangslage

## Aufgabenstellung

## Methodik

## Diagnose

## Die strategischen Ziele

## Handlungsfelder und vorgeschlagene Massnahmen

1. Orientierung verbessern: Nomenklatur und Signaletikkonzept
2. Ergänzende Nutzungen Halle 710
3. Inhaltliche und gestalterische Verbesserung der Situation der Erdgeschoss und Quartierstrassen
4. Erreichbarkeit Bahnhof Oberwinterthur verbessern
5. Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebäude
6. Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen
7. Gesamtkoordination Aktivierung Neuhegi  
Einbindung Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe, Bewohner/innen, Kulturengagierte

## Prozessplan

## Weitere Anliegen - nicht direkt in Massnahmen aufgenommen

## ANHANG

## VORWORT DER STADTENTWICKLUNG

Der vorliegende Schlussbericht dokumentiert die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen des Büros Cabane Partner, die es im Rahmen des Auftrags «Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze» gewonnen hat. Der Bericht entstand in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin Stadtentwicklung Winterthur. Er gibt aber ausschliesslich die Erkenntnisse und Empfehlungen aus Sicht der Berichtsvfasser wider und fokussiert auftragsgemäss auf das Gebiet Neuhegi-Grüze.

Die Frage, welche der empfohlenen Massnahmen zu welchem Zeithorizont effektiv angegangen und umgesetzt werden können, muss vom Stadtrat aus einer gesamtstädtischen Optik unter Berücksichtigung der Dringlichkeit sowie der finanziellen und personellen Ressourcen entschieden werden.

## SYNTHESE

Neuhegi-Grüze soll zum zweiten urbanen Zentrum von Winterthur werden. Um seiner Bedeutung als solches gerecht zu werden, fehlen bei heutigem Stand und auf halbem Weg noch einige Elemente. Cabane Partner wurde von der Stadtentwicklung Winterthur beauftragt, in einem partizipativen Prozess mit Schlüsselakteuren im Quartier eine Diagnose zur heutigen Situation durchzuführen und breit getragene Massnahmen zur Aktivierung des Zentrums Neuhegi-Grüze bzw. zur Belebung des Quartiers auch unabhängig von der angestrebten Zentrumsfunktion vorzuschlagen.

In vier Fokusgruppen und einem Syntheseworkshop wurde gemeinsam mit Grundeigentümer/innen, Arbeitgeber/innen, Gewerbetreibenden, Bewohner/innen und sozialen Organisationen (Schulen, Quartierbibliothek, etc.) folgende sieben Handlungsfelder identifiziert.

1. Orientierung verbessern: Nomenklatur und Signaletikkonzept
2. Ergänzende Nutzungen Halle 710
3. Inhaltliche und gestalterische Verbesserung der Situation der Erdgeschosses und Quartierstrassen
4. Erreichbarkeit Bahnhof Oberwinterthur verbessern
5. Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebäude
6. Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen
7. Gesamtkoordination Aktivierung Neuhegi  
Einbindung Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe, Bewohner/innen, Kulturengagierte

Die daraus abgeleiteten möglichen Massnahmen bedürfen nicht nur der Initiative der Stadt Winterthur, sondern auch der Grundeigentümer/innen, Bevölkerung und Arbeitgeber/innen in Neuhegi. Ein Teil der Massnahmen können direkt von der Stadt Winterthur umgesetzt werden können (z.B. Intensivierung der Nutzung in Halle 710). Andere wiederum bedürfen einer engen Kooperation zwischen Stadt, Grundeigentümern und Nutzer/innen (z.B. Nutzung und Charakter der Erdgeschossflächen).

Eine übergeordnete Bedeutung kommt nach Auffassung von Cabane Partner der Etablierung einer Gesamtkoordination der Aktivierung zu. Zahlreiche private und öffentliche Initiativen aus verschiedenen Stellen deuten doch auf sehr viel Engagement hin. Die einzelnen Initiativen bleiben punktuell und sind nur wenig untereinander abgestimmt. Mögliche Synergien können kaum genutzt werden oder deren Umsetzung ist schwerfällig. Der gesuchte Effekt eines Multiplikators für gesellschaftliches Engagement droht sich damit zu verflüchtigen.

Eine Koordinationsstelle zur Unterstützung der vielen Initiativen wird damit zum zentralen Erfolgsfaktor für ein lebendiges Neuhegi. Deren Aufgabe wäre die Unterstützung von Projektträgern. Wie ein solches Format etabliert werden kann und welche Pflichten der Koordination Neuhegi zukommen wird, wäre in einem nächsten Schritt zu evaluieren.

## AUSGANGSLAGE

In Neuhegi-Grüze wächst das zukünftige, zweite urbane Stadtzentrum von Winterthur heran. Neuhegi-Grüze soll zu einem dichten und gemischt genutzten zweiten Zentrum mit vielfältigen urbanen Funktionen werden. Heute wohnen in Neuhegi an die 2'000 Einwohner/innen. Bei Vollausbau in ein paar Jahren sollen es bis zu 4'000 Einwohner/innen werden.

Der Park und das Restaurant sind in den Sommermonaten (insbesondere auch an den Wochenenden oder am Mittwochnachmittag) über das Quartiere hinaus sehr beliebt und entsprechend belebt. Der Spielkiosk in bzw. vor der Halle hat am Mittwoch und am Sonntag teilweise hunderte von Kinder zu Besuch.

In den Quartierstrassen dagegen bleibt die gewünschte urbane Lebendigkeit und Geschäftigkeit noch aus. Das Leben in Neuhegi-Grüze fühlt sich peripher an:

- Es mangelt an Kundenfrequenzen von Restaurants und anderen Geschäften.
- Die neuzugezogene Bevölkerung zeigt wenig Engagement.
- Man trifft auf anonyme Wohnbauten durch Investments in gleichen Investitionsvolumen.
- Körnung im Massstab des Blocks steht im Widerspruch zur kleinteiligen Nachbarschaft.

Als Ausnahme sei hier die Genossenschaft Giesserei erwähnt.

Gebaut ist eben noch lange nicht belebt. Was macht die «Seele» eines neuen urbanen Zentrums aus? Wie gelingt es, eine solche zu schaffen? Um diesen Fragen nachzugehen, hat der Stadtrat die Stadtentwicklung beauftragt, ein Projekt zur Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze zu lancieren.

Gemeinsam mit Grundeigentümer/innen, Arbeitgeber/innen, Gewerbetreibenden, Bewohner/innen und sozialen Organisationen, aktiven Vereinen und Einzelpersonen sollten Bedürfnisse ermittelt und Lösungsideen erarbeitet werden.

## AUFGABENSTELLUNG

Die Aufgabe von Cabane Partner war es, eine Strategie und Massnahmenplan auf der Basis einer partizipativen Bedürfnisermittlung zu erarbeiten. Zusammen mit aktiven und engagierten Menschen in Neuhegi-Grüze (im Sinne von Anbietenden) wurden in einem kooperativen Verfahren Bedürfnisse ermittelt und Lösungsansätze formuliert.

Der damit initiierte Prozess soll zu einer Vervielfältigung des heute schon vorhandenen sozialen, kreativen und unternehmerischen Engagements führen und damit die Lebendigkeit des urbanen Zentrums Neuhegi steigern.

## METHODIK

In einem ersten Schritt wurden zusammen mit dem Büro Cabane Partner im Rahmen von Fokusgruppen gezielte Gespräche geführt und Fragestellungen und Potenziale erfasst.

Eingeladen wurden Grundeigentümer/innen, Arbeitgeber/innen, Gewerbetreibende, soziale Organisationen oder aktive Vereine und Einzelpersonen.. Die Ergebnisse wurden vom Projektteam zu einer Strategie (Massnahmenpaket) verdichtet und dann allen Fokusgruppen in einem gemeinsamen Workshop präsentiert.

### Es fanden Fokusgruppen zu folgenden Themenfeldern statt:

Fokusgruppe 1 «Belebung Erdgeschosse»

Fokusgruppe 2 «Rolle der Arbeitgeber»

Fokusgruppe 3 «Pioniernutzung Bestandesgebäude»

Fokusgruppe 4 «Aktivierung öffentlicher Freiraum/Halle 710»

Die Erkenntnisse aus den Gesprächen in den Fokusgruppen wurden vom Projektteam zu einer Strategie verdichtet und anschliessend in einem gemeinsamen Syntheseworkshop vertieft.

### Syntheseworkshop mit allen Fokusgruppen

Hier galt es der Spiegelung und Schärfung der Synthese der Ergebnisse aus den Fokusgruppengesprächen.







Impressionen Syntheseworkshop



## DIAGNOSE

Cabane Partner kommt mit dem Blick von aussen zu folgender Diagnose zu den Problemen in Neuhegi-Grüze:

### Grosse Ambivalenz hinsichtlich Urbanität des Zentrums Neuhegi

In Neuhegi gibt es eine sehr hohe Wohnqualität mit sehr viel und gut belebten Grünflächen. Die gewünschte Geschäftigkeit eines urbanen Zentrums fehlt jedoch.

### Überall und Nirgends – Ein Nebeneinander von verstreuten Attraktoren und öffentlichen Angeboten

Die Potenziale für Zentralität sind über den gesamten Raum verstreut. Das sind drei S-Bahnhöfe mit wenig attraktiven Zugängen, ein «urbanes» Zentrum um die Else-Züblin-Strasse, ein Stadtpark und die sehr heterogene und wenig attraktive Sulzerallee. Hinzu kommen die öffentlichen Angebote der Genossenschaft Giesserei. Insgesamt bieten diese noch zu wenig Anziehungskraft für ein lebendiges Zentrumsgebiet.

### Fehlender Charme – monotone Wohnsiedlungen im Masstab des Blocks.

Neuhegi ist geprägt von uniformen Bebauungsstrukturen, monotoner Körnung und gleichförmigen Blockseiten. Der fehlende Charme ist aber ein generelles Problem von Neubaugebieten in den ersten Jahrzehnten.

### Freud und Leid im Erdgeschoss

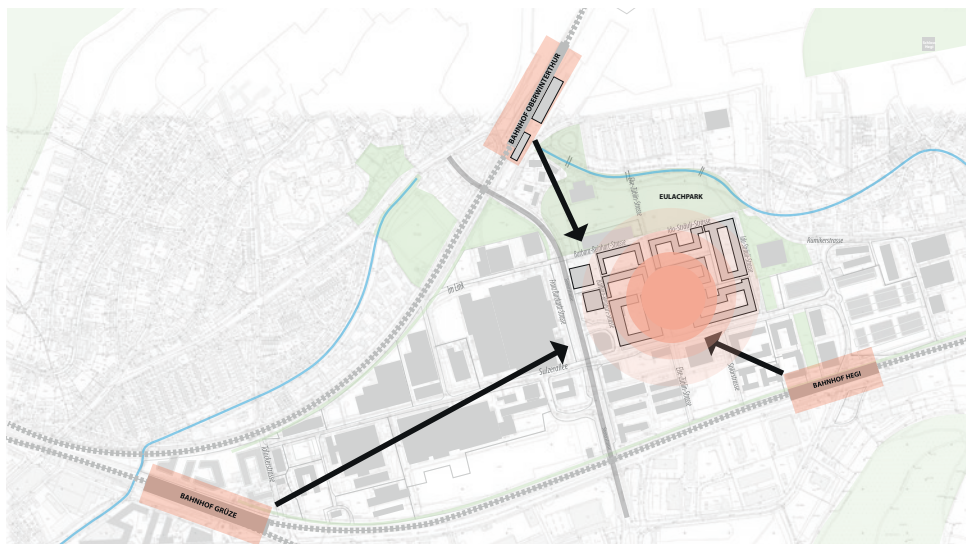
Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind generell sehr schwer zu vermieten. Das städtebauliche Konzept ist kaum auf Erdgeschosswohnen ausgerichtet. Für Gewerbeflächen fehlt aber die Nachfrage. Eine gute Ausnahme ist die Giesserei mit einem präzisen EG-Nutzungskonzept.

### Fehlende Intimität in windgebeutelten Strassenschluchten

Wind ist ein Problem aller auf orthogonalen geradlinigen Achsen aufgebauten Stadtstrukturen. Ausserhalb der Hofräume fehlen geschützte, intimere Aufenthalts- und Bewegungsräume.

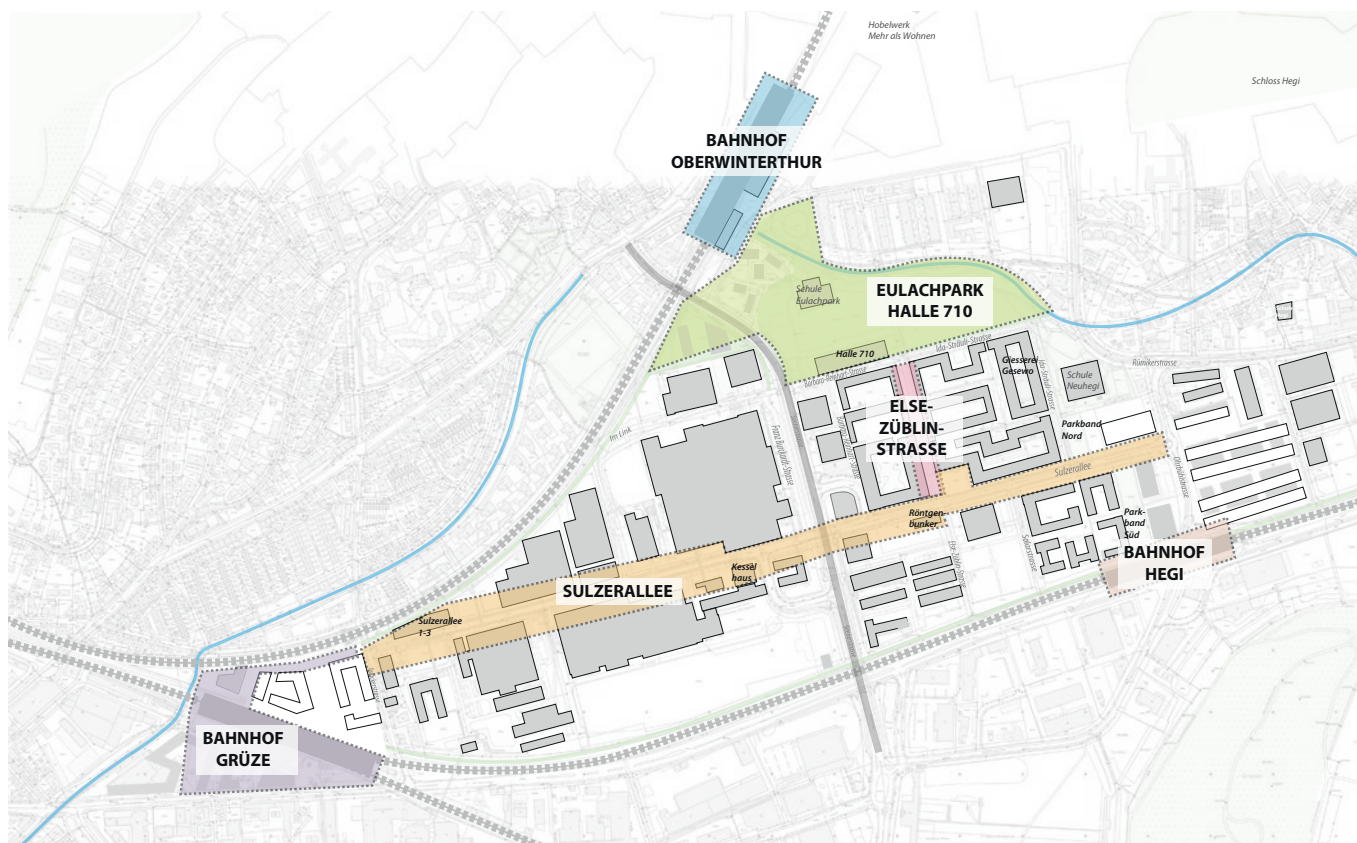
### Unkoordinierter Aktivismus

Zahlreiche, aber teils wenig koordinierte Einzelinitiativen von Grundeigentümer/innen, Stadt und Anwohnern, z. B. der Wochenmarkt, der Spielkiosk, Quartierapp Quartierleben Neuhegi, GreenGo, Aktivitäten der Stiftung Quellenhof und der Genossenschaft Giesserei und viele weitere.



## DIE STRATEGISCHEN ZIELE

- > *Neuhegi stadträumlich besser in den Kontext der drei S-Bahnhöfe einbinden .*
- > *Zentralität in Neuhegi als Cluster von verschiedenen spezialisierten und authentischen Spots auffassen. Das sind Bahnhöfe, Sulzerallee, die Genossenschaft Giesserei, Eulachpark und Parkband und schliesslich das eigentliche Zentrum Neuhegi rund um die Else-Züblin-Strasse.*
- > *Gezielt verschiedene Spots mit öffentlicher Ausstrahlung aktivieren.*
- > *Ein Narrativ für Neuhegi entwickeln, das in einem Signaletikkonzept erzählt wird.*
- > *Kooperation und Koordination der verschiedenen Initiativen, um die heute im einzelnen verpuffenden Initiativen von Grundeigentümern, Gewerbetreibenden, Quartierverein und der Stadt Winterthur zu bündeln.*

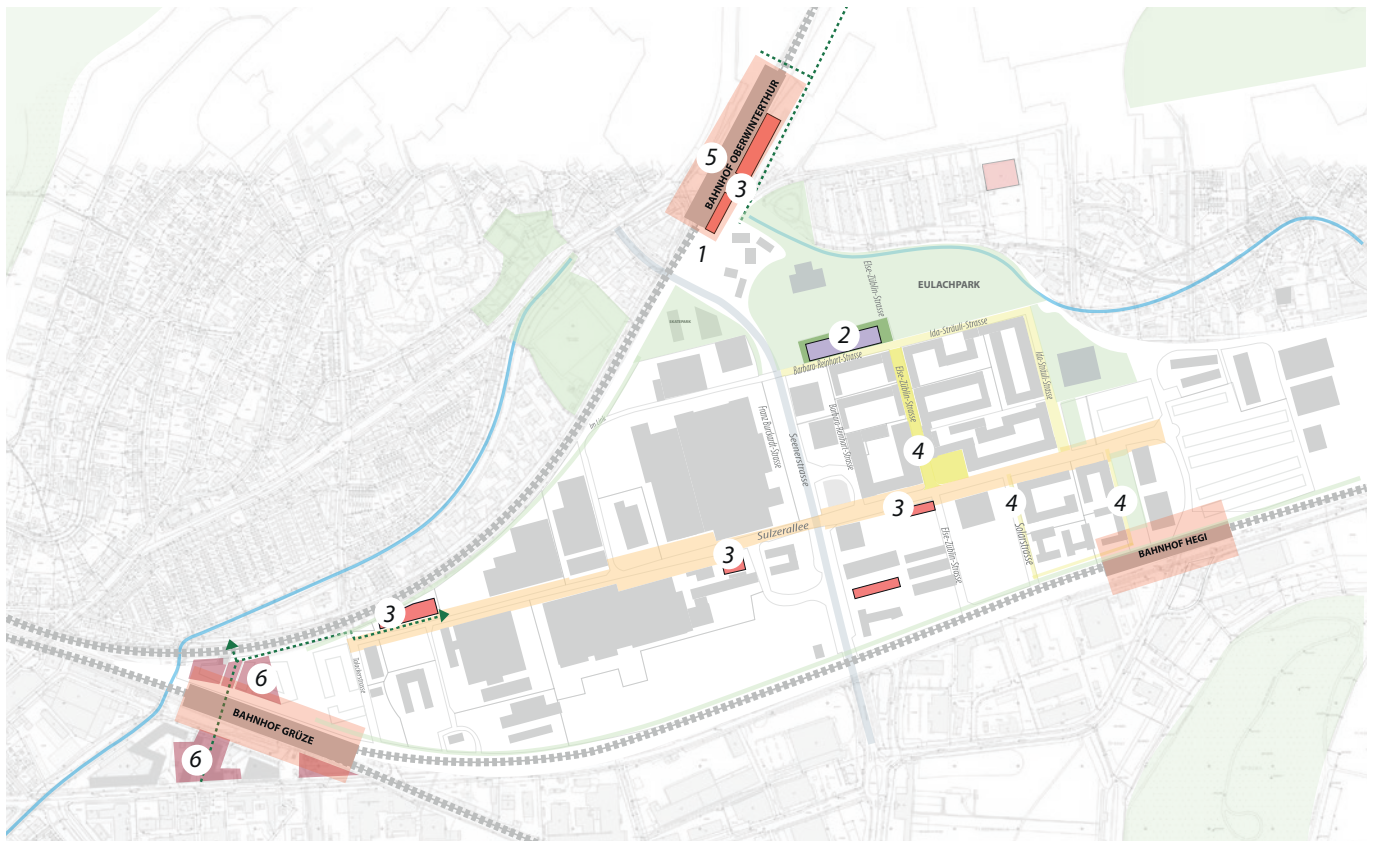


## HANDLUNGSFELDER UND MÖGLICHE MASSNAHMEN

In den Workshops wurden folgende sieben Handlungsfelder identifiziert:

1. Orientierung verbessern: Nomenklatur und Signaletikkonzept
2. Ergänzende Nutzungen Halle 710
3. Inhaltliche und gestalterische Verbesserung der Situation der Erdgeschosse und Quartierstrassen
4. Erreichbarkeit Bahnhof Oberwinterthur verbessern
5. Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebäude
6. Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen
7. Gesamtkoordination Aktivierung Neuhegi – Einbindung Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe, Bewohner/innen, Kulturengagierte (nicht auf Plan zu verorten)

Die möglichen Massnahmen werden auf den folgenden Seiten besprochen.





## 1 ORIENTIERUNG VERBESSERN: NOMENKLATUR UND SIGNALETIKKONZEPT

- Ausgangslage** – Beschränkte Orientier- und Auffindbarkeit.  
– Generell wenig Identität.
- Zielsetzung** – Die Identität als urbanes Zentrum stärken.  
– Auffindbarkeit der vielen Angebote verbessern.
- Mögliche Massnahme(n)** – Erarbeiten eines Nomenklatur- und Signaletikkonzeptes, das sowohl identitätsstiftend als auch identitätsvermittelnd ist (Narrativ).  
– Strassen und Gassen innerhalb der einzelnen Baufelder mit Gebäudezugängen sind mit eigenen Namen zu versehen und die Postadressen der Gebäude entsprechend anzupassen.  
– Einbindung ins übergeordnete Fuss- und Velonetz.
- Zeitraum** – Kurzfristig.





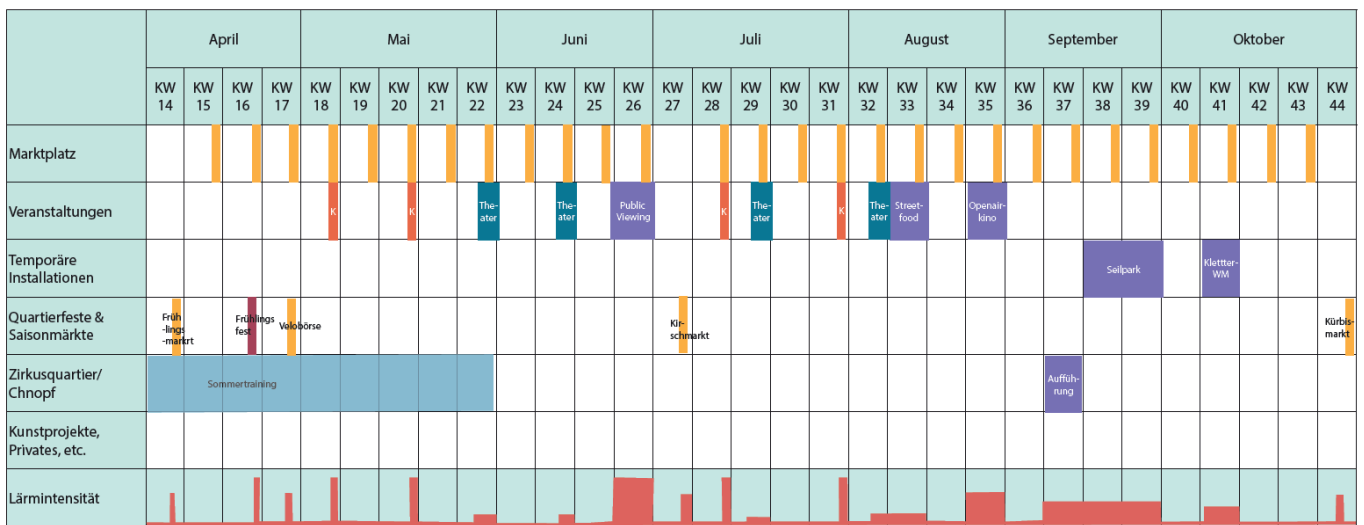
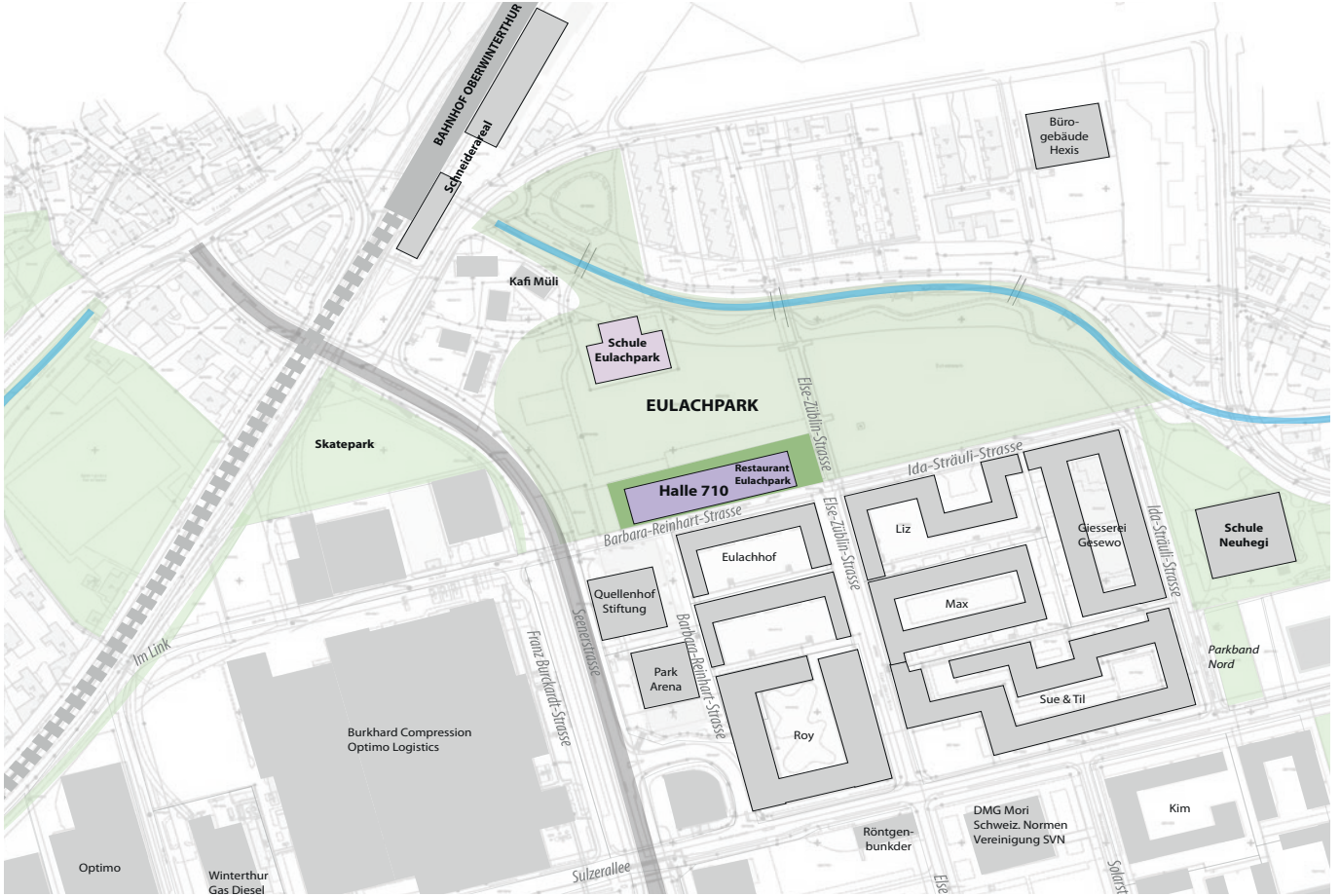
Beispiel Signaletikkonzept nt/areal Basel

## 2 ERGÄNZENDE NUTZUNGEN HALLE 710

- Ausgangslage**
- Die Halle gehört Immobilien Stadt Winterthur.
  - Kalthalle (unbeheizt, nicht wärmegeklämt).
  - Das Restaurant Eulachpark befindet sich Ostkopf.
  - Als regelmässige Nutzungen gibt es bisher den Spielkiosk den Wochenmarkt am Mittwoch.
- Zielsetzung**
- Halle optimaler auslasten.
  - Bessere Belebung durch angepasste Öffnungszeiten und Erweiterung des Angebots.
- Mögliche Massnahme(n)**
- Erarbeiten eines Nutzungskonzepts.
  - Aktualisierung des heutigen Nutzungs- und Betriebskonzepts auf der Basis der Erfahrungen mit der Halle. Rolle Gastronomie klären.
  - Potenziale für eine Nutzungsintensivierung durch bauliche Massnahmen prüfen. Möglichkeit temporärer Nutzungen z. B. in Containern prüfen.
- Zeitraum**
- Kurz- bis mittelfristig.







Beispiel Bespielungsplan Kochhalle, Zürich

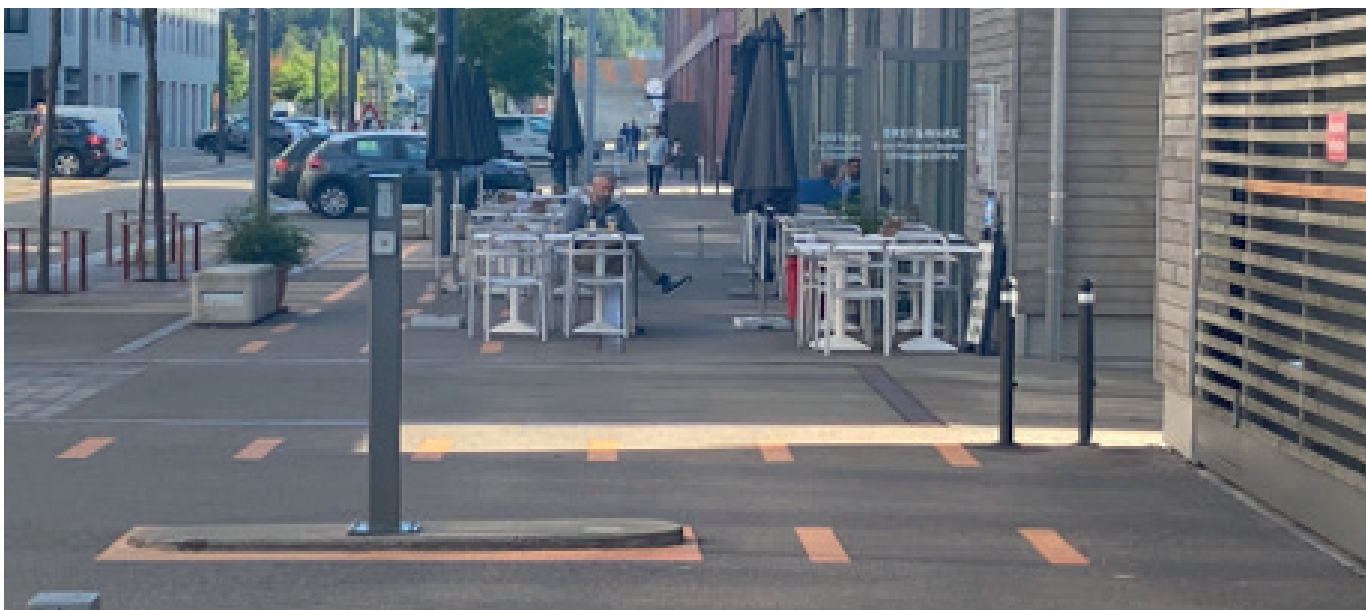
### 3 INHALTLICHE UND GESTALTERISCHE VERBESSERUNG DER SITUATION DER ERDGESCHOSSE UND QUARTIERSTRASSEN

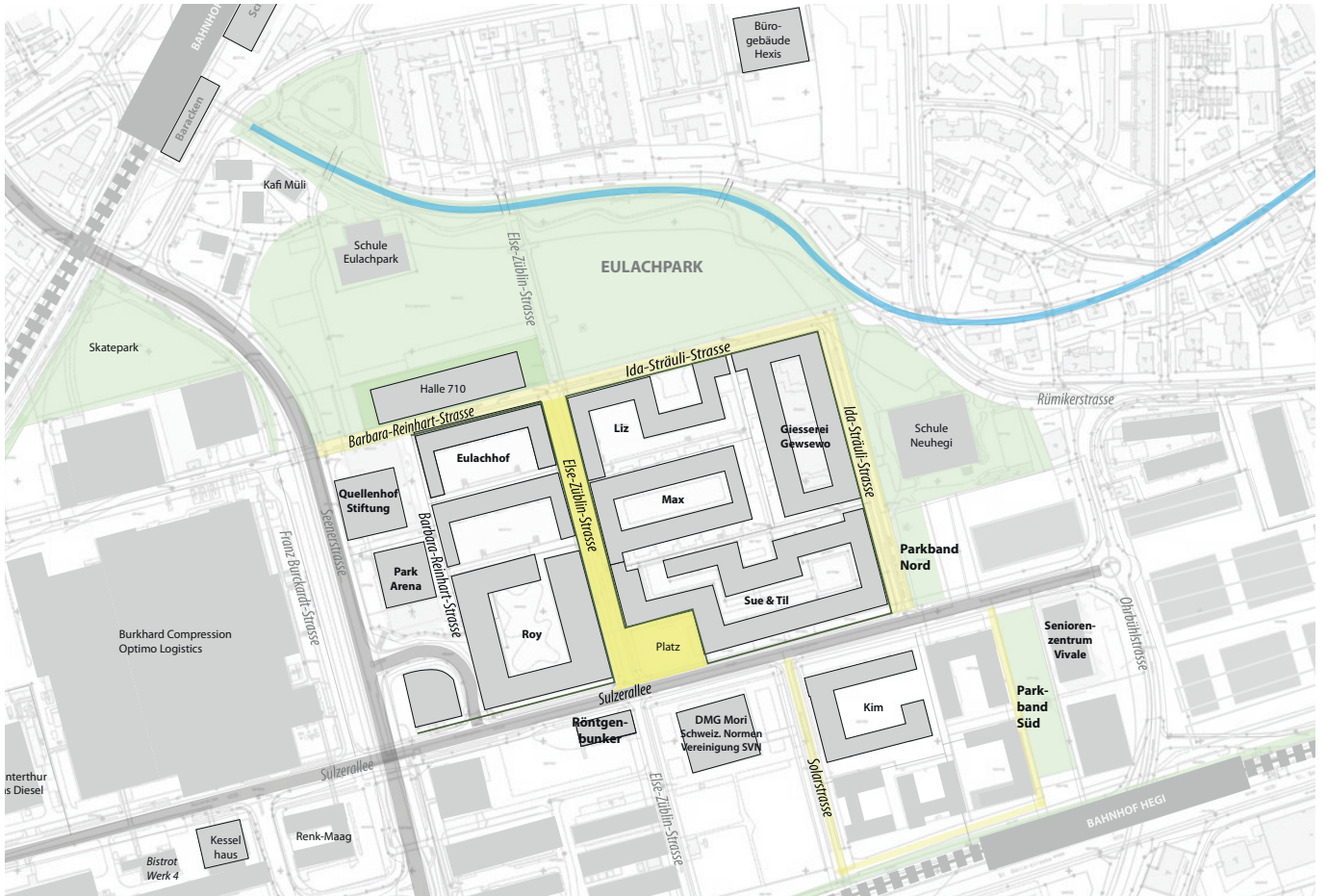
- Ausgangslage**
- Fokus insbesondere auf die Spange zwischen Halle 710, Else-Züblin-Strasse, dem „Platz“ und Röntgenbunker, aber auch Solarstrasse Anbindung Bahnhof Hegi.
  - Else-Züblin-Strasse ist wichtige stadträumliche Schnittstelle zwischen Eulachpark und Sulzerallee.
  - Else-Züblin-Strasse Ist heute unattraktiv und durch verkehrsplanerische Zonierungen überinstrumentiert. Sie hat eher den Charakter eines Hinterhofs mit Erschliessungsfunktion als den einer Stadtstrasse mit Geschäften.
  - Die Geschäfte können den Aussenraum kaum nutzen.
  - Kundenfrequenz ist eher schwach.

- Zielsetzung**
- Attraktivierung als Geschäftsstrasse und wichtiger Durchgangsraum für zu Fuss gehende.
  - Verbesserung Situation der Geschäfte (Vorzone).

- Mögliche Massnahme(n)**
- Ideen/Projektwettbewerb
  - Support Eigentümer Aktivierung Erdgeschosse
  - Pooling der EG's
  - Geschäftsstrassenmanagement
  - Pop-ups und Zwischennutzungen zulassen

- Zeitraum**
- Kurz - bis mittelfristig.

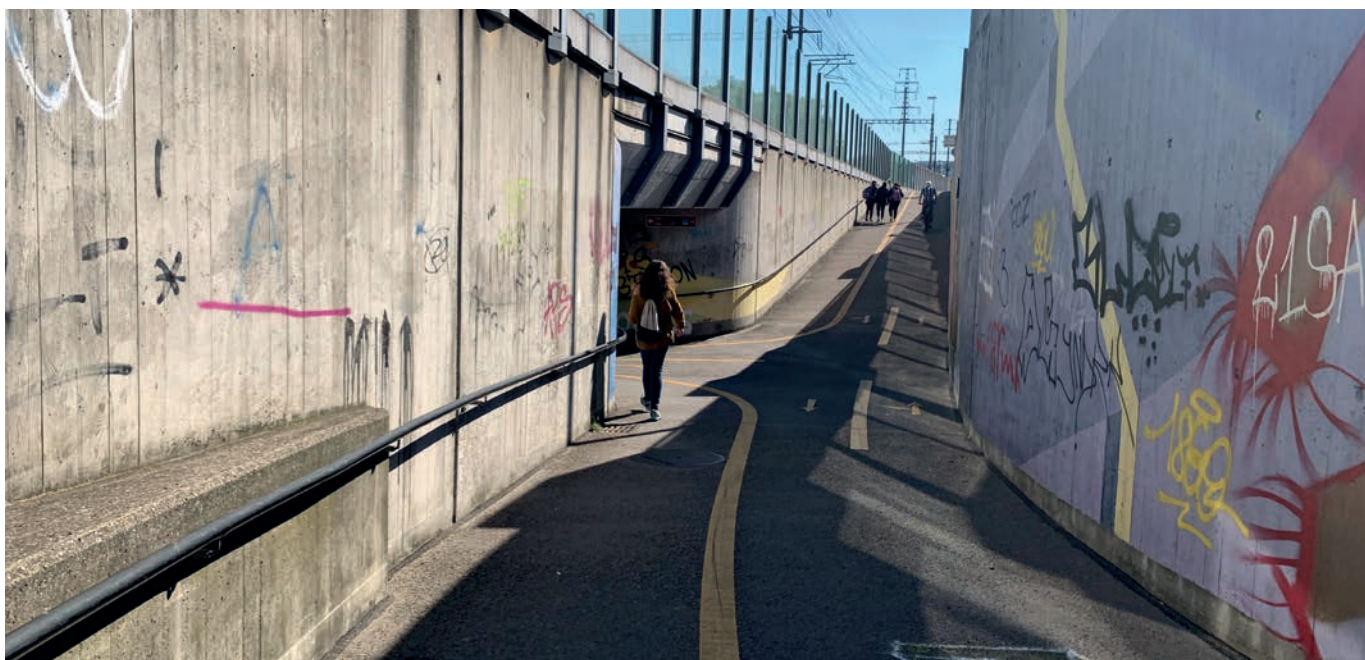


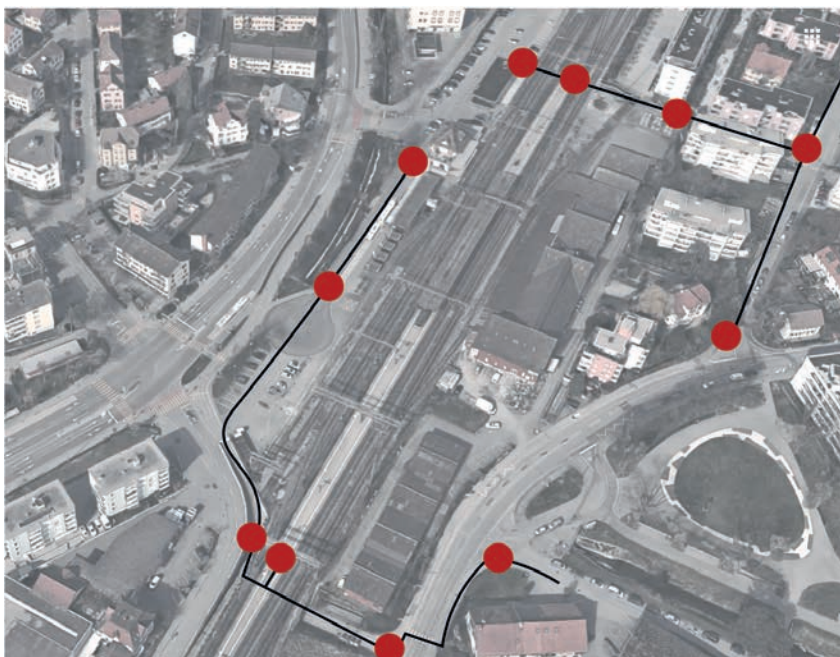




## 4 ERREICHBARKEIT BAHNHOF OBERWINTERTHUR VERBESSERN

- Ausgangslage**
- Bahnhof Oberwinterthur und Hegifeld sind stadträumlich schlecht an Eulachpark und Zentrum Neuhegi-Grüze angebunden.
  - Konflikt Velo/Fussgänger im Park und Unterführung Oberwinterthur.
- Zielsetzung**
- Verbesserung der Anbindung Neuhegi und Hegifeld an den Bahnhof Oberwinterthur: Attraktive Gleiszugänge und Quartierverbindungen, eine funktionierende Verkehrsanbindung und eine gute Integration des Bahnhofs in das Stadtumfeld sind zentral.
  - Bessere Verknüpfung mit Ortskern Oberwinterthur.
- Mögliche Massnahme(n)**
1. Verbesserung Durchlässigkeit:
    - Punktuelle Öffnungen zur Verbesserung der Orientierung: kurzfristige kleine und effektive Verbesserung im Wegenetz um den Bahnhof Oberwinterthur.
    - Signalisierung verbessern.
    - Weiterführung heutige Sackgassen-Bahnhofunterführung nach Neuhegi.
  2. Entwicklung Umfeld Bahnhof Oberwinterthur:
    - Arealentwicklung mit öffentlichen Angeboten und attraktiven Gleiszugängen in Kooperation mit SBB anstossen.
- Zeitraum**
- Kurzfristig punktuell.
  - Mittel - bis langfristig.





- Heutige Wegverbindung
- Wichtige Orientierungspunkte



## 5 UMNUTZUNG EHEMALIGER INDUSTRIE- UND GEWERBEGBÄUDE

- Ausgangslage**
- Industrie-/Gewerbegebäude, die nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzt werden.
  - Bestehende Mieterschaft in allen Gebäuden.
  - Kosten/Nutzen-Verhältnis bei allfälliger Umnutzung muss stimmen.

- Zielsetzung**
- Öffentlich wirksame Angebote mit Ausstrahlung auf Sulzerallee etablieren.

- Mögliche Massnahme(n)**
- Initiierung der Umnutzungen und ergänzenden Nutzungen.
  - Potenzial- und Machbarkeitsabklärungen.

### PRIVATE GEBÄUDE

#### RÖNTGENBUNKER

##### **Bedeutung**

- Schnittstelle zwischen Else-Züblin-Strasse und Sulzerallee.

##### **Empfehlung Vorgehen**

1. Machbarkeit Zwischennutzungen / Umnutzung prüfen.
2. Erarbeiten einer Aktivierungsstrategie.

Zu prüfen: Sportangebote, Angebote Nachtschwärmer, Begrünung, Beleuchtung.



#### KESSELHAUS

##### **Bedeutung**

- Gebäude in denkmalpflegerischem Inventar.

##### **Empfehlung Vorgehen**

1. Machbarkeitsstudie für Umnutzung.
2. Aktivierung der Aussenflächen und Fassaden.
  - Sportangebote (Kletterwände, Urbaner Vitaparcours)
  - Begrünung
  - Beleuchtung







## GEBÄUDE DER ÖFFENTLICHEN HAND

### SCHNEIDERAREAL

#### Bedeutung

- Standort als Zentrum und Gelenkfunktion wichtig: Quartiersversorgung, Mobilitätshub.
- Zustand der Immobilien heute schlecht.

#### Empfehlung Vorgehen

1. Potenzialanalyse und Machbarkeitsstudie.



### SULZERALLEE 1-3

#### Bedeutung

- Anlieferung nach Bau der Bushaltestelle nur noch eingeschränkt möglich.

#### Empfehlung Vorgehen

1. Erarbeiten einer entwicklungsfähigen Aktivierungsstrategie.
2. Prüfung Machbarkeit Zwischen- bzw. Umnutzung für kulturelle und gewerbliche Mischnutzung.



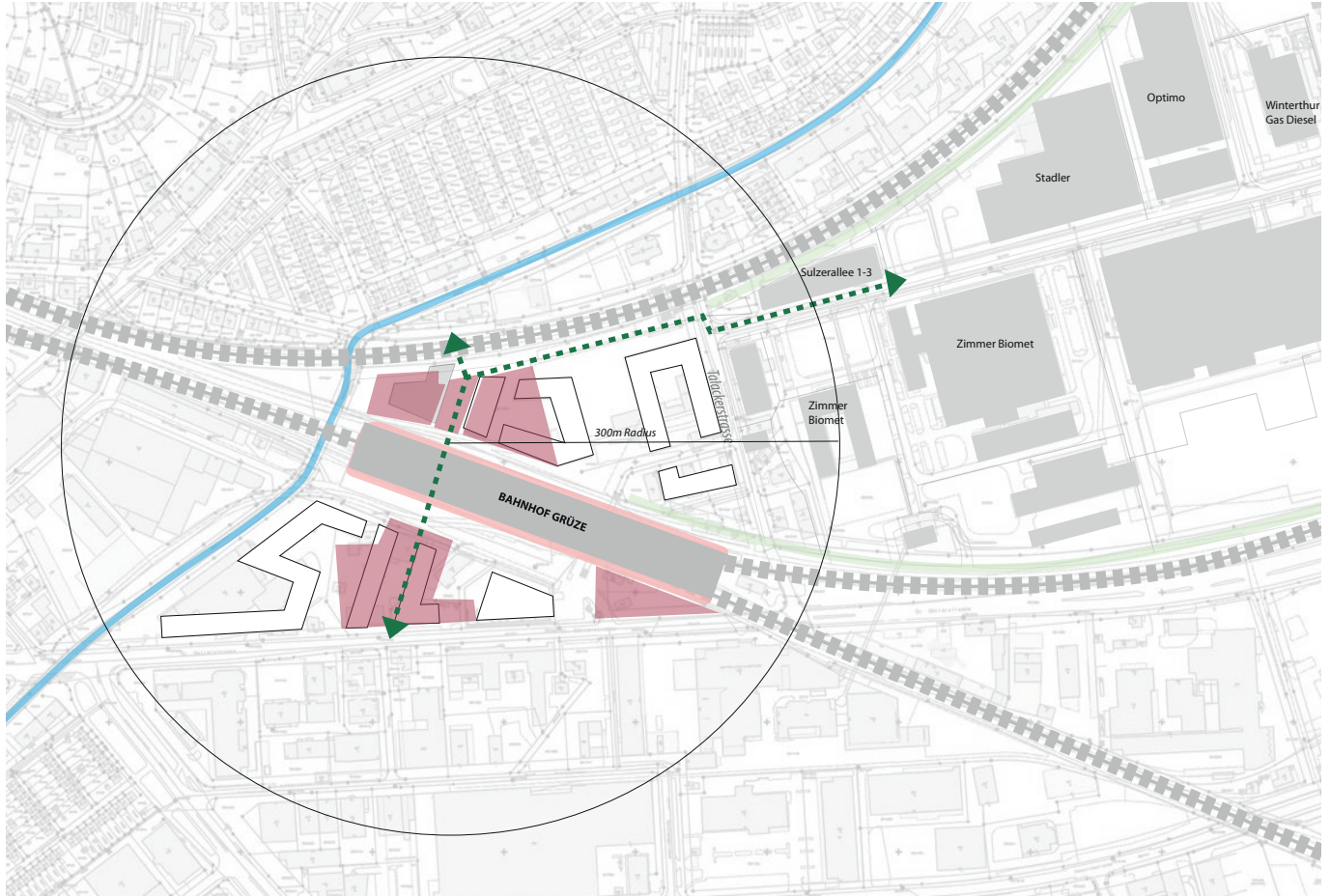
## 6 ZUKÜNFTIGE BRACHEN BEIM BAHNHOF GRÜZE ZWISCHENNUTZEN

- Ausgangslage** – Der Start der städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs Grüze wird noch einige Zeit dauern. Nach dem Bau der Querung Grüze wird es hier deshalb verschiedene Brachen geben. Gleichzeitig ist der Ort ein wichtiger Trittstein zwischen Stadtzentrum und Sulzerallee.
- Eine kulturelle Zwischennutzung im Freiraum (vergleiche Seetalplatz, Emmen) könnte dem Ort schon vorab stärkere Bedeutung verleihen.
- Zielsetzung** – Durch Zwischennutzung der Brachen dem Ort frühzeitig Leben einhauchen – im Sinne eines Vorbezugs von Urbanität.
- Mögliche Massnahme(n)** – Prüfen, welche Zwischennutzungen für die Brachen geeignet wären und erarbeiten eines Konzepts für die Zwischennutzung der Freiflächen.
- Zeitraum** – Kurz - bis mittelfristig.



Beispiel Zwischennutzung Seetalplatz, Emmen

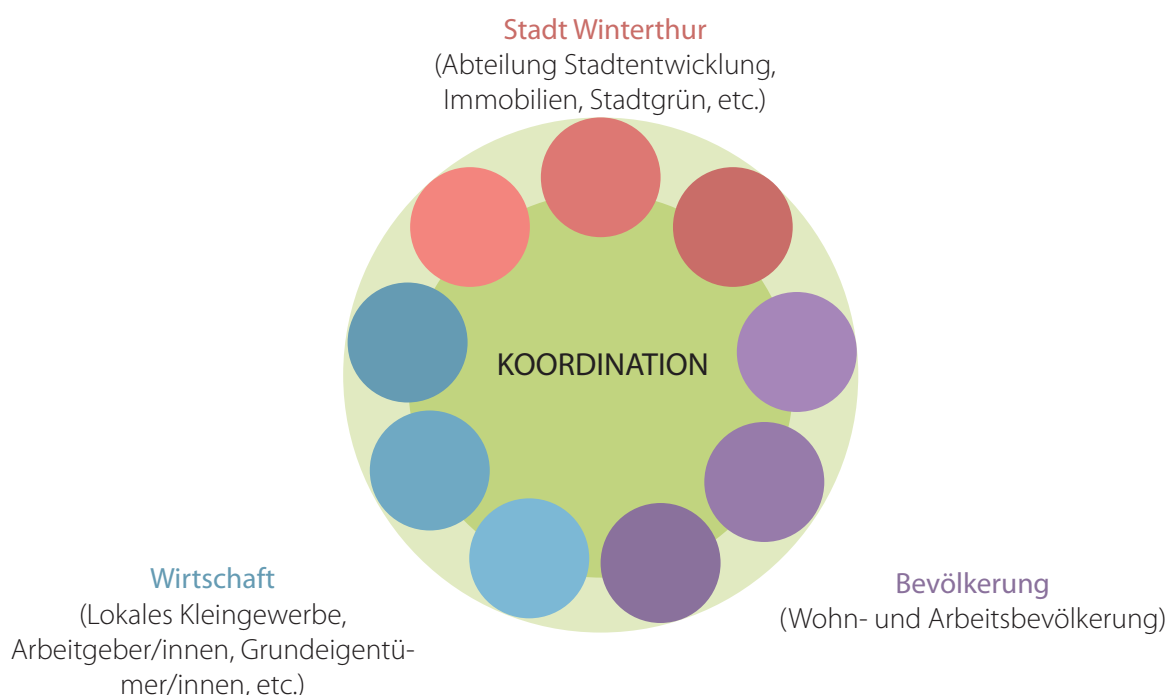




Visualisierung Querung Grüze

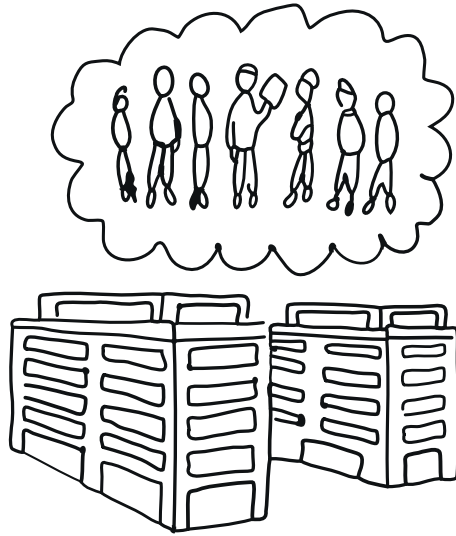
## 7 GESAMTKOORDINATION AKTIVIERUNG NEUHEGI EINBINDUNG STADT, GRUNDEIGENTÜMER/INNEN, GEWERBE, BEWOHNER/INNEN, KULTURENGAGIERTE

- Ausgangslage** – Es gibt zwar zahlreiche Initiativen, doch herrscht mehr ein Nebeneinander als Miteinander. Wünschenswert wäre ein Betriebskonzept mit einer schlanken Betriebsorganisation, wo alle Akteure (Bevölkerung, Stadt, Grundeigentümer/innen, Gewerbe) eingebunden sind.
- Innovative Ansätze von Seiten Stadt zur Partizipation der Bevölkerung sind vorhanden. Die App «Quartierleben Neuhegi» als Erweiterung der App der Stadt Winterthur richtet sich an die Bewohnenden und Gewerbetreibenden von Neuhegi und den angrenzenden Quartieren. Es handelt sich um ein Pilotprojekt, das den Austausch im Quartier und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner fördern soll.
- Zielsetzung** – Bessere Nutzung der Ressource «Engagements der verschiedenen Stakeholder» mit dem Ziel den Austausch zu vertiefen und möglichst rasch zu gemeinsamen Aktionen mit sichtbaren Resultaten zu kommen.
- Mögliche Massnahme(n)** – Lokal verankertes Gebiets- und Quartiermanagement als Inkubator und Schnittstelle aller beteiligten Stakeholder installieren.
- Zeitraum** – Kurzfristig.



### Input zum Thema aus den Workshops:

- Es besteht Bedarf für eine Arbeitsgruppe «Bedürfnisse Hegifeld».
- Koordination und Bespielung der öffentlichen Flächen Halle und Park (Parkranger).
- Quartier-App: Zugang zur Quartier-App könnte für Mitarbeitende interessant sein. Es besteht allgemeines Interesse den Informationsfluss im Quartier zu verbessern.
- Kooperation/Pooling EG der Eigentümer (Angebotssteuerung EG-Gewerbeflächen), Zwischennutzungen.
- Behördeninterne Koordination (z.B. für Bewilligungspraxis Zwischennutzungen, Veranstaltungen etc.) verbessern.



## PROZESSPLAN

Es handelt sich um einen, aus der Sicht des Auftragnehmers idealen Zeitplan, der die verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen der Stadtverwaltung sowie eine allfällige Priorisierung von Aufgaben aus gesamtstädtischer Optik nicht berücksichtigt.

	Themen/Ziele	kurzfristig 2022	kurzfristig 2023-2025
1	Orientierung verbessern: Nomenklatur und Signaletikkonzept <i>(Initiative der Stadt)</i>		
2	Ergänzende Nutzungen Halle 710 <i>(Initiative der Stadt)</i>	Nutzungskonzept 	
3	Inhaltlich und gestalterische Verbesserung der Situation der Erdgeschosse und Quartierstrassen <i>(Initiative der Stadt)</i> <i>(Initiative der Grundeigentümer)</i>	Ideen-/Projekt-wettbewerb  Support Eigentümer Aktivierung EG 	
4	Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebäude (Stadtraum Sulzerallee) <i>(Private und städtische Initiative)</i>	Initiierung 	Machbarkeitsstudie als Anreiz 
5	Erreichbarkeit Bahnhof Oberwinterthur verbessern <i>(Initiative der Stadt)</i> <i>(Initiative der Stadt)</i>		Verbesserung Durchlässigkeit, punktuelle Öffnungen, Verbesserung Orientierung (s. Punkt 1)  Entwicklungsplanung Bahnhof Oberwinterthur 
6	Zukünftige Brachen beim Bahnhof Grüze zwischennutzen <i>(Initiative der Stadt)</i>		
7	Gesamtkoordination Aktivierung Neuhegi Einbindung Stadt, Bewohner/innen, Grundeigentümer/innen, Gewerbe, Kulturengagierte <i>(Initiative der Stadt)</i>		

Sofortmassnahme

Konzept/Planung

Betrieb



mittelfristig 2025-2030	langfristig ab 2030

## WEITERE ANLIEGEN - NICHT DIREKT IN MASSNAHMEN AUFGENOMMEN

Im Rahmen der Workshops wurden von den Teilnehmenden – insbesondere auch von Vertretern der Industrie-/Gewerbebetriebe – verschiedene wichtige Anliegen geäussert, die vom Auftragnehmer in Absprache mit der Stadtentwicklung nicht direkt in Massnahmenvorschläge umgesetzt wurden. Dies, weil sie entweder den fachlichen Rahmen des vorliegenden Auftrages sprengen (z.B. verkehrsplanerische Themen) oder von der Stadt nur schwer beeinflusst werden können.

Auch wenn sich der Fokus der vorgeschlagenen Massnahmen deshalb schwergewichtig auf die Mischzonen konzentriert, ist es unbestritten, dass die Industrie- und Gewerbebetriebe für das Zentrum Neuhegi-Grüze von sehr grosser Bedeutung sind.

Im Folgenden sind alle Anliegen, die nicht in konkrete Massnahmenvorschläge eingeflossen sind, zusammen mit einer kurzen Stellungnahme der Stadtentwicklung aufgeführt.

Anliegen	Stellungnahme Stadtentwicklung
<p><b>Mehr temporäre Wohnformen (Short Stay Appartements, Hotel, Boarding House, Co-Living Room) für Angestellte der grossen Betriebe.</b></p>	<p>Da die Stadt im Gebiet keine Baulandreserven besitzt, kann sie die Art des Wohnungsangebotes kaum steuern. Mit den Umzonungen und der Festsetzung von Gestaltungsplänen im Umfeld der Bahn-Stationen Hegi und Grüze wurden jedoch die planerischen Voraussetzungen für entsprechende Wohnformen geschaffen. Wenn immer möglich, bringt die Stadt im Austausch mit Investoren und Projektentwicklern den Wunsch nach einer Diversifizierung des Angebots an Wohnformen ein.</p>
<p><b>Fehlendes Angebot für die tägliche Versorgung (Migros, Coop, etc.) sowie bessere Takeaway Angebote für die Arbeitnehmenden</b></p>	<p>Aus Sicht der Stadt leistet die gute Erreichbarkeit von Dienstleistungsangeboten, wie Arztpraxen, Apotheken oder Lebensmittelgeschäften einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität generell und zur Attraktivität von Neuhegi-Grüze als urbanem Zentrum. Da die Stadt im Gebiet keine kommerziellen Flächen zu vermieten hat, kann sie die Ansiedlung entsprechender Angebote allerdings selber nicht steuern.</p>
<p><b>Fehlende Arztpraxis</b></p>	<p>Die Stadtentwicklung nutzt sich bietende Gelegenheiten, wie beispielsweise den periodisch stattfindenden Austausch mit Verantwortlichen für die Entwicklungsstrategien der Grossverteiler, um den Wunsch der Stadt nach der Eröffnung einer Filiale für den täglichen Bedarf in Neuhegi-Grüze zu bekräftigen. Wenn immer möglich, bringt die Stadt im Austausch mit Investoren und Projektentwicklern zudem das generelle Anliegen nach einer besseren Versorgungsinfrastruktur im Sinne der aufgeführten Beispiele ein.</p>
<p><b>Fehlender Bancomat</b></p>	<p>Die Stadt würde die Installation eines Bancomaten in Neuhegi begrüßen, hat allerdings keine Handlungsmöglichkeiten. Vor einiger Zeit gab es Gespräche mit einer Bank, die geprüft hat, ob sich bei der Halle 710 ein Bancomat einbauen liesse. Die Idee wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Ob sich die Situation mit der weiteren Entwicklung von Neuhegi ändern wird, ist offen. Weil der Betrieb eines Bancomaten mit ziemlich hohen Kosten verbunden ist und die Zahl der Transaktionen in den vergangenen Jahren stark abgenommen, erwarten Experten grundsätzlich einen Rückgang der Anzahl Bancomaten.</p>

<p><b>Verbesserung der Parkplatz-situation für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden</b></p>	<p>Neuhegi-Grüze ist Teil des kantonalen Zentrumsgebietes Oberwinterthur/Grüze. Gemäss Richtplan müssen die kantonalen Zentrumsgebiete zur Erreichung des Modalsplit-Ziels (Verhältnis von motorisiertem Individualverkehr zum öffentlichen Verkehr (ÖV) sowie Fuss- und Veloverkehr) besonders hohe ÖV- sowie Fuss- und Veloverkehrsanteile aufweisen. In Übereinstimmung mit dieser Vorgabe ist das Gebiet Neuhegi-Grüze gemäss städtischer Parkplatzverordnung (PPVO) als Reduktionsgebiet 2 ausgewiesen. An diese gesetzliche Grundlage ist die Stadt bei der Bewilligung von neuen Parkplätzen gebunden.</p>
<p><b>Verbesserung der Situation für LKW-Stellplätze</b></p>	<p>Die Erstellung bzw. Markierung von firmeneigenen LKW-Stellplätzen ist Sache der privaten Grundeigentümer und kann nicht auf öffentlichem Grund erfolgen. Hingegen ist der Stadt die Problematik für öffentliche LKW-Stellplätze bekannt. Dazu wird aktuell an der Stegackerstrasse ein Angebot an öffentlichen LKW-Stellplätzen projektiert. Die Umsetzung ist gegenwärtig durch eine Einsprache aus dem Gewerbegebiet blockiert.</p>
<p><b>Reduktion des Privat- und Veloverkehrs auf der Sulzerallee auf ein Minimum zur Entflechtung mit dem Schwerverkehr.</b></p>	<p>Als Konsequenz von zwei städtischen Infrastrukturprojekten wird der westliche Abschnitt der Sulzerallee zukünftig sowohl vom motorisierten Privatverkehr als auch vom Veloverkehr entlastet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die zukünftige Querung Grüze kann vom Privatverkehr nicht befahren werden, zudem wird im Zusammenhang mit deren Realisierung die Verbindung über den Bahnübergang Talackerstrasse Richtung Frauenfelderstrasse unterbrochen. Damit verbleibt einzig der Bahnübergang Talacker-/St. Gallerstrasse, was die Nutzung der westlichen Sulzerallee für gebietsfremden motorisierten Privatverkehr unattraktiv macht.</li> <li>– Mit der Realisierung der geplanten Veloschnellroute Nr. 2, vom HB über den Bahnhof Grüze entlang der SBB-Linie zur S-Bahn-Station Hegi und nach Elsau, wird dem gebietsfremden Veloverkehr eine direkte, attraktive und sichere Alternative zur Sulzerallee geboten.</li> </ul> <p>Gleichzeitig bleibt die Sulzerallee die zentrale West-Ost-Achse, welche die beiden Bahnhofsumfelder Grüze und Hegi verknüpft. Entsprechend hat sie insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr auch zukünftig ein Grundangebot zu bieten und kann nicht ausschliesslich auf den Werkverkehr ausgerichtet sein. Zudem sind die entsprechenden Fuss- und Veloverbindungen in den kommunalen Richtplänen behördenverbindlich festgelegt.</p>
<p><b>Schwerverkehrsanbindung an die Autobahn/Unterstützung des Projekts Entlastungsstrasse Neuhegi</b></p>	<p>Die Verbesserung der strassengebundenen Mobilität im Bereich Neuhegi ist ein Schwerpunkt des städtischen Gesamtverkehrskonzeptes (sGVK). Die Zentrumser-schliessung Neuhegi / Grüze wird einen wichtigen Teil zur Erschliessung des Gebietes – auch hinsichtlich Schwerverkehr – beitragen können. Das Projekt wird aktuell weiterentwickelt und auf seine konkrete Machbarkeit hin überprüft. Dazu soll eine vertiefte Planungsstudie ausgearbeitet werden.</p>
<p><b>Umnutzung des Schneiderareals als Industriegebiet</b></p>	<p>Das Umfeld des Bahnhofs Oberwinterthur ist für die Stadt ein Schwerpunktraum der Stadtentwicklung. In absehbarer Zeit soll für dieses Gebiet eine Masterplanung durchgeführt werden, welche einerseits das grosse Potential und andererseits Lösungen für bekannte Schwachstellen, wie die Anbindung an Neuhegi, aufzeigen soll (siehe auch Massnahmenvorschlag 5 im vorliegenden Bericht). Im Rahmen dieser Planung wird sich zeigen müssen, welche zukünftigen Nutzungen auf dem Schneiderareal aus einer übergeordneten Betrachtung sinnvoll sind.</p>

# ANHANG

## TEILNEHMERLISTE WORKSHOPS

### Fokusgruppe 1: Belebung Erdgeschoss-Zonen

Donnerstag 12. März 2020, 15:00 – 17:00 Uhr, Hobelwerkareal, Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur

- Quartierbibliothek Hegi, Yvonne Furrer
- Credit Suisse AG, Nicolas Gmünder
- Implenja Immobilien AG, David Knoke
- Schweizerische Mobiliar Asset Management (Schweiz) AG, Daniel Steck
- Velo Stahlross AG, Flavio Tunesi
- House of Beauty, Sandra Morf
- KUK Galerie/IG Kulturmeile Eulachpark, Hans Suter
- Quellenhof-Stiftung, Susanne Gysin
- Amt für Städtebau Winterthur, Piotr Milert
- Steiner AG, Stefan Gabriel
- Stadtentwicklung Winterthur, Fritz Zollinger (Gastgeber)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Sarah Zussy (Moderation und Protokoll)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Philippe Cabane (per Videotelefonie anwesend)

### Fokusgruppe 2: Rolle der Arbeitgeber

Donnerstag 12. März 2020, 09:00 – 11:00 Uhr, Hobelwerkareal, Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur

- Stadler Winterthur AG, Myriam Helbling
- Schweizerische Normenvereinigung (SNV), Christoph Horat
- Optimo Service AG, Adrian Kienast
- Quellenhof-Stiftung, Joe Leemann
- Burckhardt Compression AG, Hanspeter Meier
- Renk Maag GmbH, Erich Schreier
- Stadtentwicklung Winterthur, Fritz Zollinger (Gastgeber)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Sarah Zussy (Moderation und Protokoll)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Philippe Cabane (Moderation / per Videotelefonie anwesend)

### Fokusgruppe 3: Pioniernutzungen Bestandsgebäude

Freitag 13. März 2020, 09:00 – 11:00 Uhr, Hobelwerkareal, Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur

- Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Bigi Obrist
- SGI City Immobilien AG, Susanna Langhart
- Immobilien Stadt Winterthur, Erich Dürig
- Amt für Städtebau Winterthur, Piotr Milert
- Terresta Immobilien und Verwaltungs AG, Gamal Rasmy
- Implenja Immobilien AG, Negussu Mengstu
- Stadtentwicklung Winterthur, Fritz Zollinger (Gastgeber)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Sarah Zussy (Moderation und Protokoll)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Philippe Cabane (Moderation / per Videotelefonie anwesend)

## **Fokusgruppe 4: Aktivierung öffentlicher Raum**

Freitag 13. März 2020, 17:00 – 19:00 Uhr, Hobelwerkareal, Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur

- Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen», Bigi Obrist
- Hausverein Giesserei, Raffael Noesberger
- Schulleitung Schule Eulachpark, Caroline Tanner
- Pächter Restaurant Eulachpark, Mette & Freddy Kaiser
- Ortsverein Hegi, Mario Margelisch
- Quartierentwicklung Winterthur, Severin Mom
- Quartierentwicklung Winterthur, Vermietung Halle 710, Willi Frauenfelder
- Amt für Städtebau Winterthur, Gebietskoordination, Adrian Guntli
- Stadtgrün Winterthur, Achim Schefer
- Stadtentwicklung Winterthur, Fritz Zollinger. (Gastgeber)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Sarah Zussy (Moderation und Protokoll)
- Cabane Partner – Urbane Strategien und Entwicklung GmbH, Philippe Cabane (Moderation / per Videotelefonie anwesend)

## **Syntheseworkshop**

Donnerstag, 3. September 2020, 17:30-20:00, Galerie Halle 710, Eulachpark

- Lukas Schuler, Allianz Suisse
- Piotr Milert, Amt für Städtebau
- Bigi Obrist, Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Raffael Noesberger, Hausverein Giesserei
- Sandra Morf, House of Beauty
- Martin Rüegg, IG Industriepark Neuhegi
- Hans Suter, IG Kulturmeile Eulachpark
- David Knoke, Implen Immobilien AG
- Peter Marti, Kirchliches Jugendzentrum Gleis 1B
- Meggi Bocion, Kirchliches Jugendzentrum Gleis 1B
- Thomas Amherd, Mobile Jugendarbeit Winterthur Mojawi,
- Dominik Lüthi, Optimo Service AG
- Willi Frauenfelder, Quartierentwicklung Winterthur
- Joe Leemann, Quellenhof-Stiftung
- Erich Schreier, RENK-MAAG
- Armin Gross, RENK-MAAG
- Caroline Tanner, Schulleitung Schulhaus Eulachpark
- Susanna Langhart, SGI City Immobilien AG
- Flavio Tunesi, Stahlross Velo AG
- Wolf Klöber, Steiner AG
- Gamal Rasmy, Terresta Immobilien- und Verw. AG
- Fritz Zollinger, Stadtentwicklung Winterthur (Gastgeber)
- Philippe Cabane, Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH (Moderation)
- Sarah Zussy, Cabane Partner – Urbane Strategien & Entwicklung GmbH (Organisation und Protokoll)



