

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Zusammenhängende Planung im Zentrumsgebiet Oberwinterthur, eingereicht von Gemeinderat P. Rütimann (FDP)

---

Am 25. August 2008 reichte Gemeinderat Peter Rütimann namens der FDP-Fraktion mit 46 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

*„Vor einiger Zeit haben die Sulzer Immobilien AG ihr Überbauungsprojekt Hybrid Cluster vorgestellt, mit dem ihre Grundstücke im Zentrumsgebiet Oberwinterthur überbaut werden sollen. Das neue Quartier entlang der Hauptachse Sulzer Allee verspricht eine städtebaulich und gestalterisch sehr ansprechende, aber auch eine in sich geschlossene bauliche Einheit mit erheblichen Dimensionen zu werden.*

*Dem Projektbetrachter erscheint nun allerdings, das neue Quartier wirke im heutigen Zeitpunkt noch wenig in die bestehende Infrastruktur und eine mit der Umgebung abgestimmte städtischen Planung eingebunden. Es endet vielmehr abrupt an den Perimetergrenzen wie eine Wüstenstadt an ihren Stadtmauern.*

*Da Oberwinterthur nach wie vor zu den wertvollsten Wachstumsgebieten unserer Stadt gehört, stellen sich für uns folgende Fragen:*

- 1. Welche Vorstellungen hat der Stadtrat entwickelt, wie das Überbauungsprojekt Hybrid Cluster durch eine Anschlussplanung auf den verbleibenden freien Flächen in das Zentrumsgebiet Oberwinterthur integriert werden kann?*
- 2. Wie stellt die Stadt sicher, dass die öffentlichen Interessen im Anschlussgebiet (Anbindung an den Bahnhof Hegi, Infrastruktur für die Verkehrsanlagen des MIV und Langsamverkehrs, Verbindungswege, Kindergarten, Freiflächen mit guter Aufenthaltsqualität etc.) frühzeitig sichergestellt sind?*
- 3. Erscheint es sinnvoll, das Überbauungskonzept Hybrid Cluster auf die angrenzenden freien Flächen im Zentrumsgebiet Oberwinterthur - insbesondere unter Einbezug des Bahnhofgebiets Hegi - auszudehnen?*
- 4. Kann sich die Stadt vorstellen, die noch unüberbauten Flächen mit einem öffentlichrechtlichen Quartier- oder sogar Gestaltungsplan zu belegen?*
- 5. Gibt es städtische Infrastrukturanliegen, für deren Erfüllung die Stadt rechtzeitig Land erwerben sollte?*
- 6. Wie sieht der Zeitplan für die Überbauung des Baugebiets Hybrid Cluster und für die Planung bzw. Realisierung der Infrastrukturanlagen im umliegenden Gebiet bis hin zur Baureife vor?“*

### **Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Die Sicherstellung einer nachhaltigen Transformation des Entwicklungsgebietes Oberwinterthur hin zu einem attraktiven, dicht bebauten und urbanen Stadtteil mit vielfältigen Aktivitäten und einem eigenen Image hat für den Stadtrat grosse Priorität. Die entsprechende Zielsetzung ist als Vorhaben von hoher Bedeutung in den Legislatorschwerpunkten 2006-2010 aufgeführt. Verschiedene städtische Ämter und Fachstellen investieren grosse personelle und finanzielle Ressourcen in die qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebietes. Aufgrund der Funktion weiter Teile des Gebietes als "Zentrumszone von kantonaler Bedeu-

tung“ sowie der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, ist es erwünscht, dass ein neues urbanes Quartier mit einer hohen Dichte entsteht. Dieses wird somit in einem bewussten Kontrast zu benachbarten Quartieren wie dem kleinstrukturierten alten Dorfkern Hegi stehen. Umso anspruchsvoller ist die Aufgabe der Gestaltung der Rand- und Übergangsbereiche. Die unterschiedlichen Stadtteile sollen durch ein attraktives und dichtes Verkehrsnetz, in welchem der Langsamverkehr eine wichtige Rolle spielt, gut miteinander verbunden werden. In der unter Federführung der Stadtentwicklung erarbeiteten Entwicklungsstrategie Oberwinterthur von 2007, einer konzeptionellen Grundlage für alle Arbeiten im Gebiet, wird zudem die grosse Bedeutung der angrenzenden drei S-Bahnstationen betont, denen eine wichtige Funktion als Eingangspforten ins Gebiet und als Verknüpfungspunkte für den Langsamverkehr mit den angrenzenden Quartieren zukommen soll. Entsprechend ihrer strategischen Bedeutung haben die verkehrliche Anbindung, stadträumliche Aspekte, die Gestaltung der öffentlichen Räume und der Nutzungsmix in der jeweiligen Umgebung einen hohen Stellenwert. Für das Umfeld der S-Bahnstationen Grüze (seit Mitte 2008 unter Federführung des Amtes für Städtebau) und Hegi (ab Februar 2009 unter Federführung der Stadtentwicklung) sind mittlerweile verschiedene Studien und Planungsverfahren in Arbeit, die spezifische Fragestellungen und Probleme vertieft untersuchen.

Die Stadtentwicklung ist im Weiteren stadtintern dafür besorgt, die rechtzeitige Bereitstellung sozialer bzw. sozio-kultureller Infrastrukturen zur Abdeckung der Bedürfnisse, die sich aus dem Wachstum und der Ansiedlung neuer Nutzungen ergeben, zu koordinieren (Quartier-treffpunkt, Schulhaus usw.). Im Sinne der Entwicklungsstrategie werden zudem übergeordnete grobe Nutzungsfestlegungen umgesetzt, die auf einer Gesamtgebietsbetrachtung beruhen. Dazu zählen gemischte Nutzungen im Umfeld der Bahnstationen sowie der Erhalt industriell nutzbarer Flächen vorwiegend westlich der Seenerstrasse.

Als wichtige planerische Grundlage für eine koordinierte Entwicklung des Gebietes und dessen An- und Einbindung in die umliegenden Quartiere wurde in den letzten Monaten, unter Federführung des Amtes für Städtebau und unter Einbezug städtischer Fachstellen sowie der Sulzer Immobilien AG, der "Rahmenplan Oberwinterthur 2001" grundlegend überarbeitet und aktualisiert. Diese Arbeiten werden in diesen Wochen abgeschlossen. Der Plan dient als verbindliche Basis für die weiteren Schritte. Er enthält wesentliche Festlegungen zur räumlichen Entwicklung, Erschliessung, Überbauung und Nutzung des Gebietes.

## **Zu den einzelnen Fragen:**

### Zur Frage 1:

*„Welche Vorstellungen hat der Stadtrat entwickelt, wie das Überbauungsprojekt Hybrid Cluster durch eine Anschlussplanung auf den verbleibenden freien Flächen in das Zentrumsgebiet Oberwinterthur integriert werden kann?“*

Beim Hybrid Cluster handelt es sich nicht um ein Überbauungsprojekt, sondern um ein städtebauliches Konzept, das mit einigen die Bau- und Zonenordnung ergänzenden Regeln realisiert werden soll. Innerhalb dieser vorgegebenen Überbauungs- und Gestaltungsrichtlinien können die unterschiedlichen Investoren freie und individuell wählbare Bauvolumen, Nutzungen und Gestaltungen realisieren. Die Investoren werden durch die Sulzer Immobilien AG auf privatrechtlicher Basis verpflichtet, die entsprechenden Regeln anzuwenden. Da die Regeln auf Initiative der Sulzer Immobilien AG – in enger Absprache mit der Stadt – entwickelt wurden, kommen sie bisher nur im heute in der Zentrumszone liegenden Teil des ehemaligen Sulzer-Industrieareals zur Anwendung. Die Gestaltung des Übergangs bzw. Abschlusses des Hybrid Clusters im Westen (Umfeld Bahnstation Grüze) und vor allem im Osten (Umfeld Bahnstation Hegi) ist noch offen, aber aus Sicht des Stadtrates von grosser Bedeutung. Diese Randbereiche zum ehemaligen Sulzer-Industrieareal gehören räumlich sowohl zum entstehenden neuen Stadtteil als auch zu den angrenzenden Quartieren. Für die Übergangsbereiche ausserhalb der Zentrumszone sollen die Hybrid Cluster Regeln bezüglich

Struktur, Aussenraum, Nutzung und Erschliessung überprüft und gegebenenfalls angepasst, modifiziert oder neu definiert werden. Die laufenden Planungsverfahren im Umfeld der S-Bahnstationen verfolgen unter anderem dieses Ziel.

#### Zur Frage 2:

*„Wie stellt die Stadt sicher, dass die öffentlichen Interessen im Anschlussgebiet (Anbindung an den Bahnhof Hegi, Infrastruktur für die Verkehrsanlagen des MIV und Langsamverkehrs, Verbindungswege, Kindergarten, Freiflächen mit guter Aufenthaltsqualität etc.) frühzeitig sichergestellt sind?“*

Die Festlegung entsprechender öffentlicher Interessen im Umfeld des Bahnhofs Hegi ist u.a. Bestandteil der Aufgaben, welche im Verfahren unter Federführung der Stadtentwicklung durch zwei externe interdisziplinäre Planungsteams (Städtebau, Architektur, Verkehrsplanung, Freiraumplanung) bearbeitet werden. Im Anschluss an das Planungsverfahren wird die Stadt mit den Grundeigentümern geeignete Wege suchen, um diese Interessen planungsrechtlich abzusichern. Darüber hinaus beschreibt der aktualisierte Rahmenplan für das gesamte Gebiet Koordinationsaufgaben mit konkreten Handlungsanweisungen und Zeithorizonten zur Umsetzung der jeweiligen Massnahmen. Dazu zählen die Schaffung fehlender bzw. die Verbesserung ungenügender Anbindungen für den Langsamverkehr an die umliegenden Quartiere, Verkehrsnetzergänzungen oder die Schaffung attraktiver öffentlicher Freiräume. Auch das Angebot von Stadtbus wird, ausgerichtet auf die wachsende Zahl von Wohnungen und Arbeitsplätzen, periodisch optimiert und ausgebaut. Seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2008 ist zu Hauptverkehrszeiten die neue Linie 15 (mit der zusätzlichen Haltestelle Else Züblin) in Betrieb. Sie verknüpft das Entwicklungsgebiet mit den Bahnstationen Hegi und Oberwinterthur. Weitere Netzausbauten - inkl. einer Anbindung der Bahnstation Grüze an das Stadtbusnetz - befinden sich in Abklärung.

#### Zur Frage 3:

*„Erscheint es sinnvoll, das Überbauungskonzept Hybrid Cluster auf die angrenzenden freien Flächen im Zentrumsgebiet Oberwinterthur - insbesondere unter Einbezug des Bahnhofgebiets Hegi - auszudehnen?“*

Wie in den Antworten zu den Fragen 1 und 2 ausgeführt, ist die Fragestellung ob, wie weit und in welcher Form das Hybrid Cluster Konzept über das ehemalige Sulzer-Industriearial hinaus ausgedehnt werden soll, und wie ein attraktiver stadträumlicher Übergang zu den angrenzenden Quartieren und zu den beiden S-Bahnstationen Hegi und Grüze geschaffen werden kann, Gegenstand laufender Planungsverfahren.

#### Zur Frage 4:

*„Kann sich die Stadt vorstellen, die noch unüberbauten Flächen mit einem öffentlichrechtlichen Quartier- oder sogar Gestaltungsplan zu belegen?“*

Für den Stadtrat ist grundsätzlich die Anwendung aller zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente (Zonenplanrevision, Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, privatrechtliche Vereinbarungen usw.) denkbar. Die Wahl der geeigneten Instrumente trifft er aufgrund der angestrebten konkreten Ziele, die sich aus den Planungsverfahren ergeben (z.B. Sicherung von Flächen für öffentliche Räume bzw. von stadträumlichen Vorgaben im Allgemeinen, Sicherstellen der Anwendung von Hybrid-Cluster Regeln, Ansiedlung/Ausschluss bestimmter Nutzungen, Hochhausstandorte) und auf Empfehlung der zuständigen Fachstellen.

Zur Frage 5:

*„Gibt es städtische Infrastrukturanliegen, für deren Erfüllung die Stadt rechtzeitig Land erwerben sollte?“*

Die Stadt hat im Gebiet bereits bisher Land für technische Infrastrukturanliegen erworben (z.B. für neue Rad-/Gehwegverbindungen) bzw. von der Sulzer Immobilien AG abgetreten erhalten (Eulachpark). Zur Abdeckung soziokultureller Bedürfnisse und als Ergänzung zum Eulachpark wurde zudem im Sommer 2007 das Grundstück mit der Halle 710 gekauft. Der Stadtrat befasst sich derzeit mit der Schulraumplanung der ganzen Stadt und des Schulkreises Oberwinterthur. In diesem Zusammenhang sind die zuständigen Fachstellen an der Prüfung des konkreten Schulraumbedarfs in Hegi. Vorsorglich führt die Stadt entsprechende Vertragsverhandlungen für den Erwerb eines grundsätzlich geeigneten Grundstücks. Flächen, welche für die langfristige Realisierung von Infrastrukturbauten gemäss Richtplan benötigt werden (z.B. Südostumfahrung), werden bei Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert und damit freigehalten.

Zur Frage 6:

*„Wie sieht der Zeitplan für die Überbauung des Baugebiets Hybrid Cluster und für die Planung bzw. Realisierung der Infrastrukturanlagen im umliegenden Gebiet bis hin zur Baureife vor?“*

Die Stadt hat im gesamten Entwicklungsgebiet mehrere grosse Infrastrukturvorhaben zeitgerecht realisiert (Sulzerallee Ost, Anschlussbügel Sulzerallee/Seenerstrasse, 1. Etappe Eulachpark) bzw. aktiv gefördert (S-Bahnstation Hegi) und realisiert laufend neue kleinere Infrastrukturanlagen bei Bedarf (Stadtbus-Haltestelle Else Züblin, Rad-/Gehwege). Weitere Vorhaben sind in Planung (nächste Etappen Eulachpark, Ausbau Halle 710, Ausbau Sulzerallee West) oder Teil laufender Studien (stadträumliche Anbindung S-Bahnstationen, neues Schulhaus, Anbindung Bahnstation Grüze ans Stadtbusnetz). Mit dem überarbeiteten Rahmenplan Oberwinterthur wird zudem ein Instrument vorliegen, welches (u.a. gestützt auf die Richtpläne) zukünftig notwendige Infrastrukturanlagen beinhaltet und deren Planungs- bzw. Realisierungshorizont benennt. Zum konkreten Zeitplan einer Überbauung der freien Flächen kann der Stadtrat keine Angaben machen. Da sich sämtliche Grundstücke in der Hand privater Eigentümer befinden, kann die Stadt lediglich die Infrastruktur fristgerecht bereitstellen, hat aber keinen Einfluss darauf, ob bzw. wann Bauprojekte realisiert werden.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder