

# **PLANUNG IM GEBIET NEUHEGI-GRÜZE**

**MEDIENKONFERENZ 12. JULI 2010**

**Stadtpräsident Ernst Wohlwend, Departement Kulturelles und Dienste**

**Stadträtin Pearl Pedernana, Departement Bau**

## Hohe Entwicklungsdynamik im Gebiet Neuhegi-Grüze

---



## **Vieles ist erfolgreich realisiert oder in Gang gesetzt**

---



**In den letzten sechs Jahren 1000 WHG im Umfeld**



**In den letzten fünf Jahren ca. 400 neue Arbeitsplätze**



**500 WHG im Gebiet im Bau/bewilligt**



**Weitere Industrie/ Gewerbebauten geplant**

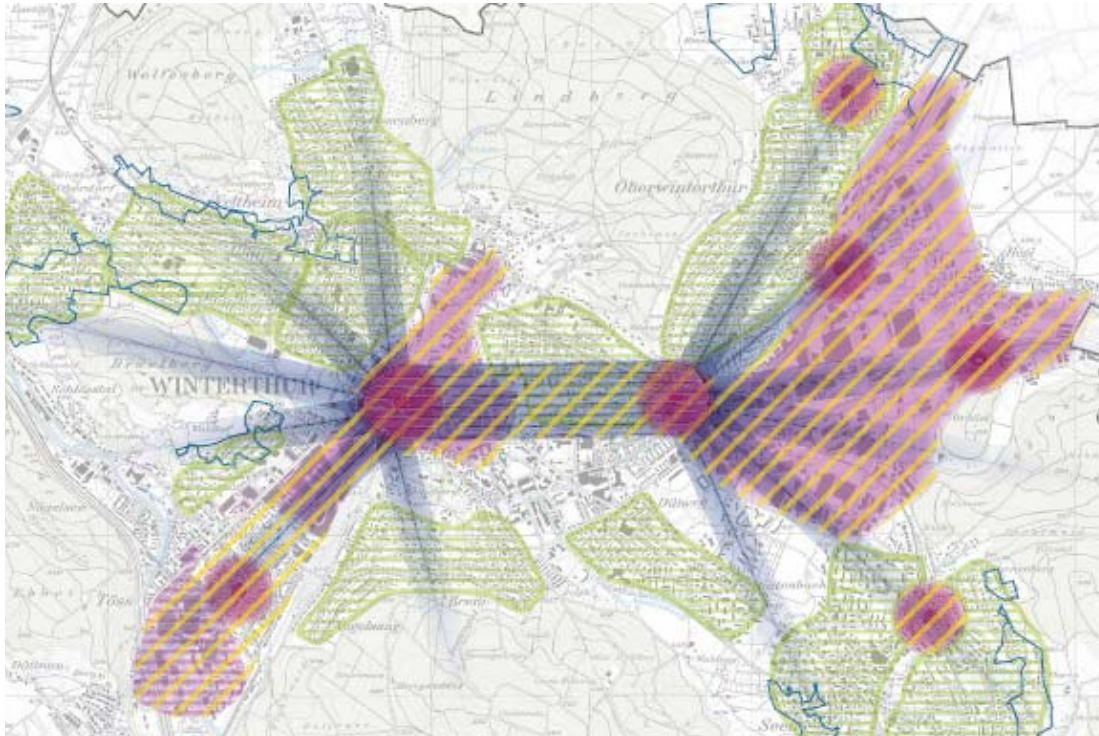


**Stadt realisiert Eulachpark**



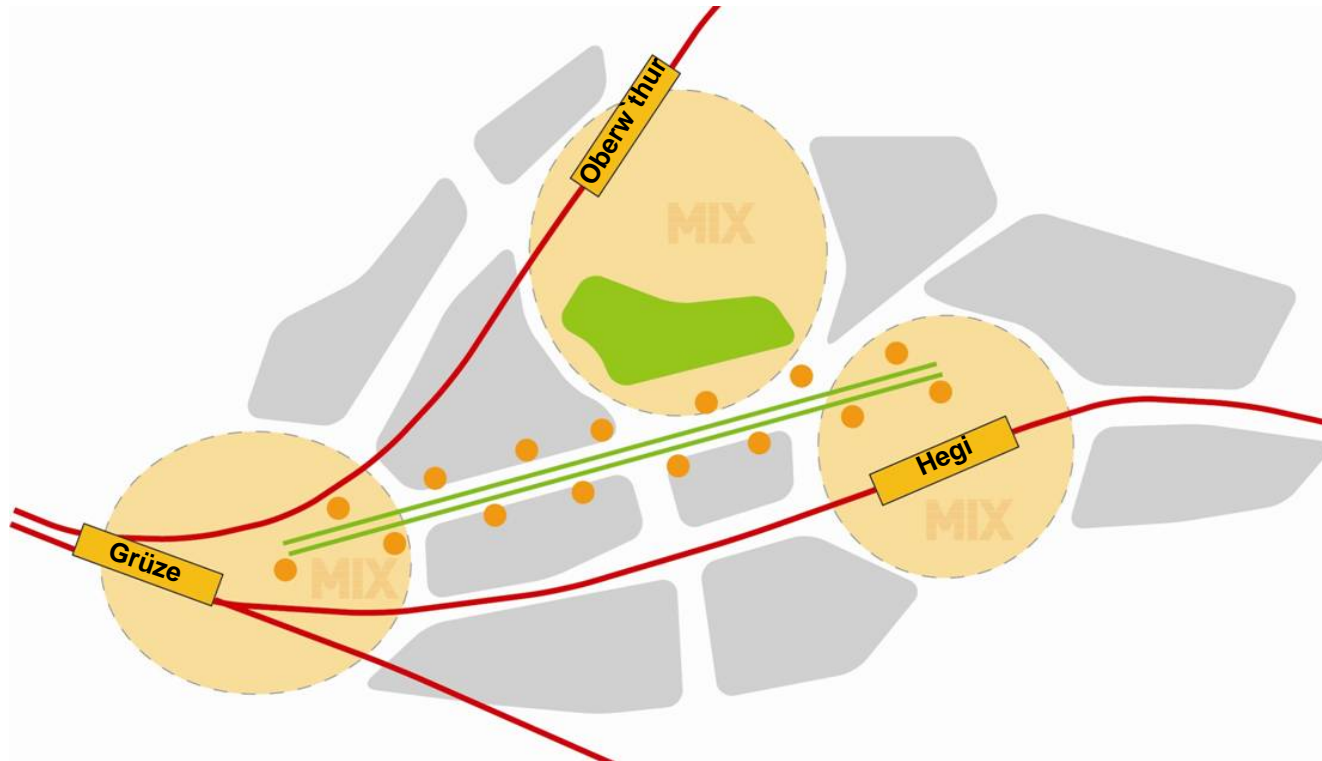
**Stadt und Sulzer realisieren die Erschliessung gemeinsam**

## Neuhegi-Grüze ist ein Gebiet mit gesamtstädtischem Potenzial (1/2)



- **Grösstes Entwicklungsgebiet Winterthurs und «Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung»**
- **Grosse Baulandreserven für alle Nutzungen (inkl. Industrie/Gewerbe)**
- **Chance zur bipolaren Stadt durch Aktivierung des Bahnhofs Grüze**

## Neuhegi-Grüze ist ein Gebiet mit gesamtstädtischem Potenzial (2/2)



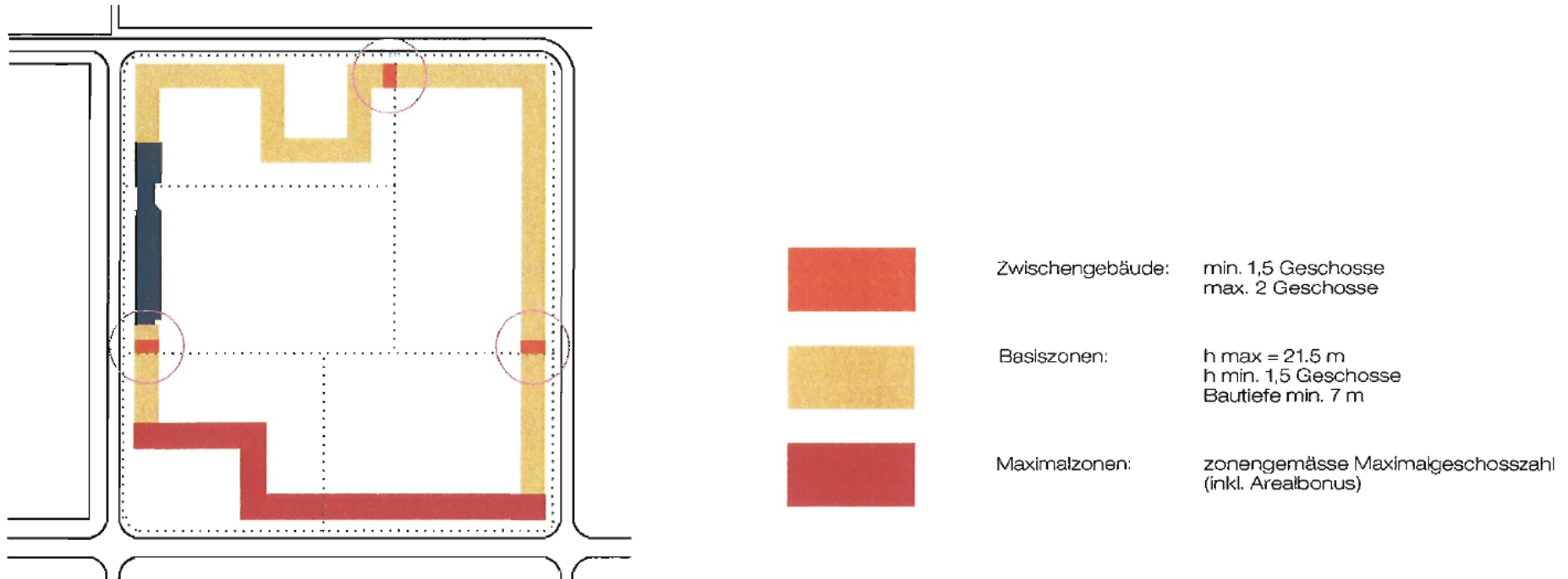
- **Drei S-Bahn-Stationen als «Eingangspforten» und «Entwicklungsmotoren»**
- **Station Grüze als zweitwichtigster Bahnhof (10 Zugshalte/Stunde)**
- **Entwicklungsflächen für gesamthaft ca. 4000 Einwohner/innen und 5000 Arbeitende**

## **Der Stadtrat verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Quartierentwicklung**

- **Ein pulsierender Wohn- und Lebensraum für ca. 4000 Einwohner/innen mit hoher Lebensqualität und einem attraktiven Wohnumfeld**
- **Ein Industrie- und Gewerbestandort mit 5000 Arbeitenden und einer prosperierenden High-Tech-Industrie**
- **Attraktive öffentliche Grün- und Freiräume sowie feinmaschige Verknüpfung durch Fuss- und Veloverbindungen mit den umliegenden Stadtteilen**
- **Bedürfnisgerechte öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie ein Primarschulhaus oder ein Quartiertreffpunkt**
- **Sehr gut mit dem öffentlichem Verkehr (einschliesslich Busverbindungen) erschlossenes und mit dem motorisierten Individualverkehr einwandfrei zu erreichendes Gebiet**

## Planungen für eine attraktive Gebietsentwicklung sind vorhanden (1/4)

Z.B. Regel 3



### A) Hybrid-Cluster-Regelwerk für Zentrumszone

- 5 Regeln im Auftrag von Sulzer entwickelt
- Definiert ergänzend zur BZO ein dichtes, städtisches Bebauungsmuster
- Schafft attraktive, urbane Strassenräume mit Pocketparks

## Planungen für eine attraktive Gebietsentwicklung sind vorhanden (2/4)



### **B) Testplanung Umfeld S-Bahn-Station Hegi:**

- Fortführung und Weiterentwicklung Hybrid-Cluster-Regelwerk**
- Parkband zwischen Stationen Hegi und Oberwinterthur**
- Nutzungsvielfalt auf etappierbaren Baufeldern**



## Planungen für eine attraktive Gebietsentwicklung sind vorhanden (3/4)



### **C) Städtebauliche Studie Umfeld Bahnhof Grüze:**

- Attraktive Verknüpfung zwischen S-Bahn und Bus schaffen**
- Hohe städtische Dichte und identitätsstiftende Architektur anstreben**
- Attraktive Fuss- und Veloverbindungen zwischen Neuhegi und Innenstadt**

## **Planungen für eine attraktive Gebietsentwicklung sind vorhanden (4/4)**

### **D) Städtisches Gesamtverkehrskonzept:**

- Aufzeigen von hochwertigen Verbindungen und Verknüpfungen für den Langsamverkehr
- Aufzeigen einer optimalen Anbindung für ÖV und motorisierten Individualverkehr

### **E) Positivplanung «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» (SVN):**

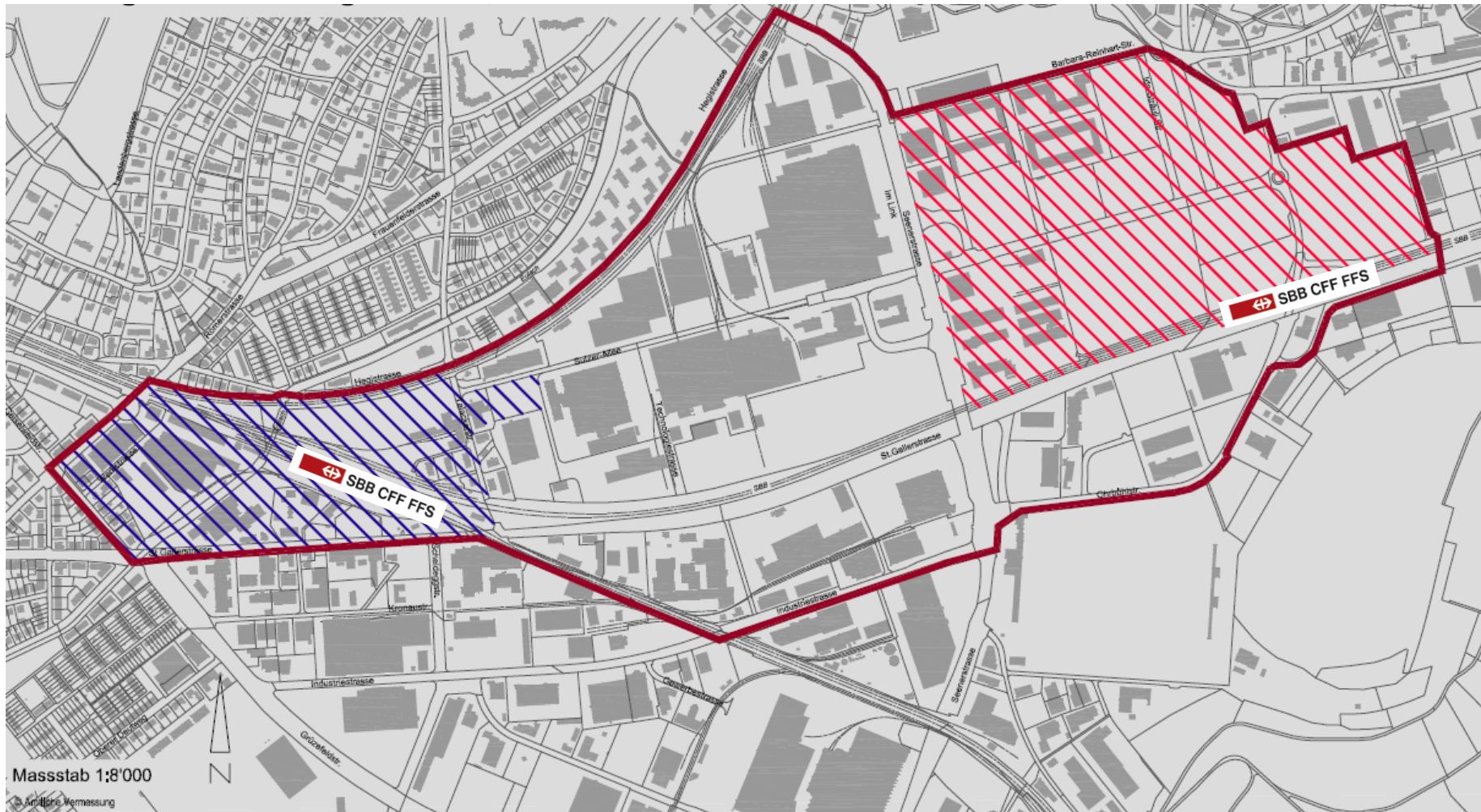
- Festlegen, wo SVN für Arbeiten, Einkaufen und Freizeit in Winterthur stadtverträglich angeordnet werden können

### **F) Langsamverkehrsverbindungen entlang der Geleise inkl. Querungen; Umsetzung der in einer Volksabstimmung beschlossenen letzten Etappe des Eulachparks**

## **Die Entwicklungen sind jedoch nicht ausreichend konsolidiert**

- **Die einzelnen Planungen müssen vertieft und aufeinander abgestimmt werden**
- **Die bisherigen Planungen sind für die Grundeigentümer rechtlich nicht verbindlich**
- **Die Stadt und die privaten Grundeigentümer sind grundsätzlich nicht immer den gleichen Interessen verpflichtet**
- **Die Freiraum-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung braucht einen höheren Stellenwert**

## Der Stadtrat entschied sich daher für die Beantragung einer Planungszone



**Perimeter voraussichtliche Planungszone Neuhegi-Grüze (54 Grundeigentümer/innen)**

## **In der Planungszone kann und soll weiterhin gebaut werden**

- **Der Stadtrat übernimmt noch stärkere Verantwortung zur Erreichung der angestrebten nachhaltigen Entwicklungsziele im Gebiet Neuhegi-Grüze**
- **Die Stadt braucht Zeit für die Vertiefung und rechtliche Sicherung der vorhandenen Planungen**
- **Die Baudirektion des Kantons Zürich prüft den Antrag des Stadtrates für die Festsetzung einer auf drei Jahre befristeten Planungszone**
- **Die Umsetzung laufender Projekte im Bereich der Planungszone (z.B. Zimmer, Mehrgenerationenhaus) wird nicht tangiert**
- **Weitere Projekte können realisiert werden, sofern diese:**
  - **der Bau- und Zonenordnung entsprechen**
  - **und gleichzeitig im Sinne der Planungen und Entwicklungsziele sind**

## **Die nächsten Schritte geniessen hohe Priorität**

- **Die Stadt Winterthur vertieft die einzelnen Planungen, fügt sie zusammen und arbeitet einen Masterplan Neuhegi-Grüze aus**
- **Daraus resultierende Massnahmen werden mit geeigneten Planungsinstrumenten (z.B. Sondernutzungsplan, Gestaltungsplan, Änderung der Bau- und Zonenordnung) umgesetzt**
- **Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Anspruchsgruppen werden periodisch über den Stand der Arbeiten informiert**
- **Es wird angestrebt, die weitere Gebietsentwicklung im Dialog mit den Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen voran zu bringen**
- **Durch eine aktive Koordination stellt die Stadt Winterthur die Umsetzung laufender und kommender Bauvorhaben sicher**

## **Alle Planungsschritte dienen der Umsetzung einer Vision für das Gebiet**

- **Im Gebiet Neuhegi-Grüze entsteht ein attraktiver und gemischt genutzter neuer Stadtteil mit hoher Lebensqualität und grosser Ausstrahlungskraft**
- **Die Entwicklung trägt den Interessen der Allgemeinheit Rechnung: Wichtig sind hochwertige Freiräume, funktionierende Quartierstrukturen und Lösungen für den öffentlichen, langsamen und privaten Verkehr**
- **Die Planungszone dient auch der Klärung der Nutzungen auf dem Gebiet zwischen den beiden Bahnstationen Hegi und Grüze**
  - **Umgebung S-Bahn-Station Hegi: Definition Grösse von Mischzonen und Zone für Industrie- und Gewerbe**
  - **Umgebung Bahnhof Grüze: Bahnhof von grosser Bedeutung in der Zukunft. Öffentliche Räume sollen geschaffen und Einbettung in die Umgebung geklärt werden**