



Martin Schmidli
Sulzer Immobilien

«Wir verstehen den Stadtrat überhaupt nicht»

Der Stadtrat will eine Planungszone für das Gebiet Neuhegi-Grüze, um die Entwicklung steuern zu können. Haben Sie Verständnis dafür?
Nein. Dass die Stadt das kooperative Vorgehen stoppt und stattdessen die Entwicklung des Gebiets für Jahre unterbricht, ist völlig unverständlich. Wir sind überzeugt davon und haben bereits den Beweis erbracht, dass die Kooperation zu sehr guten Ergebnissen führt.

Welche Konsequenzen hat die Ankündigung der Stadt für Sulzer?
Ich fürchte, dass die Ankündigung der Stadt eine negative Vorwirkung hat: Wenn jemand in ein Industrieareal investieren will, weiss er nicht, ob die Stadt eine verkehrsintensive Nutzung erlaubt. Angesichts dieser Unsicherheit kauft sich ein Industriebetrieb halt lieber in Frauenfeld ein Stück Land. Auch hier ansässige Betriebe werden sich gut überlegen, ob sie investieren.

Aber hinter den Zielen der Stadt können Sie stehen? Immerhin sind die Bebauungsregeln von Sulzer ein Beispiel, das Schule machen soll. Welche Ziele? Sie sind erst vage formuliert. Stichwort keine verkehrsintensive Nutzung: Heisst das kein Baumarkt, ist das in Ordnung. Doch wenn ein Industriebetrieb auf Andockstationen für Lastwagen verzichten müsste, wäre das problematisch. Dass unsere Bebauungsregelungen für das Gebiet entlang der Else-Züblin-Strasse für verbindlich erklärt werden sollen, ist natürlich ein Kompliment. Aber das beweist zugleich, dass das kooperative Verfahren zum Ziel führt und die besseren Resultate erreicht werden.

Erwägen Sie rechtliche Schritte?
Wir prüfen genau, ob die Basis für eine Planungszone gegeben ist. In der Grüze wäre ein Gestaltungsplan sinnvoll, aber nur dort. Ein Rekurs bringt jedoch nur weitere Verzögerungen, da er keine aufschiebende Wirkung hat. INTERVIEW: FELIX REICH



Noch ist das brachliegende Land rund um den Bahnhof Hegi eine Industriezone. Der Stadtrat strebt eine hochwertige Mischung aus Gewerbe und Wohnraum an. Bild: Nicole Osta

Der Stadtrat zieht die Notbremse

Um die Entwicklung des Gebiets zwischen den Bahnhofen Hegi, Oberwinterthur und Grüze zu kontrollieren, beantragt die Stadt beim Kanton eine Planungszone. Bewilligt wird nur noch, was mit den Visionen des Stadtrats kompatibel ist.

Was abstrakt klingt, ist ein starkes Stück: Der Stadtrat will über das Entwicklungsgebiet Neuhegi-Grüze eine Planungszone verhängen. Bereits bewilligte Bauprojekte sind zwar nicht tangiert, innerhalb des Perimeters darf jedoch «nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschwert», wie es im Bundesgesetz heisst.

Die Stadt hat drei Jahre Zeit

Bewilligt wird also nur, was mit der Vision des Stadtrates kompatibel ist: Der Stadtteil soll sich durch eine sehr hohe Lebensqualität auszeichnen und über «hochwertige Freiräume und eine funktionierende Quartierstruktur» so-

wie ein engmaschiges Netz für den Langsamverkehr verfügen. Das Moratorium ist auf drei Jahre befristet. Danach müssen rechtliche Grundlagen wie beispielsweise ein Gestaltungsplan oder eine Änderung der Bau- und Zonenordnung auf dem Tisch liegen.

Den Marschhalt verfügt der Stadtrat, weil die Entwicklung durch Kooperation mit den Landbesitzern «seit Jahren blockiert» sei, sagt Bauvorsteherin Pearl Pedergnana (SP). Die Interessen von Stadt und Eigentümern seien nicht in allen Punkten deckungsgleich: Damit die Qualität stimme, dürfe «nicht immer die maximale Rendite angestrebt werden». Betroffen sind 54

Grundeigentümer. Am meisten Land besitzt Sulzer Immobilien.

Eine Schlüsselfunktion kommt dem Bahnhof Grüze zu. Er soll die Eingangspforte eines zweiten Stadtzentrums werden. Für das Gebiet liegt eine städtebauliche Studie vor. Auch für das Umfeld der Station Hegi, das

«Wir wollen in Oberwinterthur ein zweites Dietlikon verhindern»

Bauvorsteherin Pearl Pedergnana

noch immer weitgehend brachliegt, wurde eine Testplanung gemacht. Die vorhandenen Puzzleteile müssten zusammengefügt und für rechtlich verbindlich erklärt werden, sagt Pedergnana.

Die Stadt will definieren, wo keine verkehrsintensive Nutzung erlaubt ist und beispielsweise trotz Industriezone kein Einkaufszentrum gebaut werden darf. Insgesamt sieht die Stadt noch Potenzial für 4000 Einwohner und 5000 Arbeitsplätze. Auch im Gesamtverkehrskonzept, das Ende Jahr fertig sein soll, spielt das Gebiet eine wichtige Rolle. Die Bahnhöfe Grüze und Hegi sollen besser vernetzt werden.

Weitere Landkäufe möglich

Einzelne Landkäufe schliesst Stadtpräsident Ernst Wohlwend (SP) nicht aus. Als Landbesitzerin könne die Stadt die Entwicklung am besten steuern. Weil die Stadt vom Wachstumtempo des neuen Quartiers überrascht worden war, hatte sie keine Zone für öffentliche Bauten vorgesehen. Deshalb muss sie nun das Land für das dringend nötige Schulhaus kaufen. FELIX REICH

Planungszone: «Exot» im Baurecht

Die Planungszone ist ein scharfes Mittel im Planungs- und Baurecht. «Sie ist eine Notbremse, wenn die Entwicklung eines Gebiets in die falsche Richtung läuft», sagt Bausekretär Fridolin Störi. Durch das befristete Bauverbot gewinne eine Gemeinde Zeit, um die Entwicklung wieder in gewünschte Bahnen zu lenken. Sinn der Planungszone ist, Präjudizien zu vermeiden. So soll etwa verhindert werden, dass in einem Quartier aufgrund des geltenden Rechts ein Einkaufszentrum bewilligt werden muss, obschon die Revision der Bau- und Zonenordnung darauf abzielt, genau hier Einkaufszentren zu verunmöglichen. Störi: «Weil Planungen eine gewisse Zeit beanspruchen, ist es nötig, dass man die Notbremse ziehen kann.»

Die Planungszone wird nur sparsam eingesetzt. Die kantonale Baudirektion verfügt pro Jahr durchschnittlich drei bis vier solcher Zonen. Derzeit sind im Kanton gut zehn rechtskräftig. Die Planungszone Neuhegi-Grüze ist erst die dritte in Winterthur. 1990, nach dem Zusammenbruch der Maschinenindustrie, wurde das Sulzer-Areal Stadtmitte mit einer Planungszone belegt. Als feststand, was mit dem Areal geschehen soll, wurde sie aufgehoben. Gleiches passierte 1995 im Inneren Lind: Der alte Zonenplan erlaubte viergeschossige Gebäude. Der neue, der damals erarbeitet wurde, wollte die bestehende Struktur erhalten. Bis er rechtskräftig wurde, sollten nicht weitere quartiertypische Häuser abgerissen werden. (mf)

PLANUNGSZONE NEUHEGI-GRÜZE



Quelle: Stadt Winterthur / Grafik: ast