



STADT WINTERTHUR SYNTHESEBERICHT PLANUNGSVERFAHREN UMFELD S-BAHN-STATION HEGI

Planungsverfahren für ein attraktives Bahnstationsumfeld

Abweichende Konzepte der beiden Teams im Vergleich

Wichtigste Elemente der angestrebten Entwicklung

Rechtliche Umsetzung

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

Kontakt
Fritz Zollinger
Telefon 052 267 68 59
fritz.zollinger@win.ch

Foto Titelseite
Luca Krieg

Ausgabe
März 2010

EDITORIAL

Der vorliegende Synthesebericht dient als Grundlage zur planerischen Sicherung einer attraktiven Entwicklung des erweiterten Umfelds der S-Bahn-Station Hegi und deren optimalen Einbindung in den rasch wachsenden Stadtteil Neuhegi. Er wurde vom Winterthurer Stadtrat im März 2010 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Bericht bildet die Quintessenz der Teamarbeiten und Diskussionen aus dem Planungsverfahren, das die Stadtentwicklung 2009 durchführte. Beschrieben wird der Konzeptansatz, der als Grundlage zukünftiger Planungsschritte dienen soll. Für die Themenfelder Städtebau, Freiraum, Nutzung, Erschliessung und planungsrechtliche Umsetzung sowie für die einzelnen Baufelder sind Entwicklungsgrundsätze und -absichten festgehalten. Ergänzend wird auf Lücken und offene Punkte sowie auf einen entsprechenden Vertiefungsbedarf hingewiesen.

Dieser Bericht wurde von der stadtinternen Begleitgruppe verabschiedet und gibt ausschliesslich die städtische Haltung zur weiteren Entwicklung wieder. Er dient auch als Grundlage für die Diskussion über anstehende gemeinsame Schritte mit den Grundeigentümer/innen.

INHALT

1.	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	6
2.	PLANUNGSVERFAHREN FÜR EIN ATTRAKTIVES BAHNSTATIONSUMFELD	
2.1	Zukünftige Bedeutung der S-Bahn-Station und bisherige Planungen	8
2.2	Zielsetzung und Ablauf des Verfahrens	9
2.3	Funktion und Inhalt des Syntheseberichts	10
3.	ABWEICHENDE KONZEPTE DER BEIDEN TEAMS IM VERGLEICH	
3.1	Team Dürig mit Grüngürtel als Zäsur und Freizeitpark mit grossmassstäblichen Bauten	11
3.2	Team pool mit öffentlichem Parkband	13
4.	WICHTIGSTE ELEMENTE DER ANGESTREBTEN ENTWICKLUNG	
4.1	Öffentliches Parkband zwischen den S-Bahn-Stationen Hegi und Oberwinterthur	14
4.2	Vielfalt an typologisch homogenen und etappierbaren Baufeldern	16
4.3	Nutzungsmix mit Schwerpunkten in Abhängigkeit der Umgebungsqualitäten	18
4.4	Versetzte Else-Züblin-Strasse und Verzicht auf verlängerte Ida-Sträuli-Strasse zur MIV-Erschliessung	20
4.5	Optimale Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr von grosser Bedeutung	22
4.6	Spezifische Bebauungsmuster und Nutzungen auf den einzelnen Baufeldern	23
5.	RECHTLICHE UMSETZUNG	
5.1	So präzise wie nötig, so frei wie möglich	29
6.	VERFAHRENSBETEILIGTE	30

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Entwicklungsansatz des Teams pool als überzeugendes Gesamtkonzept

Für die Planung des Umfelds der S-Bahn-Station Hegi wird bei den wichtigsten Themen der Ansatz des Teams pool gewählt. Er überzeugt als Gesamtkonzept, da er sehr gut auf die örtlichen Begebenheiten und die Rahmenbedingungen eingeht und die Problematik einer zeitlich unsicheren Entwicklung durch eine etappierbare öffentliche Freiraumstruktur, die parallel zur baulichen Entwicklung ausgebaut werden kann, aufgreift. Die vorgeschlagene Freiraum-, Städtebau- und Nutzungsstruktur schafft neue attraktive Adressen im Gebiet und prägt eine eigene Identität der S-Bahn-Station, die sich stark von derjenigen der Stationen Grüze und Oberwinterthur unterscheidet.

Öffentliches Parkband zwischen den S-Bahn-Stationen Hegi und Oberwinterthur

Von zentraler Bedeutung ist ein öffentliches Parkband mit zwei neuen Bahnhofplätzen an den Endpunkten, welches das Gebiet als Teil einer Freiraumabfolge S-Bahn-Station Oberwinterthur/Eulachpark/Parkband/S-Bahn-Station Hegi strukturiert. Bei den anstehenden Schritten für eine planerische Vertiefung und die rechtliche Konkretisierung des Konzepts hat die Sicherung dieses Grüngürtels in Verhandlungen mit den angrenzenden Grundeigentümer/innen hohe Priorität. Im Vordergrund stehen Nutzungstransfers, wie sie sich bei der Eulachpark-Realisierung bewährt haben. Dort wurde das benötigte Land von der Grundeigentümerin Sulzer Immobilien (SIMMO) kostenlos an die Stadt abgetreten, als Ausgleich wurde die gesetzlich geforderte Freifläche auf den umliegenden Parzellen von 20% auf 10% reduziert. Das Parkband soll nicht zu einer geringeren Dichte als an diesem Ort gewünscht, sondern zu einer Konzentration der Baumasse führen.

Vielfalt an typologisch homogenen und etappierbaren Baufeldern

Strukturierend für das Gebiet sollen typologisch homogene Baufelder werden, die parzellenübergreifend sind, aber die heutigen Grenzen berücksichtigen und damit gute Etappierungsmöglichkeiten bieten. Die Bebauungsstruktur der einzelnen Felder nimmt Bezug auf die jeweilige unterschiedliche Umgebung und ermöglicht in ihrer Gesamtheit die angestrebte Nutzungsvielfalt. Mit einer gegenüber den bisherigen Überlegungen geänderten Erschliessung auf dem SIMMO-Areal südlich der Sulzerallee kann adäquat auf die als Rahmenbedingung geforderte Beibehaltung von 75% industrieller Nutzung reagiert werden.

Nutzungsmix mit Schwerpunkten in Abhängigkeit der Umgebungsqualitäten

Angestrebt wird ein vielfältiger Nutzungsmix mit spezifischen Schwerpunkten. Die Nutzungen auf den einzelnen Baufeldern sind an die Qualitäten der Umgebung bzw. die besonderen Bedingungen des jeweiligen Standorts angepasst. Westlich ist ein industriell genutztes Teilbaufeld vorgesehen, das durch die verlängerte, aber versetzt angelegte Else-Züblin-Strasse von einem anschliessenden Hybrid-Cluster-Block abgetrennt wird. Beidseitig des Parkbandes ist prioritär Wohnen mit Bezug zum Park und anschliessen ein kleinparzelliertes Areal für «innovatives Bauen» vorgesehen. An besonderen Orten sollen spezifische Nutzungen angesiedelt sein: Öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzungen im unmittelbaren Umfeld der S-Bahn-Station sowie entlang der Else-Züblin-Strasse, der Hauptachse des Langsamverkehrs, Gewerbe entlang der Geleise und eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Gewerbe im «innovativen Baufeld».

Vertiefungs- und Handlungsbedarf zur Sicherung der freiräumlichen und städtebaulichen Qualitäten

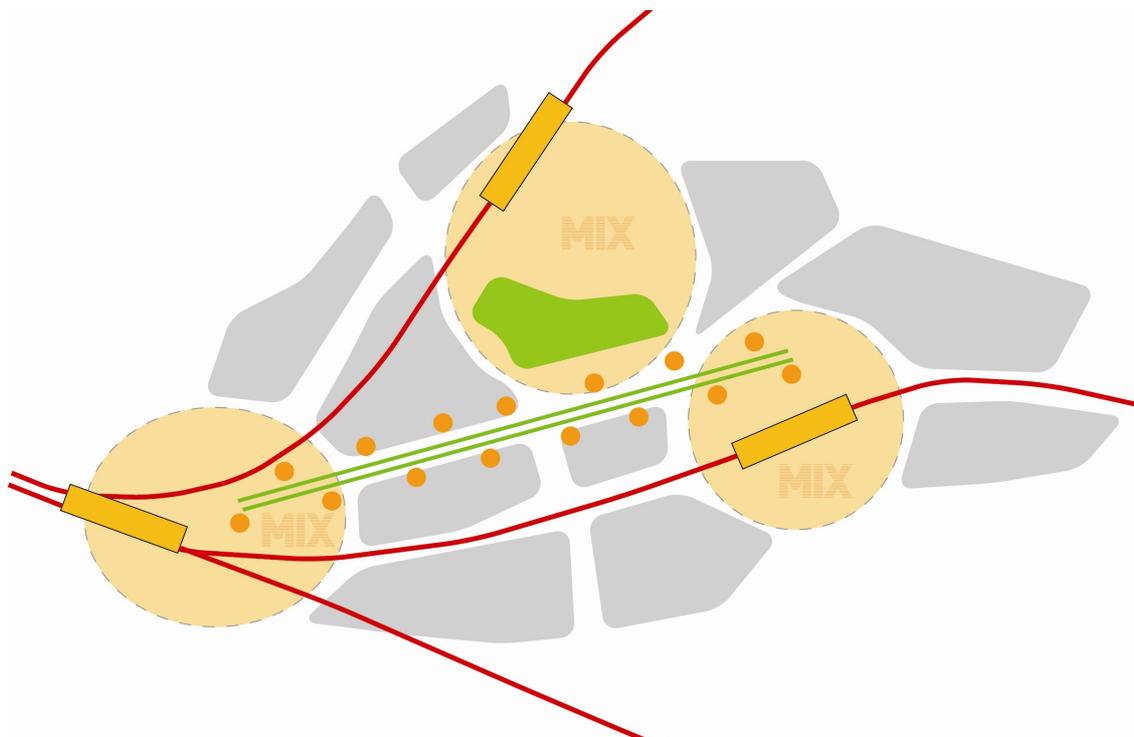
Obwohl mit dem Entwurf des Teams pool ein überzeugendes Gesamtkonzept vorliegt, besteht ein grosser Bedarf an inhaltlichen Vertiefungen und Präzisierungen in Absprache mit den Grundeigentümer/innen. Dies betrifft unter anderem die Ausarbeitung von Transfermechanismen zur Sicherung des Grünzuges, von «Spielregeln» zur Sicherung der angestrebten freiräumlichen und städtebaulichen Qualitäten oder von Massnahmen zur Bewältigung des entstehenden motorisierten Individualverkehrs auf dem vorhandenen Strassennetz.

Diese anstehenden Arbeiten bilden die Grundlage für die Arbeiten zur planungs- und privatrechtlichen Sicherung der wesentlichen Elemente gemeinsam mit den Grundeigentümer/innen und damit für eine schrittweise Realisierung des Konzepts.

2. PLANUNGSVERFAHREN FÜR EIN ATTRAKTIVES BAHNSTATIONSUMFELD

2.1 Zukünftige Bedeutung der S-Bahn-Station und bisherige Planungen

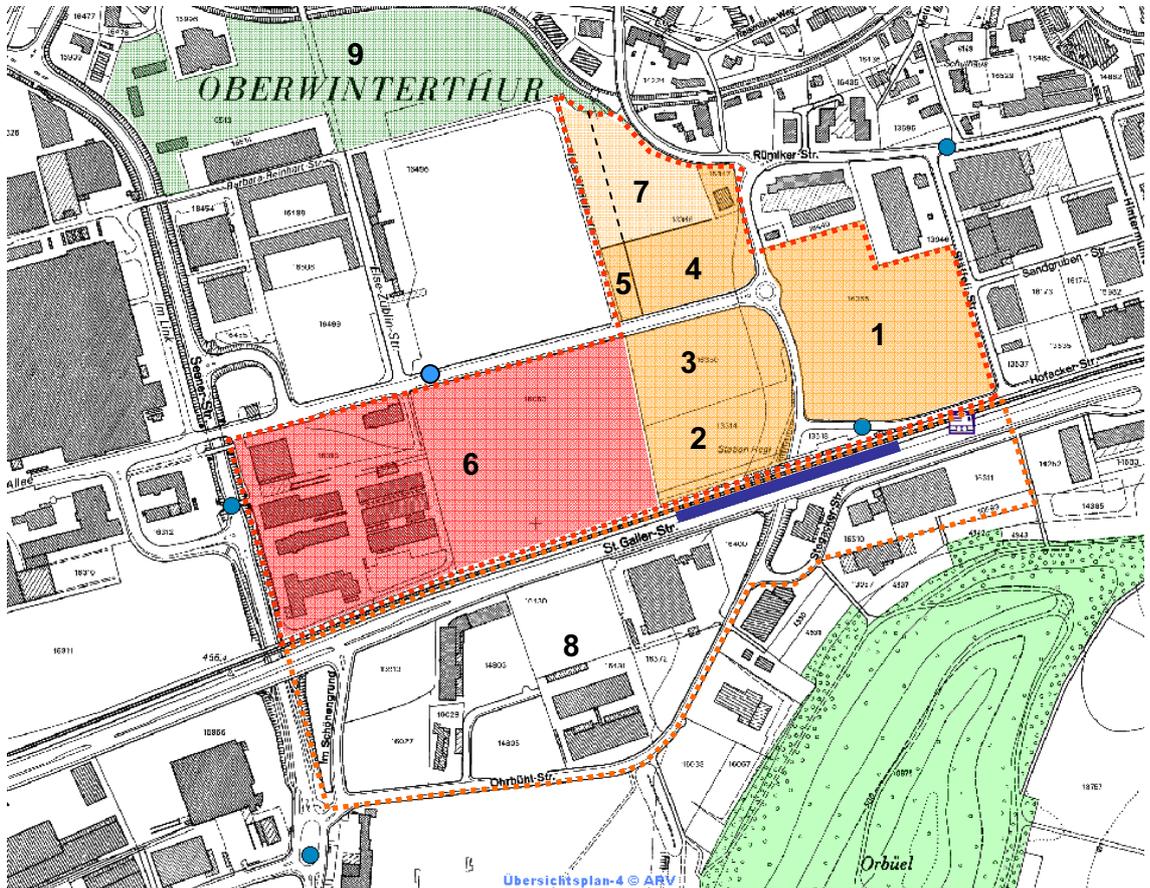
Die S-Bahn-Station Hegi soll ebenso wie die Stationen Grüze und Oberwinterthur im rasch wachsenden Stadtteil Neuhegi eine zentrale Funktion als Eingangspforte ins Gebiet sowie als Übergangspunkt zu den angrenzenden Stadtteilen zukommen. Eine wichtige Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels ist eine städtebaulich und freiräumlich attraktive Umfeldentwicklung. Deshalb beschloss die Stadt Winterthur, über das Umfeld der Bahnstation Hegi ein offenes Planungsverfahren mit zwei Teams durchzuführen.



Neuhegi mit den drei S-Bahn-Stationen (Darstellung KCAP)

Abbildung 1

Für die angrenzenden Grundstücke im Privatbesitz (Nr. 1–5) gibt es bisher weder planerische Vorstellungen noch Bauabsichten, während für das SIMMO-Areal (Nr. 6) seit Ende der 90er-Jahre städtebauliche Überlegungen und - gemeinsam mit der Stadt - auch Erschliessungsplanungen angestellt wurden (siehe Abb. 2). Im Auftrag von SIMMO wurde durch das Büro J.P. Dürig, insbesondere für die nördlich der Sulzer-Allee gelegenen Grundstücke, das «Hybrid-Cluster-Regelwerk» entwickelt. Es enthält Regeln, welche die kommunale BZO ergänzen und eine dichte, urbane Bebauung fördern. Areal Nr. 7 geht im Rahmen eines Landkaufes/-abtausches für den Neubau eines Schulhauses bis spätestens 2015 an die Stadt Winterthur über.



Bearbeitungssperimeter (1–7), Betrachtungssperimeter (8) und Eulachpark (9) Abbildung 2

Alle Grundstücke entlang der Bahnlinie (Nr. 1, 2, 3, 6) liegen in der Industriezone I2, weitere in der W3G (Nr. 4, 7 teilweise) bzw. in der Z3 (Nr. 5, 7 teilweise). Alle Grundeigentümer/innen wünschen eine Umzonung ihrer Grundstücke in eine Z3-Zone. Das entsprechende Begehren von SIMMO betreffend Areal 6 wurde durch den Stadtrat im Sommer 2008 abgelehnt und gleichzeitig als Vorgabe für zukünftige Planungsschritte festgelegt, dass gesamthaft und langfristig 75% der Fläche weiterhin industriell genutzt werden sollen. Somit konnten die Teams im Planungsverfahren ein Viertel des SIMMO-Areals als Mischzone ausweisen.

2.2 Zielsetzung und Ablauf des Verfahrens

In einem offenen Verfahren waren durch zwei ausgewählte Teams (Dürig und pool, Teamzusammensetzung siehe Kapitel 6.) Aussagen zu den Themen Nutzung, Typologie, Freiraum, Verkehrserschliessung und rechtliche Umsetzung der Vorschläge zu erarbeiten. Die Resultate aus dem Verfahren sollen als Grundlage dienen, um in einem anschliessenden Schritt die planerisch und rechtlich verbindlichen Rahmenbedingungen für eine attraktive Entwicklung des Bahnhofumfeldes zu schaffen. Als Vorgaben waren folgende übergeordnete Ziele zu beachten:

- Entwicklung der S-Bahn-Station Hegi als wichtige Eingangspforte ins Gebiet und Übergangspunkt in Richtung Ohrbühl/Hegiberg (insbesondere für den Langsamverkehr).
- Nutzung der S-Bahn-Station als Entwicklungskatalysator mit entsprechend raschen ersten baulichen Entwicklungen und mit Mischnutzung.
- Sicherung industriell nutzbarer Flächen/-reserven (75%-Regelung auf dem SIMMO-Areal).
- Einbindung des zukünftigen Schulhaus-Standortes in den wachsenden Stadtteil.
- Definition eines Eingangs- bzw. allfälligen Erweiterungsbereichs Ost des Eulachparks.

Das Planungsverfahren wurde durch ein städtisches Begleitgremium unterstützt. Mit dessen Mitgliedern und den Teams wurden zwischen Februar und Juli 2009 fünf Workshops durchgeführt, in denen die Teamarbeiten gemeinsam diskutiert und weiterentwickelt wurden. Im Anschluss diskutierte die Stadtentwicklungskommission (SEK) die beiden Konzepte sowie die Elemente dieses Berichts.

2.3 Funktion und Inhalt des Syntheseberichts

Der vorliegende Bericht bildet die Quintessenz aus den stadtinternen Diskussionen. Er beschreibt den Konzeptansatz, der nach Ansicht der begleitenden Arbeitsgruppe sowie der SEK dem weiteren Planungsprozess zugrunde liegen soll. Es werden die Entwicklungsansätze bei den zentralen Themen sowie für die einzelnen Baufelder erläutert, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. Daneben wird auf Lücken und einen entsprechenden Vertiefungs- und Handlungsbedarf hingewiesen.

Der Bericht gibt ausschliesslich die städtische Haltung wieder, die in bestimmten Punkten im deutlichen Widerspruch zu den Vorstellungen und Absichten einzelner Grundeigentümer/innen steht. Er bildet somit auch die Grundlage für konkrete Gespräche über gemeinsame Planungsschritte mit dem Ziel einer hochwertigen Entwicklung des S-Bahn-Stations-Umfeldes im Interesse aller Beteiligten.

Die vollständigen Arbeiten der beiden Teams sind in zwei Schlussberichten dokumentiert.

3. ABWEICHENDE KONZEPTE DER BEIDEN TEAMS IM VERGLEICH

Die Teams erarbeiteten voneinander abweichende Konzepte, beide Entwürfe beinhalten jedoch als zentrales Element einen stark unterschiedlich ausgeprägten öffentlichen Grüngürtel, der sich vom Eulachpark bis zur Bahnstation Hegi (und darüber hinaus) erstreckt. Dieser Grünbereich dient zum einen als Zäsur zwischen den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen westlich und östlich und gleichzeitig als gebietsprägendes Element, das eine durchgehende Grünverbindung zwischen den Bahnstationen Grüze und Oberwinterthur schafft. Beide Konzepte geben der Station Hegi einen eigenständigen Charakter, der sich deutlich von demjenigen der Stationen Grüze und Oberwinterthur unterscheidet.

Das Team Dürig hat, basierend auf seinem Grundkonzept, Varianten ausgearbeitet. In der nachfolgenden Würdigung wird ausschliesslich die Variante 3 «Freizeitpark und Kleinhäuser» dargestellt. Bezüglich SIMMO-Areal entspricht diese als einzige den Rahmenbedingungen (Beibehaltung von 75% industrieller Nutzung), bezogen auf den übrigen Planungsperimeter stellt sie nach eigenen Angaben die bevorzugte Variante des Teams dar. Das Konzept ermöglicht es der Stadt Winterthur, mit einem grossen Wurf eine langfristige Sportstättenplanung zu betreiben. Dieser Ansatz besticht durch seine Grosszügigkeit, es bestehen jedoch starke Zweifel und grundsätzliche Fragen bezüglich Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit der grossmassstäblichen Bauten und ausgedehnten Sportanlagen.

Für die zukünftige Entwicklung wurden bei den meisten Themen die Vorschläge des Teams pool als weiterzuverfolgende Ansätze festgelegt. Der Entwurf berücksichtigt die Rahmenbedingungen und Besonderheiten des Standorts gut und überzeugt als Gesamtkonzept. Dazu greift er die Problematik einer zeitlich unsicheren Entwicklung durch eine etappierbare Freiraumstruktur, die parallel zur baulichen Entwicklung ausgebaut werden kann, sehr gut auf. In bestimmten Bereichen weist das Konzept noch Lücken auf (z.B. bei der Verkehrserschliessung), und verschiedene Punkte müssen in einer nächsten Phase überprüft, vertieft und konkretisiert werden.

3.1 **Team Dürig mit Grüngürtel als Zäsur und Freizeitpark mit grossmassstäblichen Bauten**

Konstituierendes Element ist eine als Grüngürtel angelegte Fuge zwischen den verschiedenen Siedlungsstrukturen auf dem ehemaligen Sulzer-Industrieareal und Rümikon. Der Grüngürtel dient ergänzt um die entsprechenden Bauten als öffentlicher Sport- und Freizeitpark von überregionaler Bedeutung. Er soll die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen westlich und östlich stärken und gleichzeitig eine neue Grünverbindung zwischen Ohrbühlhügel, Neuhegi und Oberwinterthur schaffen. Die Fuge soll dem gesamten Gebiet trotz unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung und Nutzungen einen Zusammenhalt geben und der S-Bahn-Station Hegi eine eigene Identität verleihen. Als Abtauschmassnahme für die benötigte Fläche für den grosszügigen Grüngürtel wird eine längerfristige Bebauung des benachbarten Areals des Schiessplatzes Ohrbühl vorgeschlagen.



Möglicher Endzustand gemäss Konzept Team Dürig

Abbildung 3

Die Erschliessungsstruktur des SIMMO-Areals bleibt gegenüber den bisherigen Überlegungen unverändert, was zu einem gemischten Industrie-/Wohnen-Baufeld führt, dessen konkrete Ausgestaltung jedoch nicht weiter erläutert wird.

Als wesentliches und innovatives Element der Verkehrserschliessung wird vorgeschlagen, die Ohrbühlstrasse im Bereich der Bahnunterführung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) langfristig zu unterbrechen. Die erhöht geführte Langsamverkehrsunterführung wäre mit angepassten Zugängen weiterhin nutzbar. Mit dem dadurch ermöglichten Rückbau der MIV-Zufahrtsrampen könnten diese Flächen besser genutzt werden und eine niveaugleiche Verbindung zwischen den Baufeldern westlich und östlich der Ohrbühlstrasse geschaffen werden.

3.2 Team pool mit öffentlichem Parkband

Von zentraler Bedeutung ist ein Grünzug, der als Teil einer Freiraumabfolge S-Bahn-Station Oberwinterthur/Eulachpark/Parkband/S-Bahn-Station Hegi mit zwei neuen Bahnhofplätzen das Gebiet strukturiert. Mit einer gegenüber den bisherigen Überlegungen geänderten Erschliessungsstruktur auf dem SIMMO-Areal kann sehr gut auf die Rahmenbedingung 75% Industrie- und 25% Mischnutzung reagiert werden. Die Verschiebung der verlängerten Else-Züblin-Strasse südlich der Sulzerallee in Richtung Osten und der Verzicht auf die verlängerte Ida-Sträuli-Strasse sowie des Paseos erlauben die Bildung eines reinen Industrieaufeldes sowie eines parzellen- und eigentümerübergreifenden, aber etappierbaren Hybrid-Cluster-Baufeldes mit einer angemessenen Grösse.

Der Ansatz des Teams wird in Kapitel 4 detailliert erläutert.



Möglicher Endzustand gemäss Konzept Team pool

Abbildung 4

4. WICHTIGSTE ELEMENTE DER ANGESTREBTEN ENTWICKLUNG

Für die angestrebte Entwicklung des Umfeldes der Bahnstation Hegi wurde stadintern beschlossen, bei den wesentlichen Themen den konzeptuellen Ansatz des Teams pool als Basis zu nehmen. Die wichtigsten Elemente werden im Folgenden erläutert.

4.1 Öffentliches Parkband zwischen den S-Bahn-Stationen Hegi und Oberwinterthur

Analyse Ausgangslage

Der östliche Teil Neuhegis ist ein Gebiet der Fragmente. Bestehend aus der Sulzerallee als Rückgrat über das gesamte Gebiet, der ersten Etappe des Eulachparks als Initialzündung für zukünftige Entwicklung, der Else-Züblin-Strasse als erste ausgebaute Quervernetzung zur Sulzerallee und den Bahnstationen Oberwinterthur und Hegi. Um das Quartier weiterzuentwickeln, müssen diese Elemente möglichst kurzfristig miteinander verknüpft werden.

Ausgewählter Entwicklungsansatz



Freiraum gemäss Konzept Team pool

Abbildung 5

Der Ansatz des Teams pool sieht die Verknüpfung der bestehenden Fragmente durch «Grünfinger» von ca. 30 Metern Breite vor, die eine übergeordnete öffentliche Grünverbindung zwischen den Bahnstationen Hegi und Oberwinterthur schaffen und die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen westlich und östlich trennen. Die Grünverbindung unterscheidet sich typologisch stark von der urbanen Querverbindung und Flaniermeile Else-Züblin-Strasse und steht entsprechend nicht in Konkurrenz zu dieser, sondern dient als Ergänzung. Die Realisierung soll etappenweise erfolgen: In einem ersten Schritt wird die Verbindung möglichst rasch und kostengünstig rudimentär erstellt und später parallel zur Entwicklung auf den umliegenden Parzellen zu einem eigentlichen Parkband ausgebaut. Dieses Band erhöht die freiräumlichen Qualitäten im zukünftigen Stadtteil deutlich, schafft attraktive Adressen und bringt für die umliegenden Parzellen entsprechend eine grosse Wertsteigerung mit sich.

Vertiefungs- und Handlungsbedarf Freiraum

- Die Dimensionierung des öffentlichen Parkbandes, dessen exakte Lage sowie die Ausgestaltung sind zu überprüfen sowie zu präzisieren.
- Mit den privaten Grundeigentümer/innen ist eine Lösung auszuhandeln, die es ermöglicht, die benötigte Fläche mittels Ausgleichsmechanismen zu sichern, damit sich die Kosten für die Stadt in einem vertretbaren Rahmen halten. Beispielhaft dafür ist der Eulachpark, dessen Landfläche von der Grundeigentümerin SIMMO kostenlos an die Stadt abgetreten wurde, während im Gegenzug die vorgeschriebene Grünfläche auf den bebaubaren Parzellen von 20% auf 10% reduziert wurde.
- Planungen und Studien im Gebiet sind mit dem Parkband-Konzept abzustimmen. Dies betrifft namentlich den anstehenden Wettbewerb Schulhaus Neuhegi sowie die Planung «Gleisfreiraum Neuhegi».

4.2 Vielfalt an typologisch homogenen und etappierbaren Baufeldern

Analyse Ausgangslage

Für eine überzeugende städtebauliche Lösung ist es wichtig, die Parzellengrenzen bzw. die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse zu beachten und dadurch Etappierungen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte die städtebauliche Struktur auf einer konzeptionellen Gesamtidee beruhen, welche auf die heterogene Umgebung eingeht und möglichst unabhängig von den bestehenden Parzellengrenzen ist.

Ausgewählter Entwicklungsansatz



Städtebau gemäss Konzept Team pool

Abbildung 6

Der Ansatz des Teams pool sieht die Schaffung typologisch homogener Baufelder vor. Diese orientieren sich an den umliegenden städtebaulichen Mustern, sind parzellenübergreifend und bieten gleichzeitig gute Etappierungsmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund der geforderten 75% industrieller Nutzung auf dem SIMMO-Baufeld wird in Abweichung von den bisherigen Überlegungen die südliche Verlängerung der Else-Züblin-Strasse Richtung Osten verlegt und versetzt geführt und auf eine Verlängerung der Ida-Sträuli-Strasse sowie auf den Paseo verzichtet. Damit wird eine klare Trennung zwischen Industrie und Mischnutzung erreicht und eine Adresse für Wohnen am Park geschaffen.

Der Zusammenschluss von zwei Teilbaufeldern ermöglicht die Realisierung eines Hybrid-Cluster-Blocks mit dem erforderlichen städtebaulichen Gewicht. Ein markanter Bau akzentuiert den Endpunkt der Sulzerallee und markiert gleichzeitig die Stelle des Parkbandes über die Sulzerallee hinweg. Gesamthaft wird eine hohe Dichte angestrebt. Das Parkband soll nicht zu einer Reduktion der Dichte, sondern zu einer Konzentration der Baumasse führen. Die einzelnen Baufelder werden unter 4.6 detailliert beschrieben.

Vertiefungs- und Handlungsbedarf Städtebau

- Zur Sicherung des an den Hybrid Cluster angelehnten Bebauungsmusters des Industrieaufeldes (orthogonale Struktur, Fassadenfluchten an Sulzerallee und Else-Züblin-Strasse) sind Regeln auszuarbeiten und festzusetzen.
- Es ist zu prüfen, ob ein vollständiger Verzicht auf den Paseo städtebaulich wünschbar ist und in welcher Form ein allfälliger Verzicht durch Ersatzmassnahmen wie Pocketparks, Stadtplatz usw. zu kompensieren wäre.
- Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie der angestrebten Qualitäten der kleinmassstäblichen Struktur östlich des Parkbandes sind Regeln auszuarbeiten und festzusetzen.
- Die Ausgestaltung des südlichen Anschlusses aller Baufelder ist auf die Planung «Gleisfreiraum Neuhegi» abzustimmen.
- Die Gesamtsituation bei der S-Bahn-Station mit Pocketpark, Parkband und Einzelbau ist im Hinblick auf die Schaffung eines «Eingangstores» vertieft zu planen.

4.3 Nutzungsmix mit Schwerpunkten in Abhängigkeit der Umgebungsqualitäten

Analyse Ausgangslage

Um die angestrebte Nutzungsmischung im Gesamtgebiet zu erreichen und Nutzungskonflikte zu minimieren (auch bezüglich Erschliessung), ist die Schaffung monostrukturierter Baufelder mit einer klaren Trennung von Industrie und Wohnen sinnvoll. Die Nutzungen sind generell auf die besonderen Qualitäten der Orte auszurichten (S-Bahn-Station, Endpunkt Sulzerallee, Parkband, Geleise).

Ausgewählter Entwicklungsansatz



Nutzungsmix gemäss Konzept Team pool

Abbildung 7

Der Ansatz des Teams pool sieht einen vielfältigen Nutzungsmix mit unterschiedlichen Schwerpunkten auf den einzelnen Baufeldern vor. Die Nutzung auf den Baufeldern ist abhängig von den Qualitäten der Umgebung bzw. des Standorts. Westlich ist ein Baufeld, das in der Industriezone verbleibt, vorgesehen. Es wird durch die versetzt verlängerte Else-Züblin-Strasse vom anschliessenden Hybrid-Cluster-Baufeld abgetrennt. Beidseitig des Parkbandes ist schwergewichtig eine Wohnnutzung mit Bezug zum Park und anschliessen ein kleinparzelliertes Feld für «innovatives Bauen» vorgesehen. An besonderen Orten sind spezifische Nutzungen geplant: Öffentlich zugängliche (Erdgeschoss-)Nutzungen im unmittelbaren Umfeld der S-Bahn-Station sowie entlang der Hauptlangsamverkehrsachse S-Bahn-Station–Else-Züblin-Strasse–Sulzerallee, Gewerbe entlang der Geleise bzw. St. Gallerstrasse und eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe im «innovativen Baufeld».

Die einzelnen Baufelder werden unter 4.6 detailliert beschrieben.

Vertiefungs- und Handlungsbedarf Nutzung

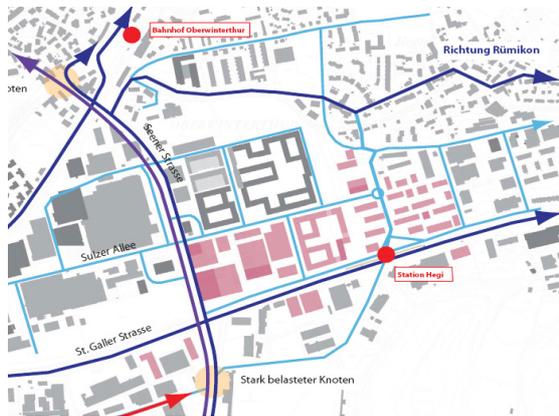
- Die beiden Wege von der Bahnstation Hegi nach Oberwinterthur sollen nicht in Konkurrenz miteinander stehen, sondern stark unterschiedlich ausgeprägt sein. Der gerade, harte und urbane Weg entlang der Else-Züblin-Strasse als Flaniermeile mit Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowie der geschwungene, weiche Spazierweg durch den Park weitgehend ohne angrenzende öffentliche Erdgeschossnutzungen.
- In Abhängigkeit der Lage sind maximale bzw. minimale Anteile bestimmter Nutzungen auf Teilbereichen der Baufelder zu prüfen und festzulegen (z.B. Wohnanteile).
- Aufgrund der Immissionen ist die Festlegung von Nichtwohnnutzungen entlang der Bahngleise auch westlich der S-Bahn-Station zu prüfen.
- Im Industrieaufeld ist der Ausschluss stark verkehrserzeugender Nutzungen zu prüfen und allenfalls mit geeigneten rechtlichen Mitteln festzuschreiben.

4.4 **Versetzte Else-Züblin-Strasse und Verzicht auf verlängerte Ida-Sträuli-Strasse zur MIV-Erschliessung**

Analyse Ausgangslage

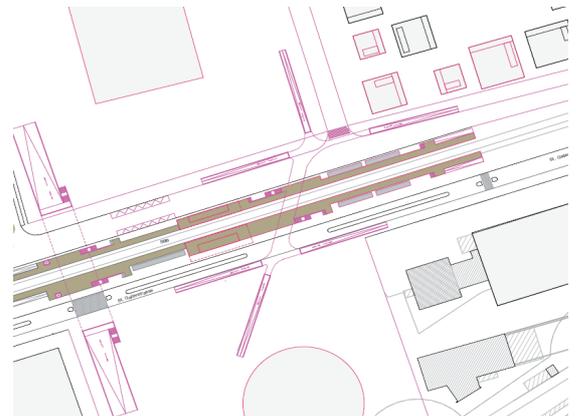
In früheren Studien wurde festgestellt, dass auf dem umliegenden Strassennetz in den Spitzenstunden bereits heute stark belastete Knoten (z.B. Ohrbühlkreisel) vorhanden sind. Nachdem aufgrund von Entscheiden auf übergeordneter Ebene klar ist, dass die Südost-Umfahrung und die Entlastungsstrasse Oberwinterthur in der bisher vorgesehenen Form nicht realisiert werden, müssen neue Lösungen zur grossräumigen Verkehrsanbindung gesucht werden. Die Verkehrsproblematik wurde von beiden Teams nur im engeren Planungsperimeter betrachtet, Lösungsansätze für die nähere Umgebung wurden nicht gemacht.

Ausgewählter Entwicklungsansatz



MIV-Netz gemäss Konzept Team pool

Abbildung 8



Aufhebung MIV-Unterführung Ohrbühl gemäss Konzept Team Dürig

Abbildung 9

Angesichts der veränderten Ausgangslage (Beibehaltung von 75% industrieller Nutzung auf dem SIMMO-Areal) überzeugt die versetzte Else-Züblin-Strasse als Haupterschliessung des Gebiets südlich der Sulzerallee und der Verzicht auf die verlängerte Ida-Sträuli-Strasse.

Unabhängig davon soll die Idee des Teams Dürig, die MIV-Unterführung Ohrbühl langfristig aufzuheben, vertieft abgeklärt werden. Es handelt sich um eine Vision, die grundsätzlich in Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan steht, der eine Abklassierung dieses Strassenabschnitts nach Realisierung der Sulzerallee vorsieht. Über die grundsätzliche Wünschbarkeit dieser Massnahme bestehen bei den städtischen Fachstellen jedoch stark unterschiedliche Meinungen, teilweise wird sie explizit abgelehnt (Blaulichorganisationen).

Vertiefungs- und Handlungsbedarf MIV

- Eine Veränderung der Groberschliessung durch die Verschiebung der verlängerten Else-Züblin-Strasse und den Verzicht auf die Ida-Sträuli-Strasse bedingt die Abklärung verschiedener Fragen. Es ist zu prüfen, von welchen zusätzlichen Punkten aus das Industrieaufeld bei Bedarf optional erschlossen werden kann, wie das gemeinsame Hybrid-Cluster-Baufeld mehrerer Grundeigentümer/innen etappiert erschlossen wird und welche Funktion der Strasse entlang der Geleise in den unterschiedlichen Abschnitten zukommt.
- Für das umgebende Strassennetz sind Massnahmen zur Bewältigung des Zusatzverkehrs, der sich aus einer baulichen Entwicklung zwangsläufig ergibt, auszuarbeiten. Dies betrifft insbesondere bereits heute überlastete Knoten wie den Ohrbühlkreisel.
- Die Anbindung Neuhegis an das übergeordnete Strassennetz ist nach der Nichtrealisierung der Südost-Umfahrung und der Entlastungsstrasse Oberwinterthur gemäss bisherigen Planungen ungelöst. Die Problematik muss im Rahmen der laufenden Erarbeitung eines städtischen Gesamtverkehrskonzepts (sGVK) gelöst werden.

Vertiefungs- und Handlungsbedarf MIV-Unterführung Ohrbühl

- Die Machbarkeit sowie die Wünschbarkeit einer langfristigen Aufhebung der MIV-Unterführung Ohrbühl sind unter den Aspekten Kosten/Nutzen, neu zu schaffende Potenziale, Sicherheit sowie auf die Netzwirkung hin zu prüfen. Die Fragestellung ist auch im Rahmen der laufenden Erarbeitung des sGVK zu untersuchen.
- Zu berücksichtigen sind insbesondere die Bedürfnisse der Blaulichtorganisationen, die keine Aufhebung, sondern die Prüfung eines Ausbaus der Unterführung wünschen.
- Besonders zu prüfen sind die Auswirkungen einer allfälligen Aufhebung auf die zukünftigen ÖV-Achsen. Ein Attraktivitätsverlust durch eine MIV-Mehrbelastung ist zu vermeiden.

4.5 Optimale Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr von grosser Bedeutung

Analyse Ausgangslage

Angeichts der beschränkten Kapazität des Strassennetzes ist es von zentraler Bedeutung, einen wesentlichen Teil des neu entstehenden Verkehrs via Langsam- bzw. öffentlichen Verkehr abzuwickeln. Dazu müssen attraktive Wegverbindungen zur S-Bahn-Station sowie entsprechende öffentliche Räume in deren Umfeld geschaffen werden, und die Stadtbuslinien müssen das Gebiet gut erschliessen und optimal mit der S-Bahn-Station verknüpfen. Das Thema ÖV-Erschliessung wurde jedoch von beiden Teams nicht vertieft bearbeitet.

Ausgewählter Entwicklungsansatz

Beide Teams sehen längerfristig für die optimale Bus-Erschliessung des Gesamtgebiets eine Unterführung im Bereich der S-Bahn-Station Grüze und damit eine direkte Anbindung an die Innenstadt vor. Dies entspricht den planerischen Überlegungen der städtischen Fachstellen. Die Realisierung einer entsprechenden Unterführung steht jedoch in keinem direkten Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und wird deshalb hier nicht weiter thematisiert.

Beide Teams schlagen auf der Nordseite der S-Bahn-Station Hegi eine direkte Vorfahrt für den Bus und in Abhängigkeit einer zeitlich noch unbestimmten Perronverlängerung eine Verschiebung der heutigen Haltestelle in Richtung Westen vor. Die Busvorfahrt soll Bestandteil des «Eingangstores» (mit Pocketpark und Grünband) ins Gebiet sein.

Vertiefungs- und Handlungsbedarf ÖV

- Linienführung und Ausbau des Busangebotes sind in Abhängigkeit des Tempos der Gebietsentwicklung und der 4. Teilergänzung der S-Bahn laufend zu optimieren und anzupassen.
- Optimale Busführung, Standort der Haltestelle und Ausgestaltung im Bereich der Bahnhofvorfahrt sind im Rahmen der angestrebten Schaffung eines «Eingangstores» vertieft zu planen.
- Bei der Prüfung einer allfälligen langfristigen Aufhebung der Unterführung Ohrbühlstrasse sind die möglichen negativen Auswirkungen auf den Busbetrieb besonders zu beachten.

4.6 Spezifische Bebauungsmuster und Nutzungen auf den einzelnen Baufeldern

Das Team pool sieht für die einzelnen Baufelder spezifische Bebauungsmuster und Nutzungen vor, die auf die Besonderheiten der Standorte und ihrer Umgebung ausgerichtet sind. Die Baufelder umfassen teilweise die Areale mehrerer Grundeigentümer/innen (Nr. 2, 3) bzw. gehen im Hinblick auf den Bau des Schulhauses Neuhegi von den zukünftigen Parzellengrenzen aus (Nr. 2, 4). Aufgrund der Vorgaben wurde das SIMMO-Grundstück in die beiden Teilbaufelder 5a (Mischnutzung) und 5b (industrielle Nutzung) unterteilt. Als Ausgangslage werden mit Ausnahme der Schulhausparzelle die heutigen Grenzen übernommen. Dies im Bewusstsein, dass die Umsetzung des Grüngürtel-Konzepts bzw. Nutzungstransfers zu Verschiebungen der Parzellengrenzen führen bzw. teilweise eine neue Parzellierung notwendig wird.



Einteilung Baufelder gemäss Konzept Team pool

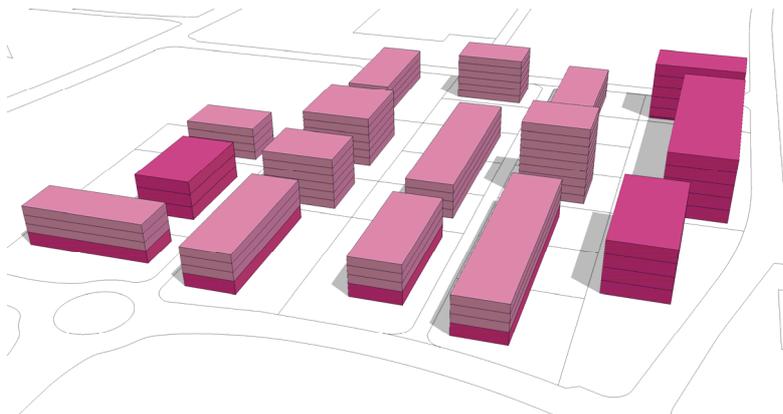
Abbildung 1

«Innovatives Bauen» (1) – Zeitgemässe und innovative Konzepte mit beschränkten Investitionen

Ausgewählter Entwicklungsansatz

Das Baufeld soll nach einem für Winterthur und darüber hinaus neuartigen Konzept bebaut werden. Damit kann die Reihe innovativer Projekte in Neuhegi (Nullenergie-Überbauung, Mehrgenerationenhaus) weitergeführt werden. Kleinere Parzellen sollen es ermöglichen, mit verhältnismässig geringen Investitionen Bauten zu realisieren. Es sollen Investoren angesprochen werden, die mit beschränktem Investitionsvolumen innovative Konzepte in unterschiedlichen Bereichen realisieren, für welche an zentrumsnaher Lage weder der baurechtliche noch finanzielle Rahmen gegeben ist. Als Voraussetzung dafür ist eine kleinräumige Parzellenstruktur mit feinmaschiger Erschliessung zu schaffen.

Im Gegenzug für innovative Konzepte zu Themen wie Wohnen, Arbeiten, Nutzungskombinationen, Bauweisen, Generationen, Nachhaltigkeit usw., könnte es bei der Bewilligung Spielraum für Experimente geben. Beispielsweise indem Einschränkungen bezüglich Abstände, Geschossigkeit, Höhe, Materialisierung usw. gelockert werden.



Baufeld 1 gemäss Konzept Team pool

Abbildung 11

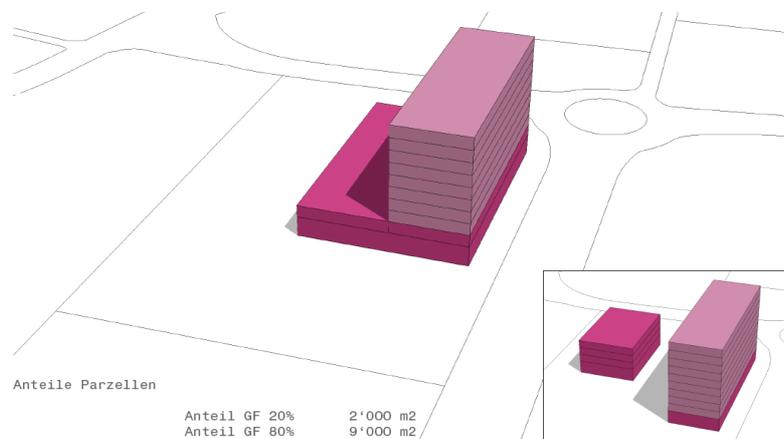
Vertiefungs- und Handlungsbedarf Baufeld 1

- Die Grundeigentümer/innen müssen von den Vorteilen des Konzepts überzeugt werden. Dazu ist, nebst den notwendigen Voraussetzungen wie Parzellierung, Erschliessung, das grosse Potenzial aufzuzeigen.
- Die Spielregeln für das Baufeld müssen konkretisiert werden. Insbesondere sind Massnahmen auszuarbeiten, die gewährleisten, dass sowohl die angestrebte Innovation wie auch die städtebaulichen/architektonischen Qualitäten gewährleistet werden.
- Die Bedingungen sowie der Mechanismus für den Austausch innovativer Konzepte versus Erhöhung der baulichen Freiheiten sind zu konkretisieren.

«Endpunkt Sulzerallee» (2) – Landmark am Endpunkt der Sulzerallee und beim Übergangsbereich des Parkstreifens

Ausgewählter Entwicklungsansatz

Das Baufeld flankiert das östliche Ende der Sulzerallee und soll analog des westlichen Endpunktes und in Übereinstimmung mit den bisherigen planerischen Überlegungen mit einem Hochhaus markiert werden. Der nördlich angrenzende Gewerbebau bleibt bestehen. Der Parkstreifen entlang der Ida-Sträuli-Strasse und der anschliessende private Freiraumstreifen, dessen Nutzung auf die Bedürfnisse der Bewohner/innen abgestimmt wird, führen zur Konzentration der Baumasse am östlichen Baufeldrand.



Die zulässige Baumasse der beiden Grundeigentümer/innen wird nach Abparzellierung des Parkstreifens auf die verbleibende Parzellenfläche umgelagert. Mittels Gestaltungsplan wäre im Gegenzug für weitergehende Nutzungstransfers die Realisierung eines grösseren Hochhauses möglich.

Baufeld 2 gemäss Konzept Team pool

Abbildung 12

Vertiefungs- und Handlungsbedarf Baufeld 2

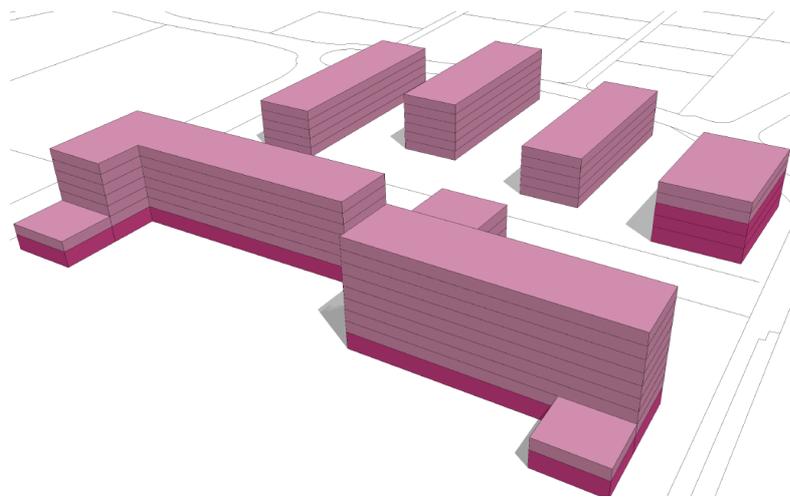
- Die Art des städtebaulichen Akzents (Höhe des Hochhauses usw.) ist mit Bezug auf das gesamte Gebiet bzw. die weiteren Hochhausstandorte zu klären.
- Der Mechanismus eines Nutzungstransfers zur Sicherung des öffentlichen Parkstreifens und des angegliederten Grünstreifens, in welchem die Freiraumbedürfnisse der Hochhausnutzer/innen konzentriert werden sollen, muss in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümer/innen präzisiert und rechtlich abgesichert werden.

«Wohnen am Park» (3) – Hoher Wohnanteil in unterschiedlichen Gebäudetypologien an attraktiver Lage

Ausgewählter Entwicklungsansatz

Dem Baufeld an der S-Bahn-Station kommt eine Schlüsselrolle bei der Anbindung des neuen Quartiers zu. Neben der ausgezeichneten Lage sind die Lärmimmissionen durch Strasse und Bahn sowie der Einschnitt der Unterführung Ohrbühlstrasse zu berücksichtigen.

Der öffentliche Parkstreifen durchquert das Baufeld mit einer Breite von ca. 30 Metern. Die flankierende Bebauung orientiert sich auf den Park, der die Adresse bildet. Aufgrund der attraktiven Lage ist ein hoher Wohnanteil wünschenswert. Die Gebäudetypologien der beiden Parkseiten unterscheiden sich deutlich: In Richtung Osten werden die Grundstücke in Streifen zwischen Parkband und Ohrbühlstrasse aufgeteilt. Die Baukörper gewährleisten damit die Durchlässigkeit ins angrenzende Baufeld «innovatives Bauen». Nach Westen findet das Areal seinen Abschluss in einem Baublock nach dem Hybrid-Cluster-Regelwerk. Zusammen mit dem gemischt genutzten Baufeld 5a des angrenzenden SIMMO-Grundstücks erreicht dieser das erforderliche städtebauliche



Gewicht. Zur Realisierung des Parkstreifens wird die zulässige Baumasse östlich und westlich konzentriert. Im unmittelbaren Bahnhofsumfeld sowie in Richtung Else-Züblin-Strasse sind öffentlich zugängliche Erdgeschoss-Nutzungen vorzusehen, im Geleisebereich Gewerbenutzungen als Lärmriegel.

Baufeld 3 gemäss Konzept Team pool

Abbildung 13

Vertiefungs- und Handlungsbedarf Baufeld 3

- Um die angestrebten städtebaulichen Qualitäten (inkl. Parzellierung und Erschliessung) östlich des Parkbandes zu erhalten, müssen Regeln ausgearbeitet werden.
- Die Anwendung des Hybrid-Cluster-Regelwerks für den Block westlich des Parkbandes muss grundeigentümergebunden festgeschrieben werden.
- Die Erschliessungsoptionen für den Hybrid-Cluster-Block sind unter dem Aspekt einer etappierten Erstellung zu präzisieren.
- Die Gesamtsituation bei der S-Bahn-Station mit Pocketpark, Parkband und Einzelbau ist im Hinblick auf die angestrebte Schaffung eines «Eingangstors» vertieft zu planen. Dabei ist auch die Funktion der Bahnhofsvorfahrt sowie der Strasse entlang der Geleise zu klären.

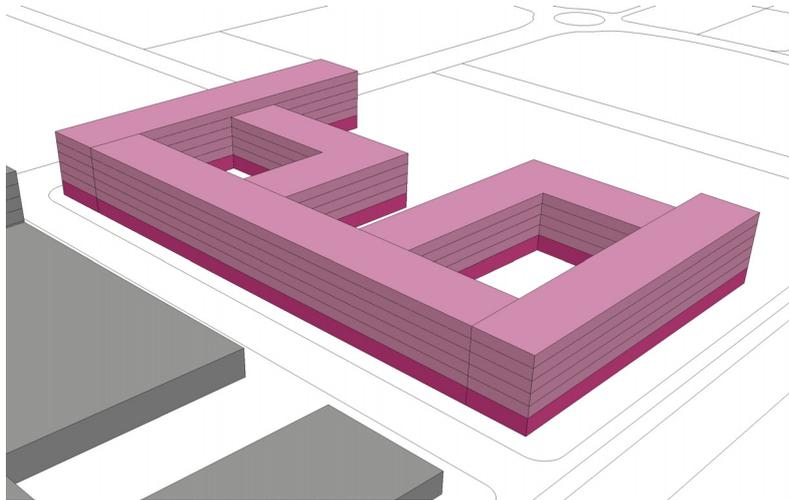
«Schule und Sport» (4) – Optimale Vernetzung von Schulhaus und Aussenanlagen mit Park und Quartier

Das Baufeld wird im Rahmen eines Wettbewerbs für das Schulhaus Neuhegi den das Amt für Städtebau in der 2. Hälfte 2010 ausschreiben wird, beplant. Das vorliegende Gesamtkonzept des Teams pool soll im Wettbewerb als Grundlage dienen. Um das zukünftige Schulhaus optimal ins umgebende Quartier und den Eulachpark einzubinden, ist die Weiterführung des öffentlichen Parkbandes von grosser Bedeutung. Die zugehörigen Sport- und Aussenanlagen sind möglichst in einem Freiraumstreifen zwischen Schule und Parkstreifen zu konzentrieren.

«Hybrid Cluster» (5a) – Gemischt genutztes Baufeld als Erweiterung des bisherigen Hybrid Clusters

Ausgewählter Entwicklungsansatz

Das SIMMO-Grundstück wird in zwei Teilbaufelder unterteilt. Auf 25% der Fläche wird ein Baufeld gebildet, das zusammen mit einem Baukörper auf dem östlich angrenzenden Baufeld einen gesamthaften Hybrid-Cluster-Block ermöglicht. Dessen Realisierung kann etappenweise und unabhängig voneinander erfolgen. Die Bauflucht an der Sulzerallee wird entgegen der bisherigen Absicht nicht zugunsten des Paseos zurückversetzt, die dafür vorgesehene Freifläche ist an anderer Stelle zu kompensieren. Die Ida-Sträuli-Strasse wird entgegen den bisherigen Absicht nicht verlängert, dafür wird die



Else-Züblin-Strasse versetzt verlängert. Sie ist die zentrale Langsamverkehrsachse, die attraktiv zu gestalten und durch öffentliche Erdgeschossnutzungen zu flankieren ist. Die ÖV-Erschliessung der S-Bahn-Station Hegi kann über die Else-Züblin-Strasse erfolgen, falls sich dieser Bedarf aus dem Buskonzept ergibt.

Baufeld 5a gemäss Konzept Team pool

Abbildung 14

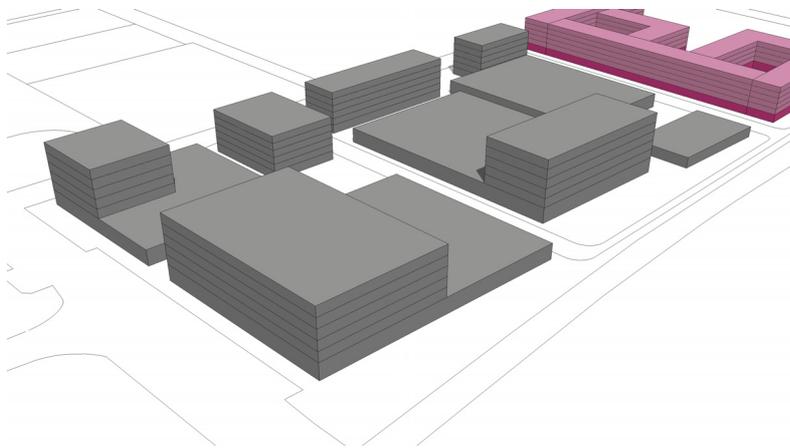
Vertiefungs- und Handlungsbedarf Baufeld 5a

- Die Erschliessungsoptionen für den Hybrid-Cluster-Block sind unter dem Aspekt einer etappierten Erstellung zu präzisieren.
- Die Funktion und Ausgestaltung der Strasse entlang der Geleise sind zu definieren. Dies unter Berücksichtigung ihrer Funktion als Teil der Langsamverkehrsachse von der Bahnstation via Else-Züblin-Strasse bis zum Eulachpark.

«Industrie» (5b) – Hochwertige industrielle Nutzung in städtebaulich attraktiver Umgebung

Ausgewählter Entwicklungsansatz

Das Baufeld wird gemäss den Vorgaben langfristig in der I-Zone verbleiben und soll entsprechend genutzt werden. In Anlehnung an das Hybrid-Cluster-Regelwerk sollen angepasste Regeln für eine klare städtebauliche Struktur sorgen. Die Anordnung der Baumasse ist grundsätzlich frei, es muss jedoch ein massgeblicher Gebäudeteil auf die Bauflucht entlang der Sulzerallee und allenfalls der Else-Züblin-Strasse positioniert werden. Höhenregelungen für diese Fluchten sind zu prüfen, und die Bauten sind orthogonal auszurichten. Die Erschliessung erfolgt über Stichstrassen, die je nach Parzellen-



grösse bzw. den Bedürfnissen der sich ansiedelnden Unternehmen auch von der Sulzerallee ausgehen können. Die versetzte Verlängerung der Else-Züblin-Strasse entspricht dem Muster auf der Westseite, wo versetzte Strasseneinmündungen an der Sulzerallee die Regel sind.

Baufeld 5b gemäss Konzept Team pool

Abbildung 15

Vertiefungs- und Handlungsbedarf Baufeld 5b

- Zur planerischen Sicherung des Bebauungsmusters (orthogonale Struktur, Fassadenfluchten an Sulzerallee und Else-Züblin-Strasse) sind Regeln auszuarbeiten. Die Regelung der Bebauung entlang der Geleise ist auf die Planung «Gleisfreiraum Neuhegi» abzustimmen.
- Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf den Paseo sind Ersatzmassnahmen wie Freiflächentransfers zur Sicherung des Grüngürtels und zusätzliche Pocketparks zu prüfen.
- Es ist abzuklären, von welchen zusätzlichen Punkten aus das Baufeld bei Bedarf optional erschlossen werden kann.
- Der Ausschluss stark verkehrserzeugender Nutzungen ist zu prüfen. Entlang der Else-Züblin-Strasse sind möglichst Nutzungen anzusiedeln, die dem Charakter der Langsamverkehrsachse entsprechen.

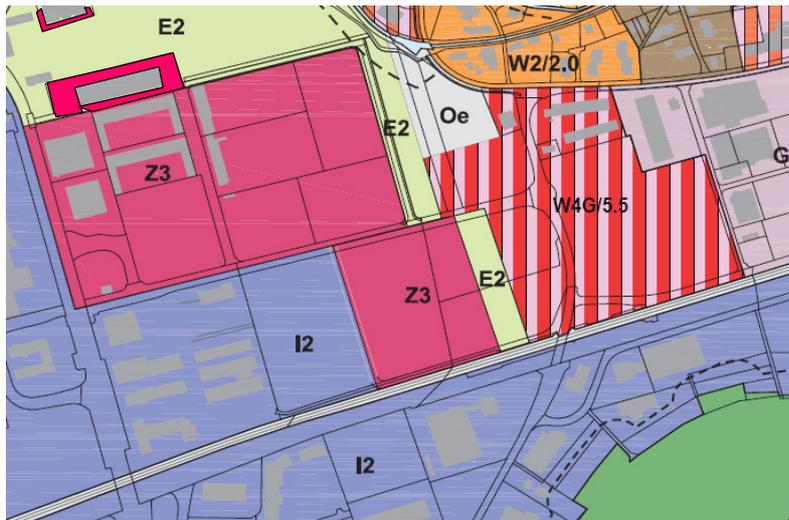
5. RECHTLICHE UMSETZUNG

5.1 So präzise wie nötig, so frei wie möglich

Ausgewählter Entwicklungsansatz

Die Umsetzung bedingt eine teilweise Umzonung, die allerdings nur im Rahmen eines Gesamtpakets, in dem die wesentlichen Elemente des Konzepts grundeigentümergebunden gesichert werden, vorgenommen werden soll. Der Vorschlag des Teams pool zeigt eine mögliche zukünftige Zonierung auf, die effektiv anzustrebende Zonierung kann aber erst nach Abschluss der Vertiefungsarbeiten festgelegt werden.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist jedoch festzuhalten, dass für eine erfolgreiche Umsetzung des Gesamtkonzepts eine Umzonung nicht ausreichend ist. Die Anwendung weiterer planungsrechtlicher Mittel sowie der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen Stadt und Grundeigentümer/innen sind unerlässlich. In einer ersten Phase könnte zusätzlich zu einer Umzonung ein Ergänzungsplan als geeignetes Instrument dienen. Er kann als Grundelement über das gesamte Planungsgebiet festgesetzt werden und bietet zahlreiche Möglichkeiten, um zentrale Elemente zu regeln (z.B. Parkstreifen, Gestaltungsplanpflicht, Parkierung). Darauf beruhend können in einer späteren



konkreteren Phase Gestaltungspläne über Teilareale zur Anwendung kommen.

Bei einer drohenden Fehlentwicklung während der laufenden Vertiefungsarbeiten, welche die Umsetzung des Gesamtkonzepts gefährden könnte, besteht die Option einer kurzfristigen Verhängung einer Planungszone.

Zonierungsvorschlag gemäss Konzept Team pool

Abbildung 16

Vertiefungs- und Handlungsbedarf rechtliche Umsetzung

- Es ist zu prüfen, welche zentralen Elemente präzise bau- und privatrechtlich geregelt werden müssen und welche offen bleiben können, um das Konzept zu realisieren und gleichzeitig ausreichenden Spielraum für unvorhersehbare Entwicklungen zu belassen.
- Mit den Grundeigentümer/innen sind Gespräche und Verhandlungen darüber zu führen, unter welchen Bedingungen und Leistungen Umzonungen konkret vorangetrieben werden können.
- Alle neuen Festlegungen sind mit den bestehenden bau- und privatrechtlich Regelungen und mit dem Rahmenplan abzustimmen. Zu beachten sind auch die übergeordneten Planungen: Gemäss regionalem Richtplan ist das Gebiet südlich der Sulzerallee bis zur Stäffelistrasse als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet, in dem nur geringfügige Wohnnutzung zulässig ist.

6. VERFAHRENSBETEILIGTE

Auftraggeberin

Stadt Winterthur, *Stadtentwicklung*

Planungsteams

Team Dürig

Dürig AG Architekten, Zürich (Federführung)

Topotek1, Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin

Prof. Klaus Zweibrücken, Raum- und Umweltplaner, Verkehrsplaner, Zürich

Team pool

pool Architekten, Zürich (Federführung)

Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich

ewp AG, Effretikon

Planpartner AG, Zürich

Begleitgruppe Stadt Winterthur

Peter Baki, Leiter Raum- und Verkehrsplanung, *Amt für Städtebau*

Anton Fischer, Verkehrswege, *Tiefbauamt*

Katrin Gügler, Co-Leiterin Stadtgestaltung/Wettbewerbe, *Amt für Städtebau*

Michael Hauser, Stadtbaumeister, *Amt für Städtebau*

Cornelia Heil, *Stadtbuss*

Martin Rapold, *Stadtgärtnerei*

Heinz von Moos, Leiter Verkehrswege, *Tiefbauamt*

Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung, *Stadtentwicklung*

Fritz Zollinger, Projektleitung Planungsverfahren, *Stadtentwicklung*

Redaktion Synthesebericht

Fritz Zollinger, *Stadtentwicklung*

Grundlagen Synthesebericht

Planung Umfeld S-Bahn-Station Hegi, Dokumentation Team pool Architekten,
10. August 2009

Planungsverfahren Neuhegi Winterthur, Schlussbericht, 10. August 2009, Dürig AG,
Topothek, Klaus Zweibrücken

