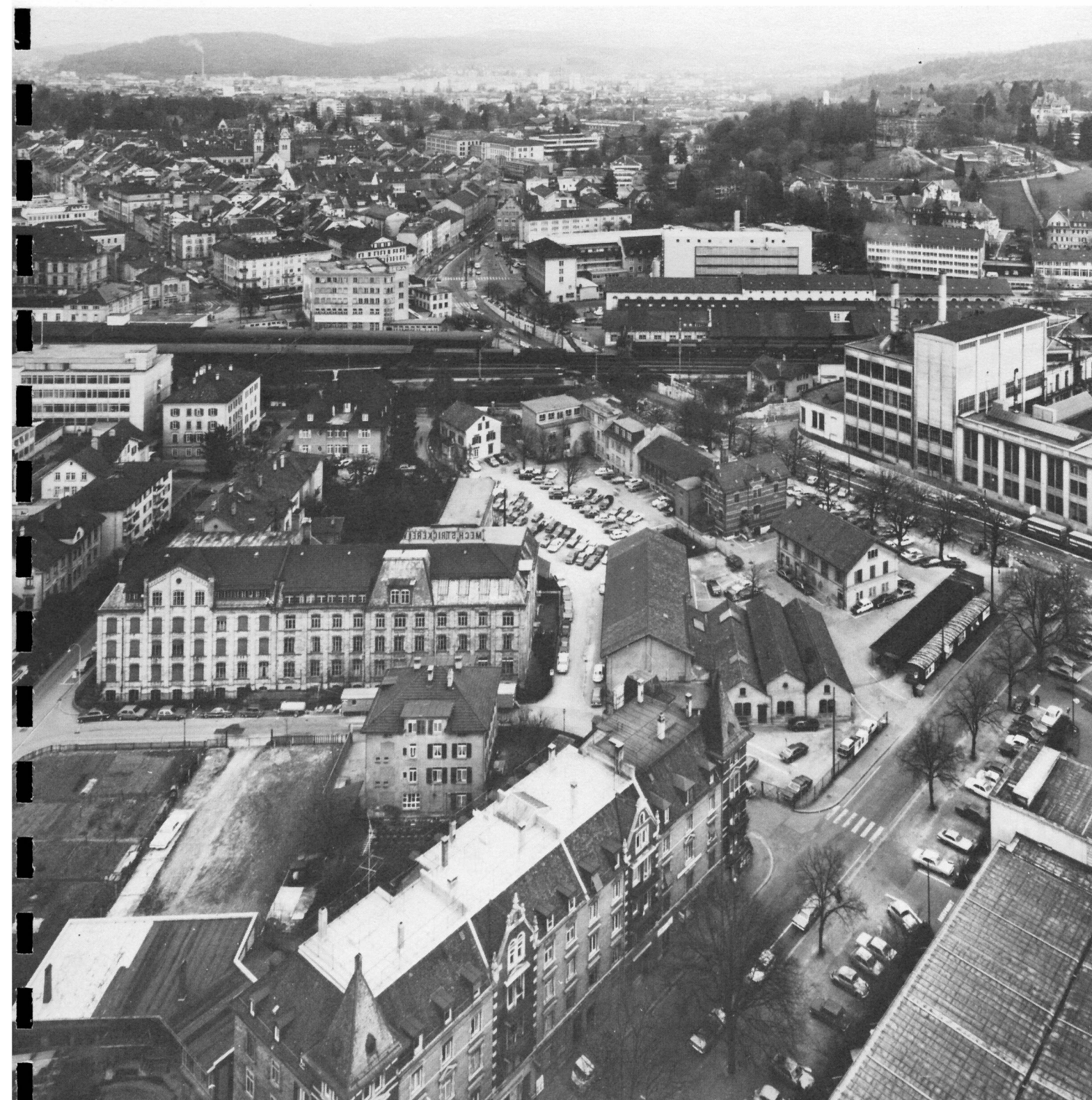


QUARTIER NEUWIESEN

UND DAS GEPLANTE ZENTRUM



QUARTIER NEUWIESEN

UND DAS GEPLANTE ZENTRUM

DOKUMENTATION UEBER DIE ARBEITSTAGUNG VOM 22. MAERZ 1977

IM RESTAURANT WARTMANN, WINTERTHUR

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
VORWORT	2
A) <u>ERGEBNISSE DER GRUPPENARBEIT</u>	3
1. Entwicklung des Neuwiesenquartiers	4
1.1 Quartierscharakter allgemein	4
1.2 Entwicklung der einzelnen Nutzungen	6
2. Bau des Zentrums	10
2.1 Einstellung zum Zentrum	10
2.2 Wünsche und Anforderungen an das Zentrum	11
2.3 Ist Standort für MMM richtig	12
2.4 Nachteile eines Zentrums	13
2.5 Vorteile des Zentrums	15
2.6 Andere Nutzungsvorschläge	16
2.7 Zusammenarbeit im Quartier	17
B) <u>BEURTEILUNG</u>	18
1. Eindruck über die Tagung	19
2. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	21
ANHANG	
- Quartier Neuwiesen und das geplante Zentrum (Einladung)	
- Programm	
- Teilnehmerliste	
- Referat F. Krämer (Projektleitung)	
- Referat F. Gerheuser (Metron Planungsgrundlagen)	

VORWORT

Am 22. März hatten sich auf unsere Einladung hin über 70 Damen und Herren im Restaurant Wartmann während eines ganzen Tages zu einer Aussprache über die Probleme des Quartiers Neuwiesen im Zusammenhang mit der geplanten Ueberbauung eingefunden. Wir wollten dabei die Meinungen der Quartierbewohner kennen lernen, aber auch die Argumente von Gegnern unseres Vorhabens hören. Dieses Ziel haben wir erreicht!

Wir möchten nochmals allen Teilnehmern für ihr Interesse, ihre Offenheit und ihr Engagement herzlich danken! Die vorliegende Dokumentation wird nun dem Konsortium Neuwiesen als weitere Grundlage für Entscheide dienen, welche in nächster Zeit zu treffen sind.

Winterthur, im Mai 1977

MOBAG

Büro für Planung und Beratung

Projektleitung Neuwiesen

F. Krämer

A) ERGEBNISSE DER GRUPPENARBEIT

Die nachfolgende Aufzählung basiert auf den Protokollen und den Referaten der verschiedenen Arbeitsgruppen.

Dabei werden keine Aussagen über die Mehrheiten, welche hinter den einzelnen Meinungen und Argumenten stehen, gemacht.

1. ENTWICKLUNG DES NEUWIESENQUARTIERS

1.1 Quartierscharakter allgemein

Welche Entwicklung wird angestrebt ?

- Neuwiesenquartier soll ein eigenständiges Quartier bleiben und keine Altstadterweiterung werden.
- Eigener Akzent der Quartiers soll erhalten bleiben, Citybildung hat keine Chancen.
- Erneuerungsbedürfnis besteht: Ziel wäre ein Quartier mit städtischem Charakter, eine Alternative zu Aussenquartier.
- Modernisierung und Aufwertung wird befürwortet, aber es ist unklar in welche Richtung.
- Neuwiesen hat keine autarke Eigenversorgung. Man sollte das Bestehende ausbauen und Quartier aus sich selber sanieren, mehr Leben im Quartier fördern, Eigenleben und Einrichtungen mit Ausstrahlung ausbauen.
- Betonung der Eigenständigkeit, aber nicht durch Verlust von Aussenkontakten.

Veränderung in eine bestimmte Richtung ?

- Entwicklungspotential des Quartiers wird als gering betrachtet, weil Winterthur kein Dienstleistungs- und Finanzzentrum ist.
- Gewünscht wird der Ausbau des bisherigen Quartierscharakters als Mischgebiet. Heute ist das Quartier mehr als früher Schlafstadt und verarmt an Läden. Daher sollte mehr Leben im Quartier gefördert werden durch Ausbau von Wohnungen und Läden.

- In erster Linie soll Neuwiesen als Wohngebiet mit guter Standortqualität erhalten bleiben, das Gebiet soll wieder wohnlicher gestaltet werden, heute ist es ein Quartier 2. Klasse.
- Grundstrukturen sollen erhalten bleiben, denkbar wäre ein Cityerweiterungsgebiet und Wohngebiet für Arbeiter.

Imageerhaltung oder Imageveränderung ?

- Neuwiesen muss seine Identität bewahren. Es darf nicht als Erweiterung der Altstadt geplant werden. Es sollte vermehrt das Image des Quartiers gepflegt werden, das heisst: Mischgebiet, Wohnzone mit kleinen Läden und Gewerbe.

Einstellung der Bewohner zur Planung

- Es besteht eine grosse Planungsunsicherheit im Quartier. Bewohner wünschen, dass etwas passiert. Es besteht ein grosses Renovationsbedürfnis, Angst vor der "Verlottung". Planungsunsicherheit lähmt das Quartier. Bewohner sind froh, "dass etwas passiert".

1.2 Entwicklung der einzelnen Nutzungen

Nutzungsmass und Nutzungsmischung, was soll gefördert werden ?

- Mischnutzung soll erhalten werden, das heisst die drei Zonen: Industrierand, Wohnzone, öffentliche Zone (Wülflingerstrasse), aber keine sturen Grenzen.
- Grundstrukturen sollen erhalten bleiben: Wohnen, Läden Soziales.
- Bausubstanz muss erhalten bleiben mit der jetzigen Nutzung. Monostrukturen dürfen nicht entstehen. Ausbau im Parterre Läden, im 1. Stock Büro, oben Wohnungen mit Wohnschutz für kinderreiche, weniger bemittelte Familien.
- Renovation nicht Blocküberbauung
- Umstrukturierung erwünscht: mehr Büro, mehr kleine Wohnungen, mehr Geschäfte.
- Dienstleistungsergänzungen erwünscht
- Gesamtplanung: Quartier soll längerfristig geplant werden. Ganzes Quartier in Planungszone umwandeln. Änderung der Bauordnung, die Geschäftsräume im 1. und 2. Geschoss nicht mehr erlaubt.

Vorschläge zur Hebung der Wohnqualität und des Wohnens

- Befürwortung durch alle Teilnehmer: Quartier als Wohnzone und Betonung der Erhaltung und Renovation der Häuser und Wohnungen.
- Ausbau der Wohnungen auf minimalen Komfort, keine Verteuerung der Wohnungen durch Luxussanierung. Renovation soll keine Verteuerung bedeuten, damit das Wohnungsangebot für breitere Bevölkerungskreise zahlbar bleibt.

- Die jetzigen negativen Aspekte der Wohnqualität, wie keine kleinen Quartierläden, nur Hinterhöfe als Spielmöglichkeiten für Kinder, schlechter baulicher und sanitärer Zustand der Wohnungen, sollen behoben werden.
- Denkmalschutz: Gebäude mit denkmalwürdiger Qualität erhalten. Besonders Wartstrasse wird als erhaltungswert betrachtet und sollte unter Denkmalschutz gestellt werden (Fassaden). Neubauten sollten sich eingliedern in bestehende Bebauung, Rücksichtnahme auf jetzige Baulinien, Baumassen, damit nicht störende Bauten entstehen (wie z.B. PTT Ecke Rudolfstrasse/Wartstrasse).
- Innenhöfe und Hinterhöfe sollen saniert werden, evtl. durch Zusammenlegen oder Grünanlagen.
- Vorgärten retten, obwohl sie vermehrt als Parkierungsmöglichkeit genutzt und damit zerstört werden.
- Allgemein wird auf Durchgrünung grossen Wert gelegt.
- Wohnqualität soll gesteigert werden mit Hilfe von Strassenmarkt, Spezialitätenbeizli, Speziallädeli (z.B. Milchladen an der Wartstrasse), Holzofenbäckerei, kulturellen Einrichtungen etc.
- Wohnraum schaffen für weniger Zahlungskräftige in der Nähe von Bahnhof und Altstadt. Evtl. durch Eigenausbau der sanierungsbedürftigen Wohnungen, erleichtert durch lange Mietverträge zu günstigen Bedingungen.
- Gründung einer Genossenschaft zur Sanierung der Wohnungen.

Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssituation

- Die heutige Verkehrssituation wird als erträglich eingeschätzt, ebenso die Belastung durch Immissionen.

- Gewünscht wird, dass die Stadt ein Verkehrskonzept erarbeitet und evtl. mit Baubewilligung verknüpft.
- Teilweise werden gewisse Strassen verkehrsfrei gewünscht: z.B. Rudolfstrasse, dafür soll die Neuwiesenstrasse mehr belastet werden, das wird eher toleriert. Kernstrasse sollte auch möglichst verkehrsfrei werden.
- Wartstrasse sollte keinesfalls verkehrsreicher werden.
- Die jetzigen Verhältnisse auf der Gertrudstrasse sind chaotisch.
- Herr Roos macht einen detaillierten Vorschlag: Ausbau der vorhandenen Strassenzüge trägt wesentlich bei zur Erschliessung des Zentrums Neuwiesen. Die Fussgänger und Gehbehinderten sind zu berücksichtigen durch Errichtung von grosszügigen Rampen anstelle von unbequemen Treppen zur Bahnunterführung auf der Seite der Rudolfstrasse. (Genauer Plan kann eingesehen werden).

Zur Situation der Versorgung, Läden des täglichen Bedarfs

- Die Versorgung des gesamten Neuwiesenquartiers ist heute schlecht, es zeichnet sich deutlich ein Lädelisterven ab. Es besteht ein Mangel an Detailgeschäften, was sich negativ auf die Wohnqualität auswirkt.
- Ergänzungen (nicht spezifiziert) im Dienstleistungsbereich sind ebenfalls wünschenswert.
- Damit das Quartier seine Eigenständigkeit bewahrt, muss der tägliche Bedarf im Quartier selbst gedeckt werden können.

Zur Situation der Sozialeinrichtungen

- Seitdem Neuwiesen nicht mehr Zentrum der katholischen Gemeinde ist, sondern eine von mehreren Pfarreien, hat es viel an Bedeutung eingebüsst.

- Die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen wird als genügend betrachtet, allerdings fehlt ein Kleinkinderspielfeld. Bei einer Gesamtplanung liessen sich Spielplätze miteinbauen.
- Sonst sind öffentliche Bauten wie Schulen, Kindergärten, ebenso Wirtschaften/Beizen vorhanden.

Gewünschte Bevölkerungsentwicklung

- Abnahme der Bevölkerung wird festgestellt und bedauert.
- Der Grossteil der Teilnehmer befürwortet das Ziel, die Wohnbevölkerung wieder zu vergrössern.
- Eine soziale Mischung der Bevölkerung ist erwünscht: früher wohnten an der Wartstrasse vermögliche Leute, heute gibt es dort hauptsächlich Appartementshäuser. Jetzt wohnen im Neuwiesenquartier viele Ausländer, auch sie sollten die Möglichkeit haben, bei der Gestaltung mitzureden.

Die Beziehung zur Altstadt

- Allgemein wird eine Verbesserung der Verbindung zur Altstadt gewünscht. Die Verbindung sollte gefördert werden, man will zu Winterthur gehören. Bei einer besseren Verbindung könnten beide Seiten davon profitieren. Die Frage, ob eine bessere Verbindung zur Altstadt eine Befruchtung/Ergänzung oder eine Konkurrenz ist, bleibt offen und unentschieden, wahrscheinlich trifft beides zu.
- Unterführung: Jetzt ist die Unterführung ein "Souterrain-pissoir", fürs Erste würden Schönheitsreparaturen helfen. Verbesserung der Unterführung ist unbedingt erwünscht, auch für Betagte und Behinderte sollte bessere Möglichkeit geschaffen werden. Neue attraktive Unterführung z.B. mit Rolltreppen und Rampen für die Alten. Ein Shopville wie in Zürich wird abgelehnt.



2. BAU DES ZENTRUMS

2.1 Einstellung zum Zentrum

- Von den Grundbesitzern wird ein Zentrum für Winterthur grundsätzlich bejaht. Investitionen sind heute wünschenswert für die Bauindustrie.
- Der Besitz des Konsortiums ist ein nicht sehr wohnlicher Teil des Quartiers und daher besser geeignet für eine Ueberbauung mit Läden, Büros, Verwaltung und kann daher verantwortet werden.
- Der Bau eines Zentrums ist in gewissem Rahmen erwünscht, aber ein Riesenzentrum ist weder günstig noch tragbar.
- Einkaufszentrum ist nichts Neues, sondern Ersatz für frühere Geschäfte.
- Die Junge Altstadt betrachtet das Projekt als Bedrohung, "deren Folgen für den Privaten und für die öffentliche Hand nicht abzuschätzen sind".

2.2 Wünsche und Anforderungen an das Zentrum

- Das Projekt sollte ins Quartier hineinpassen. Denkbar ist ein Zentrum wie in Seen oder Töss, das heisst mit Lädeli und Gewerbetreibenden. Die veränderten Einkaufsgewohnheiten der Leute verlangen eher ein Zentrum, wo alles unter einem Dach ist.
- Das jetzige Projekt wird abgelehnt. Es ist eine geschlossene Sache für sich, ein Ghetto. Es sollte offener sein gegenüber dem Quartier, durchlässig. Querverbindungen zum Quartier werden angestrebt. Angst vor diesem Projekt.
- Ueberbauung sollt nicht noch grösser werden. Gleichzeitig sollten andere Teile z.B. rechts von der Gertrudstrasse im Sinne der Wartstrasse auch saniert werden.
- Parkplätze müssten auf dem Land des Konsortiums sein mit direkter Zufahrt von den Hauptverkehrsstrassen (Zürcherstrasse etc.).

2.3 Ist Standort für MMM richtig ?

- MMM braucht es in der Region, das ist unbestritten, aber nicht unbedingt im Neuwiesen. Die Frage, ob ein MMM besser in der Altstadt stünde und dafür der Migros im Neuwiesenquartier geschlossen wird, wird abgelehnt. Allgemein wird es als wichtig erachtet, dass es einen MMM in Winterthur gibt, nur über den Standort ist man unterschiedlicher Meinung.
- Ein Neubau eines MMM wird zum grössten Teil akzeptiert, toleriert und begrüsst. Dagegen ist der Bau eines Warenhauses umstritten.
- MMM mit Spezialgeschäften und kleinen Lädeli ist erwünscht, aber die Frage des Masses und der Grösse ist zu beachten: nicht zu riesig im Umfang.
- MMM sollte Kristallisationspunkt sein für die umliegenden Geschäfte, nicht Konkurrenz.

2.4 Nachteile eines Zentrums

Verkehr

Es besteht die Befürchtung, es gäbe mehr Verkehr im Quartier und damit eine Verschlechterung der Lebensqualität wegen der Immissionen, die dann stärker auftreten. Heute ist der Verkehr zur Migros nach Arbeitsschluss durch Gertrudstrasse etc. eine starke Belastung für das Quartier. Wenn der Verkehr noch grösser wird durch das Zentrum, darf er das Quartier nicht zusätzlich belasten und nicht zu Stauungen führen.

Konkurrenz

Es wird eine Konkurrenz zu den Läden im Quartier befürchtet, insbesondere zu Geschäften in der Wartstrasse. Die kleinen Läden würden sich nicht mehr dort ansiedeln, sondern im Zentrum, da alle Leute dort einkaufen gingen. Da jetzt genügend Platz für kleine Läden in der Wartstrasse vorhanden ist, ist ein Zentrum mit Lädli überflüssig.

Zentrum bedeutet ständige Konkurrenz für die Altstadt und könnte Todesstoss für Altstadtgeschäfte bedeuten, weil es die Käufer abzieht. Die Junge Altstadt hat errechnet: Das Zentrum braucht einen jährlichen Umsatz von ca. 100 Mio., um ein minimales Budget einhalten zu können. Wenn 20 - 40 Mio., die jetzt nach Zürich und Glatt abwandern, zu 100 % in Neuwiesen aufgehalten würden, so müssten die verbleibenden 60 - 80 Mio. aus dem unmittelbaren jetzigen Stadtzentrum abgezogen werden. (aus Referat U. Schoch)

Preissteigerung

Bau des Zentrums hätte Preissteigerung zur Folge, da das umliegende Land Bauerwartungsland wird. Damit würden auch die Wohnungen teurer. Die jetzige Sozialstruktur könnte nicht beibehalten werden. Es käme zu einer Hebung des Sozialniveaus und zu einer Verdrängung der tieferen Schichten.

2.5 Vorteile des Zentrums

Verkehr

Parkhaus im Zentrum führt möglicherweise zur Verkehrsberuhigung im Quartier und zur Verkehrsentlastung.

Geschäfte

Die wenigen jetzt noch im Quartier befindlichen Geschäfte wären interessiert ins neue Zentrum einzuziehen. Zentrum könnte "Magneteffekt" ausüben auf die jetzigen Geschäfte im Quartier, das heisst diese Geschäfte könnten vom Zentrum als Magnet profitieren. Ebenso die Geschäfte in der Altstadt, bei einer guten Verbindung.

Investitionsbereitschaft

Die jetzige Planungsunsicherheit führt zu Investitionsunsicherheit der Haus- und Ladenbesitzer im Quartier. Das führt zur "Verlotterung" des Quartiers. Bau des Zentrums führt zur Aufwertung des gesamten Quartiers und zu vermehrter Investitionsbereitschaft. Die Unsicherheit würde aber durch den Bau eines MMM allein nicht behoben, man müsste wissen, wie es weiter geht.

Niveausteigerung

Das Wohnen neben dem Zentrum würde attraktiver, da mehr Einkaufsmöglichkeiten bestehen.

Der Bau eines Zentrums hätte eine allgemeine Niveausteigerung des Quartiers zur Folge und grössere Attraktivität.

2.6 Andere Nutzungsvorschläge

- Frauenverein sieht "hübsche Wohnbauten mit grosszügigen Grünanlagen" auf dem Areal und "erachtet den Standort für ein Altersheim und für Alterswohnungen als ideal".
- Hotel, Wohnungen, Stadtpark, Robinsonspielplatz werden vorgeschlagen von anderen Teilnehmern.
- Alternativvorschläge der Jungen Altstadt:
 - "- Wohnungen
 - weiterer Stadtpark -Grünflächen- Robinsonspielplatz
 - Sportanlagen, Turnhallen für Berufsschüler und Vereine
 - Ausstellungshallen, auch für Grossvolumina wie Maschinen, Bauten, Baubedarf, Garten etc.
 - Parkhäuser
 - Verwaltungsgebäude für Industrie und Verwaltung
 - Kulturzentrum - Kinos
 - Freizeitwerkstätten für Betagte und Jugendliche
 - Restaurationsbetriebe mit Vergnügungsstätten wie Kegelbahn, Schach, Billard, Boccia, Minigolf, Dancing, Nachtclub etc.
 - Zentrum für Gemeinwesenarbeit
 - Schulen - z.B. Schulungszentrum für Versicherungen
 - neuer, besserer und logischer Standort für Technorama".



2.7 Zusammenarbeit im Quartier

- Allgemein besteht eine grosse Planungsunsicherheit, die die Entwicklung im Quartier lähmt. Es wird kritisiert, dass bis jetzt zu wenig Information bestand. Es wird deutlich vermehrte Information gewünscht.
- Da nur das Quartier als Ganzes aufgewertet und belebt werden kann, und da für den einzelnen Haus- und Ladenbesitzer das Risiko zu gross ist, müssen Hausbesitzer, Bewohner, Mieter und andere Interessenten zusammenspannen. Dazu wäre eine Anlaufstelle im Quartier nötig, die diese arbeitsintensive Tätigkeit vollamtlich übernimmt.
- Bis jetzt blieb das Konsortium in Reserve mit öffentlichen Veranstaltungen. Es wird vermehrte Information und Transparenz sowie grosszügige Aufklärung gewünscht.
- Gewünscht wird auch eine Koordinationsstelle bei der Stadt, die über die weiteren Schritte informiert.
- Es wird auch der Vorschlag gemacht, eine gute und gezielte Pressekampagne zu starten, bei der alle Leute ihr Wissen in allen Gremien, in denen sie sind, publik machen und die Informationen zirkulieren lassen, um den Bau eines Zentrums abzuwenden.
- Die Tagung und Aussprache wurde begrüsst, allerdings schien die Auswahl der Teilnehmer zufällig.

B) BEURTEILUNG

Die nachfolgende Beurteilung wurde im Auftrag der Projekt-
leitung von der Firma "Metron Planungsgrundlagen AG" Brugg
erarbeitet.

1. EINDRUCK UEBER DIE TAGUNG (METRON PLANUNGSGRUNDLAGEN)

Zwei Haupteindrücke sind vor allem hervorzuheben: das grosse Interesse und Engagement der Teilnehmer einerseits, und die Verunsicherung und Ungewissheit der "Betroffenen" (Hauseigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner) andererseits. Es besteht ein grosses Bedürfnis nach Information, die gewünscht wird und die die geäusserten Gefühle der "Angst" abbauen könnten. Dazu war die Tagung ein erster Schritt. Weitere Information wird erwartet, von allen Seiten.

Erstaunlich war, dass bei einem so grossen Meinungsspektrum alle zu Wort kommen konnten, ohne dass es zu einer Polarisierung oder Verhärtung der Fronten gekommen wäre. Als sehr fruchtbar erwies sich die Gruppendiskussion, in der intensive Arbeit geleistet wurde, verbunden mit grosser Kooperationsbereitschaft.

Es bestanden aber auf mehreren Ebenen noch Unklarheiten, die auch durch die Diskussionsleitung nicht beseitigt werden konnten. Das zeigte sich bereits bei der Wortwahl "Zentrum"! Ist es ein "Zentrum"? ein "Glatt"? ein Monsterbau?; das zeigte sich weiter in der Unkenntnis über die Dimensionierung und Gestaltung des Projektes, von dem man gerne Näheres und Konkreteres erfahren hätte; das zeigte sich in der Gruppendiskussion in Ohnmachtsgefühlen, keinen Einfluss auf die Planung bzw. den Bau und die Gestaltung des "Zentrums" nehmen zu können. Daher konnte der Verdacht, den einzelne Teilnehmer äusserten, es handle sich bei der Tagung um eine Alibiübung, nicht ganz aus dem Weg geräumt werden. Eine einheitliche Meinung und Argumentation vertrat die "Junge Altstadt", welche aber die Unklarheiten über das Verhältnis Altstadt - Neuwiesen noch eher verstärkte.

Die grosse Zahl der Teilnehmer machte deutlich, wie gross das Interesse an Information ist und unterstrich damit die Notwendigkeit einer solchen Veranstaltung. Dass die Teilnehmer so aktiv werden k o n n t e n, ist der Organisation

und Leitung zuzuschreiben. Gesamthaft ist die Tagung als Plus für das Konsortium zu werten, sie zeigte aber auch, in welchem Mass Erwartungen gegenüber dem Konsortium und der Stadt bestehen.

2. ZUSAMMENFASSUNG DER WICHTIGSTEN ERGEBNISSE

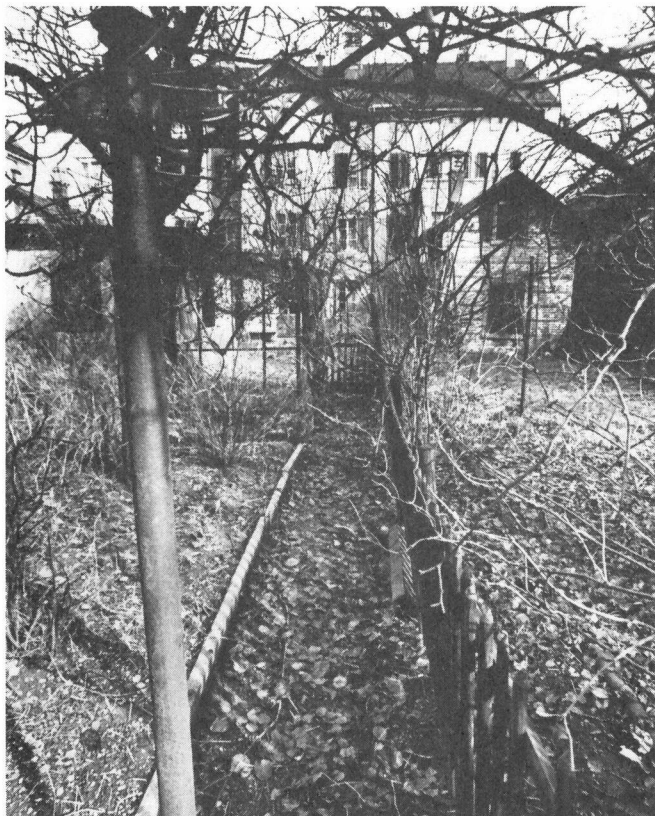
(METRON PLANUNGSGRUNDLAGEN)

Bei allen Teilnehmern bestand Uebereinstimmung darüber, dass im Quartier Neuwiesen "etwas geschehen" müsse. Dabei wurde eine Modernisierung und Aufwertung des Quartiers befürwortet, aber unter Bewahrung der Quartierseigenständigkeit und des Quartierscharakters. Das Quartier soll in seinen Grundstrukturen erhalten bleiben, das heisst als Mischzone aus Wohnungen, Läden und Gewerbe. Allgemein wird eine Hebung der Wohnqualität gewünscht, was für die Teilnehmer bedeutet: Erhaltung und Renovation der Wohnungen und Häuser, teilweiser Denkmalschutz, mehr Grünanlagen, verbesserte Verkehrssituation, mehr Detailgeschäfte und Zunahme der Wohnbevölkerung. Ebenfalls positiv bewertet wird eine Verbesserung der Verbindung zur Altstadt. Die Teilnehmer beklagten sich über grosse Planungsunsicherheit, die das Quartier lähmt. Dementsprechend positiv wurde von den Teilnehmern die Tatsache aufgenommen, "dass etwas geschieht".

Verstärkte Informationspolitik des Konsortiums und der Stadt soll nach dem Wunsch der Teilnehmer dazu beitragen, dass die bestehende Planungsunsicherheit beseitigt wird.

Der Bau eines Zentrums ist in gewissem Rahmen erwünscht, besonders ein MMM wird begrüsst. Es werden aber Vorbehalte gegenüber dem Projekt angebracht, das in seiner jetzigen Form als zu abgeschlossen und wenig durchlässig gegenüber dem Quartier empfunden wird. Ebenso werden Befürchtungen geäussert, das Zentrum belaste das Quartiers zusätzlich mit Verkehr und stelle eine Konkurrenz zu den bestehenden Läden dar. Am meisten bedroht durch den Bau eines Zentrum fühlt sich die Junge Altstadt und macht Alternativvorschläge, wie das Land anders genutzt werden könnte (Stadtpark, Verwaltungsgebäude, Restaurationsbetriebe, Schulen, Technorama etc.).

Unbestritten sind auch Vorteile des Baus eines Zentrums:
Entlastung des Quartiersverkehrs durch ein Parkhaus, Magneteffekt auf die anderen Geschäfte im Quartier und erhöhte Investitionsbereitschaft der Haus- und Ladenbesitzer, welche zur allgemeinen Niveauhebung des Quartiers führen würde.



A N H A N G

Quartier Neuwiesen und das geplante Zentrum

- In den Jahren 1971/72 schrieben bekanntlich
 - die Stadt Winterthur
 - die Schweiz. Bundesbahnen
 - die Studiengesellschaft für die Ueberbauung des Bahnhofareales AG
 - die Gebr. Sulzer AG
 - die Winterthur Versicherungen

einen Ideenwettbewerb aus mit dem Ziel, ein städtebauliches Leitbild für die Ueberbauung des Neuwiesenquartiers und des Bahnhofareales zu erhalten.

- Als erste Etappe einer solchen Neuüberbauung hat das Konsortium Neuwiesen, bestehend aus den Firmen
 - Winterthur Versicherungen
 - MOBAG, Zürich
 - Spaltenstein, Zürich

in den Jahren 1973/76 ein Projekt für ein Zentrum Neuwiesen erarbeitet.

- Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Situation Ende 1976 hat sich das Konsortium entschlossen, die bisherige Projektierung noch einmal grundlegend zu überdenken. Das Konsortium will und wird realisieren, es will aber keineswegs mit dem Kopf durch die Wand!.
- Im Rahmen dieser Ueberprüfung sucht das Konsortium das Gespräch mit interessierten und betroffenen Kreisen. Es möchte die Meinungen der Quartierbewohner kennen lernen, es möchte aber auch die Argumente von Gegnern des Projektes hören.
- Zu diesem Zweck hat das Konsortium die Projektleitung beauftragt, am
22. März 1977
im Restaurant Wartmann eine Aussprache zu veranstalten.
- Das Konsortium hofft darauf, dass an dieser Aussprache aufbauende Kritik und schöpferische Fantasie vorherrschen werden und dass Vorurteile und pauschale Feindbilder "zu Hause" gelassen werden.

Projektleitung Neuwiesen

E I N L A D U N G

Zu einer Aussprache über das Quartier Neuwiesen und das geplante Zentrum.

Datum: Dienstag, 22. März 1977
 09.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr

Ort: Rest. Wartmann, grosser Saal

Programmpunkte:

1. Zielsetzung der Aussprache
2. Heutiger Zustand des Quartiers
3. Ideenkatalog von Massnahmen für Hebung der Attraktivität des Quartiers Neuwiesen
4. Aussprache in kleineren Gruppen
5. Versuch einer Zusammenfassung

Eine schriftliche Anmeldung ist unerlässlich. Letzter Termin: 11. März 1977

Das detaillierte Programm wird den Angemeldeten in der Woche vor der Aussprache zugestellt.

QUARTIER NEUWIESEN und das geplante Zentrum

Programm

22.3.77

Restaurant Wartmann

09.00 Begrüssung
Administratives

F. Krämer

09.15 Neuwiesenquartier gestern - heute

- Geschichte
- Soziologische Analyse
- Planerische Analyse

Kurzvorträge

Metron
Planungsgrundlagen AG

Fragenbeantwortung

10.00 Kaffeepause
Besichtigung der Fotoausstellung
Rundgang im Quartier

11.00 Neuwiesenquartier und Konsortium
"Neuwiesen"

F. Krämer

11.30 Diskussion über das Neuwiesenquartier
gestern - heute

12.30 Mittagessen

14.00 Neuwiesenquartier morgen

- Zielsetzung der Quartierplanung
- Ideenkatalog von Massnahmen zur
Hebung der Attraktivität des
Quartiers Neuwiesen

Gruppenarbeit der Teilnehmer

15.30 Kaffee

15.50 Diskussionsbeitrag zur Quartier-
planung

Metron
Planungsgrundlagen AG

16.10 Berichterstattung über die Gruppenarbeit
und Diskussion

ca. 17.00 Schluss

Mittagessen (inkl. Getränke) und Kaffee gegen Bons.

QUARTIER NEUWIESEN und das geplante Zentrum

Teilnehmerliste

Dr. E. Huggenberger, Stadtrat Winterthur
K. Keller , Städt. Bauverwaltung, Hochbauamt
F. Keller , Städt. Bauverwaltung, Hochbauamt
A. Müller , Städt. Bauverwaltung, Stadtplanungsamt
H. Degen , Städt. Bauverwaltung, Stadtplanungsamt
Th. Enzmann, Städt. Bauverwaltung, Tiefbauamt
H. Haller , Städt. Bauverwaltung, Tiefbauamt
H. Gamper , Städt. Bauverwaltung, Tiefbauamt
G. Burgherr, Städt. Bauverwaltung, Verkehrsplanungsabt.
E. Drechsel, Städt. Bauverwaltung, Verkehrsplanungsabt.

F. Schumann , Quartierverein Neuwiesen
J. Dosch , Quartierverein Neuwiesen
E. Graves , Quartierverein Neuwiesen
Frau Bianchet, Quartierverein Neuwiesen
M. Siegrist, Heimatschutzgesellschaft Winterthur
P. Bürkel
P. Engler
Th. Surbeck, Coop Winterthur
R. Wipf , Coop Winterthur
P. Engesser, Erbgemeinschaft Engesser
U. Engesser, Erbgemeinschaft Engesser
Dr. W. Huber-Ravazzi, Frauenverein Winterthur
M. Wildi-Gnägi , Frauenverein Winterthur
H. Gut-Bergmaier , Frauenverein Winterthur
H. Spiess, Kägi & Co.
H. Renggli, Kath. Kirchgemeinde
W. Bischof, Kath. Kirchgemeinde
R. Kaufmann, Kaufmann & Co.
H. Bugmann, Genossenschaft Migros Winterthur/Schaffhausen
W. Forrer , Genossenschaft Migros Winterthur/Schaffhausen
M. Rüedi, A. Rüedi AG
H. Baur jun.
H. Schmied
Dr. G.E. Stiefel
W. Wartmann
L. Romegialli, Genossenschafts-Apotheke Wartstrasse
W. Frei , Genossenschafts-Apotheke Wartstrasse

U. Schoch , Junge Altstadt
E. Hippenmeyer, Junge Altstadt
P. Arbenz , Junge Altstadt
P. Kotz , Junge Altstadt
E. Anna, Neue Warenhaus AG
H.R. Wachter, SBB Bauabteilung Kreis III
M. Glättli , SBB Bauabteilung Kries III
Dr. H. Heitz, Studienges. f. die Ueberbauung d. Bahnhofareales AG
B. Camanni, Verkehrsverein Winterthur

K. Müller, CVP
W. Hodel , DP
A. Mebold, DP
B. Wottle-Schweizer, EVP
W. Kienast , EVP
J. Wichser , LdU
A. Schneebein, LdU
W. Ryser , SP
A. Mäder , SP
K. Lenggenhager, SP
W. Hautle , Mietergruppe Winterthur
St. Julen , Mietergruppe Winterthur
P. Huggenberger, Mietergruppe Winterthur

H. Schaufelberger, Der Landbote
E. Neuweiler , Der Landbote
A.H. Graf, Neue Zürcher Nachrichten
P.L. Baer, Neue Zürcher Nachrichten
H.R. Keller, Weinländer Tagblatt
W. Maurer, Blick
St. Schifferer, Radio Zürich

B. Albrecht, Seiler, Niederhauser + Zuberbühler, Zürich
R..Turrian , Gebr. Sulzer AG
R. Gfeller , Gebr. Sulzer AG
H. Wiesendanger, Gebr. Sulzer AG

u. Rüegg , Metron Planungsgrundlagen AG
F. Gerheuser, Metron Planungsgrundlagen AG
R. Baumann , Metron Planungsgrundlagen AG
E. Meyrat , Metron Planungsgrundlagen AG

F. Krämer , Projektleitung
St. Süess , Projektleitung
W. Dietrich, Projektleitung
U. Allemann, Projektleitung

QUARTIER NEUWIESEN und das geplante Zentrum

Schriftliche Zusammenfassung des Referates vom 22. März 1977

In den Mittelpunkt der Diskussion um NEUWIESEN ist in den letzten Jahren und Monaten immer mehr die Diskussion um das Einkaufszentrum gerückt. Dabei wurde vergessen, dass es um mehr geht: um ein Quartier; ein Quartier, das - "hinter den Geleisen" gelegen - seine Qualitäten immer mehr verliert und langsam gesichtslos wird. Als Grundeigentümer in diesem Quartier ist das Konsortium daran interessiert, dass das Quartier NEUWIESEN wieder gesund wird.

Ein Blick zurück

- Im Rahmen der städtischen Planung in der Mitte der 60er-Jahre wurde erkannt,
 - dass im Quartier NEUWIESEN "Etwas" geschehen muss,
 - dass auch aus diesem Grunde das Quartier NEUWIESEN die sinnvollste Möglichkeit für eine allfällige City-Erweiterung darstellt.
- Nachdem auf 1969 der heute zur Diskussion stehende Teil des Quartiers zur Geschäftshauszone erklärt wurde, beauftragten einige Grundstückbesitzer zusammen mit der Stadt die Firma Realconsult mit einer Marktstudie.
Im entsprechenden Bericht wurde u.a. festgehalten:
 - Das heutige innerstädtische Einkaufszentrum von Winterthur weist eine Struktur mit umfassendem Angebot auf, welche heute grundsätzlich für die Ver-

sorgung der Stadtbevölkerung ausreichen könnte. Das Fehlen eines grösseren Warenhauses bildet jedoch eine spürbare Lücke und trägt dazu bei, dass trotz des ausgewogenen Angebots ein Mangel an Anziehungskraft besteht, welcher wiederum zu einer namhaften Abwanderung von Kaufkraft (hauptsächlich nach Zürich) führt. Diese fehlende Attraktivität wirkt sich auch auf die Bedeutung als regionaler Einkaufsschwerpunkt negativ aus. Die Chancen, die Winterthur zweifellos als Regionalzentrum für den Einkauf besitzt, können daher heute nicht voll ausgeschöpft werden. Die Bereitstellung eines grösseren zusätzlichen Verkaufsflächenangebotes würde wesentlich dazu beitragen, diese Situation zu verbessern und die Bedeutung der Stadt Winterthur als regionalen Einkaufsschwerpunkt zu heben.

- Die Hebung der Zentralität von Winterthur als regionaler Schwerpunkt ist notwendig.
- Trotz den Ausbaumöglichkeiten des heutigen Stadtkerns erschweren die engräumigen Verhältnisse und die hohen Landpreise eine verkehrstechnisch befriedigende Erschliessung grossflächiger Parzellen innert kurzer Frist.
- Die Erweiterung eines aktiven Stadtzentrums ist auf alle Fälle sinnvoller als die Schaffung von Einkaufszentren abseits der Siedlungsschwerpunkte; dies setzt allerdings eine vernünftige Bodenpreispolitik und zeitgemässe Verkehrslösungen voraus.
- Die Chance für eine Ueberbauung des Neuwiesenquartiers mit Geschäften des Detailhandels liegt im Einzugsbereich der Region, wobei vor allem für den Sektor der Nicht-Nahrungsmittel eine disperse Anordnung in der Region Winterthur unwirtschaftlich ist.

- Um auf diesen Grundlagen ein bauliches Leitbild für das Quartier NEUWIESEN zu finden, wurde in Zusammenarbeit zwischen der Stadt, der SBB, der Studiengesellschaft für die Ueberbauung des Bahnhofareales einerseits und der Gebr. Sulzer und den Winterthur Versicherungen als Grundstückbesitzer andererseits ein Ideenwettbewerb veranstaltet. Im Wettbewerbsprogramm war u.a. festgehalten, dass in südlichen Teil des Quartiers ein Einkaufszentrum vorgesehen sei.
- Auf der Grundlage dieses Wettbewerbes hat das Konsortium Neuwiesen, das sich damals konstituierte und heute aus den Firmen
 - Winterthur Versicherungen
 - Mobag Zürich
 - Spaltenstein Zürichbesteht, die Projektierung dieses Zentrums in Angriff genommen. Im August 1975 wurde um ein Vorentscheid nachgesucht, der im April 1976 vom Stadtrat in grundsätzlich positivem Sinne erteilt wurde.
- Die Opposition gegen dieses Vorhaben hat sich insbesondere anlässlich des Abstimmungskampfes um die Eulachkorrektur und durch die Einreichung der Initiative "Schutz der Wohnungen vor Einkaufszentren und Verwaltungsbauten" bemerkbar gemacht.
- Zusammenfassend:
Ursprünglich ging es um das Quartier, heute beinahe nur noch um das Zentrum !

Heute: veränderte Situation ?

- Was hat sich an der Situation in den letzten zehn Jahren verändert ?
 - Die Bevölkerungszahlen sind rückläufig ! und morgen ?
 - Unsere Wirtschaft steckt in einer Rezession, welche wohl noch für einige Zeit uns zu schaffen machen wird !
- Was hat sich gegenüber der Situation vor zehn Jahren nicht verändert ?
 - Die Hebung der Zentralität von Winterthur als als regionaler Schwerpunkt bleibt ein dringendes Problem. Dabei ist die Zahl der Zentren "auf der grünen Wiese" gestiegen.
 - Die Abwanderung von Kaufkraft aus der Stadt ist nicht kleiner geworden.
 - Eine vernünftige Lösung für ein Warenhaus mit Vollsortiment ist in der Altstadt weiterhin kaum denkbar.
 - Die Gesundung des Quartiers NEUWIESEN ist von allerhöchster Dringlichkeit.
- Aufgrund der doch massiven Veränderung der Umweltsituation liess das Konsortium das bestehende Vorprojekt im Sommer 76 überprüfen. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass an der Realisierungsabsicht festgehalten wird, dass aber die Planung einer Alternative in Angriff genommen werden soll !

Blick in die Zukunft

- Das Konsortium wird bauen ! Aber es wird nicht "mit dem Kopf durch die Wand stossen" !
- Die Migros-Genossenschaft Winterthur/Schaffhausen ist daran interessiert, kurzfristig auf dem Areal des Konsortiums einen MMM zu bauen. Das Konsortium hat die feste Absicht, zeitgerecht die notwendigen Gebäulichkeiten zu erstellen.
- Das Konsortium wird auch ein Warenhaus bauen. Der Zeitpunkt dafür ist dann gekommen , wenn eine attraktive Firmengruppe das Risiko entsprechend niedrig einschätzt und sich zu einem Engagement entschliesst.
- Selbstverständlich werden in das geplante Zentrum noch weitere Nutzungen einbezogen, wie kleinere Läden, Büros, Wohnungen usw. Es wird angestrebt, ein multifunktionales Zentrum zu erstellen.
- Das Konsortium möchte einerseits das Zentrum in das Quartier integrieren, andererseits aber auch einen Beitrag an die Verbesserung der Parkierung - aber auch der Wohnsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft leisten. Dieser Zielsetzung dient diese Aussprache.
- Das Konsortium ist daran interessiert, dass das Quartier NEU-WIESEN wieder gesund wird. Es weiss, dass eine Entwicklung, wie sie in den Wettbewerbsprojekten gezeigt wurde, falsch wäre. Ebenso ist es aber der Ueberzeugung, dass die pendente Initiative kein tauglicher Weg sein kann. Die Lösung liegt irgendwo dazwischen. Daran möchten wir arbeiten ! Auch am heutigen Tag !

Fridolin Krämer
Projektleiter

Neuwiesenquartier Winterthur

Exposé über bisherige Entwicklung

heutiger Zustand

vorläufige Thesen zur Entwicklung

Uebersarbeitete Fassung

Schriftliche Zusammenfassung des Referates vom 22. März 1977

F. Gerheuser, Metron Planungsgrundlagen

I. Bisherige Entwicklung

1. Das obere Neuwiesenquartier ist heute gekennzeichnet durch seine Heterogenität.
Heterogenität der Nutzungen, Heterogenität des Images, Heterogenität der Standortqualitäten.
Sie ist das Ergebnis seiner historischen Entwicklung und seiner spezifischen Lage.
2. Es ist ein Arbeiterwohn- und Gewerbegebiet "hinter dem Bahnhof", es ist als solches in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden. Es hat sich seither nur wenig verändert. Dies gilt zumindest für den äusseren Eindruck, auch wenn neue Nutzungen langsam dort Fuss gefasst haben.
3. Es wurde geprägt von Randgruppen, der zugewanderten Arbeiterbevölkerung, deren geistiges und soziales Zentrum die katholische Kirche und ihre Einrichtungen waren.
4. Nutzungsmischung, Images und Lage gaben dem Quartier den Stempel der Zweitklassigkeit und bewirkten, dass das Standortpotential nur sehr zögernd genutzt wurde.
5. Dennoch beherbergte das Neuwiesenquartier immer auch Nutzungen zentralen Charakters. Diese haben sich insbesondere in den Randlagen, der Front zum Bahnhof und in jüngerer Zeit auch zur Neuwiesenstrasse niedergelassen. Das drückt sich z.B. in der Arbeitsplatzstruktur aus: 2/3 der Arbeitsplätze lagen 1965 im tertiären Sektor.

6. Zentrale Lage bei weniger hohen Bodenpreisen und Mieten haben weitere Nutzungen angezogen:
 - Sozialeinrichtungen für die Arbeiterbevölkerung (centro italiano, katholischer Gesellenverein, Heilsarmee, etc.)
 - weitere Kirchen (Christian Science, ev. franz. Freikirche, Adventisten, Heilsarmee)
 - so in jüngerer Zeit Sozialexperimente ("Kleines Welttheater, Steinerschule")
7. Das Gewerbe, seit langem ansässig, profitiert von der günstigen Lage. Der Grundbesitz, längst abgeschrieben, also kein Kostenfaktor, hält sie am Ort.
8. Die Wohnqualität, nie besonders hoch, aber gut genug, dass auch heute noch vier Aerzte dort ihre Wohnung haben, hat durch den Autoverkehr gelitten. Doch sind alle nötigen Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar oder im Quartier. Die Wohngebäude selbst stammen überwiegend noch aus dem letzten Jahrhundert. Obwohl kaum von Grund auf renoviert, sind sie mehrheitlich in einem akzeptablen Zustand. Charakteristisch sind Mietblöcke. Der Anteil der Häuser, in denen auch der Eigentümer wohnt, ist gering. Das Eigentum ist breit gestreut. Die Mehrheit der Altbauwohnungen (ca. 60-80%) ist mit WC, Bad oder Dusche, Warmwasser und Sammelheizung ausgestattet.
9. Die Bevölkerung des Quartiers unterscheidet sich heute nur noch wenig vom Winterthurer Durchschnitt: es gibt etwas mehr Selbstständige und ungelernte/angelernte Arbeiter, etwas weniger Kinder unter 16 Jahren (lt. Volkszählung 1970).

II. Heutiger Zustand

1. Das Quartier befindet sich heute in einem unsicheren Schwebezustand:
 - Zentrale Lage und Nutzungen stimmen immer weniger überein, obwohl seit längerer Zeit zentrale Nutzungen langsam im Vordringen sind.
 - Es ist einziges Cityerweiterungsgebiet, insbesondere für grossflächige Nutzungen.
 - Die katholische Kirche und die katholische Bevölkerung, die es lange geprägt haben, sind heute integriert und anerkannt.
 - Neubauten und neue Nutzungen im und um das Quartier (Sulzerhochhaus, Migros, Restaurant Wartmann, Kreistelefondirektion, Coiffeur Sagarra, etc.) haben sein Image aufgewertet.
2. Aus sich selbst heraus hat es jedoch nicht die Kraft entwickelt, mögliche Veränderungen einzuleiten und das Standortpotential, vermehrt auszuschöpfen. Wo Veränderungen eingetreten sind, kamen sie von aussen und blieben an der Peripherie.
3. Der Landkauf des Grossinvestors, verbunden mit der Zonierung, hat die bestehende Unsicherheit verstärkt: bei Grund- und Hausbesitzern Hoffnungen und Erwartungen, bei den andern (Mietern, Kleingewerbe) Befürchtungen geweckt.
4. Unsicherheit (nebst den speziellen Eigentumsverhältnissen) führt zu überhöhten Gewinnerwartungen, zu mangelnder Reinvestitionsbereitschaft, letztlich zur Verslumpung, wenn das auch noch nicht unmittelbar droht.
5. Diese Unsicherheit kann nur durch eine "Vorwärtsstrategie" des Grossinvestors beseitigt werden. Er trägt damit eine grosse Verantwortung für negative Folgen einer allzu raschen Umstrukturierung.

6. Die Stadt hat durch die Zonierung diese Unsicherheit mitherbeführt. Sie muss ihrerseits aktiv werden, sei es durch eine Bodenpolitik, sei es durch Anpassung und Verfeinerung der Rechtsinstrumente. In jedem Fall muss auch sie sich eine klare Vorstellung bilden, in welcher Richtung und wie rasch sich das Quartier wandeln soll.
7. Schlussfolgerung:
Das Quartier wird sich verändern.
Es hat sich ein Veränderungspotential angestaut, das durch die Aktivitäten des Grossinvestors zu rasch freigesetzt werden kann.
Diese Veränderung darf jedoch nicht auf Kosten und zu Lasten der Schwächsten, also der weniger zahlungskräftigen Mieter und des Kleingewerbes gehen.
Die Veränderung muss auf Kontinuität setzen.
Das Quartier hat im Lauf der Geschichte einen spezifischen Charakter gewonnen, auch wenn die fehlende Dynamik im Quartier ihn verblassen liess. Er muss neu belebt werden.
Symbolischer Ausdruck dieses Quartierscharakters ist die katholische Kirche als dessen ideelles und soziales Zentrum.

III. Vorläufige Thesen zur Entwicklung

1. QUARTIERSCHARAKTER WAHREN UND NEU BELEBEN

Das Quartier ist heute ein gemischtes Gebiet mit preiswerten Wohnungen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen, Gewerbe und - in Randlage - Citynutzungen. Diesen Charakter wird es aller Voraussicht nach weiter haben - und es soll ihn haben.
Allerdings ist ein neues Gleichgewicht zwischen den Nutzungen zu finden.

2. NIEDERGANG VERHINDERN

Es muss verhindert werden, dass wegen der Investitionsunsicherheiten das Quartier kurzfristig noch mehr seiner Attraktivität und Wohnqualität verliert. Dazu gehört:

- Modernisierung vorhandener Wohngebäude und Wohnungen.
- Wiederbelebung verlorengegangener Quartiersqualitäten, zerstört vom Auto (Gartenhöfe, Vorgärten, Ruhe)

3. LANGSAME UND KONTROLLIERTE VERAENDERUNG

Die Umstrukturierung, die, wenig sichtbar, bereits eingesetzt hat und weitergehen wird, muss langsam in kontrollierbaren Schritten erfolgen, um negative Effekte abfangen zu können. Es ist mit einem Zeitraum von 10 - 20 Jahren zu rechnen, allenfalls mehr.

4. GEGENLAEUFIGE STRATEGIEN: ENTWICKELN UND ERHALTEN

Damit ein Umstehen des Quartiers verhindert werden kann, muss die Entwicklungsstrategie des Investors begleitet sein von einer gegenläufigen Strategie: Erhaltung und Erneuerung der schwächsten Nutzungen, preiswerter Wohnungen durch Erhaltung und Renovation von Altbauten, und preiswerter Mieten für das Kleingewerbe.

5. Das heisst im einzelnen:

Wohnen: Die heutige Wohnbevölkerung muss bleiben können, wenn nicht in ihrer Wohnung, so im Quartier.

Die Modernisierung muss der Zahlungsfähigkeit der Bewohner angepasst sein.

Das Quartier soll weiterhin ein Wohnquartier sein mit einem vielfältigen Angebot. Richtgrösse ist die heutige Wohnbevölkerung.

Sozialeinrichtungen: Die vorhandenen Sozialeinrichtungen sind charakteristischer Bestandteil heute und sollen es bleiben. Dazu müssen sie sich entwickeln können. Das ist ggfs. durch geeignete Flächenangebote zu fördern.

Experimentelle Ansätze: Jede Stadt braucht in zentraler Lage Möglichkeiten für solche Ansätze, wie sie das "Kleine Welttheater" oder die Steinerschule darstellen. Im Quartier sollte das möglich sein.

a) an wechselnden Orten in gewerblich nicht mehr genutzten Räumen

b) als Zweitnutzungen in Neubauten (in Schulräumen, Sälen, Keller- und Dachgeschossen)

Dancing: Lt. Umfrage fehlt es in Winterthur. Es kann das geplante Einkaufszentrum am Abend beleben; Parkplätze, die am Abend frei sind, werden vorhanden sein im Parkhaus.

Handwerker- und Gewerbehof: Um Handwerk- und Gewerbe den Standort zu sichern, ist ein Handwerkerhof möglich, in dem Werkstätten gemietet werden können.

7. FREIWILLIGE VERBESSERUNGEN UEBER PARZELLENGRENZEN HINWEG

Nutzungsmischung und geringe Grösse der Parzellen machen eine Zusammenarbeit der Eigentümer über die Grenzen hinweg nötig. Das ist zu fördern.

Nur so ist eine optimale Ausschöpfung der gesamthaften Möglichkeiten und eine Bereinigung von Konflikten möglich.

8. MASSVOLLE, ABER HARTE AUFLAGEN

Auflagen dienen der Qualitätssteigerung und -erhaltung des Quartieres. Sie kommen damit auch dem Einzelobjekt zugute.

a) Die Auflagen müssen massvoll sein:

Zu grosse Auflagen können entweder die Erneuerung verhindern oder sie in eine unerwünschte Richtung lenken, die Umstrukturierung allzusehr beschleunigen: um sie zu finanzieren, müssen renditeträchtige Nutzungen neu angesiedelt und vermehrt werden.

Dies gilt beispielsweise bei teuren Parkieranlagen für ansonsten preiswerte Altbauwohnungen.

Das gilt, wo Auflagen nur erfüllt werden können durch Abriss und Neubau bei maximaler Ausnützung.

Die Ziele, denen die Auflagen dienen sollen, werden somit unterlaufen.

b) Die Auflagen müssen hart - und rechtzeitig gestellt - sein: nur so ist eine positive Beeinflussung der Preisentwicklung und -erwartung auf dem Immobilienmarkt möglich, ansonsten werden die Auflagen bei gegebenen Zielen irrelevant und unreal.

REPORT ON THE CITY OF

REPORT ON THE CITY OF

