

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Arbeitsplatzquote Lessons Learned, eingereicht von den Stadtparlamentsmitgliedern J. Guddal (GLP), L. Jacot (SP), B. Kellerhals Vogel (Grüne), D. Rohner (EVP), I. Kuster (Mitte), D. Romay (FDP) und M. Wäckerlin (SVP)

Am 2. Juni 2025 reichten die Stadtparlamentsmitglieder Jan Guddal (GLP-Fraktion), Lea Jacot (SP-Fraktion), Benjamin Kellerhals Vogel (Grüne/AL-Fraktion), Daniel Rohner (EVP-Fraktion), Iris Kuster (Mitte/EDU-Fraktion), Dani Romay (FDP-Fraktion) und Marc Wäckerlin (SVP-Fraktion) mit 48 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«Im Zusammenhang mit der Entwicklung in der Planungszone Neuhegi stellen sich verschiedene Fragen zur wirtschaftlichen Stadtentwicklung. Insbesondere interessiert, welche wirtschaftlichen Stadtentwicklungsziele erreicht wurden, welche verfehlt wurden und welche Erkenntnisse (Lessons Learned) daraus für künftige Stadtentwicklungsprojekte – insbesondere im Hinblick auf die Arbeitsplatzentwicklung – gezogen werden können. Zudem soll aufgezeigt werden, wie sich diese Erkenntnisse auf die Planung neuer Stadtquartiere auswirken könnten.

Begründung:

Mit dem Beschluss GR-Nr. 2011/059 hat der Gemeinderat entschieden, das Industriegebiet Neuhegi nicht in ein Wohngebiet umzuzonen. Ziel war eine ausgewogene Stadtentwicklung, die Sicherung von Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe und damit die Förderung der Arbeitsplatzentwicklung. In diesem Zusammenhang wurde der Stadtrat beauftragt, Vorschläge zur Erhöhung der Arbeitsfläche zu erarbeiten. Der Stadtrat beantragte dem Parlament daraufhin die Einführung einer Arbeitsplatzquote.

14 Jahre später zeigt sich, dass die raumplanerische Entwicklung in Neuhegi nicht in allen Bereichen den Erwartungen entsprach. Während die Bevölkerung stark gewachsen ist, blieb die Ansiedlung von Unternehmen und die Schaffung von Arbeitsplätzen deutlich hinter den Zielen zurück. Trotz vorgesehener Flächenreserven haben sich weniger Betriebe angesiedelt als geplant.

Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Analyse angezeigt, um Erkenntnisse für künftige Stadtentwicklungsprojekte zu gewinnen. Im Zentrum stehen dabei folgende Fragen:

1. Quantifizierte Ziele vs. Realität: Welche quantifizierbaren wirtschaftlichen Stadtentwicklungsziele (z.B. Anzahl angestrebter Arbeitsplätze total, pro Sektor; Ansiedlung von x Unternehmen aus Zielbranchen) wurden 2011 oder danach für Neuhegi festgelegt? Welche dieser Ziele wurden bis heute erreicht, welche wurden verfehlt und um wie viel (bitte mit konkreten Zahlen belegen)?
2. Optimierung raumplanerischer Instrumente: Welche Lehren zieht der Stadtrat aus der Entwicklung der Planungszone Neuhegi im Hinblick auf die Wirksamkeit raumplanerischer Instrumente wie Bau- und Zonenordnung, Stadtentwicklung sowie Standortförderung? Inwiefern wurden dabei auch Fragen der verkehrlichen Erschliessung berücksichtigt – insbesondere bezüglich einer starken ÖV-Anbindung und bedarfsgerechter Infrastruktur für Wirtschaftsparkplätze (z. B. für Mitarbeitende, Lieferverkehr, Kundschaft)? Welche Anpassungen dieser Instrumente erscheinen künftig notwendig, um die wirtschaftliche Entwicklung gezielt zu fördern und die Arbeitsplatzquote nachhaltig zu steigern?
3. Aktive Ansiedlungspolitik: Welche aussichtsreiche Zielgruppe von Arbeitgebern (Branche, Firmengrösse oder Charakter) wurde vor 14 Jahre (oder seither) für eine aktive Ansiedlung identifiziert? Und welche konkreten Strategien, Konzepte und Massnahmen wurden für die aktive Ansiedelung von Arbeitgebern im Gebiet der Planungszone Neuhegi umgesetzt?

4. *Welche Lehren zieht der Stadtrat aus der bisherigen Entwicklung in Bezug auf die Nutzung von Gewerbe- und Arbeitsplatzflächen in Winterthur, um künftig eine ausgewogene und nachhaltige Balance zwischen Wohn- und Arbeitszonen sicherzustellen? Welche konkreten, rechtlich verbindlichen Instrumente und Prozesse (über allgemeine Absichtserklärungen hinaus) sollen bei der Planung neuer Stadtquartiere zum Einsatz kommen, um die festgelegten Ziele bezüglich Arbeitsplatzdichte und Flächenbereitstellung für Gewerbe und Industrie effektiv umzusetzen? Wie wird die Einhaltung dieser Ziele überprüft und was geschieht bei Abweichungen?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Die planerischen Festlegungen im Gebiet der ehemaligen Planungszone Neuhegi-Grüze basierten auf der Überlegung, in weiten Teilen der Industriezone Flächen für die bestehenden industriellen und gewerblichen Betriebe sowie für entsprechende Neuansiedlungen zu sichern. Gleichzeitig wurden in den Umfeldern der S-Bahn-Stationen, ergänzend zu Wohnnutzungen, Potenziale für Dienstleistungsarbeitsplätze aller Art geschaffen. Dies mit dem Ziel, den Wirtschaftsstandort Neuhegi-Grüze und damit den Standort Winterthur insgesamt zu stärken und das gesamtstädtische Verhältnis von Einwohner:innen zu Beschäftigten, das im Jahr 2011 bei 0.63 lag (2023 bei 0.65), trotz starkem Bevölkerungswachstum mittelfristig zu stabilisieren und längerfristig zu verbessern. Zu diesem Zweck wurden die planerischen Voraussetzungen für ein Nutzflächenpotenzial für insgesamt ca. 10'000 Arbeitsplätze geschaffen. Konkrete und messbare wirtschaftliche Zielgrössen, wie beispielsweise die Ansiedlung einer bestimmten Anzahl Arbeitsplätze in spezifischen Branchen, wurden dabei nicht festgelegt.

Obwohl sich der Stadtrat zum damaligen Zeitpunkt eine noch grössere Dynamik im Gebiet erhofft hatte, verlief die Entwicklung dennoch erfreulich. Die Anzahl Arbeitsplätze wuchs zwischen 2011 und 2023 zwar langsamer als die Bevölkerung, das Plus von ca. 38 % liegt dennoch sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Arbeitsplatzwachstum von ca. 15 % im selben Zeitraum.

Die raumplanerischen Instrumente, die in Neuhegi-Grüze angewandt wurden – lokale Anpassungen der Bau- und Zonenordnung, Ergänzungspläne und Gestaltungspläne –, sind von grosser Bedeutung für die übergeordnete Steuerung der Stadtentwicklung und haben sich bewährt. Sie ermöglichten es, Flächen für spezifische Arbeitsnutzungen zu sichern und die Bodenpreise in einem für Industrie- und Gewerbebetriebe tragbaren Rahmen zu halten. Damit schafften sie eine zentrale Voraussetzung für den Erhalt bestehender und die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze. Die ortsspezifische Anwendung entsprechender Instrumente ist aufgrund der Erfahrungen in Neuhegi-Grüze auch an anderen Standorten in Winterthur weiterhin sinnvoll.

Gute planerische Rahmenbedingungen zur Flächensicherung sind eine unerlässliche Voraussetzung; die Raumplanung ist jedoch kein Instrument, das unmittelbar der Bestandespflege dient oder zur Ansiedlung neuer Firmen führen kann. Die Erfahrungen in Neuhegi-Grüze – etwa die Verlegung des Hauptsitzes von Zimmer Biomet für Europa, den Nahen Osten und Afrika nach Zug oder die Verlagerung des Global Headquarters von DMG Mori nach München und Tokio – verdeutlichen, dass unternehmerische Standortentscheide oft von Faktoren abhängen, die unabhängig von der kommunalen Raumplanung sind und teils auch ausserhalb des städtischen Einflussbereichs liegen.

Gestützt auch auf die Erfahrungen in Neuhegi-Grüze ergeben sich bezüglich Arbeitsplatzentwicklung mehrere wichtige Erkenntnisse:

- Neben raumplanerischen Instrumenten sind koordinierte Massnahmen zur aktiven Standortförderung durch die Stadt unerlässlich.
- Die Arbeitsplatzgebiete in Winterthur unterscheiden sich in ihren Standortfaktoren (vor allem bezüglich Lagequalität und Erschliessung) und müssen daher differenziert betrachtet, gezielt profiliert und in enger Zusammenarbeit mit lokalen Grundeigentümer:innen und Unternehmer:innen entwickelt werden.

- Eine systematische Bestandespflege durch enge Beziehungen der Stadt zu ansässigen Unternehmen, Kenntnis ihrer Bedürfnisse und aktive Unterstützung bei Expansionsplänen oder bei Herausforderungen ist von grosser Bedeutung.
- Basis für die gezielte Standortförderung ist eine klare Positionierung von Winterthur als führender Innovationsstandort im Technologiebereich, mit besonderem Fokus auf die vorhandenen und zukunftssträchtigen Technologien Smart Engineering und Clean Tech.

Unter anderem aufgrund solcher Erkenntnisse hat der Stadtrat die Wirtschaftspolitik als eine von zehn Kernstrategien bestimmt (SR.23.468-1) und das Amt für Stadtentwicklung beauftragt, eine Wirtschaftsstrategie zu erarbeiten. Sie wird aktuell in enger Abstimmung mit internen und externen Stakeholdern entwickelt und verfolgt unter anderem das Ziel, die Standortförderung als integriertes Gesamtsystem zu etablieren, die Rolle der Stadt zu stärken und alle relevanten Akteure und Aufgabenfelder einzubinden. Die in der Strategie formulierten Ziele sollen im Rahmen eines Controllings periodisch überprüft werden.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Quantifizierte Ziele vs. Realität: Welche quantifizierbaren wirtschaftlichen Stadtentwicklungsziele (z.B. Anzahl angestrebter Arbeitsplätze total, pro Sektor; Ansiedlung von x Unternehmen aus Zielbranchen) wurden 2011 oder danach für Neuhegi festgelegt? Welche dieser Ziele wurden bis heute erreicht, welche wurden verfehlt und um wie viel (bitte mit konkreten Zahlen belegen)?»

Weder im Zusammenhang mit den übergeordneten Überlegungen im Rahmen der Planungszone Neuhegi-Grüze (in Kraft zwischen Juni 2010 und Juli 2014) noch in den während dieser Zeit erarbeiteten Planungsinstrumenten *Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze* und öffentliche *Gestaltungspläne Umfeld Hegi* und *Umfeld Grüze* (genehmigt durch die Baudirektion im Dezember 2014) wurden quantifizierbare wirtschaftliche Stadtentwicklungsziele festgelegt. Der Fokus lag auf der langfristigen Sicherung von Flächen für die ansässigen Firmen und für neue Produktions- und Gewerbebetriebe sowie zugehörige Dienstleistungen (wie Logistik). Ein weiteres Ziel war die Schaffung grösserer Flächenpotenziale für Dienstleistungsarbeitsplätze aller Art im Umfeld der beiden S-Bahn-Stationen (siehe entsprechende Ausführungen in der Antwort auf Frage 3).

Im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zu den planerischen Festlegungen in der Planungszone wurden in der Folge lediglich grundsätzliche wirtschaftliche Ziele und Potenziale definiert, jedoch keine konkreten Zahlen zur angestrebten Arbeitsplatzentwicklung: *Die (planerischen) Massnahmen zielen darauf ab, den Wirtschaftsstandort Neuhegi-Grüze und damit das zukünftige zweite urbane Zentrum Winterthurs zu stärken. Die Ausschöpfung aller Flächenpotenziale schafft die Voraussetzung für insgesamt ca. 10'000 Arbeitsplätze und für ca. 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner¹.*

Bereits damals zeichnete sich ab, dass das Bevölkerungswachstum aufgrund der anhaltend hohen Attraktivität Winterthurs als Wohnort – und des damit verbundenen starken Interesses von Investor:innen an Wohnbauten – schneller verlaufen würde als die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Vor diesem Hintergrund wurde bei beiden Gestaltungsplänen weitgehend darauf verzichtet, die Realisierung des zulässigen Wohnanteils an die gleichzeitige Umsetzung von Arbeitsflächen zu knüpfen. Andernfalls hätte dies bedeutet, dass auch der stark nachgefragte Wohnraum erst zu einem späteren Zeitpunkt hätte entstehen können.

¹ Planungszone Neuhegi-Grüze, Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, S. 14, 25. September 2013: <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/wir-planen-fuer-sie/masterplaene-gebietsplanungen/neuhegi-die-neue-stadt-in-winterthur/planungszone-neuhegi-grueze-fuer-eine-attraktive-gebietsentwicklung/ftw-simplelayout-filelistingblock-1/25092013er-laeterungsbericht-gemaess-art-47-rpv.pdf>

Die Entwicklung der Arbeitsplätze im Gebiet der ehemaligen Planungszone verlief aber auch ohne quantifizierbare Ziele erfreulich. Ihre Zahl stieg zwischen Ende 2011 und Ende 2023 (aktuellste verfügbare Angabe) um ca. 38 %, von rund 4'000 auf ca. 5'500. Diese Zunahme liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Wachstum von ca. 15 % im selben Zeitraum. Diese Bilanz ist umso bemerkenswerter, als in diesen Zeitraum sowohl die Verlegung des Europa-, Nahost- und Afrika-Hauptsitzes von Zimmer Biomet nach Zug – mit dem Verlust von über 100 Kaderstellen in Neuhegi – als auch die Verlagerung des Global Headquarters von DMG Mori nach München und Tokio fiel. Weiter ist hervorzuheben, dass sich mit dem «Zurich Datacenter Campus» der Firma Vantage ein Grossunternehmen aus einer der ausdrücklich erwünschten Branchen angesiedelt hat (Information and Communication Technology ICT, vgl. auch Erläuterungen zur Frage 3). Die Zahl der damit verbundenen Arbeitsplätze bleibt jedoch – gemessen an der beanspruchten Landfläche von rund 3 Hektaren für alle drei geplanten Etappen des Datacenters – sehr gering.

Aufgeschlüsselt auf die wichtigsten Bereiche zeigt sich bei der Entwicklung der Arbeitsplätze zwischen 2011 und 2023 folgendes Bild:

- Clean-Tech: Zunahme um ca. 89 %, von 668 auf 1'261 (Zunahme Gesamtstadt, ca. 16%).
- Maschinenbau, Mechatronic, ICT (Smart-Engineering): Zunahme um ca. 15 %, von 991 auf 1'142 (Zunahme Gesamtstadt, ca. 8 %).
- Gesundheits- und Medizinaltechnik (Life Sciences): Abnahme um ca. 4 %, von 946 auf 904 (Zunahme Gesamtstadt, ca. 18 %).
- Übrige: Zunahme um ca. 59 %, von 1'385 auf 2'196 (Zunahme Gesamtstadt, ca. 19%).

Die Zahl der Einwohner:innen in Neuhegi-Grüze nahm im selben Zeitraum von ca. 1'000 auf ca. 3'200 zu, was primär die Folge der starken Wohnbautätigkeit im Teilgebiet zwischen S-Bahn-Station Hegi und Eulachpark ist.

Zur Frage 2:

«Optimierung raumplanerischer Instrumente: Welche Lehren zieht der Stadtrat aus der Entwicklung der Planungszone Neuhegi im Hinblick auf die Wirksamkeit raumplanerischer Instrumente wie Bau- und Zonenordnung, Stadtentwicklung sowie Standortförderung? Inwiefern wurden dabei auch Fragen der verkehrlichen Erschliessung berücksichtigt – insbesondere bezüglich einer starken ÖV-Anbindung und bedarfsgerechter Infrastruktur für Wirtschaftsparkplätze (z. B. für Mitarbeitende, Lieferverkehr, Kundschaft)? Welche Anpassungen dieser Instrumente erscheinen künftig notwendig, um die wirtschaftliche Entwicklung gezielt zu fördern und die Arbeitsplatzquote nachhaltig zu steigern?»

Wie die Entwicklung zeigt, spielen die raumplanerischen Instrumente, die im Gebiet der ehemaligen Planungszone angewandt wurden (lokale Anpassungen der Bau- und Zonenordnung, Ergänzungspläne, Gestaltungspläne), eine entscheidende Rolle in der übergeordneten Steuerung der Stadtentwicklung. Sie sichern Flächen für spezifische Arbeitsnutzungen und schaffen damit die zentrale Voraussetzung für den Erhalt bestehender Arbeitsplätze, das Wachstum bereits ansässiger Unternehmen sowie die Ansiedlung neuer Betriebe. Zudem tragen sie dazu bei, dass die Bodenpreise in einem für Industrie- und Gewerbenutzungen vertretbaren Rahmen bleiben. Unbestritten ist jedoch, dass raumplanerische Instrumente keine aktive Standortförderung durch die Stadt ersetzen können und deshalb ergänzende Massnahmen notwendig sind (vgl. Ausführungen zur Frage 4).

Der verkehrlichen Erschliessung kam im Rahmen der Überlegungen zur Planungszone und in der Erarbeitung der raumplanerischen Instrumente eine hohe Bedeutung zu. Dies zeigt sich unter anderem darin, dass da Kapitel 3. *Abstimmung Siedlung und Verkehr* das ausführlichste im Erläuterungsbericht ist. Die dort dargelegte Grundphilosophie für die Verkehrserschliessung, auf welcher die Massnahmen beruhen, ist unverändert gültig: *Die vorhandenen und ausbaubaren Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind beschränkt. Nicht nur die Stadt, sondern auch die Betriebe vor Ort haben deshalb ein vitales Interesse, dass ein sehr hoher Anteil der künftigen Personenbewegungen ins und aus dem Gebiet der Planungszone mit dem ÖV und dem LV erfolgen kann. Dadurch können die Strassenkapazitäten geschont werden und stehen*

dem Gewerbe, das auf diese Kapazitäten angewiesen ist, zur Verfügung².

Die diversen planerischen Festlegungen verfolgen einerseits das Ziel, die Flächen in der Industriezone primär für industrielle und gewerbliche Zwecke zu sichern, andererseits soll das Strassennetz nicht unnötig durch motorisierten privaten Individualverkehr (z.B. Pendler:innen) belastet werden, um die notwendigen Kapazitäten für den unverzichtbaren Wirtschaftsverkehr bereitstellen zu können. Zu diesem zweiten Ziel tragen beispielsweise der Ausschluss stark verkehrserzeugender Nutzungen (SVN) sowie die Konzentration von Dienstleistungsnutzungen ohne Bezug zu den lokalen Industrieclustern (sowie der Wohnnutzungen) in den optimal mit dem ÖV erschlossenen S-Bahn-Umfeldern bei.

Ein enormer Fortschritt in der ÖV-Erschliessung weiter Teile des ehemaligen Planungszonengebietes ermöglicht die Querung Grüze/Leonie-Moser-Brücke. Mit deren Eröffnung im Dezember 2026 erhalten nicht nur die Einwohner:innen, sondern auch tausende Arbeitnehmer:innen eine attraktive Busanbindung, die ihre Arbeitsorte direkt und schnell mit dem Bahnhof Grüze und dem Stadtzentrum verbindet. Ausstehend ist noch die Realisierung der Veloroute 2, die von Elsau via die S-Bahn-Stationen Hegi und Grüze ins Stadtzentrum führen wird und der eine wichtige Rolle in der Erschliessung des Gebietes für den Veloverkehr zukommt.

Längerfristig würde zudem die Realisierung der SBB-Haltestelle Grüze Nord, welche die SBB mit dem «Ausbauschnitt 2035» plant, eine massive Erhöhung der Zugsanschlüsse am Bahnhof Grüze ermöglichen. Der Anfang Oktober publizierte Bericht '45 der ETH Zürich, die im Auftrag des Bundesamts für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation die grossen Infrastrukturprojekte für Schiene und Strasse überprüft und priorisiert hat, attestiert der Haltestelle Grüze Nord die tiefste Prioritätsstufe 6. Der Stadtrat wird sich dafür einsetzen, dass die Haltestelle trotzdem im vorgesehenen Zeitrahmen realisiert wird. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die tiefe Priorisierung vorgenommen wurde, weil der ETH nach eigenen Aussagen vom Bund keine Unterlagen zum Haltestellenprojekt zur Verfügung gestellt wurden und das Projekt deshalb inhaltlich nicht geprüft werden konnte.

Die ersten wegweisenden planerischen Randbedingungen für die Querung Grüze/Leonie-Moser-Brücke sowie die Haltestelle Grüze Nord wurden im Rahmen der Planungszone im Gestaltungsplan Umfeld Grüze rechtsverbindlich verankert.

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts zur Erschliessung des Gebietes war zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Planungsinstrumente auch eine Anbindung für den motorisierten Verkehr via Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze, die möglichst direkt an die A1 führen sollte. Nach dem gemeinsam mit dem Kanton im April 2025 gefällten Entscheid, die weitere Projektierung der Zentrumserschliessung aufgrund des schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses zu sistieren, sind alternative Lösungen gefragt.

Dazu soll 2026/27 eine Mobilitätsstrategie Neuhegi/Grüze/Oberwinterthur erarbeitet werden, die u.a. aufzeigen soll, wie das bestehende Strassennetz im Hinblick auf eine bessere Erreichbarkeit des Gebiets – insbesondere für den Wirtschaftsverkehr – optimiert werden kann. Das langfristige Entwicklungsziel für Neuhegi-Grüze, nämlich die Ausschöpfung der grossen Reserven zur Ansiedlung neuer Arbeitsplätze und damit die Sicherstellung einer guten Erschliessung für den Wirtschaftsverkehr, bildet dabei eine der zentralen Rahmenbedingungen.

Vertiefte Ausführungen zu den Überlegungen hinsichtlich der Gebieterschliessung nach der Sistierung erfolgen im Rahmen der Beantwortung der Interpellation betreffend Erschliessung Neuhegi-Grüze, die am 7. Juli 2025 eingereicht worden ist.

Zur Frage 3:

«Aktive Ansiedlungspolitik: Welche aussichtsreiche Zielgruppe von Arbeitgebern (Branche, Firmengrösse oder Charakter) wurde vor 14 Jahre (oder seither) für eine aktive Ansiedlung identifiziert? Und welche konkreten Strategien, Konzepte und Massnahmen wurden für die aktive Ansiedlung von Arbeitgebern im Gebiet der Planungszone Neuhegi umgesetzt?»

² Planungszone Neuhegi-Grüze, Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RVP, S. 30, 25. September 2013

Wie in der Antwort auf Frage 1 erläutert, wurden im Rahmen der Planungszone keine quantifizierbaren wirtschaftlichen Stadtentwicklungsziele festgelegt. Daher wurden damals auch keine Konzepte oder Massnahmen zur aktiven Ansiedlung von Arbeitgeber:innen erarbeitet. Hingegen gab es Überlegungen zu den gewünschten Branchen. Die angestrebten Zielgruppen orientieren sich stark an den vor Ort tätigen erfolgreichen Unternehmen: Gemäss Art. 4 des Ergänzungsplans Neuhegi-Grüze³ ist die örtliche Industriezone in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion vorgesehen. Zulässig sind zudem betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume sowie Dienstleistungen mit direktem Bezug zu den örtlichen Industrieclustern (Maschinenbau, Mechatronik, ICT, Clean-Tech, Medizinaltechnik). Dienstleistungsnutzungen ohne Bezug zu diesen Clustern sind auf 20 % der zulässigen Bruttogeschossfläche pro Grundstück beschränkt. Gleichzeitig schliesst Art. 2 stark verkehrserzeugende Nutzungen aus (u.a. Anlagen und Bauten für Verkaufs-, Gastronomie- und Freizeitnutzungen mit mehr als 50 PW-Abstellplätzen).

Die entsprechenden Bestimmungen wurden in Absprache mit den örtlichen Grundeigentümer:innen erlassen. Sie zielen darauf ab, die Flächen in der Industriezone langfristig – auch für die ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe – für Arbeitsnutzungen zu sichern und vor «Zweckentfremdung» zu schützen.

Parallel zum Ergänzungsplan wurden die Gestaltungspläne Umfeld Grüze und Hegi erarbeitet. Durch die Begrenzung des Anteils für klassisches Wohnen in beiden Gestaltungsplänen auf 50 %, wurden dort, unmittelbar bei den S-Bahn-Stationen, grosse Geschossflächenpotenziale für Dienstleistungsnutzungen aller Art (inkl. Hotel und studentisches Wohnen) geschaffen.

Weitergehende oder detailliertere Überlegungen zur Art der angestrebten Arbeitsplatznutzungen wurden zum damaligen Zeitpunkt nicht vorgenommen. Ebenso wurde seitens der Stadt bisher keine aktive Ansiedlungspolitik für das Gebiet Neuhegi-Grüze verfolgt. Künftig soll dies – wie einleitend dargelegt – im Sinne koordinierter Massnahmen der aktiven Standortförderung auf Grundlage der zukünftigen Wirtschaftsstrategie erfolgen.

Zur Frage 4:

«Welche Lehren zieht der Stadtrat aus der bisherigen Entwicklung in Bezug auf die Nutzung von Gewerbe- und Arbeitsplatzflächen in Winterthur, um künftig eine ausgewogene und nachhaltige Balance zwischen Wohn- und Arbeitszonen sicherzustellen? Welche konkreten, rechtlich verbindlichen Instrumente und Prozesse (über allgemeine Absichtserklärungen hinaus) sollen bei der Planung neuer Stadtquartiere zum Einsatz kommen, um die festgelegten Ziele bezüglich Arbeitsplatzdichte und Flächenbereitstellung für Gewerbe und Industrie effektiv umzusetzen? Wie wird die Einhaltung dieser Ziele überprüft und was geschieht bei Abweichungen?»

Der Stadtrat erachtet raumplanerische Instrumente, wie sie im Gebiet der ehemaligen Planungszone angewendet wurden, weiterhin als zentral für die übergeordnete Steuerung der Entwicklung. Sie ermöglichen es, Flächen auch für spezifische Arbeitsnutzungen zu sichern und die Bodenpreise auf einem tieferen Niveau zu halten, als dies bei zulässigen Wohnnutzungen der Fall wäre. Damit wird eine wesentliche Voraussetzung geschaffen für den Erhalt bestehender Arbeitsplätze, die Weiterentwicklung ansässiger Unternehmen sowie die Ansiedlung neuer Betriebe.

Gleichzeitig bilden raumplanerische Instrumente nur einen Teil des Gesamtansatzes. Die Entwicklung in Neuhegi-Grüze zeigt, dass für eine nachhaltige Balance zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen zusätzliche, gezielte Massnahmen erforderlich sind (vgl. dazu auch die Ausführungen in der Einleitung zu den Erkenntnissen betreffend Arbeitsplatzentwicklung). Einerseits setzt hier die derzeit in Erarbeitung befindliche gesamtstädtische Wirtschaftsstrategie an. Andererseits ist zentral, dass Arbeitsplatzgebiete differenziert betrachtet sowie spezifisch transformiert und weiterentwickelt werden müssen. Hierzu wurden folgende Ansätze auch in den kommunalen Richtplan (August 2024, Stand Weisung an das Stadtparlament) aufgenommen:

³ Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze, Bestimmungen, S. 3, 25. September 2013, <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/wir-planen-fuer-sie/masterplaene-gebietsplanungen/neuhegi-die-neue-stadt-in-winterthur/planungszone-neuhegi-grueze-fuer-eine-attraktive-gebietsentwicklung/ftw-simplelayout-filelistingblock-3/25092013ergaenzungsplan-neuehigirueze-bestimmungen.pdf>

- Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sollen grundsätzlich erhalten und weiterentwickelt werden. Insbesondere soll die Verdichtung (Stapelung, Aufstocken, Mehrfachnutzung) von zentral gelegenen und gut erschlossenen Industrie- und Gewerbegebieten geprüft und ermöglicht werden.
- Bei den im Richtplan ausgewiesenen Schwerpunkträumen handelt es sich meist um grosse und bedeutende Arbeitsplatzgebiete, die sich in Lagequalität und Nutzungsmischung unterscheiden. Teilweise handelt es sich um Mischgebiete, teilweise um Industrie- und Gewerbegebiet. Diese Räume sollen zu attraktiven, vielfältigen Arbeitsplatzgebieten mit jeweils eigenständigem Profil differenziert entwickelt werden.
- Gebietsentwicklungen bzw. die Profilierung von Arbeitsplatzgebieten sollen in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Grundeigentümer:innen und Unternehmer:innen erfolgen.
- Um eine hohe Standortattraktivität zu bieten, ist auch eine attraktive Erschliessung durch den Wirtschaftsverkehr für Unternehmen ein zentrales Kriterium, wobei sich die Anforderungen von Kleingewerbe, Produktion und Dienstleistung erheblich unterscheiden. Entsprechend soll die Optimierung des Wirtschaftsverkehrs Bestandteil der zukünftigen städtischen Mobilitätsstrategie sein.

Laufende Projekte, wie die spezifische Profilierung bestimmter Gebiete hinsichtlich der angestrebten Arbeitsnutzung im *Zielbild für das Arbeitsplatzgebiet Oberwinterthur Nord* oder im Rahmen des *Masterplans Grüze Süd*, setzen diese Vorgaben bereits um und dienen als Pilotvorhaben. Die Erkenntnisse daraus fliessen laufend in weitere Gebietsentwicklungen ein.

Künftig werden auch die Ziele und Massnahmen aus der in Erarbeitung befindlichen Wirtschaftsstrategie in die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete einfließen. Die in der Strategie formulierten Ziele sollen im Rahmen eines Controllings periodisch überprüft werden.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Präsidiales übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon