

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Zwischennutzung Baufeld 1 Gestaltungsplan Grüze, eingereicht von Stadtparlamentarierin G. Stritt (SP)

Am 8. Dezember 2025 reichte die Stadtparlamentarierin Gabi Stritt (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Gemäss Stadtrats-Beschluss vom 7. Mai 2025 wurde das Departement Präsidiales (Stadtentwicklung) beauftragt in Zusammenarbeit mit verschiedenen anderen Departementen und der Grundeigentümerin SBB ein Konzept für eine Zwischennutzung auf dem Baufeld 1 des Gestaltungsplans Umfeld Grüze nach Eröffnung der Leonie-Moser-Brücke zu erarbeiten. Die Fläche dieses Baufeldes umfasst ca. 6000 m2 und wird bis mindestens Ende 2034 bzw. teilweise bis 2027 verfügbar sein.

Das Amt für Stadtentwicklung hat zu einer ersten Veranstaltung im November 2025 ausgewählter Akteure und Akteurinnen aufgerufen, dass sie sich an einer Sammlung von Projekt- und Nutzungsideen einbringen. Zudem ist im Februar 2026 eine öffentliche Ausschreibung zur Einreichung von Nutzungskonzepten geplant. Ausserdem wurden im Rahmen einer departementsübergreifenden Ad-hoc-Arbeitsgruppe bereits eine erste interne Sammlung von Bedürfnissen und Nutzungsideen durchgeführt. In einem nächsten Schritt soll ein externer Auftrag zur Ausarbeitung eines Nutzungskonzepts vergeben werden, in dessen Rahmen potenzielle Nutzende sowie weitere lokale Akteurinnen und Akteure gezielt einbezogen werden.

In Winterthur gibt es keine definierten Flächen, welche alternative Wohnformen ermöglichen. Dies führt immer wieder zu Diskussionen, dies letztmals im Zusammenhang mit dem Dauer-campieren beim Schützenweiher. Zudem hat auch das Postulat 2025.69 vom 2. Juni 2025 diese Thematik aufgenommen.

Mit der grossen Fläche, welche für eine längere Zeit für Zwischennutzungen zu Verfügung stehen wird, würde eine Möglichkeit bestehen, hier eine Zone für alternatives Wohnen auszuscheiden.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

- Kann sich der Stadtrat vorstellen, dass auf dem Baufeld 1 des Gestaltungsplans Umfeld Grüze ein Teil der Fläche für alternative Wohnformen ausgeschieden wird?*
- Welche Auflagen müssten erfüllt sein, damit alternative Wohnformen möglich wären?*
- Welche formellen Bedingungen wären notwendig, um eine Zone für alternatives Wohnen zu definieren?*
- Wie wird der Prozess bezüglich Ausschreibung konkret aussehen und unter welchen Voraussetzungen können Interessierte Ihre Ideen einreichen?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Mit der Inbetriebnahme der Leonie-Moser-Brücke im Dezember 2026 wird ein wichtiger Grundstein für die künftige Entwicklung im Quartier Grüze gelegt. Zusammen mit diesem Bauwerk entsteht nicht nur eine städtische Verbindung über die Gleise, sondern auch eine Anbindung in das Areal (Baufeld 1 gemäss Gestaltungsplan Umfeld Grüze) zwischen den Gleisen. Es dient

heute als Baustelleninstallationsfläche und würde nach Abschluss der Bauarbeiten Ende 2026 bis zur Realisierung der gemäss Gestaltungsplan zulässigen Hochbauten durch SBB Immobilien zu einer Brache. Aufgrund des langen Zeitraums bis zur Realisierung dieser Hochbauten hat sich SBB Immobilien in Absprache mit der Stadt entschieden, das zukünftige Baufeld 1 der Öffentlichkeit für Zwischennutzungen zur Verfügung zu stellen.

Die beabsichtigten Zwischennutzungen sollen das Areal aktivieren und beleben. Sie sollen einen bisher verborgenen Stadtraum, das Herzstück des zukünftigen Quartiers, für die breite Bevölkerung öffnen, als Inkubator für neue kreative Ideen dienen und die Stadt positiv stimulieren. Die Grösse der Fläche erlaubt eine attraktive Bepflanzung und ermöglicht Spielraum für die unterschiedlichsten Zwischennutzungen. Nach der Inbetriebnahme der Leonie-Moser-Brücke ist das Areal ideal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Eine provisorische Wohnnutzung durch alternative Wohnformen auf einem Teil des Areals würde die mögliche Flexibilität und den Raum für Kreativität auf dem Baufeld 1 stark einschränken.

Im Frühjahr 2026 erfolgt die Ausschreibung zur Suche nach passende Zwischennutzungen. Teil der Ausschreibung werden Leitziele sein, wie z.B. der Wunsch nach identitätsstiftenden Nutzungen, welche eine Belebung erwirken und einen Mehrwert für das Quartier bringen. Interessierte Nutzende können sich mit einem Nutzungskonzept bewerben. Die Auswahl erfolgt durch SBB Immobilien gemeinsam mit der Stadt. Anschliessend wird das Areal durch SBB Immobilien mittels Nutzungsverträgen den ausgewählten Nutzenden zur Verfügung gestellt.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Kann sich der Stadtrat vorstellen, dass auf dem Baufeld 1 des Gestaltungsplans Umfeld Grüze ein Teil der Fläche für alternative Wohnformen ausgeschieden wird?»

Das zwischen den Bahnlinien nach St. Gallen und Frauenfeld liegende Baufeld 1 soll mittel- bis langfristig vom heutigen «Niemandland» zum Bestandteil eines attraktiven, durchmischten städtischen Quartiers werden. Bis zum Baubeginn der Leonie-Moser-Brücke war das Areal durch Pünten belegt. Aufgrund dieser Nutzung durch einen sehr kleinen Personenkreis und der erschwerten Zugänglichkeit wegen des östlich gelegenen SBB Unterwerks ist das Areal für die meisten Winterthurer:innen bis heute Terra incognita.

Die Grundidee hinter den beabsichtigten Zwischennutzungen auf dem Baufeld 1 ist dessen Aktivierung und Belebung. Sie sollen einen bisher verborgenen Stadtraum, das Herzstück des zukünftigen Quartiers, für die breite Bevölkerung öffnen, als Inkubator für neue kreative Ideen dienen und die Stadt positiv stimulieren.

Eine provisorische Nutzung durch alternative Wohnformen auf einem Teil des Areals wäre für dieses Bestreben hinderlich, da sie die heute mögliche Flexibilität und den Raum für Kreativität auf dem Baufeld 1 stark einschränken würde. Zudem sind Zwischennutzungen erwünscht, die explizit Aktivitäten am Abend und am Wochenende oder regelmässige Besucherfrequenz generieren. Der angestrebte Nutzungsmix ist nur schwer mit einer Wohnnutzung auf demselben Areal in Einklang zu bringen. Davon abgesehen bräuchte es einen massiven Effort im Bereich Lärm und Akustik. Die Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, etc.) müsste für eine Wohnnutzung auf das Niveau Endausbau gebracht werden, um den Ansprüchen und Vorschriften zu genügen. Aus diesen Gründen erachtet der Stadtrat das Baufeld 1 als ungeeignet für temporäre alternative Wohnformen.

Diese Haltung wird von der Grundeigentümerin SBB Immobilien geteilt. Diese hatte bereits früher eine Anfrage bezüglich einer ähnlichen temporären Nutzung (Camping) auf SBB-Flächen erhalten. Der Standort Grüze wurde SBB-intern unabhängig von der geplanten Zwischennutzung verworfen, da dieser aufgrund der dafür unattraktiven Lage zwischen den beiden Geleisen sowie der NIS-Belastung (Nichtionisierende Strahlung) im Osten ungeeignet erschien.

Zur Frage 2:

«Welche Auflagen müssten erfüllt sein, damit alternative Wohnformen möglich wären?»

Für alternative Wohnformen gelten die gleichen (bau-)rechtlichen Bestimmungen wie für «reguläre» Wohnbauten. So muss ein Grundstück beispielsweise gemäss übergeordnetem Recht baureif erschlossen sein. Dies bedeutet nicht nur eine Strom- oder Frischwasserversorgung, sondern auch eine Anschlusspflicht an die Kanalisation für Abwasser sowie eine konforme Abfallentsorgung. Auch müssen die Anforderungen betreffend Brandschutz, Wärmedämmung oder Wohnhygiene erfüllt sein.

Die für eine Wohnnutzung – auch eine temporäre – benötigte Infrastruktur müsste bereits zum Zeitpunkt der Zwischennutzungen diesen Ansprüchen und Vorschriften genügen. Beim Baufeld 1 handelt es sich um eine chaussierte Fläche ohne Infrastrukturen, welche die SBB im bestehenden Zustand zur Verfügung stellt. Um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu gewährleisten, wären voraussichtlich hohe Investitionen durch die Interessenten an einer solchen Nutzung notwendig. Bei einer Nutzung durch temporäre alternative Wohnformen stellen sich zudem Fragen zur möglichen Lärmbelastung aufgrund der Lage zwischen den Geleisen und in Kombination mit anderen Zwischennutzungen sowie zur möglichen NIS-Belastung und zu Sicherheitsaspekten im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb.

Zur Frage 3:

«Welche formellen Bedingungen wären notwendig, um eine Zone für alternatives Wohnen zu definieren?»

Das Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG) definiert die Zonen abschliessend. Eine «Zone für alternatives Wohnen» existiert nicht und kann auch nicht auf der nächst tieferen Planungsebene (Ebene Stadt) eingeführt werden. Zudem ist klar definiert, welche Bauten und Nutzungen zulässig sind und welche Vorgaben es dabei zu beachten gilt. In der bestehenden sechsgeschossigen Zentrumszone Z6 bzw. im Perimeter des Gestaltungsplans Umfeld Grüze sind Wohnnutzungen problemlos möglich. Im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenordnung (BZO) ist grundsätzlich freigestellt, welche Wohnkonzepte realisiert werden. Aufgrund dieser Ausgangslage ist eine spezifische Wohnzone für alternative Wohnformen planungsrechtlich nicht notwendig.

Zur Frage 4:

«Wie wird der Prozess bezüglich Ausschreibung konkret aussehen und unter welchen Voraussetzungen können Interessierte Ihre Ideen einreichen?»

Die Ausschreibungsprozess wird von SBB Immobilien in enger Abstimmung mit der Stadt Winterthur organisiert. Es ist vorgesehen, die Ausschreibung im 1. Quartal 2026 zu veröffentlichen. Das Dokument enthält unter anderem die angestrebten Leitziele der Zwischennutzung, wie z.B. das Ziel, dass identitätsstiftende und sinnvolle Nutzungen gewünscht sind, welche eine Belebung erwirken und einen Mehrwert für das Quartier Grüze bringen.

Erläutert werden darin auch die Rahmenbedingungen, die Angaben zu den Unterlagen, welche Interessierte einreichen müssen sowie die Auswahlkriterien. Die Ausschreibung richtet sich an die breite Öffentlichkeit. Es gibt keine Einschränkungen bezüglich der Teilnahmeberechtigten. Voraussetzung für eine Teilnahme ist allerdings, dass konkrete Projekte eingegeben werden, welche die Bewerber:innen vor Ort selber realisieren wollen. Nutzungsideen, welche SBB Immobilien oder die Stadt umsetzen müssten, sind explizit nicht gefragt. Bis im 3. Quartal 2026 wird SBB Immobilien gemeinsam mit der Stadt anhand der Auswahlkriterien über die Eignung der Bewerbungen entscheiden. Ein zentraler operativer Filter im Auswahlprozess ist dabei die Gewährleistung der Bahnsicherheit sowie die uneingeschränkte Kompatibilität mit den betrieblichen Anforderungen der SBB (insbesondere der jederzeitige Zugang zum Unterwerk und die Einhaltung der Sicherheitsabstände zu den Gleisanlagen). Projekte, welche diese Sicherheits- und Betriebsvorgaben nicht erfüllen, können im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt werden.

Ziel der Ausschreibung ist es, zu Beginn der Zwischennutzung – voraussichtlich ca. im Frühjahr 2027 – mindestens einige grössere Basisnutzende auf dem Areal zu haben. Angesichts des langen Zeitraums der Zwischennutzung ist es jedoch explizit gewünscht, dass es Platz für ergänzende, kleinere und zeitlich befristete Nutzungen gibt. Entsprechend können sich Interessierte auch zu einem späteren Zeitpunkt für eine Zwischennutzung bewerben.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon