

Ein Biotop für das Kleingewerbe inmitten von Winterthur

# QUARTIERNUTZEN KOMMT VOR MAXIMALRENDITE



Bilder: Vanessa Püntener

2009 erwarb die Pensionskasse Abendrot das ehemalige Industrieareal Lagerplatz in Winterthur. Anstatt abgerissen und neu aufgebaut, wurde sanft entwickelt und renoviert, mit Rücksicht auf bestehendes Kleingewerbe und den Charakter des Areals. Für ein besonderes Wohnprojekt holte sich die Stiftung die neu gegründete Genossenschaft Zusammen-h-alt an Bord.

Von Thomas Bürgliesser

**K**aum eine Schweizer Stadt hat in den letzten Jahren so an Einwohnern zugelegt wie Winterthur. Trotz Bauboom finden aber auch Kleingewerbe und Kunstschaffende noch ihren Platz, erschwänglich und an zentraler Lage. Zum Beispiel auf dem Lagerplatz Winterthur, der in knapp zehn Minuten zu Fuss vom Hauptbahnhof erreichbar ist. 18 ehemalige Industriegebäude reißen sich auf der fünf Hektar grossen Fläche aneinander. Fotografen, Planer, Handwerker, ein Dampfmaschinenverein, Malateliers, aber auch eine Badmintonhalle, Bars,

Auf dem Lagerplatz konnte der Charakter des Industrieareals erhalten werden. Dies ist dem Engagement der bestehenden Mieter und der Investorin, der Pensionskasse Abendrot, zu verdanken.

Restaurants und die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) – der Lagerplatz Winterthur bietet einen bunten Mietermix und gilt als lebendiges Biotop.

Der Lagerplatz ist Teil des Sulzerareals, eines 20 Hektar grossen ehemaligen Industriegeländes der Firmen Sulzer und Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik SLM. Ab 1990 entwickelte sich das Sulzerareal Schritt für Schritt zu einem neuen Stadtquartier. Teure Wohnungen und Büroflächen entstanden. Auf dem Lagerplatz aber scheint sich nicht viel verändert zu haben, zumindest auf den ersten Blick. Viele der Mieter, die hier als Zwischennutzer einen befristeten Mietvertrag bis 2009 hatten, sind noch immer da.

## Komplettabriss kam nie in Frage

Der Erhalt des ursprünglichen Charakters ist unter anderem dem Engagement des Arealver-

ns Lagerplatz zu verdanken. Hundert Mieter des Lagerplatzes schlossen sich darin 2006 zusammen und suchten zur Rettung ihres Areals selbst nach einem Investor. Über ein ähnliches Projekt in Basel, das Gundeldinger Feld, und als dort verantwortliche Baubüro «In Situ» wurde man auf die Stiftung Abendrot aufmerksam. Diese Basler Pensionskasse hat sich das Thema Nachhaltigkeit auf die Fahne geschrieben. «Bei unseren Kapitalanlagen achten wir stark auf ethische Kriterien», erklärt Klara Kläusler, Immobilienverantwortliche der Samelstiftung mit rund tausend angeschlossenen Arbeitgebern. Die Anlagegelder würden nach nachhaltigen, sozialen und umweltverträglichen Kriterien angelegt. «Dabei steht der Mensch immer im Mittelpunkt.»

Schon beim Kauf des Lagerplatzes 2009 war für die Stiftung klar: Ein Komplettabriss und Neubau beispielsweise von Wohnüberbauungen kommt nicht in Frage. Einerseits fühle man sich verpflichtet, Arbeitsplätze zu erhalten oder sogar neue zu schaffen. «Und wieso von einem Konzept abweichen, das in den Grundzügen schon funktioniert? Insgesamt bestanden bereits über hundert Mietverträge, weshalb wir mit dem Vorhandenen arbeiten wollten», erklärt Klara Kläusler. Vor allem im Bereich der energetischen Sanierung gab es jedoch viel Nachhol- und Investitionsbedarf. Deshalb taucht die Arealentwicklung Zeit: Zehn Jahre überdauert man sich; bis 2020 sollen 150 Millionen Franken investiert werden.

### Gewerbe profitiert von Quartier-erlebnis

Für uns ist die Stiftung Abendrot ein Glücksfall», erklärt Peter Wehrli, Co-Präsident des Realvereins Lagerplatz. So habe man sich beispielsweise ein gewisses Mitspracherecht erhalten können. «Monatlich findet ein Treffen mit der Stiftung statt, an dem wir unsere Anliegen einbringen können.» Bereits als Startschuss für die Planung hielt die Stiftung 2009 einen viertägigen Workshop mit bestehenden Mietern und Vertretern von Stadt und Nachbarquartieren ab. Hier hatten sie die Möglichkeit, Ideen und Ansprüche zu platzieren. Im Nutzungskonzept fanden dann zahlreiche Projekte Einzug, welche die Attraktivität des Lagerplatzes und damit die Mieterbindung langfristig sichern sollten. Beispielsweise soll das Areal weitestgehend autofrei werden. Inzwischen wurden zahlreiche Parkplätze aufgehoben oder zumindest kostenpflichtig gemacht. Als Alternative gibt es in unmittelbarer Nähe unter anderem drei Mobility-Standorte.

Ein weiteres wichtiges Anliegen ist die Schaffung von Begegnungszonen, wie etwa das Bistro «Portier». Am Eingang des Areals ist es Treffpunkt für Mittagessen oder Feierabendbier. Gleichzeitig fungiert es als Informationsdrehscheibe für das ganze Areal. Auskünfte zu anliegendem Gewerbe oder mietbaren Räumen

Die Renovierungsarbeiten unterschieden sich von Gebäude zu Gebäude. Bei dieser ehemaligen Produktionsstätte wurde die Hülle von innen komplett energetisch saniert.



Zentrale Anlaufstelle des Lagerplatzes ist das Bistro «Portier», es ist Quartiertreffpunkt und Informationsdrehscheibe zugleich.

Ein überdachter Platz – eine ehemalige Kranbahn – wird vom Arealverein für regelmäßige Anlässe wie beispielsweise Nachtbazare genutzt.



Bäume und Sitzgelegenheiten sorgen für weitere Auflockerung und Begegnungsmöglichkeiten.

Noch bis 2020 stehen weitere Sanierungsarbeiten an. Bis dahin wird die Stiftung Abendrot rund 150 Millionen in den Lagerplatz investiert haben.



Eine ehemalige Fabrikationshalle aus dem Jahr 1894 stockte man um drei Geschosse auf und setzte eine Gewächshausfassade davor. Dort wachsen Dutzende von Pflanzenarten, Tomaten und Kräuter. Diese gläserne Raumschicht schützt vor Lärm und Kälte.

Nach der Sanierung ist die Fabrikationshalle Zuhause für Fotografen, Planer, Therapeuten, eine Buchmanufaktur und viele andere.



Das Wohnprojekt der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt

## NEUE ALTERSKULTUR

Der einzige Neubau auf dem Lagerplatz Winterthur wird gleich ein ganz besonderer. Hier entsteht ein genossenschaftliches Projekt, das Raum bietet für neue Lebensinhalte in der zweiten Lebenshälfte. Nächsten Frühling soll Baubeginn sein, auf September 2018 ist der Einzug geplant.

«Seit 2006 verfolgen wir unsere Idee von Tätigsein und Wohnen in der zweiten Lebenshälfte und haben mit der Stiftung Abendrot einen Investor gefunden, der ganz hinter unserem Projekt steht», freut sich Peter Hajnoczky, Co-Präsident der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt. Es brauche dringend Alternativen zum heute gängigen Angebot für das Wohnen und Arbeiten im Alter, ist die Genossenschaft überzeugt. Die zweite Lebens-

hälfte sei heute nicht mehr zentral von familiären Aufgaben und der beruflichen Karriere bestimmt, sondern eröffne Raum für einen erweiterten Lebensinhalt, einen Raum, der selbstorganisiert und aktiv genutzt und gestaltet werden wolle. «Wir sehen das Älterwerden als grosse Chance, als Freiheit, noch einmal etwas ganz Neues zu beginnen, sowie als Herausforderung zur Mitentwicklung einer neuen Alterskultur», so Peter Hajnoczky.

### Viel Raum für die Gemeinschaft

Sieben Etagen wird das neue Gebäude haben. Während in den zwei Sockelgeschossen die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften mit einem Bauingenieurlehrgang einzieht, sind die oberen fünf Stockwerke ganz für die Genossenschaft reserviert. 85 Wohneinheiten mit Nasszelle und kleiner Küche für insgesamt rund 120 Bewohner in der zweiten Lebenshälfte entstehen hier. Die Wohnungen sind bewusst klein gehalten, denn als erweiterter Wohnraum dient ein grosser Gemeinschaftsbereich.

Darin sind geschlossene Räume zu den Themen Bewegen, Musizieren, Gestalten, Handwerken sowie Wäsche geplant. Ein grosser Teil des Gemeinschaftsbereiches sind jedoch Zwischenzonen, welche die Bewohner flexibel einrichten und nutzen können. Zusätzlich finden auch eine Bibliothek sowie eine grosse Gemeinschaftsterrasse für urbanes Gärtnern ihren Platz. «Die Idee ist, dass die Bewohner sich gegenseitig zu neuen Aktivitäten

### Neues Wohnmodell ermöglicht

Bei aller Durchmischung hielt man den Wohnanteil auf dem Areal, der gemäss Gestaltungsplan bis zu 35 Prozent betragen darf, bewusst niedrig. «Wohnen und Gewerbe auf so engem Raum funktioniert nur selten», begründet dies Klara Kläusler. So beschränkt sich das Wohnen auf eine bisher unbebaute Parzelle am südwestlichen Rand des Areals. Hier entsteht in Zusammenarbeit mit der neu gegründeten Genossenschaft Zusammen\_h\_alt ein besonderes Wohnprojekt für rund 120 «Menschen in der zweiten Lebenshälfte» (siehe unten).

«Wir wussten, dass die Genossenschaft dieses Projekt bereits an anderer Stelle in Winterthur geplant und den Zuschlag nicht erhalten hatte», erzählt Klara Kläusler. Das Gebäude wird zu einem Grossteil von der Genossenschaft gemietet, als zweiter Mieter zieht die ZHAW ein. Um die Langfristigkeit sicherzustellen, beteiligt sich die Genossenschaft marginal an den Investitionskosten. Für die Pensionskasse sei dies auf der einen Seite ein sicheres, langfristig Investment. Gleichzeitig entsprechen das Projekt aber auch den sozialen Grundsätzen der Pensionskasse. «Wir sind gerne dabei, wenn es um die Entwicklung solcher neuen Wohnmodelle geht.»

### Rendite muss trotzdem sein

Zur Halbzeit der Arealentwicklung zieht die Immobilienverantwortliche der Pensionskasse Abendrot ein positives Fazit. Zahlreiche Projekte konnten bereits realisiert werden und rund die Hälfte der Gebäude sei energetisch saniert. Eine 900 Quadratmeter grosse Photovoltaik-

anlage wurde in Betrieb genommen, eine zweite folgt auf dem Dach der Badmintonhalle, und auch auf dem genossenschaftlichen Neubau ist eine Anlage geplant. Zusätzlich hat man bei einigen Gebäuden technische Installationen erneuert und je nach Bedürfnis der Mieter sanitäre Anlagen ergänzt sowie teilweise Wände eingezogen. Eine Lagerhalle erhielt eine neue Glasfront in Form einer Gewächshausfassade sowie eine Aufstockung um drei Stockwerke.

Auch der Arealverein zeigt sich zufrieden mit der Entwicklung. Schon jetzt sei das Areal viel belebter. Und mit mehr Publikum werde der Lagerplatz für alle noch spannender. «Die Sanierungsarbeiten laufen ausserdem sehr unkompliziert ab», erklärt Co-Präsident Peter Wehrli. Trotzdem: Einige wenige Mieter hätten das Areal auch verlassen. Denn die Investitionen bringen Mieterhöhungen mit sich, wenn auch im kleinen Rahmen. Dabei ziele die Pensionskasse aber längst nicht auf die maximal möglichen Mieten ab, betont Klara Kläusler. «Zum Beispiel hatten wir für einen Gebäudeteil nach der Sanierung zahlreiche Interessenten, die viel gezahlt hätten. Uns war aber wichtig, dass hier wieder eine Velowerkstatt einzieht, da diese auf dem Areal gefragt ist.» Die Miete habe dabei eine zweitrangige Rolle gespielt. Die Pensionskasse ist aber kein Wohltätigkeitsverein. «Schlussendlich sind wir unseren Versicherten gegenüber verpflichtet.» Auch ihre Investments müssten langfristig eine Netto Rendite von mindestens drei Prozent abwerfen. «Wir sind einfach überzeugt, dass dies auch mit einer nachhaltigen Quartierentwicklung möglich ist, ohne alles Existierende über den Haufen zu werfen.» ■

animieren, sich im Alltag begegnen und einander unterstützen», erklärt Peter Hajnoczky. Vom gemeinschaftlichen Zusammenleben und Tätigsein verspreche man sich eine Bündelung und Verstärkung der Kräfte – mit Betonung darauf, dass es weder ein Mehrgenerationenhaus noch eine Pflegeeinrichtung sei. «Wir planen bewusst für die Zeit, wo unsere Kräfte nachlassen und einige Bewohner gebrechlich oder pflegebedürftig werden», so Peter Hajnoczky. Da zähle man auf gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung und beziehe auch die Spitex mit ein. «Die Wohneinheiten sind aber nicht auf intensive Pflege ausgerichtet, jedoch natürlich hindernisfrei und altersgerecht gestaltet.»

### Lebendiger Teil des Lagerplatzes

Mit öffentlichen oder halböffentlichen Bereichen möchte man auch einen Quartierbezug herstellen. Auf zwei Stockwerken lassen sich kleinere Ateliers mieten, und ein Mehrzweckraum im Eingangsbereich ist als Quartiertreffpunkt für die Bewohner, Studenten und Anwohner vorgesehen. «Wie sich unsere Vision entwickelt, wird sich nach unserem Einzug im September 2018 zeigen», so Peter Hajnoczky. Es sei ihnen bewusst, dass ihr Projekt eine neuartige Wohn- und Lebensform gründe, welche die Bereitschaft zur Offenheit und zum Träumeverwirklichen voraussetze. ■



Der Vorstand der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt: Carmen Witte, Peter Hajnoczky, Lukas Keller, Peter Thalmann, Lisa Jud, Iren Monti.



844: Beat Rothen/Architektur GmbH

Der Neubau, entworfen von Beat Rothen Architektur GmbH: In die unteren zwei Stockwerke zieht die ZHAW ein, oben kommen die genossenschaftlichen Wohneinheiten sowie viel Gemeinschaftsfläche zu liegen.