



# Jurybericht Trägerschaft und Nutzungskonzept Halle 53

Öffentliche Ausschreibung  
Winterthur, Juli 2018

### **Ausschreibung Trägerschaft und Nutzungskonzept Halle 53**

Die Stadt Winterthur konnte im Sommer 2015 die Halle 53, eine denkmalgeschützte Industrie-Anlage auf dem ehemaligen Sulzer-Areal Stadtmitte, kaufen. Dem Kauf war eine intensive Diskussion von Nutzungsideen, Betriebskonzepten und Risiko-/Potenzialanalysen vorausgegangen. Heute wird die Halle im Sinne einer Zwischennutzung als Parkhaus und für einzelne Veranstaltungen verwendet.

Die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau, führte für die Halle 53 eine zweistufige, öffentliche Ausschreibung zur Findung einer Trägerschaft und Nutzungskonzeption durch. Die Zweistufigkeit erlaubte es, ausgewählte Eingaben aus der ersten Runde gezielt zu vertiefen. Ziel der Ausschreibung war die Ermittlung einer geeigneten Trägerschaft mit der optimalsten Nutzungskonzeption. Die Halle 53 soll in Zukunft Nutzungen beherbergen, die eine überregionale Ausstrahlung haben, die Attraktivität des Umfeldes und der Stadt Winterthur steigern sowie für Veranstaltungskreise offen stehen.

Die Ausschreibung der Trägerschaftssuche erfolgte in Form eines Konkurrenzverfahrens. Sie wendete sich an Firmen, institutionelle Anleger, Organisationen (wie z.B. Stiftungen) sowie Privatpersonen mit kreativen Nutzungskonzepten und einem dem Risiko entsprechend soliden finanziellen Fundament.

# Rahmenbedingungen

Die wichtigsten Rahmenbedingungen der Ausschreibung in Bezug auf Flächen, Nutzungen sowie Vertragsmodelle werden hier kurz zusammengefasst:

## **Flächen**

Die Halle 53 weist eine Grundfläche von 5 523 m<sup>2</sup> auf und belegt damit fast das gesamte Grundstück (5 877 m<sup>2</sup>). Die anrechenbare Geschossfläche (aGF, §255 PBG) ist mit 6 462 m<sup>2</sup> (rund 120% der Gebäudegrundfläche) im Grundbuch eingetragen. Nicht dazu zählen ebenerdige Flächen, wenn diese als öffentlich zugänglicher, überdeckter Freiraum und als Zirkulationsflächen genutzt werden (analog einem Platz unter freiem Himmel). Diese Flächen stehen auch zur temporären Verwendung für wechselnde Nutzungen zur Verfügung.

## **Nutzungen**

Die Stadt sucht Nutzungen, die für die Öffentlichkeit attraktiv sind und zu einer Belebung und nachhaltigen Entwicklung des Umfeldes beitragen. In Bezug auf die inhaltliche Ausrichtung werden keine Vorgaben gemacht. Die Einhaltung der inhaltlichen Rahmenbedingungen insbesondere in Bezug auf Lärmimmissionen ist jedoch zu beachten.

## **Vertrag**

Es ist eine langfristige Miete vorgesehen. Ab 1.1.2022 ist auch ein Übergang in eine Abgabe im Bau-recht denkbar.

Die Stadt beabsichtigt die Halle an einen Betreiber mit einem für die Öffentlichkeit attraktiven Nutzungskonzept abzugeben. Dabei strebt die Stadt einen kostendeckenden Mindestertrag an.

# Beurteilungsgremium

Für die Beurteilung der Eingaben der beiden Stufen war das folgende Beurteilungsgremium, bestehend aus stadtinternen und externen Beratenden verantwortlich:

## **Entscheidungsausschuss**

Christa Meier (Stufe 2), Stadträtin, Vorsteherin Departement Bau (Vorsitz)  
Josef Lisibach (Stufe 1), ehemaliger Stadtrat  
Yvonne Beutler, Stadträtin, Vorsteherin Departement Finanzen  
Stefan Fritschi, Vorsteher Departement Technische Betriebe.

## **Interne Beratende**

Elke Eichmann, Amt für Städtebau, stellvertretende Stadtbaumeisterin (Moderation)  
Erich Dürig, Immobilien, Bereichsleiter Immobilien  
Stefan Gasser (Stufe 1), Amt für Städtebau, ehemaliger Leiter Denkmalpflege  
Henriette Hahnloser (Stufe 2), Amt für Städtebau, Denkmalpflege  
Nicole Kurmann, Bereichsleiterin Kultur  
Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung

## **Externe Beratende**

Michael Domeisen, Standortförderung Winterthur  
Köbi Gantenbein, Chefredaktor und Verleger  
Martin Hofer, ehemals Wüest Partner AG  
Iris Vollenweider, ehemals Fischer AG Immobilienmanagement.

## **Organisation**

Michael Boogman, Amt für Städtebau, Projektleiter

# Beurteilungskriterien

Die eingereichten Angebote wurden nach den folgenden generellen Beurteilungskriterien bewertet:

## **Trägerschaft**

- Motivation
- Organisationstruktur und -grösse
- Zweck und Aufgabenschwerpunkte
- Betreibermodell

## **Wirtschaftlichkeit**

- Ertrag, Investition, Rendite, Mietzinsangebot, Vertragslaufzeit und Finanzierbarkeit

## **Nutzungskonzeption**

- Gesamtkonzeption
- Zielgruppen
- Nutzungsarten/-mix, Flächenverteilung/-grössen und -allokation
- Verkehr und Immissionen

## **Realisierbarkeit**

- Standorteinschätzung, Chancen, Risiken
- Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand
- Vertragseckwerte
- Meilensteine, Projektorganisation

## **Nachhaltigkeit**

- Mehrwert für Stadt und Region Winterthur
- Quartierverträglichkeit der angestrebten Nutzung
- Zugänglichkeit zur Halle
- Bauliche und gestalterische Qualitätssicherung

## **Gesamtbewertung**

- Nutzungskonzeption bezüglich ihren qualitativen, vertraglichen und finanziellen Aspekten sowie den übrigen Rahmenbedingungen
- Trägerschaft bezüglich ihrer Struktur, Organisation, Zielsetzungen, Finanzkraft und Potenzial

Die Erfüllung der Aufgabenstellung gemäss dem Programm wurde anhand vorstehender Kriterien beurteilt. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

# Jurierung

## **Jury Stufe 1**

Für die erste Stufe der Ausschreibung gingen fristgerecht drei Eingaben ein. Die drei Konzepte wurden einer vertieften Vorprüfung unterzogen, die die Plausibilität der rechtlichen und technischen Umsetzbarkeit der Konzepte überprüfte.

Am 12. Dezember 2017 stellten die drei Teams ihre Konzepte der Jury vor. Die Jury hat alle drei Teams für die zweite Runde eingeladen und ihnen als Aufgabe für die zweite Runde eine Würdigung der ersten Runde mit den Hinweisen aus der Vorprüfung abgegeben.

## **Echoraum**

Zwischen den beiden Stufen hat ein Echoraum mit den Anwohnern, Grundeigentümern und dem Winterthurer Heimatschutz stattgefunden und die Projektideen sind vorgestellt worden. Die vorgeschlagene Nutzung mit einem Konzertsaal wurde sehr positiv aufgenommen. Das Quartier schätzt die Ergänzung zum Lagerplatz und begrüsst das erweiterte Kulturprogramm für klassische und anspruchsvolle Besucher.

## **Vertragsbedingungen**

Das beabsichtigte Vertragsmodell mit der zukünftigen Trägerschaft wurde nach der Stufe 1 in Frage gestellt, insbesondere auch das bis Ende 2021 befristete Rückkaufsrecht der Implan AG. Zur Klärung dieser Fragen wurde mehr Zeit beansprucht, so dass der Eingabetermin auf den 18. Mai 2018 verschoben wurde.

## **Eingaben Stufe 2**

Die Eingaben der zweiten Stufe wurden durch die Firma Fanzun AG mit Swissness AG einer vertieften wirtschaftlichen Vorprüfung unterzogen. Die eingereichten Businesspläne und die Grobschätzungen der Baukosten wurden auf ihre Plausibilität hin geprüft. Für die Präsentation der Konzepte am Jurytag wurden den Teams spezifische Fragen gestellt.

Beim Team 1 wurde für die Stufe 2 neu Michael Hauser, ehemaliger Stadtbaumeister von Winterthur, in das Team aufgenommen. Die Jury hat geprüft und sich beraten lassen, ob dadurch eine Vorbefassung der Jury und ein Vorteil für dieses Team zu Stande kam. Sie ist zum Schluss gekommen, dass dem nicht so ist und hat alle teilnehmenden Teams mit einer Verfügung über diesen Entscheid informiert. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten, womit alle Teams für die Beurteilung in der Stufe 2 zugelassen werden konnten.

## **Jury Stufe 2**

Am 10. Juli fand die Jurierung der zweiten Stufe statt. Die Teams erhielten nochmals die Gelegenheit, ihre Konzepte vorzustellen und die Fragen aus der Vorprüfung zu beantworten, worauf sich die Jury zur internen Beratung zurückzog.

## **Entscheid**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 3. Oktober 2018 den Juryentscheid bestätigt.

# Schlussfolgerung und Empfehlung

Das Beurteilungsgremium stand vor einer sehr anspruchsvollen Aufgabe. Die Ausschreibung stellte sehr hohe Anforderungen, es mussten eigene Nutzungskonzepte entwickelt, eine architektonische Umsetzung geprüft und dann noch eine wirtschaftlich tragbare Basis für den Bau und längerfristigen Betrieb gefunden werden. Die komplexen Abhängigkeiten und Vorgaben waren für alle Anbieter eine Herausforderung und es war vorhersehbar, dass nur eine überschaubare Anzahl von Teams einen Beitrag machen und versuchen wird, hier eine tragfähige Lösung auf die Beine zu stellen. Es hat die Jury umso mehr gefreut, dass sich drei Teams dieser grossen Aufgabe gestellt haben. Die Jury würdigt den grossen Einsatz aller Beteiligten und bedankt sich für die Diskussionen und Beiträge.

In der Jurierung der ersten Stufe vom 12. Dezember 2017 wurden die drei Konzepte vorgestellt und es wurde entschieden, alle drei Teams für die zweite Stufe des Verfahrens einzuladen.

Alle Teams haben den Auftrag zur Weiterbearbeitung aufgenommen und in einer Überarbeitung umfassende Antworten gegeben. Die Teams konnten in der zweiten Stufe bei der Jurierung vom 10. Juli ihre Konzeptänderungen präsentieren, worauf die Jury zur Beratung in Klausur ging.

Das **Team 2 Stadthalle 53** hat durch den Absprung des Ankermieters der ersten Stufe einen Neustart hingelegt und ein in weiten Teilen neues Konzept vorgelegt. Dieser Ansatz hebt sich durch die vergleichsweise günstigen Kosten und die breite Kulturnutzung erfrischend von den beiden Mitkonkurrenten ab. Die Umsetzung der Idee bleibt jedoch in den Ansätzen stecken. Der Businessplan lässt Fragen offen und ist partiell sehr optimistisch, so dass es fragwürdig ist, ob ein positives Verhältnis von Ertrag zu Aufwand erwirtschaftet werden kann. Erfreulich ist der Einbezug des Oxyd-Kunstvereins. Der Standort wird für diesen Nutzer, der das Experimentelle fördert, aber als nicht ideal gewertet. Die Jury gratuliert dem Team 2, dass es trotz des schwerwiegenden Ausstiegs ihres Ankermieters die Flinte nicht ins Korn geworfen hat. Die Jury hat sich in der Folge vertieft mit den zwei anderen, im Ansatz ähnlicheren Konzepten befasst.

Das **Team 3 Plattform 53** hat den fulminanten Start der ersten Stufe vertieft umgesetzt. Bilder von atmosphärisch hoher Dichte belegen überzeugend das Alleinstellungsmerkmal der zukünftigen Hallennutzung. Das Musikkollegium ist der grosse Treiber hinter der Projektidee und nimmt auch in der neuen Organisationsform eine Schlüsselrolle ein. Der Konzertsaal behält den Charme und Chic der Industriehalle und kann zum überregional attraktiven Leuchtturm für das ganze Sulzeraal werden. Auf den Plattformen entstehen spannende Raumenfiladen, deren Ansatz eine vielfältige Nutzung erahnen lässt, die der geforderten Flexibilität der erwähnten Nutzer entspricht (mal Garderobe oder Foyer, mal Seminarraum oder Atelier). Enttäuschend ist, dass auch in der zweiten Stufe der Umgang mit der verbleibenden Kalthalle nicht verfeinert werden konnte. Leider bleibt das Konzept hier vage, die Restnutzung wird dem Quartier überlassen und das Potenzial der Kalthalle wird nicht in die Projektidee integriert.

Nicht zu überzeugen vermochte aber vor allem das vorgeschlagene Businessmodell. Der Businessplan zeigt zwar vorbildlich die zu erwartenden Erträge und Aufwände. Das Konzept sieht aber vor, dass die Stadt Winterthur eine wesentliche Rolle in der Finanzierung der neuen Aktiengesellschaft wahrnehmen soll und einen Einnahmenverzicht hinnehmen muss. Dies widerspricht der Ausgangslage der Ausschreibung, in der eine möglichst kostentragende Lösung als Zielsetzung formuliert worden ist. Leider wurde in der zweiten Stufe kein neuer Ansatz präsentiert, der wirtschaftlich zu überzeugen vermag und politisch tragbar ist.

Das **Team 1 Halle 53** ist gut abgestützt und bringt viel Erfahrung bei der Umnutzung von Industriehallen mit. Mit diesem Wissen wurden geschickt Nutzungen aus dem Bereich Kultur, Gastronomie und Arbeit verknüpft. Der Saal muss klar hochwertig positioniert werden, um auch für eine Nutzung wie z.B. das Musikkollegium attraktiv zu sein. Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist aber auch Flexibilität erforderlich, damit andere Nutzungen wie zum Beispiel Kongresse, Veranstaltungen möglich sind. Das Konzept des Foodcourts wurde kritisch hinterfragt: Ist das ein langfristiges, wirtschaftliches Erfolgsmodell oder nur ein Trend, dessen Infrastruktur (acht Küchen) bald wieder obsolet ist? Die Jury hat Zweifel, sie glaubt dem Konzept an diesem Ort nicht. Zur Qualität des Saals ist eine adäquate Ergänzung im Gastrokonzept wünschenswert. Grundsätzlich überzeugt bei diesem Team die gute Mischung der Nutzer, die breite Abstützung und das vernetzte Denken, das als Erfolgsfaktor für eine Umsetzung gewertet wird.

Der Entscheidungsausschuss kam nach konsultativer Abstimmung im ganzen Gremium zum Schluss, dem **Team 1 Beat Rothen Architektur GmbH, Denkstatt sàrl** den Auftrag zur Bildung der Trägerschaft und Weiterentwicklung des Konzepts zu erteilen.

### **Empfehlungen**

Zu vertiefen in der Projektierungsphase sind insbesondere folgende Aspekte:

- Im vorliegenden Betreibermodell wird dem Musikkollegium Winterthur eine tragende Rolle beigemessen. Gemäss Aussagen von Herrn Samuel Roth ist für das MKW auch die Saalnutzung im Konzept von Team 1 Halle 53 denkbar. In diesem Konzept sieht sich das MKW als Mieter und übernimmt keine führende Rolle in der Organisation des Betreibers. Das Team 1 Halle 53 muss das Betreibermodell weiter verfeinern und konkretisieren. Die Aufgaben und Zuständigkeiten des Musikkollegiums sind zu klären.
- Der Saal muss in enger Zusammenarbeit mit dem Nutzer MKW auf die Nutzung für klassische Konzerte hin geplant werden, wobei die Nutzung durch andere Formate ebenso berücksichtigt werden muss (Popkonzerte, Kongresse etc.). Eventuell ist für den Saal die ganze Hallenhöhe zu nutzen (ohne Sockelgeschoss). Inwiefern Hebebühnen etc. nötig sind, ist zu hinterfragen. Die Nutzung des in diesem Hallenbereich bestehenden Untergeschosses ist zu prüfen.
- In der Weiterentwicklung des Projektes sind die Analyse und das Zusammenspiel mit den nachbarschaftlichen Entwicklungen von grosser Bedeutung. Das Konzept muss mit der Stadt Winterthur und der Lokstadt in Abstimmung gebracht werden.
- Das Foyer muss massiv vergrössert werden, damit alle Konzertbesucher darin Platz finden. So können mit der Pausengastronomie die für den Betrieb nötigen Umsätze generiert werden. Auch müssen die Gäste schnell und komfortabel über grosszügige Treppenanlagen dieses Foyer erreichen können. Die klimatischen Bedingungen des Foyers sind in Bezug auf die Pausengastronomie zu präzisieren.
- Die Büroräume sind flexibel auszugestalten und gut an den Betrieb des Saals anzubinden, damit sie bei Bedarf gemeinsam genutzt werden können (z.B. bei Kongressen). Ein Teil darf aus diesem Grund auch nicht dauervermietet werden.



- Mit den Nachbarn ZHaW und Technopark ist der Bedarf an Räumen in der Halle 53 zu klären. Diese Mieter können für eine Grundauslastung der vorgesehenen Büroräume sorgen und damit einen Grundumsatz für einen wirtschaftlichen Betrieb liefern.
- Die Querverbindungen durch die Halle zwischen Katharina-Sulzer-Platz und Dialogplatz sind zu verbessern.
- Das Konzept des Foodcourts ist mit einer höherwertigen Gastronomie zu kombinieren, die auch für Besucherinnen und Besucher der Konzerte attraktiv sein kann.
- Das Konzept des Foodcourts ist grundsätzlich zu prüfen und mit einem Businessplan plausibel zu machen, für Investition, Betrieb und Abschreibung. Es sind Alternativen zu prüfen und es ist auch an eine Gastronomie zu denken, die auch für Besucherinnen und Besucher der Konzerte attraktiv sein kann .
- Es liegen zwei Finanzierungsvarianten vor. Die Stadt Winterthur bevorzugt die Variante, in der nur ein Ansprech- und Vertragspartner gestellt wird. Zur Sicherung der qualitativen Aspekte wird die Stadt Winterthur Vorgaben machen, welche von den Investoren zwingend zu berücksichtigen sind.
- Das Gesamtmanagement soll von den Investoren entkoppelt werden, damit die Unabhängigkeit in der Programmgestaltung gewahrt werden kann.

# Genehmigung

## Genehmigung durch den Entscheidungsausschuss

Christa Meier (Vorsitz)



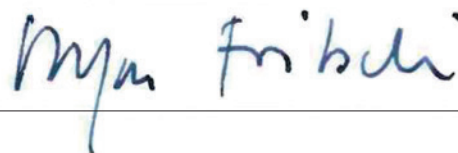
---

Yvonne Beutler



---

Stefan Fritschi



---

Winterthur, 10. Juli 2018

# Beiträge

---

## **Team 1: Halle 53**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Architektur       | Beat Rothen Architektur GmbH, Winterthur<br>Beat Rothen, Brigit Rothen |
| Konzept           | Denkstatt sàrl, Basel<br>Barbara Buser, Pascal Biedermann              |
| Prozessgestaltung | Michael Hauser GmbH, Zürich<br>Michael Hauser                          |

---

## **Team 2: Stadthalle 53**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Konzeption, Architektur, Bau | häberli heinzer steiger architekten, Winterthur<br>Stefan Heinzer<br><br>Bischof Föhn Architekten, Zürich<br>Stephan Bischof |
| Generalmanagement            | Auwiesen Immobilien AG, Winterthur, Claudio Tam  |
| Holzbau, Teilinvestor        | Blumer-Lehmann AG, Gossau<br>Richard Jussel, Migga Hug   |
| Eventplaner                  | 3forEvents GmbH / Art&Food Management, Herznach,<br>Susanne und Uwe Fassnacht  |
| Kunsthallenbetreiber         | OXYD Kunsträume, Winterthur<br>Andreas Fritschi, Eve Hübscher  |

---

## **Team 3: Plattform 53**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Architektur                   | spillmann echsle architekten ag, Zürich,<br>Annette Spillmann, Harald Echsle, Katrin Zumbrunnen |
| Trägerschaft                  | Musikkollegium Winterthur,<br>Samuel Roth, Dr. Heinrich Hempel                                  |
| Ankernutzer                   | Technopark Winterthur, Thomas Schumann  |
| Baumanagement                 | dima & Partner AG, Glarus<br>Stefan Creus, Wido Zimmermann                                      |
| Standort- und Konzeptberatung | Implenia Schweiz AG, Winterthur,<br>Fitz Huber, Ulrich Blessing, Walter Muhmenthaler            |
| Akustik                       | Kahle Acoustics, Brüssel, Eckhard Kahle   |
| Gastro- und Eventberatung     | GJ Consulting AG, Pfäffikon, Gérard Jenni   |
| Organisation und Eventtechnik | Audiovision Kraft, Winterthur,<br>Thomas Kraft  |

---

**Team 1: Halle 53**  
**Zuschlagsempfehlung**

**Architektur**

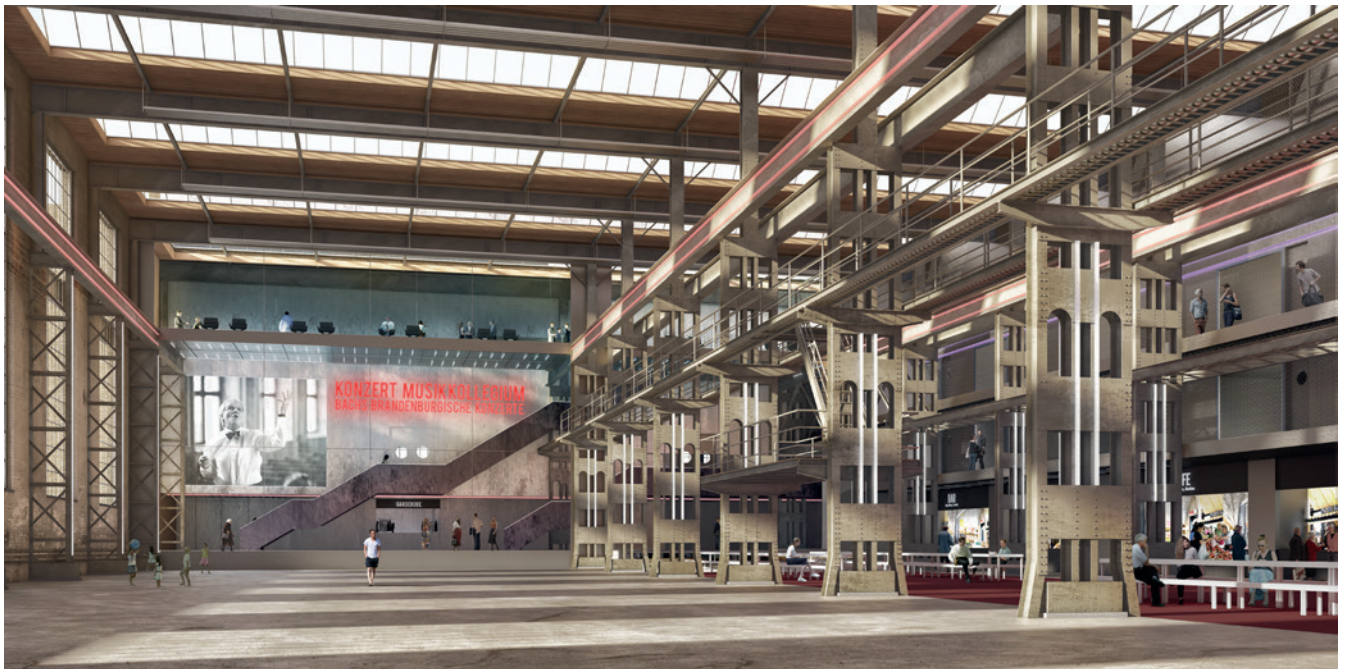
Beat Rothen Architektur GmbH, Winterthur  
Beat Rothen, Brigit Rothen

**Konzept**

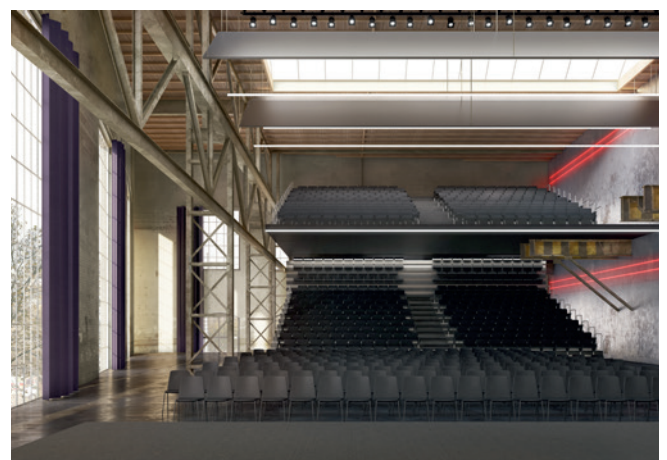
Denkstatt sàrl, Basel  
Barbara Buser, Pascal Biedermann

**Prozessgestaltung**

Michael Hauser GmbH, Zürich  
Michael Hauser



Visualisierung Kalthalle



Visualisierung Konzertsaal

### **Trägerschaft**

Die Trägerschaft wird sehr positiv bewertet. Die beteiligten Partner der Trägerschaft werden als mögliche Partner eingestuft. Das Team hat eine breite Abstützung und kann viel Erfahrung mit vergleichbaren Objekten vorweisen. Die Vorgehensart mit Gründung einer Betreibergesellschaft erscheint plausibel und tragfähig.

Für den Saal ist das Musikkollegium als Betreiberin vorgesehen. Das MKW soll auch für das gesamte Veranstaltungsprogramm, die Vermarktung und Untervermietung zuständig sein (Kongresse u.ä). Es ist in einem verfeinerten Konzept darzulegen, wie der Saal betrieben werden soll und welche Rolle das MKW darin wahrnimmt.

Es liegen zwei Finanzierungsvarianten vor. Die Stadt Winterthur bevorzugt die Variante, in der nur ein Ansprech- und Vertragspartner gestellt wird. Zur Sicherung der qualitativen Aspekte wird die Stadt Winterthur Vorgaben machen, welche von den Investoren zwingend zu berücksichtigen sind.

### **Wirtschaftlichkeit**

Der Versuch, die Kosten tief zu halten, wird positiv eingeschätzt, sie waren in der ersten Stufe aber zu tief angesetzt. Die Investitionskosten wurden in der zweiten Stufe nach oben angepasst und scheinen nun plausibel. Zu diesen Kosten soll die Umsetzung mit dem angestrebten Standard möglich sein, wobei die Vorprüfung von einem Plus von ca. 15% ausgeht.

Es bleibt zu prüfen, wie für die Finanzierung des Saals das als Mieter vorgesehene Musikkollegium in die Trägerschaft eingebunden werden kann.

### **Nutzungskonzeption**

Die Grundbelegung durch verschiedene Nutzungen ist begrüßenswert und bietet eine gute Voraussetzung um eine quartierverträgliche Lösung herzustellen. Als Nutzer werden Kongresse/Tagungen, Theater, Klassische Konzerte, Popkonzerte, Messen, Seminare und Kurzfilmtage genannt. Die akustische Qualität der Halle soll mit der Samsung Halle in Dübendorf vergleichbar sein.

Als Mieter der Plattformen wurde konkret die ZHaW angegangen. Diese Zusammenarbeit ist wirtschaftlich interessant und ist für eine Grundauslastung zu vertiefen.

Inwiefern auch andere kulturelle Nutzungen wie z.B. Kunsträume Oxyd aufgenommen werden können, ist zu klären.

Saal: Als Zielgruppe für den Saal wird als ein zukünftiger Mieter konkret das Musikkollegium genannt. Somit ist das Anforderungsprofil gesetzt. Die Ausformulierung des Saals wurde entsprechend weiter bearbeitet und atmosphärisch umgesetzt. Eine akustisch und gestalterisch hochwertige Halle, die mit der Qualität von Konzertsälen in Zürich, Luzern oder auch dem Stadthausaal von Winterthur mithalten kann, macht Sinn. Mit seiner Grösse bildet er für Winterthur eine wichtige Ergänzung im Kulturangebot.

Wie weit die Multifunktionalität des Saals getrieben werden muss, ist zu klären, da diese im Betrieb zu hohem Personalaufwand führen kann.

Markthalle: Das Garküchen-Konzept wurde mit Referenzbeispielen konkret und plausibel belegt. Das Low-invest-Konzept birgt aber die Gefahr, dass die Markthalle an Atmosphäre einbüsst und vielleicht als kleinlich in Erscheinung tritt. Insbesondere im Zusammenhang mit der Konzernnutzung ist das Gastronomiekonzept mit einem höher stehenden Angebot zu ergänzen.

Die verschiedenen Nutzungen werden in der grossen Industriehalle gut angeordnet. Die Halle wird in Zonen unterteilt und die Nutzungen bespielen den grossen Raum geschickt von verschiedenen Seiten und Durchgängen. Die Durchlässigkeit quer zur Halle zwischen Katharina-Sulzer-Platz und Dialogplatz ist zu optimieren, da dieser beiläufige Durchgangsverkehr zur Belebung und Nutzung der Halle beitragen wird.

### **Realisierbarkeit**

Der Foodcourt wurde in der zweiten Stufe in seiner Grösse angepasst. Ob das Konzept langfristigen Erfolg verspricht, wird sich weisen. Das Team hat die Flexibilität ihres Konzepts immer hervorgehoben und wird auf die zukünftigen Bedürfnisse reagieren müssen.

Die technischen Anforderungen für die Bewilligungsfähigkeit des zu entwickelnden Projekts wurden stufengerecht als erfüllbar belegt.

Das Raumklima in der Kalthalle ist im Normalfall als auf 10°C temperiert vorgesehen. Die Attraktivität in der kalten Jahreszeit wird angezweifelt.

### **Nachhaltigkeit**

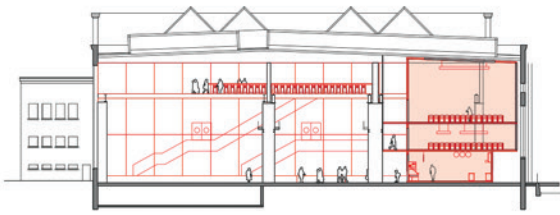
Die Quartierverträglichkeit wird hoch eingeschätzt. Die verschiedenen, nachbarschaftlichen Abhängigkeiten (Lokstadt, ZHaW, Katharina-Sulzer-Platz) sind in der weiteren Projektbearbeitung weiterhin zu beachten und aufzunehmen.

### **Fragenbeantwortung Stufe 2**

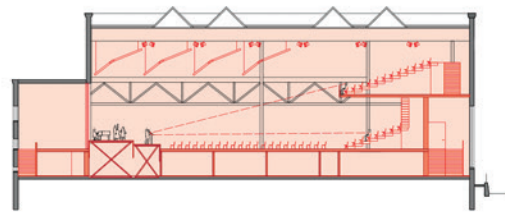
- Der Businessplan weist keine Progression aus. Für das Team war dies ein bewusster Entscheid, dieser basiert auf Risikoüberlegungen.
- Gemäss den Unterlagen soll das Musikkollegium einer der möglichen Mieter mit einem kleinen Mietanteil sein und gleichzeitig aber auch Investor oder Betreiber. Um der neuen Organisation möglichst grosse Autonomie in der Programmgestaltung zu ermöglichen, ist eine Rollenklärung erforderlich.
- Die Zuständigkeit bezüglich Marketing ist noch offen.
- Die neue Trägerschaft ist bereit, auch andere Nutzungen (z.B. von anderen Teams) aufzunehmen. Das Beurteilungsgremium regt an, mit dem Kunstverein Oxyd Kontakt aufzunehmen.

### **Gesamtbewertung**

Das Konzept bildet durch die diversifizierten Nutzungen eine sehr gute Ausgangslage für die weitere Entwicklung. Das Gesamtmanagement soll von den Investoren entkoppelt werden, damit die Unabhängigkeit in der Programmgestaltung gewahrt werden kann.



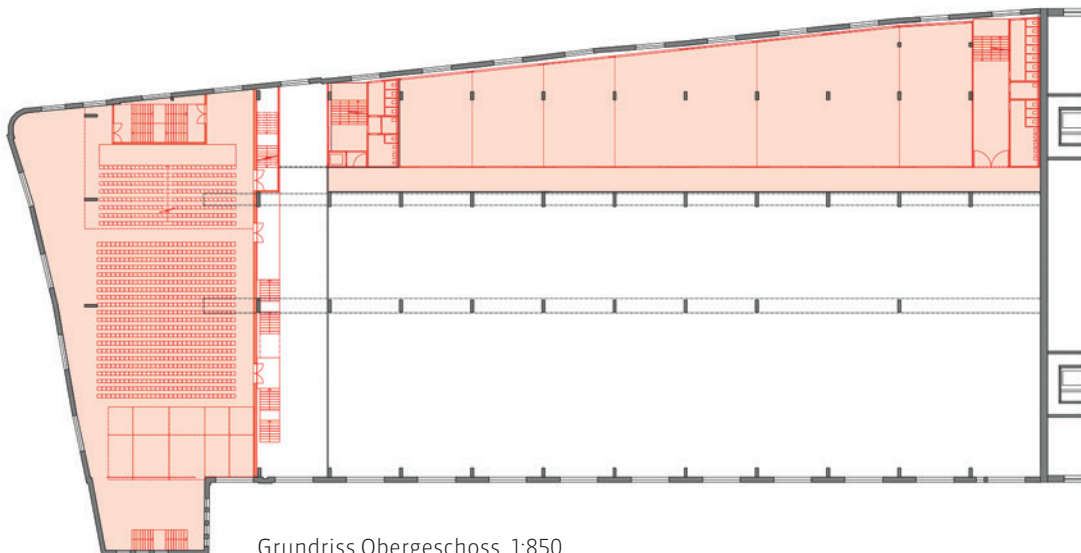
Querschnitt Kalthalle 1:850



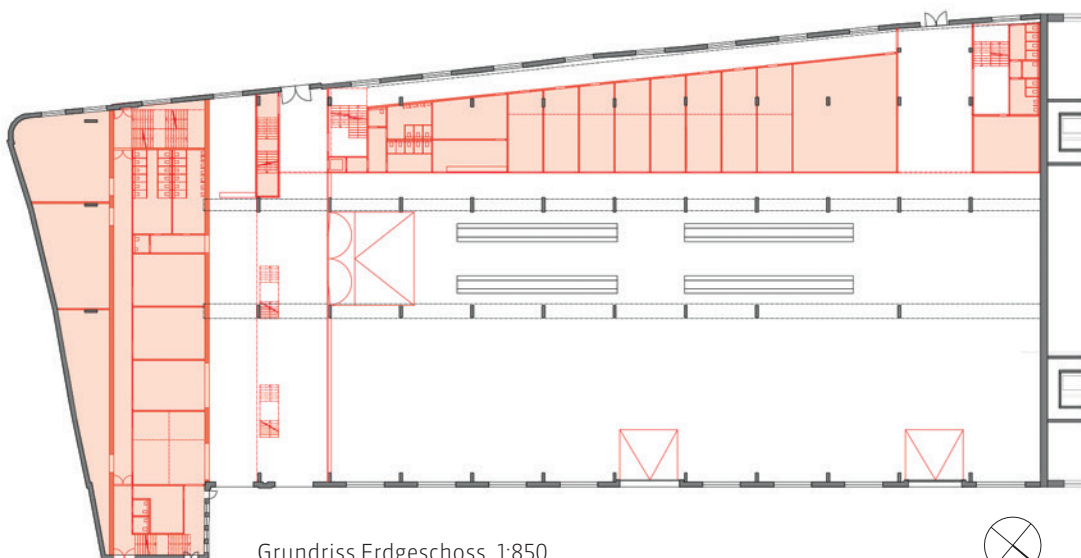
Querschnitt Saal 1:850



Längsschnitt 1:850



Grundriss Obergeschoss 1:850



Grundriss Erdgeschoss 1:850



**Konzeption, Architektur, Bau**

häberli heinzer steiger architekten, Winterthur  
Stefan Heinzer

Bischof Föhn Architekten, Zürich  
Stephan Bischof

**Generalmanagement**

Auwiesen Immobilien AG, Winterthur  
Claudio Tam

**Holzbau, Teilinvestor**

Blumer-Lehmann AG, Gossau  
Richard Jussel, Migga Hug

**Eventplaner**

3forEvents GmbH / Art&Food Management, Herznach  
Susanne und Uwe Fassnacht

**Kunsthallenbetreiber**

OXYD Kunsträume, Winterthur  
Andreas Fritsch, Eve Hübscher



Visualisierung Stadthalle



Visualisierung Konzertsaal



Visualisierung Ausstellungsraum



### **Trägerschaft**

Das Team hat sich in der ersten Stufe mit dem Ankermieter Coop beworben. Das Team ist ebenfalls für die zweite Stufe zugelassen worden, aber es sind kritische Fragen zum Nutzungsmix und zur Vernetzung ins Quartier gestellt worden. Leider hat sich Coop nach einer weiteren internen Strategieausrichtung in der zweiten Stufe zurückgezogen. Neu in der Trägerschaft sind der Holzbauer Blumer Lehmann und OXYD Kunsträume. Blumer Lehmann engagiert sich als Teilinvestor und bietet für die Raummodule eine Rückkaufgarantie (Hohe Flexibilität für die Trägerschaft).

Das Team entfernt sich entsprechend von der kommerziellen Nutzung und setzt neu auf einen low-cost-Ansatz mit einer Halbierung der Kosten gegenüber Stufe 1. Die konkrete Organisation mit dem zentralen Management wird positiv eingeschätzt.

Die lokale Verankerung ist begrüßenswert.

### **Wirtschaftlichkeit**

Nach dem Wegfall des Ankermieters fehlt dem Konzept ein wirtschaftliches Standbein.

Insgesamt werden die eingesetzten Gesamtkosten als zu niedrig eingeschätzt

Die Mieteinnahmen für Markthalle sind sehr hoch und bereits ab dem ersten Jahr eingesetzt. In wirtschaftlicher Sicht wird der Sinn und Nutzen des Konzepts in Frage gestellt. Die Investitionssumme für diese Art von Nutzung wird als kritisch beurteilt.

### **Nutzungskonzeption**

Die Stadthalle 53 beherbergt drei Bereiche: Kunst, Kultur und Kulinarik. Das Angebot von Kulturhalle und Markthalle ist gut. Es entstehen drei durch stapelbare Raum-Module getrennte Bereiche:

- Ausstellungsort für Gegenwartskunst,
- Streetfood Market,
- Eventbereich.

15 bis 20 internationale Foodstände, sollen den Streetfood Market bilden. Es ist keine Kücheninfrastruktur erkennbar.

Ein Konzept für ausgebauter Eventhalle fehlt und es fehlen Angaben zum Ausbaustandard und zur Infrastruktur. Die Ausgestaltung der Hallenteile deutet eher auf ein tieferes Preissegment hin. Es wird befürchtet, dass damit Konkurrenz und keine Ergänzung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Quartiers entsteht. Wie das Nebeneinander der Nutzungen funktionieren soll, ist nicht erklärt.

Die Eventhalle startet mit einem sehr tiefen Ausbaustandard. Der Raum ist nur mit leichten oder textilen Bauteilen von der übrigen Halle abgetrennt. Fragen zu Klima, Akustik, Lärm, Nutzweise etc. bleiben unbeantwortet.

### **Realisierbarkeit**

Der low-cost Ansatz bildet neu die Chance des Konzepts. Nutzen und Ertrag sind jedoch nicht nachgewiesen. Auch die technischen Lösungsansätze mögen noch nicht zu überzeugen (Infrastruktur Foodstände, Trennung der Bereiche akustisch, klimatisch).

### **Nachhaltigkeit**

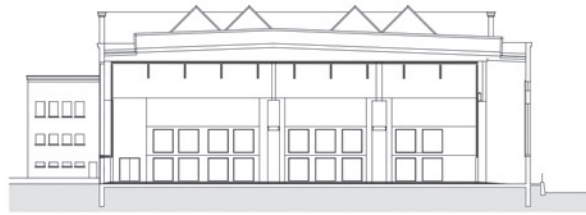
Es sind grosse, flexible Flächen für verschiedenste Anlässe vorhanden. Der nutzungsneutrale Ansatz, der auch auf zukünftige Bedürfnisse reagieren kann, wird positiv gewürdigt.

### **Fragenbeantwortung Stufe 2**

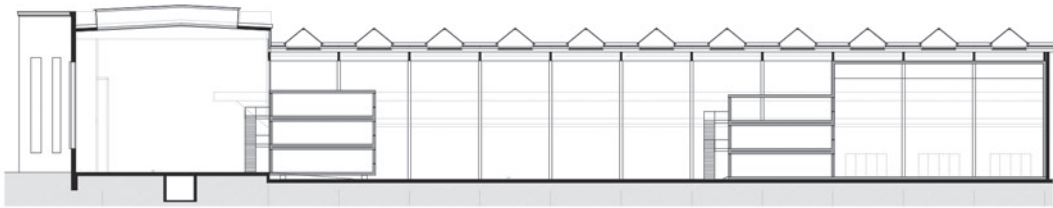
- Das Team setzt einen stärkeren Fokus Streetfood und will bewusst einen Gegenpol zur Markthalle von Implenia schaffen.
- OXYD: das Oxyd wird mit einem Subventionsvertrag von der Stadt Winterthur und vom Kanton Zürich unterstützt. Beim vorgesehenen Finanzierungsmodell für die Raummodule der Ateliers wird die Transparenz vermisst.
- Der Ausbau der Konzerthalle basiert auf einem Low-Budget-Ansatz. Die akustische Qualität erfordert Kompromissbereitschaft der Künstler und von den Hallennutzern und Nachbarn in Bezug auf Lärmimmissionen.
- Der Mieterertrag nach Fertigstellung aller Etappen und einer Investition von 10 Mio CHF bringt nur einen geringen zusätzlichen Mietertrag. Das Team sieht vor, diese Lücke mit weiteren Sponsoren zu füllen.

### **Gesamtbewertung**

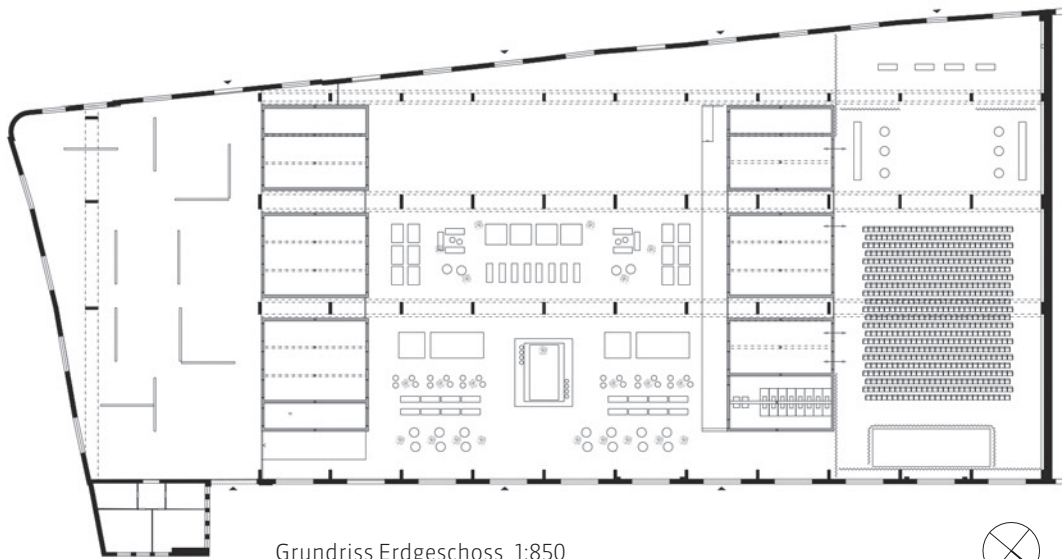
Das Konzept bietet eine interessante, stark kulturbasierte Ausgangslage. Durch den Neustart in der zweiten Stufe fehlt dem Ansatz leider in verschiedenen Bereichen die nötige Tiefe, um überzeugen zu können.



Querschnitt 1:850



Längsschnitt 1:850



Grundriss Erdgeschoss 1:850



**Architektur**

spillmann echsle architekten ag, Zürich  
Annette Spillmann, Harald Echsle, Katrin Zumbrunnen

**Trägerschaft**

Musikkollegium Winterthur  
Samuel Roth, Dr. Heinrich Hempel

**Ankernutzer**

Technopark Winterthur  
Thomas Schumann

**Baumanagement**

dima & Partner AG, Glarus  
Stefan Creus, Wido Zimmermann

**Standort- und Konzeptberatung**

Implenia AG, Winterthur  
Fitz Huber, Ulrich Blessing, Walter Muhmenthaler

**Akustik**

Kahle Acoustics, Brüssel  
Eckhard Kahle

**Gastro- und Eventberatung**

GJ Consulting AG, Pfäffikon  
Gérard Jenni

**Organisation und Eventtechnik**

Audiovision Kraft, Winterthur  
Thomas Kraft



Visualisierung Foyer



Visualisierung Kalthalle



Visualisierung Konzertsaal

### **Trägerschaft**

Für die Trägerschaft wird eine neue gemeinnützige Aktiengesellschaft in Aussicht gestellt, was eine mögliche Organisationsform sein könnte. Die Finanzierung des Baus mit Sponsoren könnte möglich sein. Hinterfragt wird, ob für ein weiteres Kulturprojekt mit Sponsoring in der Stadt Winterthur nicht eine Konkurrenzsituation unter den Institutionen entstehen wird. Vor allem der Vorschlag, dass sich die Stadt Winterthur für die finanzielle Abstützung der Trägerschaft und für einen nachhaltigen Betrieb mehr und langfristig finanziell engagieren soll, wird sehr kritisch diskutiert. Die politische Akzeptanz für eine Beteiligung wird sehr zurückhaltend eingestuft. Zusätzlich widerspricht dies den Zielsetzungen der Ausschreibung

### **Wirtschaftlichkeit**

Die Baukosten sind hoch aber, in Bezug auf die genannten Qualitätsansprüche, realistisch eingeschätzt. Das Team Plattform 53 möchte mit dem Konzertsaal für Winterthur und die Region einen Beitrag leisten und verfolgt nicht die Strategie, eine Konkurrenzsituation zur Tonhalle in Zürich zu schaffen.

Offen bleibt, ob Einnahmen durch Nebennutzungen einen wirtschaftlichen Betrieb stärker stützen könnten.

Aktuell geht das Team von einem Modell ohne Rendite aus, was politisch nicht vertretbar ist. Leider wird auch in der zweiten Stufe kein alternatives Businessmodell vorgestellt.

### **Nutzungskonzeption**

Das Konzept stützt sich darauf, dass vor allem die Saalnutzung der Belegung der Halle dient. Für den Saal sind Nutzungen als multifunktionaler Plenarsaal: Pop-, Rock-, Jazz-, Welt-, Volksmusikkonzerte, Tagungen, Seminare, Konferenzen, Kongresse, Firmenanlässe und Bankette angedacht. Die akustische Qualität der Halle soll mit der Samsung Halle in Dübendorf vergleichbar sein und sich mit einer ausgewogenen Nachhallzeit vor allem auch für klassische Konzerte eignen. Diese Vielfalt kann die Halle 53 als attraktiven Ort für weite Bevölkerungskreise auch über Winterthur hinaus attraktiv positionieren.

Der Gastronomiebereich basiert auf den drei Pfeilern Catering, Pausengastronomie und Restaurant. Die Nutzungen in der benachbarten Lokstadt werden vom Team Plattform selbstverständlich nicht konkurrenziert, weil bei beiden Projekten Implemia mitbeteiligt ist.

Die Nutzflächen für Technopark und ZHaW sind im Verhältnis zur Konzerthalle und den Nebennutzflächen sehr klein. Sie könnten mehr zur Grundbelegung der Halle beitragen. Wünschenswert wäre auch eine Nutzungsergänzung, welche die Halle zu Abend- und Randzeiten ergänzt und sich in das Quartier vernetzen kann. Leider hat es das Team nicht geschafft, die Kritik der ersten Stufe zur gewünschten Vernetzung der Kalthalle, umzusetzen.

Architektonisch gut gelungen ist die Transformation der Industriehalle. Die Stimmung des Industrie-monuments wird sehr gut aufgenommen. Die Halle kann zu einem USP mit grosser Leuchtwirkung für die neue Nutzung werden.

### **Realisierbarkeit**

Architektonisch, denkmalpflegerisch und technisch ist das Konzept schon weit fortgeschritten. Die Abhängigkeit von öffentlichen Geldern wird als politisch schwierig durchsetzbar eingeschätzt.

### **Nachhaltigkeit**

Das Musikkollegium ist ein sehr attraktiver Partner für ein anspruchsvolles Angebot und die gute Positionierung der Halle im überregionalen Kulturbetrieb. Die Ergänzung mit weiteren Mietern würde die nötige Auslastung der Halle bringen.

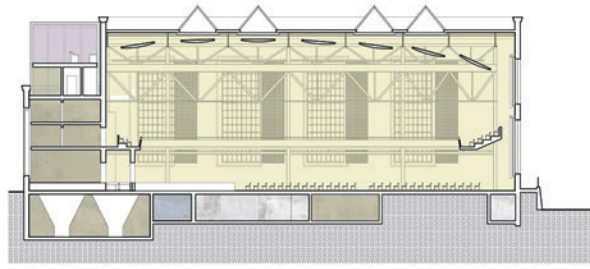
Das Potenzial der Kalthalle wird nicht ausgeschöpft, sie sollte nicht nur einfach dem Quartier überlassen werden.

### **Fragenbeantwortung Stufe 2**

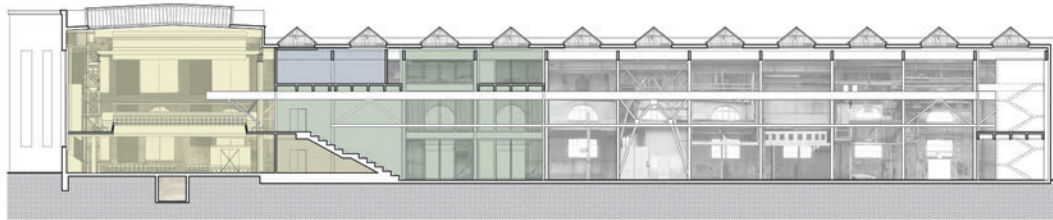
- Das Musikkollegium hat sich auch mit dem Team 1 Halle 53 über eine mögliche Zusammenarbeit ausgetauscht, was in den Bewerbungsunterlagen des anderen Teams zum Ausdruck kommt. Samuel Roth bestätigt dies.
- Der Vorstand des Musikkollegiums steht hinter der Strategie und unterstützt das Engagement für eine neue Aufführungsstätte. Das Programm bleibt in seinem Umfang unverändert und wird nicht ausgeweitet.
- Es ist nicht vorgesehen, dass sich Implenia als Investor beteiligt.
- Das Musikkollegium wäre nur einer der möglichen Mieter und würde die Halle nur für wenige Konzerte nutzen (max. 12 Konzerte). Die übrigen Veranstaltungen und Nutzungen muss der neue Betreiber akquirieren.

### **Gesamtbewertung**

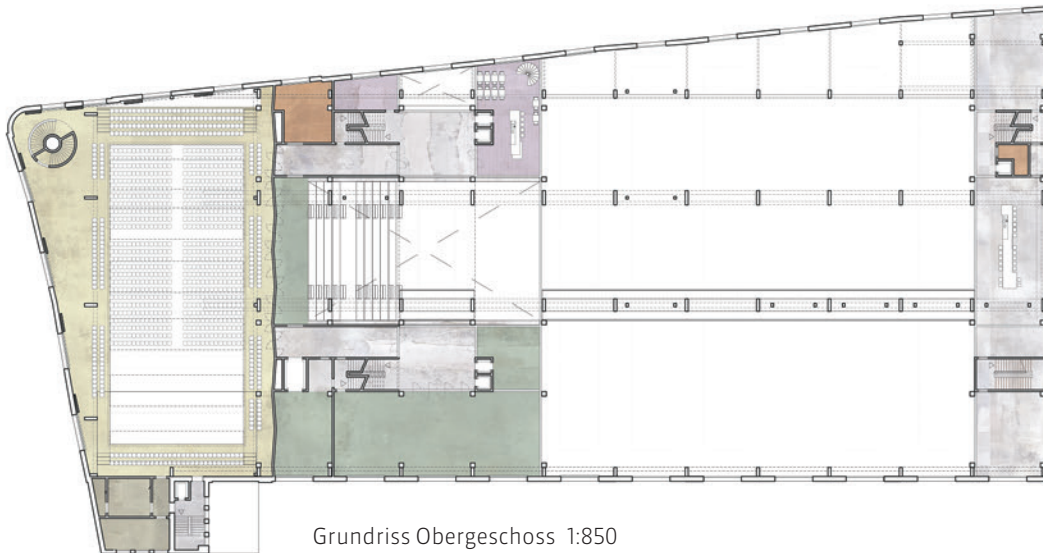
Das Konzept zeigt eine sehr stimmungsvolle Umsetzung der Einbauten. Das starke Engagement des Musikkollegiums wirkt ansteckend, dass der Funke auch auf die Politik und die Bevölkerung überzuspringen mag, wird jedoch bezweifelt. Für das Finanzierungsmodell wären ein GGR-Beschluss und eine Volksabstimmung notwendig. Das Musikkollegium ist schon stark subventioniert und es steht in Konkurrenz zu anderen Kulturbetrieben mit ihren Ansprüchen.



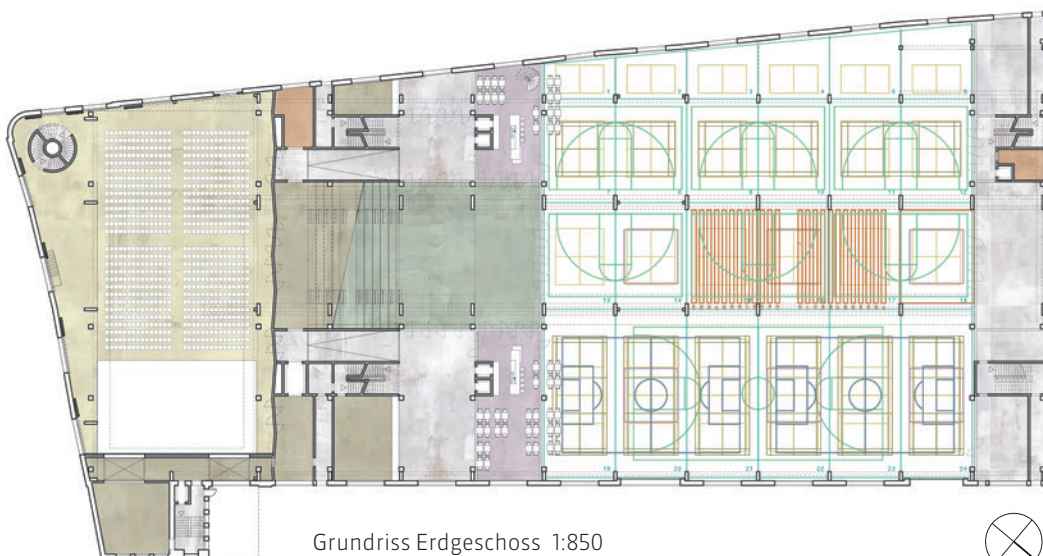
Querschnitt 1:850



Längsschnitt 1:850



Grundriss Obergeschoss 1:850



Grundriss Erdgeschoss 1:850





## Impressum

Herausgeberin:

Stadt Winterthur, Amt für Städtebau, Bau  
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

Inhalt und Redaktion: Michael Boogman

Layout und Satz: Thomas Bruggisser

Druck: Druckerei Baldegger

[www.stadt.winterthur.ch/staedtebau](http://www.stadt.winterthur.ch/staedtebau)