

The image shows the interior of a large, historic wooden hall. The most prominent feature is the intricate timber roof structure, consisting of numerous dark wood beams and trusses that create a complex, geometric pattern. The floor is made of light-colored wood, which is highly polished and reflects the ambient light. In the background, there are several arched windows with dark frames. A few people are visible in the distance, providing a sense of scale to the large space. The overall atmosphere is warm and historic.

Nutzungswettbewerb Zeughäuser Winterthur

Jurybericht

Oktober 2010

Inhalt

1. Ausgangslage.....	5
2. Wettbewerbsbestimmungen.....	7
3. Eingereichte Projekte.....	8
4. Vorprüfung.....	9
5. Beurteilung.....	10
6. Empfehlungen.....	10
7. Schlussfolgerungen.....	11
8. Genehmigung.....	13
9. Projekte.....	14

Stadt Winterthur
Departement Kulturelles und Dienste
Stadtentwicklung
Obertor 32
8402 Winterthur

Projektleitung:
Fritz Zollinger
fritz.zollinger@win.ch
052 267 68 59

1. Ausgangslage

Vielseitiges Quartier Zeughaus-Teuchelweiher

Das Quartier Zeughaus-Teuchelweiher ist ein vielseitig genutztes Quartier mit starken örtlichen Nutzungsschwerpunkten wie Bildung (ZHaW, Kantonsschule, Metallarbeiterschule), öffentlicher Infrastruktur (Feuerwehr, Strasseninspektorat), Sozio-Kultur/Events (Reithalle, Teuchelweiherplatz), Wohnen sowie Gewerbe und Dienstleistungen. Der Teuchelweiherplatz, der grösste innenstadtnahe Platz, wird für Zirkus- und andere Veranstaltungen von gesamtstädtischer bis überregionaler Ausstrahlung genutzt.

Auf der Grundlage einer Testplanung für ein «städtebauliches und freiräumliches Entwicklungskonzept» wurde 2006 beschlossen, das Quartier nach dem Motto «Erhalt und Erneuerung der lebendigen Vielfalt» in seiner heutigen heterogenen Struktur und seinem Charakter zu erhalten und durch deren Weiterentwicklung zu stärken.

Zeughaus-Areal mit den Zeughäusern 1, 2 und 3

Die Testplanung über das Gesamtgebiet sieht für die nördlich gelegenen Zeughäuser 1-3 an der Zeughausstrasse 52 und 54 eine Umnutzung für öffentliche/halb-öffentliche Aktivitäten im Bereich Kultur, Gewerbe und Dienstleistung vor. Mit der angestrebten Etablierung solcher Nutzungen soll ein lebendiges, durchmischtes Areal entstehen, dass zu einem wichtigen Teil des «Besucherraums» des Quartiers Zeughaus-Teuchelweiher wird und die bestehenden Nutzungen im Quartier ergänzt. Die Aufwertung des Mattenbachs im Rahmen der Realisierung eines linearen Bachparks soll zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für das Zeughausareal beitragen, aber ebenso dem gesamten Quartier einen attraktiven öffentlichen Raum bieten.

Die Zeughäuser 1-3 werden von der Armee seit 2005 nicht mehr benötigt, die Stadt Winterthur hat sie im Dezember 2009 von der armasuisse erworben. Die drei Zeughäuser sind im Inventar der militärischen Hochbauten der Schweiz HOBIM 2002, mit dem Schutzziel National eingestuft und vom Bundesrat festgesetzt. Sie sind im Inventar der überkommunal eingestufteten Schutzobjekte der Stadt Winterthur aufgenommen. Zur Disposition stehen insgesamt ca. 5'700 m² Nutzflächen an zentrumsnaher Lage, die für verschiedenste Nutzungen sehr attraktiv sind. Sämtliche Flächen sind zurzeit an Zwischennutzende vermietet.

Eine Nutzungsstudie, die im Auftrag der Stadtentwicklung von Urs Primas (Urban projects) und Peter Zeugin (Zeugin-Gölker) 2008 erarbeitet wurde, schlägt drei mögliche Szenarien für die Umnutzung der Zeughäuser vor. Die Studie diene als Grundlage für eine stadtinterne Diskussion über das weitere Vorgehen. Dabei wurde beschlossen, einen Nutzungswettbewerb auszuschreiben.

Ziel des Nutzungswettbewerbs

Mit dem Nutzungswettbewerb sucht die Stadt Winterthur eine Trägerschaft mit einem innovativen Nutzungskonzept, welche die Zeughäuser mit einem langfristigen Mietvertrag übernimmt, um dieses Konzept in eigener Verantwortung zu realisieren. Da der Entscheid noch offen ist, ob die Zeughäuser effektiv an eine entsprechende Trägerschaft abgegeben werden sollen bzw. da unklar ist, ob sich eine Trägerschaft mit einer überzeugenden Gesamtidee finden lässt, dient die Ausschreibung gleichzeitig der Suche nach Mietinteressenten für Teilflächen.

Die Stadt Winterthur – vertreten durch die Stadtentwicklung – führt den Wettbewerb durch, um die vorliegenden Ideen und Absichten für die Umnutzung der Zeughäuser 1, 2 und 3 sowie des angebauten Wohnhauses zu konkretisieren. Der definitive Zeitpunkt einer Neunutzung kann in Absprache mit der Stadt noch festgelegt werden. Für die Eingaben ist als frühestens möglicher Bezugstermin von Ende 2011 auszugehen.

Wichtigste einzureichende Unterlagen im Rahmen des Wettbewerbs

- Detailliertes Nutzungskonzept einer Trägerschaft, welche interessiert und in der Lage ist, dieses zu realisieren und die Zeughäuser mit einem langfristigen Mietvertrag zu übernehmen.
- Businessplan mit Angaben zur markt- und betriebswirtschaftlichen Machbarkeit.

Wichtigste Konzeptvorgaben

- Die Zeughäuser sollen einen wichtigen Beitrag an ein lebendiges Quartier leisten. Idealerweise entsteht ein eigentliches Laboratorium des Austausches zwischen kleinen und mittleren Unternehmen, Gewerbetreibenden, Kulturschaffenden usw.
- Auf dem Zeughausareal soll ein innovatives Projekt entstehen.
- Angestrebt wird eine Mischung aus Ateliers, Büro- und Gewerbeflächen sowie öffentlichen und halb-öffentlichen Nutzungen im Sinne eines Clusters.
- Angestrebt wird eine breite Mischung der "Korngrössen", welche unterschiedliche Nutzungen ermöglichen und verschiedene Marktsegmente anspricht. Die Baustruktur eignet sich sowohl für grössere zusammenhängende Einheiten, wie auch für die Aufteilung in kleinere Ateliers.
- Im Rahmen eines Nutzungskonzepts sind auch die Freiflächen auf der Parzelle und der geplante lineare Bachpark auf der Ostseite zu berücksichtigen.
- Es sind Flächen für einen Quartierraum (200 m²) und eine Krippe (300m²) auszuweisen.

Unerwünschte Nutzungen

- Nutzungen die keinen Beitrag an ein lebendiges Quartier leisten (z.B. Lager in grösserem Umfang).
- Aktivitäten mit hohem Verkehrsaufkommen oder starken Lärmemissionen.
- Wohnen oder hochwertige Büros, welche tiefgreifende Veränderungen an der Bausubstanz bedingen.
- Monofunktionale Nutzungen, welche z.B. ein gesamtes Zeughaus belegen.

Beurteilungskriterien

Bedingung für eine Bewertung ist eine Trägerschaft hinter dem Konzept, welche grundsätzlich zu einer Realisierung bereit und dazu in der Lage ist.

- Markt- und betriebswirtschaftliche Machbarkeit (40 %)
- Gesamtidee (30 %)
 - Originalität, Innovation, Vielfalt
 - Flexibilität des Konzepts
 - Umgang mit der best. Bausubstanz
 - Übereinstimmung mit den Vorgaben
- Mehrwert für das Quartier Zeughaus-Teuchelweiher (20 %)
- Bonität, Referenzen der Trägerschaft (10 %)

Die Kriterien 1 und 4 bzw. 2 und 3 müssen je für sich zumindest als genügend beurteilt werden, damit ein Konzept rangiert wird.

2. Wettbewerbsbestimmungen

Auftraggeberin

Auftraggeberin war die Stadt Winterthur, vertreten durch das Departement Kulturelles und Dienste. Die Projektleitung lag bei der Stadtentwicklung.

Art des Verfahrens

Das Verfahren wurde öffentlich ausgeschrieben, die Teilnahme war an keine Bedingungen geknüpft und nicht anonym. Die Durchführung eines Nutzungswettbewerbs in dieser Form hatte Pioniercharakter. Damit sollte ausgelotet werden, ob Ideen und eine interessierte Trägerschaft für die Realisierung eines entsprechenden Projekts in Winterthur vorhanden sind. Es kamen keine verbindlichen Regelungen – wie z.B. SIA-Bestimmungen – zur Anwendung.

Beurteilungsgremium

- Michael Domeisen, Wirtschaftsförderung Region Winterthur
- Konrad Gull, Immobilien, Bewirtschaftung, Stadt Winterthur
- Katrin Gügler, Amt für Städtebau, Stadtgestaltung und Wettbewerbe, Stadt Winterthur
- Urs Primas, Architekt ETH/SIA, Zürich
- Barbara Bühler, Kantonale Denkmalpflege, Zürich
- Ernst Wohlwend, Stadtpräsident Winterthur
- Mark Würth, Stadtentwicklung, Stadt Winterthur
- Peter Zeugin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien, Zürich

Wettbewerbsorganisation/Vorprüfung

Fritz Zollinger, Stadtentwicklung, Stadt Winterthur

Preisgeld

Es steht ein Preisgeld in der Höhe von CHF 20'000.- zur Verfügung.

3. Eingereichte Projekte

Folgende Projekte wurden eingereicht.

Arsenal Südost (Projekt 1)

Konzept	<i>Verein Arsenal Südost</i> Andrea Günter Thomas Lang
Beratung	Hubert Theler Thomas Grüebler

Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit (Projekt 2)

Projektleitung, Kommunikation, Finanzen	Marco Frei
Supervision, Büro, Praxen	Hanspeter Ruch
Architektur, Denkmalschutz	Livio Gaudenz
Quartiertreff, Krippe, Gastronomie)	Johanna Schaufelberger
Verkauf, Umgebung, Kulturgüterschutz	Jeff Thommen
Gewerbe, Ateliers, Objekte	Lorenz Grimmer

Ratatouille (Projekt 3)

Konzept	<i>Heilsarmee Winterthur</i> Daniel Imboden Peter Dubach
---------	--

werk - haus... ...kultur - zeug (Projekt 4)

Konzept	<i>Böni Architekten</i> Markus Böni Jack Würgler
---------	--

Zukunft im Quartier – Ein Zeughaus erwacht (Projekt 5)

Konzept	<i>Stiftung SalZH</i> Daniela Bär David Schneider
---------	---

4. Vorprüfung

Ablauf der Vorprüfung

Die eingereichten Projekte wurden im Rahmen einer Vorprüfung gemäss den in der Ausschreibung formulierten Anforderungen, Randbedingungen und Beurteilungskriterien geprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums zu Beginn der Jurierung erläutert und zur Verfügung gestellt.

Resultat der Vorprüfung

Fünf Projekte wurden bei der Stadtentwicklung termingerecht eingereicht.

Bei mehreren Projekten wurde festgestellt, dass verlangte Grundlagen nicht eingereicht wurden:

- Beim Projekt *Ratatouille* wird von den Verfassern explizit darauf hingewiesen, dass die Eingabe unverbindlich ist.
- Bei den Projekten *Arsenal Südost* und *werk - haus... ..kultur - zeug* fehlen Angaben zur verlangten verbindlichen Trägerschaft.
- Beim Projekt *werk - haus... ..kultur - zeug* fehlt ein Businessplan, bei den Projekten *Ratatouille* und *Arsenal Südost* fehlen wesentliche Elemente eines Businessplans.

Der Vorprüfende stellt den Antrag, die Projekte *Arsenal Südost*, *Ratatouille* und *werk - haus... ..kultur - zeug* trotzdem zur Beurteilung zuzulassen.

Keines der eingereichten Konzepte erfüllt die Bedingung, dass die Beurteilungskriterien 1 und 4 bzw. 2 und 3 je für sich erfüllt sein müssen, um ein Konzept zu rangieren.

Bei den Projekten *Arsenal Südost*, *Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit* und *werk - haus... ..kultur - zeug* sind die Anforderungen der Beurteilungskriterien 1 (Markt- und Betriebswirtschaftliche Machbarkeit) und 4 (Bonität, Referenzen der Trägerschaft) nicht erfüllt. *Arsenal Südost* und *werk - haus... ..kultur - zeug* erfüllen beide Kriterien nicht, da sowohl ein vollständiger Businessplan (1), wie auch der Nachweis einer verbindlichen Trägerschaft (4) fehlen. *Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit* enthält den Nachweis der Trägerschaft, kann aber nach eigenen Angaben die verlangte Bruttorendite nicht erzielen. Weder die Begründung dafür, in der Berechnung stattdessen eine Netto-Rendite anzunehmen, noch die daraus entstehenden finanziellen Konsequenzen für die Stadt als Besitzerin, werden nachvollziehbar erläutert. Entsprechend kann Kriterium 1 nicht erfüllt werden.

Bei den Projekten *Ratatouille* und *Zukunft im Quartier – Ein Zeughaus erwacht* sind die Anforderungen der Beurteilungskriterien 2 (Gesamtidee) und 3 (Mehrwert für das Quartier Zeughaus-Teuchelweiher) nicht erfüllt. Beide machen keine oder nur rudimentäre Angaben dazu, wie die in der Ausschreibung verlangten Kriterien erfüllt werden sollen. Plausible Erläuterungen zur Frage, wie das gewünschte Laboratorium des Austausches unterschiedlicher Nutzer/innen mit den eingereichten Konzepten im Zusammenhang steht, fehlen. Die zentrale Vorgabe, ein Angebot verschiedenster "Korngrößen" für vielfältige Nutzungen zu schaffen, wird ohne Begründung weitgehend ignoriert. In beiden Konzepten fehlen zudem plausible Erklärungen dazu, worin bei einer Umsetzung der Mehrwert für das Quartier liegen könnte. *Zukunft im Quartier – Ein Zeughaus erwacht* beansprucht überdies die explizit für Quartierbedürfnisse auszuscheidende Fläche im Sinne einer Doppelnutzung auch für eigene Zwecke.

Der Vorprüfende stellt den Antrag, die Projekte *Arsenal Südost*, *Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit*, *Ratatouille*, *werk - haus... ..kultur - zeug* und *Zukunft im Quartier – Ein Zeughaus erwacht* trotzdem zur Beurteilung zuzulassen.

5. Beurteilung

Das Beurteilungsgremium tagte am Dienstag 14. September 2010 am Obertor 32 in Winterthur. Zu Beginn der Jurierung nahm das Gremium Kenntnis vom Ergebnis der Vorprüfung und folgte dem Antrag der Vorprüfung, trotz der fehlenden Angaben und nicht erfüllter Bedingungen, alle eingereichten Konzepte zur Beurteilung zuzulassen.

Die Projekte wurden in zwei Durchgängen beurteilt.

1. Durchgang

Durch einstimmigen Beschluss des Beurteilungsgremiums schieden folgende Projekte im 1. Durchgang aus:

- *Ratatouille*
- *Zukunft im Quartier – Ein Zeughaus erwacht*
- *werk - haus... ...kultur - zeug*

2. Durchgang

Durch einstimmigen Beschluss des Beurteilungsgremiums schied das Projekt *Arsenal Südost* im 2. Durchgang aus.

6. Empfehlungen

Da kein Projekt die gestellten Anforderungen erfüllt, empfiehlt das Beurteilungsgremium dem Stadtrat von Winterthur keines der Projekte zu rangieren.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt gleichzeitig, dem Konzept Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit einen Anerkennungspreis von CHF 5'000.- zuzusprechen und der Trägerschaft einen Vertiefungsauftrag in der Höhe von CHF 10'000.- zu erteilen. Die Jury ist der Meinung, dass der Vorschlag «Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit» einen realistischen Weg aufzeigt, wie der im Programm formulierte Gedanke eines Laboratoriums des Austausches zwischen kleinen und mittleren Unternehmen, Gewerbetreibenden usw. umgesetzt werden könnte. Unter den eingereichten Vorschlägen weist er zudem das grösste Potenzial auf, einen Beitrag an ein lebendiges und vielfältiges Quartier zu leisten. Aus diesen Gründen empfiehlt das Beurteilungsgremium, diesen Vorschlag weiter zu konkretisieren und zu vertiefen. Folgende Punkte sind im Rahmen einer Vertiefung zu klären:

- Plausibilisierung der Zahlen zur Markt- und betriebswirtschaftlichen Machbarkeit und Konkretisierung des Businessplans.
- Erarbeitung eines Ablaufprogramms für eine Projektrealisierung mit den wichtigsten Meilensteinen.
- Abklärungen bezüglich möglicher Mieter und beibringen von Absichtserklärungen von Ankermietern.
- Berücksichtigung von Mietflächen-Interessen, welche parallel zur Wettbewerbsausschreibung eine Bewerbung bei der Stadt Winterthur eingereicht haben.
- Generelle Konkretisierung der baulichen Eingriffe (z.B. Durchgänge) und Präzisierungen bezüglich der differenzierten baulichen Ausbaustandards.

7. Schlussfolgerungen

Das Beurteilungsgremium dankt den Teilnehmenden für ihre Beiträge. Obwohl die Konzepte teilweise interessante Ansätze beinhalten, konnten sie die gestellten Anforderungen durchwegs nicht erfüllen. Die Frage ob eine Trägerschaft mit einem innovativen Nutzungskonzept vorhanden ist, welche in der Lage wäre, die Zeughäuser mit einem langfristigen Mietvertrag zu übernehmen, kann aufgrund der Eingaben zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beantwortet werden.

Die Jury kam in der Diskussion der unterschiedlichen Konzepte zu folgenden Schlüssen:

- *Arsenal Südost*

Der Beitrag zeigt fundiert auf, dass die Realisierung eines «Performance Art Centers» eine grosse überregionale Lücke im Kulturbereich füllen würde und sich Standort sowie Räumlichkeiten dafür sehr gut eignen. Als Studie ist die Eingabe sehr spannend und eine Umsetzung des Vorhabens wäre eine grosse Bereicherung für das Quartier. Es wird als innovatives und flexibles, allerdings rein akademisches Konzept beurteilt, welchem der Bezug zur Realität fehlt und dem aus finanziellen Gründen keine Chancen für eine Realisierung gegeben wird. Eine Beurteilung, die durch das Fehlen einer potentiellen Trägerschaft und durch unrealistische finanzielle Annahmen für einen Kulturbetrieb mit zehn Vollzeit-Stellen bestätigt wird. Nicht plausibel ist auch die Kostenschätzung von ca. 2 Mio. Fr. für den erforderlichen Umbau, der nach Minergie-Standard ausgeführt werden soll.

Die Verträglichkeit der massiven baulichen Eingriffe in die Gebäudestruktur zur Schaffung von überhöhen Aufführungsräumen durch die Entfernung von Zwischendecken mit den denkmalpflegerischen Anforderungen, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilen.

- *Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit*

Das Konzept wird als sehr spannend und innovativ beurteilt. Es könnte bei einer Realisierung zu einem «Leuchtturm» werden und einen wesentlichen Beitrag an ein lebendiges und vielfältiges Quartier leisten. Es entspricht in vielen Punkten den Anforderungen, bleibt bei zentralen Aussagen allerdings sehr vage und benennt weder interessierte Mieter noch konkrete Nutzungen. Die Qualität des Konzepts und die Realisierungschancen lassen sich deshalb nicht abschliessend beurteilen.

Die geschätzten Investitionskosten von ca. 6.4 Mio. Fr. sind nicht unrealistisch. Da konkrete Angaben zu den vorgeschlagenen, je nach Nutzungen unterschiedlichen, Ausbaustandards fehlen, können die vorliegenden Zahlen nicht plausibilisiert werden. Die Tiefe der baulichen Eingriffe und damit deren Verträglichkeit mit den denkmalpflegerischen Anliegen, lässt sich aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht beurteilen. Die Idee, verbindende Durchgänge in beiden Zeughäusern zu schaffen um damit ein durchlässiges Gesamtareal zu erhalten, ist ein interessanter Ansatz. Er muss aber vertieft ausgearbeitet werden. Aus Sicht der Denkmalpflege ist die Beurteilung der Durchgänge schwierig und kann abschliessend erst mit der konkreten Planung und mittels genauer Analyse der Verbindungen intern und angebunden an das Quartier beurteilt werden.

Aufgrund der Referenzen wird der Trägerschaft grundsätzlich zugetraut, ein Konzept in der vorgeschlagenen Art zu realisieren.

- *Ratatouille*

Am Konzept überzeugt der schonende Umgang mit den bestehenden baulichen Strukturen. Es wird jedoch explizit als unverbindlich deklariert, ist primär auf die spezifischen Bedürfnisse der Trägerschaft ausgerichtet und nimmt kaum Bezug auf die besonderen Qualitäten des Ortes. Eine Vision für das Gesamtareal fehlt und es ist in keiner Weise gelungen, zentrale Punkte der Vorgaben, wie die Schaffung eines Laboratoriums des Austausches, eine breite Mischung von Korngrössen oder eine vielfältige Nutzungsmischung, umzusetzen. Das vorgeschlagene Konzept bringt für das Quartier nur einen geringen Mehrwert. Die geschätzten Umbaukosten von 2.4 Mio. Fr. werden für die beabsichtigte Nutzung als realistisch beurteilt, während die angenommenen m²-Mietkosten zu tief sind.

- *werk - haus... ..kultur - zeug*

Der Anspruch des Konzepts, eine Synthese aus Jugendkulturhaus Dynamo (Zürich), Roter Fabrik (Zürich) und Alter Fabrik (Rapperswil) anzustreben, ist vielversprechend und könnte bei einer Realisierung eine Bereicherung für das Quartier darstellen und die bereits vorhandenen öffentlichen Nutzungen und Räume stärken. Die Eingabe bleibt jedoch in allen Bereichen sehr unkonkret und den Verfassern gelingt es nicht, den beschriebenen Anspruch zu konkretisieren. Die Erläuterungen gehen nicht über die Vorgaben in der Ausschreibung hinaus, und entsprechend vermögen auch die aufwendigen Visualisierungen das beabsichtigte Konzept nicht zu vermitteln.

Es wird von realistischen Umbaukosten in der Höhe von 8 Mio. bis 11 Mio. Fr. ausgegangen. Angaben zu einer möglichen Finanzierung fehlen aber ebenso, wie Erläuterungen zu einer konkreten Trägerschaft, welche in der Lage wäre ein anspruchsvolles Konzept dieser Art zu entwickeln und erfolgreich umzusetzen.

- *Zukunft im Quartier – Ein Zeughaus erwacht*

Das Konzept beruht auf der bereits bestehenden Nutzung derselben Trägerschaft im Zeughaus 2 und erweitert diese auf das Zeughaus 3. Die Trägerschaft verfügt über das notwendige know-how und das Konzept wird baulich und finanziell als realisierbar beurteilt, wobei die angenommenen m²-Mietkosten deutlich zu tief angesetzt sind. Das Konzept beruht auf den bekannten Ausbauplänen der Schule und ist ausschliesslich auf die spezifischen Bedürfnisse der Trägerschaft ausgerichtet. Ein Bezug zum besonderen Ort fehlt weitgehend, und für das Quartier bringt es kaum einen Mehrwert. Die Eingabe erfüllt zentrale Punkte der Vorgaben nicht, so schafft das vorgeschlagene Konzept weder ein Laboratorium des Austausches, noch ermöglicht es eine bauliche Struktur, welche unterschiedliche Nutzungen erlaubt und verschiedene Marktsegmente anspricht. Die vorgeschlagene Ansiedlung eines externen Produktionsbetriebes auf einer Fläche von lediglich ca. 230 m² vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, und die kombinierte Nutzung des vorgegebenen Quartiersraums als Schulaula und öffentliche Kantine widerspricht den Vorgaben. Die geschätzten Umbaukosten von lediglich ca. 640'000.- Fr. sind vor dem Hintergrund der angestrebten Eigenleistungen realistisch.

8. Genehmigung

Winterthur, Oktober 2010, das Beurteilungsgremium

Barbara Bühler

B. Bühler

Michael Domeisen

M. Domeisen

Konrad Gull

K. Gull

Katrin Gugler

K. Gugler

Urs Primas

U. Primas

Ernst Wohlwend

Ernst Wohlwend

Mark Würth

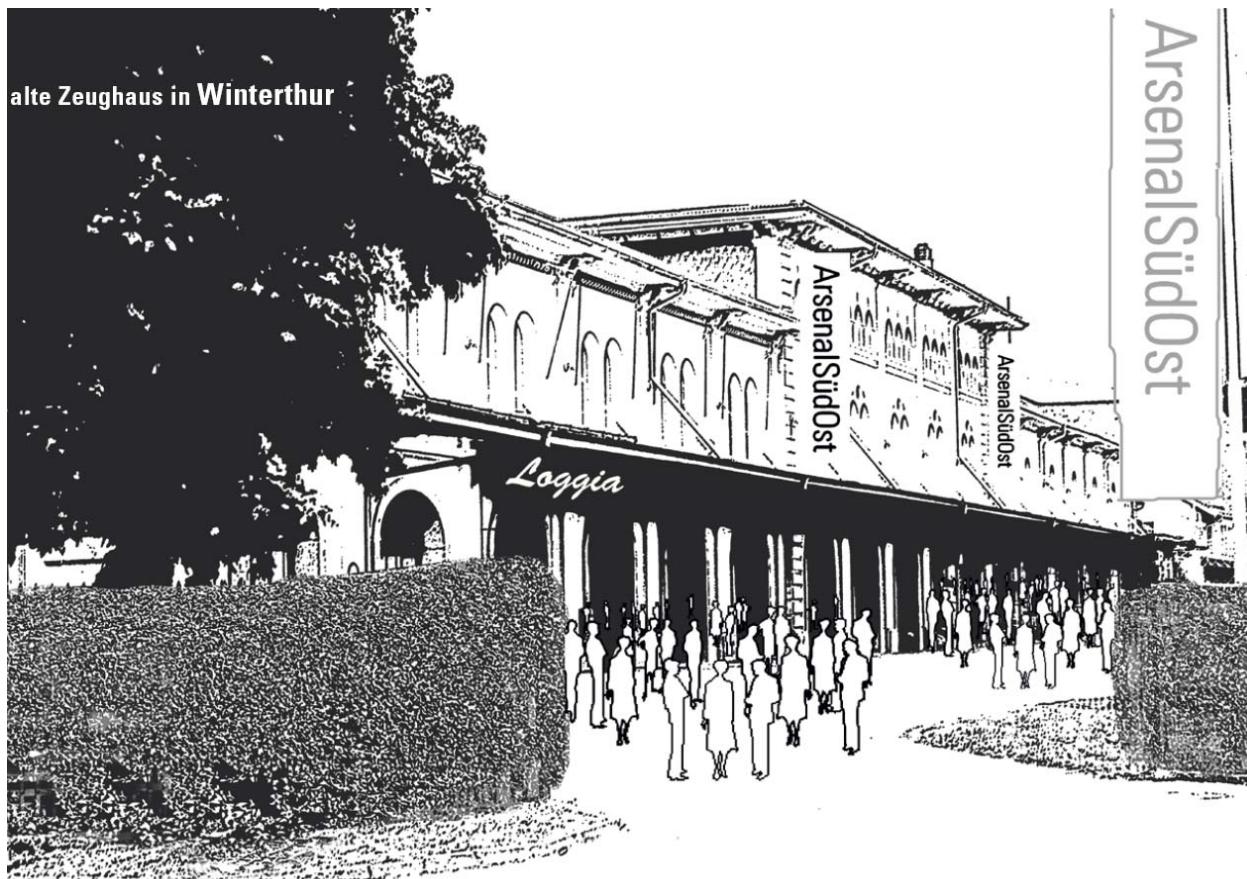
M. Würth

Peter Zeugin

P. Zeugin

9. Projekte

Projekt 1: Arsenal Südost



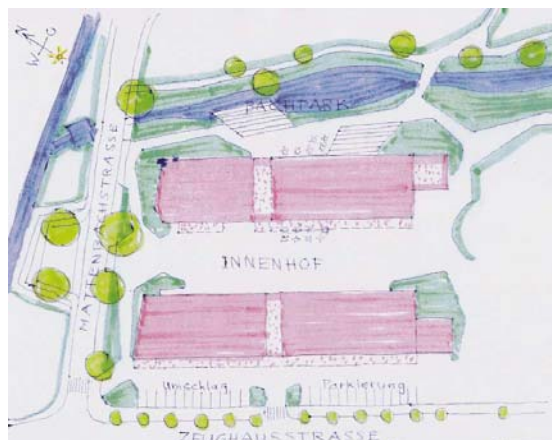
Die Verfasser schlagen den Umbau der drei Zeughäuser zu einem «Performance Art Center», einem zeitgenössischen Kulturort für die performativen Künste im Bereich Musik, Tanz und Theater vor. Vorgehen sind zudem eine Performance Art Dokumentationsstelle, ein Zentrum für neue Kulturtechniken, ein Kulturbüro, Proberäume, Ateliers sowie ein Restaurant.

Vorgesehen ist ein zweckmässiger Ausbau nach Minergie-Standard Vorgaben. Zwei grosse Aufführungsräume im Zeughaus 1 reichen über zwei Geschosse, entsprechend müssen partiell die vorhandenen Zwischenböden entfernt werden.

Als Trägerschaft ist ein Verein vorgesehen, dessen Zweck der Aufbau und der Betrieb des Performance Art Centers ist. Für den Betrieb des Centers werden zehn Vollzeit-Stellen veranschlagt.

Die Umbaukosten werden auf ca. 2.04 Mio. Fr. geschätzt.

Projekt 2: Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit



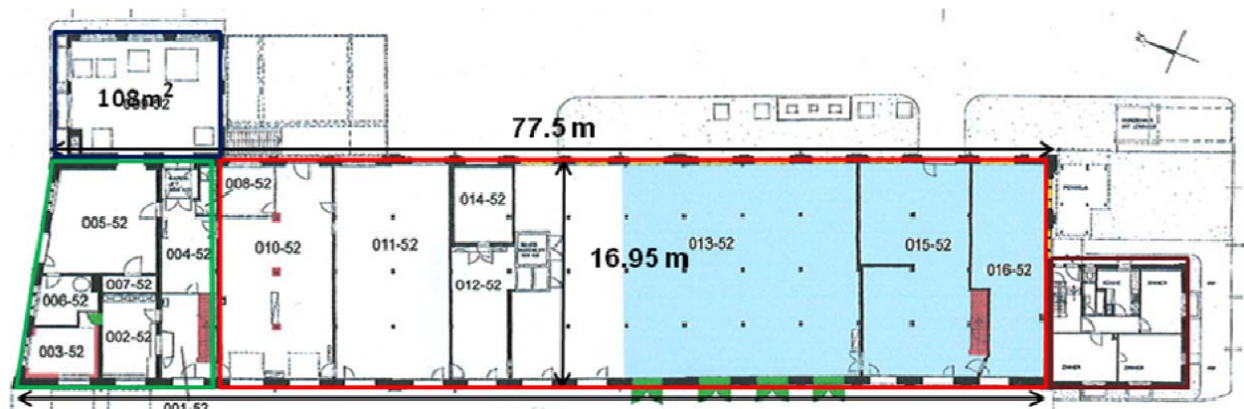
Vorgeschlagen wird die Umnutzung der drei Zeughäuser in ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit, bestehend aus einer Mischung von Ateliers, Praxen, Gastronomie, Büro- und Gewerbeflächen. Alle Produkte und Dienstleistungen die angeboten werden, sollen nachhaltig ausgerichtet sein und periodisch überprüft und weiter entwickelt werden. Konkrete Nutzungen oder Mietinteressenten sind nicht bekannt.

Der Mix der angebotenen «Korngrößen» soll als modulares Konzept möglichst flexibel bleiben, vorgesehen sind ca. 25 Nutzungseinheiten. Für die verschiedenen Nutzungen sind unterschiedliche Ausbaustandards vorgesehen: Gewerbe und Ateliers mit einfachem Standard, Büro, Praxen und Verkauf mit hohem Standard.

Als Trägerschaft ist eine Trägergesellschaft vorgesehen, welche für die nachhaltige Bewirtschaftung des Areals verantwortlich ist. Sie soll sowohl die Mieterschaft untereinander, wie auch das Zentrum mit externen Stellen wie Stadtverwaltung, Bevölkerung usw. vernetzen. Zudem soll sie interne und öffentliche Veranstaltungen, wie Workshops, Lesungen, Ausstellungen usw. organisieren. Damit wird ein Beitrag an die Konkretisierung des Nachhaltigkeitsbildes geleistet werden und es soll eine lebendiges Zentrum entstehen, welches das Quartier bereichert.

Die Umbaukosten werden auf ca. 6.4. Mio. Fr. veranschlagt.

Projekt 3: Ratatouille

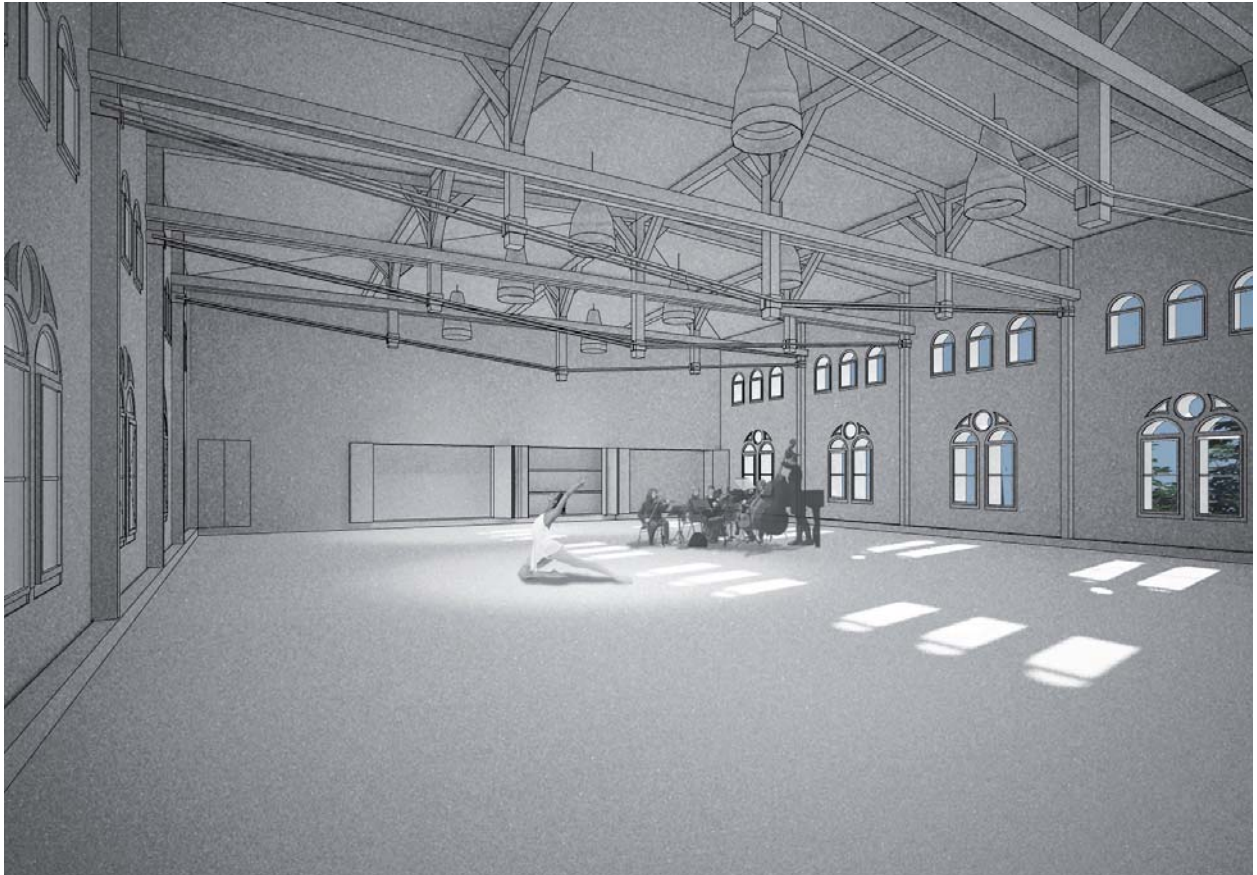


Vorgesehen ist die Umnutzung des Zeughauses 1 zu einem christlich-sozialen Dienstleistungs- und Begegnungszentrum der Heilsarmee Winterthur. Im Erdgeschoss soll ein Brockenhaus und ein Cafe eingerichtet werden, in den Obergeschossen die Beratungsstelle C.A.S.A sowie ein Mehrzwecksaal, Korps- und Jugendräume sowie Büros.

Von technischen Infrastrukturbedürfnissen (Sanitär, Elektro, Brandschutz usw.) abgesehen, werden keine grösseren Veränderungen in der Baustruktur abgestrebt. Das Erdgeschoss soll für die Einrichtung des Brockenhauses «ausgeräumt» werden.

Als Trägerschaft ist die Heilsarmee Winterthur vorgesehen, die bereits entsprechende Einrichtungen in Winterthur (C.A.S.A) beziehungsweise in der Region (Brockenhaus) betreibt.

Die Investitionskosten werden auf ca. 2.4 Mio. Fr. geschätzt. Bei den Mietkosten wird mit einem jährlichen m²-Preis von Fr. 50.- (Erdgeschoss) bzw. Fr. 60.- (Obergeschosse) gerechnet.

Projekt 4: werk - haus... ...kultur - zeug

Vorgeschlagen wird die Umnutzung der Gebäude in zwei «Werk-Kultur-Zeughäuser» mit einem vielfältig nutzbaren Teil (Foyer, Bistro, Veranstaltungssaal) und Werkstätten, Künstlerateliers, Proberäumen sowie einem Zentrum für öffentliche Freizeitgestaltung. Der Anspruch ist die Realisierung eines Betriebs, der eine Synthese aus Jugendkulturhaus Dynamo (Zürich), Kulturzentrum Rote Fabrik (Zürich) sowie Alte Fabrik (Rapperswil) anstrebt. Als Mietinteressenten sind aus der separaten Flächenbewerbung lediglich der Kunstraum bzw. die Kunstschule Winterthur bekannt, die Interesse an ca. 600 m² Fläche bekunden. Die entsprechenden Bewerbungen sind jedoch absolut unverbindlich, sämtliche verlangte Angaben fehlen.

Hauptabsicht der Grundrisseinteilung ist es, eine gute Mischung zwischen kleinen Ateliers bis hin zu grossen Einheiten anzubieten. Im Zeughaus 1 soll durch die Entfernung des Zwischenbodens zwischen dem 1. und 2. Obergeschoss ein überhoher Saal entstehen.

Angaben zu einer möglichen Trägerschaft werden nicht gemacht.

Die Kosten für den Umbau werden auf 8.0 Mio. bis 11.0 Mio. Fr. geschätzt.

Projekt 5: Zukunft im Quartier – Ein Zeughaus erwacht



Vorgeschlagen wird die Ausdehnung des bisherigen Schulbetriebs im Zeughaus 2 auf das benachbarte Zeughaus 3. Ergänzend sind weitere Schulräume, eine KITA, ein multifunktional nutzbarer Mehrzwecksaal sowie eine externe kleine Produktionswerkstatt vorgesehen. Mit dem Ausbau soll ein Beitrag zu den wichtigen gesellschaftlichen Themen Familie/Beruf, Schule/Ausbildung und Freizeit/Kultur geleistet werden.

Die bisher durchgeführten einfachen baulichen Ausbaumassnahmen im Zeughaus 2, welche den kant. Vorgaben für Schulbauten und den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen, sollen weitergeführt werden. Im Obergeschoss sollen die Raumqualität und die Nutzbarkeit durch den Einbau von Oblichtern erhöht werden.

Als Trägerschaft ist die bisherige Mieterin Stiftung SalZH vorgesehen.

Die Ausbaurkosten werden auf Fr. 640'000.- geschätzt und beruhen auf weitgehenden Eigenleistungen. Nicht berücksichtigt sind die Kosten für neue Fenster, Dämmung sowie Heizung, die von der Stadt übernommen werden sollen. Bei den Mietkosten wird mit einem jährlichen m²-Preis von ca. Fr. 50.- gerechnet.