

# Nutzungswettbewerb/Flächenausschreibung Zeughäuser Winterthur

**Die Stadt Winterthur sucht eine Trägerschaft bzw. Nutzer/innen für ein  
innovatives Projekt**



*Abb. 1: Westfassade Zeughaus 1, Zeughausstrasse 52*

## Inhalt

<b>1. Ausschreibung</b> .....	3
<b>2. Ausgangslage</b> .....	5
<b>3. Rahmenbedingungen</b> .....	6
<b>4. Konzeptvorgaben</b> .....	7
<b>5. Einzureichende Unterlagen</b> .....	8
<b>6. Beurteilung</b> .....	9
<b>7. Grundlagen</b> .....	10

Stadt Winterthur  
Departement Kulturelles und Dienste  
Stadtentwicklung  
Obertor 32  
8402 Winterthur

*Projektleitung:*  
Fritz Zollinger  
[fritz.zollinger@win.ch](mailto:fritz.zollinger@win.ch)  
052 267 68 59

## 1. Ausschreibung

Die Stadt Winterthur - vertreten durch die Stadtentwicklung - führt einen Nutzungswettbewerb sowie gleichzeitig eine Ausschreibung für Interessenten an Mietflächen durch, um die vorliegenden Ideen und Absichten für die Umnutzung der Zeughäuser 1, 2 und 3 sowie des angebauten Wohnhauses an der Zeughausstrasse 52 und 54, zu konkretisieren. Den interessierten Teilnehmenden werden die Dokumente zu den bisherigen Überlegungen abgegeben (*siehe Kapitel 7*). Wettbewerbsbeiträge welche die Anforderungen gemäss Kapitel 4 und 5 erfüllen, werden juriiert. Es steht ein Preisgeld von gesamthaft Fr. 20'000.- zur Verfügung.

### Zeughäuser

Die Zeughäuser werden von der Armee seit 2005 nicht mehr benötigt. Die Stadt Winterthur hat die nördlichen Zeughäuser 1, 2 und 3, welche als Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung erhalten werden sollen, im Dezember 2009 von der armasuisse erworben. Die Stadt sucht nun eine Trägerschaft mit eigenem innovativen Nutzungskonzept als langfristige Mieterin für das gesamte Zeughausareal bzw. alternativ, zukünftige Einzel-Mieter/innen. Zur Disposition stehen insgesamt ca. 5'700 m<sup>2</sup> Nutzflächen an zentrumsnaher Lage, die für verschiedenste Nutzungen sehr attraktiv sind. Ein Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht steht nicht zur Diskussion.

Sämtliche Flächen sind zurzeit an Zwischennutzende mit ungekündigten Mietverhältnissen vermietet. 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.

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 (*siehe Beilage 1*). Die Studie diente als Grundlage für eine stadtinterne Diskussion über das weitere Vorgehen. Dabei wurde beschlossen, einen Nutzungswettbewerb auszuschreiben.

Die Zeughäuser 4 und 5 auf dem südlich gelegenen Areal werden rückgebaut und sind nicht Teil der vorliegenden Ausschreibung (*siehe Abb. 2*). Auf dem freiwerdenden Arealteil und der angrenzenden "kleinen Zeughauswiese" im städtischen Besitz, soll über einen Investorenwettbewerb eine Wohnüberbauung mit Wohnungen im gehobenen Segment erstellt werden. Im Rahmen dieser Überbauung ist eine Aufwertung des Mattenbachs sowie die Realisierung eines öffentlich zugänglichen "linearen Bachparks" zwischen Unterem Deutweg und Eulach geplant. Der zukünftige "Park" verläuft somit entlang der Ostfassade der Zeughäuser 2 und 3 und ist im Nutzungskonzept konzeptuell zu berücksichtigen. Für die nördlich angrenzende Restfläche zwischen Mattenbachstrasse und Eulach ist ebenfalls eine Aufwertung vorgesehen.

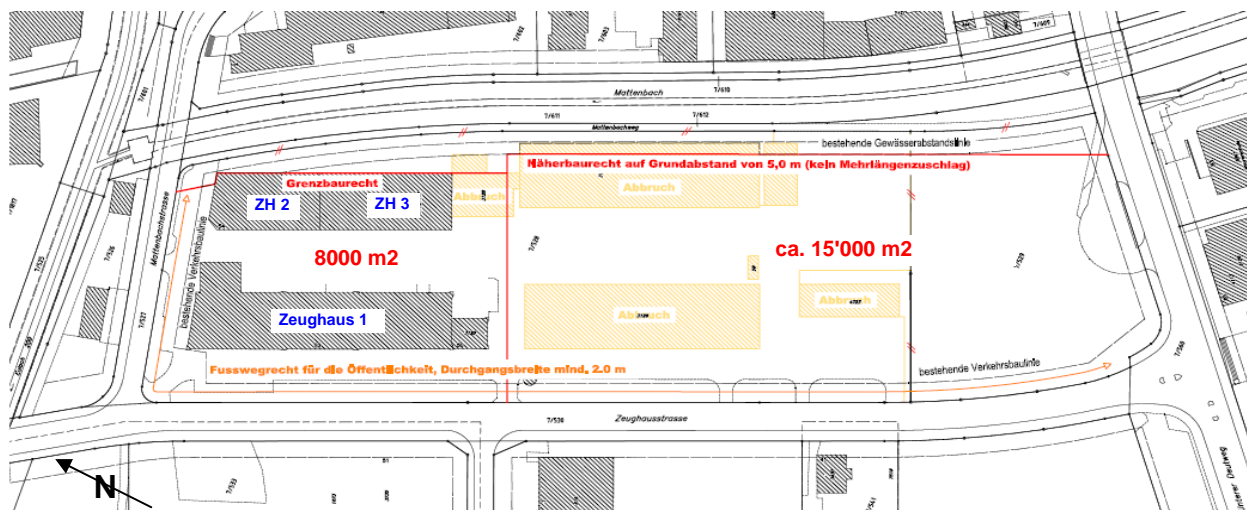


Abb. 2: Situation Gesamtareal nach dem Kauf der Zeughäuser 1-3 durch die Stadt Winterthur

### **Ziel der Ausschreibung**

Mit der vorliegenden Ausschreibung 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 langfristig 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.

### **Unterschiedliche Möglichkeiten der Teilnahme**

Als Folge der beiden Ziele der Ausschreibung ist die Teilnahme auf zwei unterschiedliche Arten möglich:

#### *1. Einreichung eines Nutzungskonzepts durch eine potentielle Trägerschaft (jurierter Wettbewerb)*

Verlangt wird die Einreichung eines detaillierten Nutzungskonzepts durch eine Trägerschaft welche die Zeughäuser mit einem sehr langfristigen Mietvertrag übernehmen und das vorgeschlagene Konzept in enger Absprache mit der Stadt auch selber umsetzen würde (Bestimmung passender Mieter gemäss Konzept, Umbau, Verwaltung). Die Abgabe eines Nutzungskonzepts nur für das Zeughaus 1 bzw. nur für die beiden Zeughäuser 2 und 3 zusammen, ist möglich. Für die jeweils anderen Zeughäuser müssen dabei aber zumindest grobe Nutzungsvorstellungen aufgezeigt werden. Es besteht kein Interesse an reinen Nutzungskonzepten ohne eine dazugehörige Trägerschaft welche in der Lage und interessiert ist, ein solches auch zu realisieren.

#### *2. Bewerbung als Mietinteressent/Interessentengruppe für eine Teilfläche*

Verlangt wird die Einreichung einer konkreten Nutzungsvorstellung durch einzelne Mietinteressenten oder Interessentengruppen für Teilflächen. Die Eingaben werden im Hinblick auf ihre Tauglichkeit für ein nicht im Voraus definiertes Gesamtkonzept geprüft und beurteilt. Die Stadt Winterthur würde dieses aufgrund der Eingaben ausarbeiten und in eigener Regie umsetzen (Festlegung des Nutzungsmixes durch Auswahl der passenden Einzelmietler/innen, Umbau, Verwaltung).

### **Teilnahmebedingungen**

Die einzureichenden Wettbewerbsbeiträge und Bewerbungen für Mietflächen müssen - unter Berücksichtigung der durch die Stadt vorgegebenen Rahmenbedingungen - folgende Punkte beinhalten (*detaillierte Angaben siehe Kapitel 3 bis 5*):

- Nutzungsidee für das Gesamtobjekt bzw. für die gewünschte Teilflächen
- Angaben zu den baulichen Anforderungen des vorgeschlagenen Nutzungskonzepts bzw. einer Nutzung
- Investitions- und Ertragsrechnung (mit Businessplan)

Sowohl Wettbewerbsteilnehmende wie Flächenbewerber haben die vorgegebenen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen bzw. zu integrieren sowie alle geforderten Unterlagen beizubringen (*siehe Kapitel 5*). Anderenfalls werden sie von einer Jurierung (Wettbewerbsteilnehmer/innen) bzw. von einer vertieften Betrachtung (Bewerber) ausgeschlossen. Es ist jedoch allen Interessierten vorbehalten, ergänzend oder abweichend von den Rahmenbedingungen, begründete Alternativ-Vorschläge zu formulieren. Die Stadt behält sich ausdrücklich vor, die Zeughäuser nach Abschluss des Verfahrens anderweitig zu nutzen bzw. zu vermieten. Weder aus der Teilnahme am Wettbewerb noch aus einer Flächenbewerbung können Ansprüche abgeleitet werden.

### **Termine**

- Besichtigung

Am Montag **12. April 2010** um 15.00 Uhr findet eine Besichtigung des Areals und der Zeughäuser statt. Interessenten werden gebeten, sich via Mail bis am 9. April anzumelden ([fritz.zollinger@win.ch](mailto:fritz.zollinger@win.ch)). Im Rahmen der Besichtigung können auch Fragen gestellt werden.

- Schlussabgabe  
Die Unterlagen sind bis **30. Juli 2010** bei der Stadtentwicklung, Obertor 32, 8402 Winterthur einzureichen. Die Form ist frei wählbar, gewünscht wird je ein ausgedrucktes Exemplar sowie eine pdf-Datei.
- Benachrichtigung  
Die Teilnehmenden werden bis **Mitte Oktober 2010** über die Entscheidung der Jury informiert.

### **Informationen für die Teilnehmenden**

Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt. Auskünfte an Wettbewerbsteilnehmende und Flächenbewerber werden auch nach der Besichtigung durch die Stadtentwicklung Winterthur erteilt: Fritz Zollinger, [fritz.zollinger@win.ch](mailto:fritz.zollinger@win.ch), 052 267 68 59 (Direktwahl).

## **2. Ausgangslage**

### **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 (*siehe Beilage 2*).

**Erhalt:** Im Gebiet gibt es keine benachbarten Gevierte ("Schollen") mit der gleichen Nutzung oder derselben baulichen Struktur. Diese Vielfalt zeichnet das Gebiet aus und wird als erhaltenswerte Qualität die es zu stärken gilt, gesehen. Die einzelnen Schollen bilden ein heterogenes Patchwork das wesentlich zum prägenden Charakter beiträgt und das im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung weiter verdeutlicht und geschärft werden soll.

Erhalten und gestärkt werden sollen auch die beiden traditionellen Hauptfunktionen des Quartiers als belebter öffentlicher "Besucherraum" (Zirkusstandort Teuchelweiherplatz, kleine und grosse Reithalle, Mehrzweckanlage) und als eher ruhiger "Bewohnerraum".

**Erneuerung:** Auf verschiedenen "Schollen" besteht ein grosses bauliches Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial. Die öffentlichen Freiräume sind vielfach unattraktiv und werden als Parkierungsflächen genutzt, die gebietsprägenden Freiraumelemente Eulach und der Mattenbach fliesen weitgehend kanalisiert und sind kaum zugänglich. Die schrittweise Ausnutzung der baulichen Potentiale in Verbindung mit einer Attraktivierung der öffentlichen Freiräume soll zu einer Stärkung des vielfältigen Quartiercharakters beitragen. Die zukünftige Nutzung der Zeughäuser ist ein wichtiger Baustein in dieser angestrebten Entwicklung.

### **Zeughaus-Areal**

Die erwähnte Testplanung über das Gesamtgebiet sieht für die nördlich gelegenen Zeughäuser 1-3 eine Umnutzung für öffentliche/halb-öffentliche Aktivitäten im Bereich Kultur, Gewerbe und Dienstleistung vor. Mit der angestrebten Etablierung solcher Nutzungen soll ein lebendiges, durchmisches 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 des linearen Bachparks soll zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für das Zeughausareal beitragen, aber ebenso für dem gesamten Quartier einen attraktiven öffentlichen Raum bieten.

### 3. Rahmenbedingungen

#### Grundstück

Grundstücksfläche:	8'000 m <sup>2</sup>
Zone:	Oe (Zone für öffentliche Bauten)
Grundstückpreis:	Für Rendite-Berechnungen ist als Annahme von einem m <sup>2</sup> -Preis von 700.- bis 800.- auszugehen.

Das Grundstück verbleibt bis auf weiteres in der Zone für öffentliche Bauten. Dieser Umstand kann im Rahmen der vorliegenden Ausschreibung vernachlässigt werden.

#### Gebäude

- Zeughaus 1: Baujahr 1894, ganzheitliche Renovation in den 1990er Jahren mit Ersatz der Aussentüren/-tore und Fenster sowie teilweise neuer interner Raumaufteilung in Leichtbauweise. Erdgeschoss weitgehend unbeheizt.
- Angebautes Verwalterwohnhaus: Baujahr 1917
- Zeughaus 2: Baujahr 1906, Teilrenovation in den 1990er Jahren mit Ersatz der Aussentüren/-tore und Fenster sowie teilweiser neuer interner Raumaufteilung in Leichtbauweise.
- Zeughaus 3: Baujahr 1911, Teilrenovation in den 1990er Jahren mit Ersatz der Aussentüren/-tore und Fenster. Erd- und Obergeschoss unbeheizt.



Abb. 3: Tor Zeughaus 1



Abb. 4: Ausgebautes OG, Zeughaus 2



Abb. 5: Unausgebautes OG, Zeughaus 3

#### Denkmalpflege

Die drei Zeughäuser sind im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt und müssen erhalten bleiben. Das Eidgenössische Zeughaus an der Zeughausstrasse 52 wurde 1894 als zweigeschossiger, im Neurenaissance-Stil geprägter Eckbau erstellt. Die durch Rundbogen gegliederte, symmetrische Anlage wurde 1906 durch den Bau des Gebäudes Zeughausstrasse 54 erweitert. Dieser mit Eck- und Zwischenlisenen vertikal gegliederte Bau setzt sich aus Verwaltungs- und Lagertrakt zusammen und weist im Obergeschoss Segmentbogenfenster auf, die Bezug auf die Gestaltung des älteren Zeughauses nehmen.

Die denkmalpflegerischen Aspekte sind sowohl was bauliche Massnahmen wie Nutzungen betrifft, als integraler Bestandteil sämtlicher Konzepte angemessen zu berücksichtigen. Es wird ein schonender Umgang mit der bestehenden Bausubstanz innen und aussen angestrebt (*siehe Beilage 3*). Bei einer allfälligen Vergabe an eine Trägerschaft müsste ein Umbau in enger Absprache mit der städtischen Denkmalpflege realisiert werden. Um unerwünschte Eingriffe in die Bausubstanz zu verhindern, würde bei einem langjährigen Mietvertrag eine periodische Kontrolle des Zustands der Liegenschaft durch die Denkmalpflege vereinbart.

#### Mietzinse

Da die notwendigen baulichen Massnahmen bzw. der angestrebte Standard erst in einem anschliessenden Schritt festgelegt werden, liegen zu den Umbaukosten keine Schätzungen vor. Entsprechend können von städtischer Seite noch keine Angaben zu den zukünftigen Mietzinsen gemacht werden. Im Rahmen der Nutzungsstudie von Primas/Zeugin wurde jedoch eine Grobkostenschätzung anhand eines Referenz-



projekts gemacht, welche eine Richtgrösse der zukünftigen Mietkosten angibt (*siehe Beilage 1*).

Für Nutzungskonzepte die im Rahmen des Wettbewerbs eingereicht werden, ist im Zusammenhang mit der verlangten Investitions- und Ertragsrechnung eine grobe Schätzung der Ausbaurkosten vorzunehmen (z.B. Annahme Umbaukosten je Kubikmeter). Für den Bestand kann als Annahme ein Landpreis zwischen 700.- und 800.- angenommen werden. Bewerber für eine Teilfläche haben anzugeben, welche jährliche m<sup>2</sup>-Miete für welchen Ausbaustandard sie zu zahlen bereit wären.

Die Zeughäuser bzw. einzelne Flächen werden nicht zwingend an den Meistbietenden vermietet, die Stadt Winterthur strebt jedoch eine Bruttorendite von minimal 6 % an.

## 4. 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.
- Angestrebt wird eine Mischung aus Ateliers, Büro- und Gewerbeflächen sowie öffentlichen und halb-öffentlichen Nutzungen im Sinne eines Clusters. Bestimmte Nutzungen sind ausdrücklich zu berücksichtigen, während andere explizit ausgeschlossen werden sollen (*siehe zwingende Nutzungen, unerwünschte Nutzungen*).
- Die Baustruktur der Zeughäuser (in der Regel zweigeschossig mit grossen Toren im Erdgeschoss) eignet sich sowohl für grössere zusammenhängende Einheiten, wie auch für die Aufteilung in kleine Ateliers. Angestrebt wird eine breite Mischung der "Korngrössen" welche unterschiedliche Nutzungen ermöglichen und verschiedene Marktsegmente anspricht (*siehe Abb. 6*).
- Die Anzahl möglicher Parkplätze (PP) die auf dem Areal angeordnet werden können, ist beschränkt. Bevorzugt werden PP für den Güterumschlag und für Besucher. Da die Zeughäuser nicht unterkellert sind, ist keine unterirdische Parkierung möglich. Es bestehen aber Optionen für die Nutzung von PP in der näheren Umgebung.
- Im Rahmen eines Nutzungskonzepts sind auch die Freiflächen auf der Parzelle und der geplante lineare Bachpark welcher im Rahmen einer Mattenbachaufwertung zusammen mit der Wohnüberbauung auf der benachbarten Parzelle realisiert werden soll, zu berücksichtigen. Optional kann die nördlich anschliessende Freifläche über die Mattenbachstrasse hinweg bis zur Eulach einbezogen werden.
- Auf dem Zeughausareal soll ein innovatives Projekt entstehen. Im Rahmen dieses Nutzungswettbewerbs wird ausgelotet, ob Ideen und eine interessierte Trägerschaft für die Realisierung eines entsprechenden Projekts in Winterthur vorhanden sind. Anderenfalls soll die Stadt durch eine gezielte Auswahl von Mieter/innen die Realisierung eines Ortes gemäss diesen Vorgaben fördern.

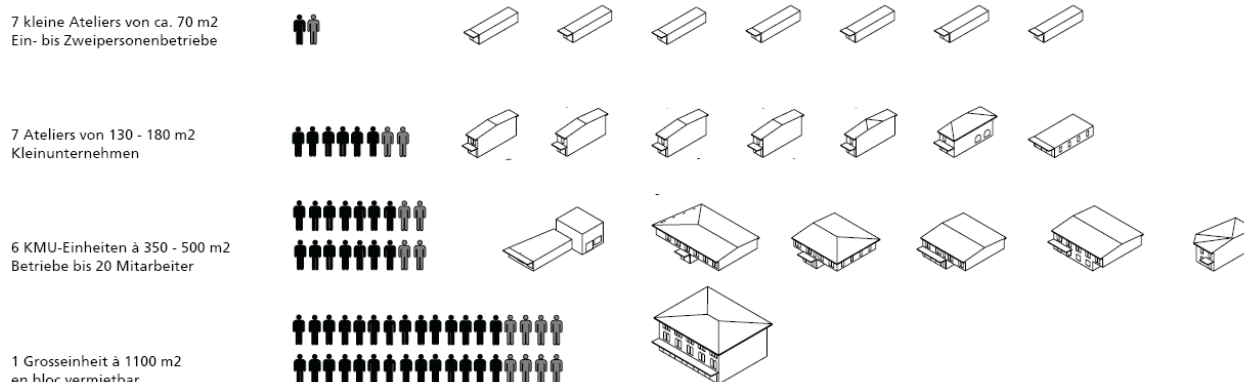


Abb. 6: Beispielhafter Mix der "Korngrössen", Darstellung aus Nutzungsstudie Zeughausareal, Primas/Zeugin

### **Zwingende Nutzungen**

Im Rahmen einer Wettbewerbsteilnahme müssen in einem Gesamtkonzept die folgenden Nutzungen berücksichtigt und in die verlangten Nutzungsschemas eingezeichnet werden. Bewerber für Flächen haben zu berücksichtigen, dass vorgesehen ist, diese Nutzungen in den Zeughäusern zu realisieren und entsprechend auf mögliche Nutzungskonflikte Rücksicht zu nehmen ist.

- Krippe (Flächenbedarf ca. 300 m<sup>2</sup>)  
Die Fläche muss nur ausgewiesen werden und ist nicht in die Rendite-Berechnungen einzubeziehen. Der Betrieb erfolgt durch die Stadt bzw. durch Dritte, es wird ein marktüblicher Mietzins bezahlt.
- Quartierraum (Flächenbedarf ca. 200 m<sup>2</sup>)  
Die Fläche muss nur ausgewiesen werden und ist nicht in die Rendite-Berechnung einzubeziehen. Der Betrieb erfolgt durch die Stadt bzw. durch Dritte, es wird ein marktüblicher Mietzins bezahlt.

### **Erwünschte Nutzung**

Ein Gastrobetrieb auf dem Areal wird von der Stadt gewünscht und ist ins Nutzungskonzept sowie in den Businessplan zu integrieren. Die Verantwortung für den Betrieb liegt bei der Trägerschaft.

### **Unerwünschte Nutzungen**

Unerwünscht sind Nutzungen die keinen Beitrag an ein lebendiges Quartier leisten (z.B. Lager in grösserem Umfang) sowie solche, die gemäss bisherigen Überlegungen für diesen Ort als ungeeignet betrachtet werden. Darunter fallen Aktivitäten mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. publikumsintensive Einrichtungen) oder starken Lärmemissionen. Im weiteren Nutzungen wie Wohnen oder hochwertige Büros, welche tiefgreifende Veränderungen an der denkmalgeschützten Bausubstanz bedingen. Wettbewerbsteilnehmende und Flächenbewerber die solche Nutzungen vorschlagen, werden ausgeschlossen. Ebenfalls nicht erwünscht sind monofunktionale Nutzungen, welche z.B. ein gesamtes Zeughaus belegen.

## **5. Einzureichende Unterlagen**

Die Teilnehmenden haben in ihren Beiträgen die folgenden Fragen zu beantworten sowie die aufgeführten Unterlagen einzureichen. Alle Angaben werden vertraulich behandelt und nur zur Jurierung bzw. zur Beurteilung verwendet. Weitergehende und ergänzende Erläuterungen sind möglich.

### **1. Teilnehmende am Nutzungswettbewerb**

- Welche Vision für das gesamte Areal steht hinter dem Nutzungskonzept?
- Worin besteht die Innovation bzw. die Einzigartigkeit des Konzepts?
- Welcher Nutzungsmix ist vorgesehen? Die vorgesehenen Korngrößen sind gemäss dem Beispiel in Abb. 6 differenziert anzugeben, inkl. der voraussichtlichen Anzahl Arbeitsplätze.
- Welche konkreten räumlichen Anforderungen bestehen? Flächenbedarf und Lage der Nutzungen sind in einem Nutzungsschema unter Einbezug des Aussenraums darzustellen (*siehe Beilage 5*).
- Worin besteht das besondere Interesse am Standort Zeughausareal für das vorgeschlagene Konzept?
- Welcher Mehrwert ergibt sich für das Quartier Zeughaus-Teuchelweiher bei einer Konzept-Umsetzung?
- Welche Marktsegmente (Kund/innen, Besucher/innen) sollen angesprochen werden?
- Wie soll das Konzept umgesetzt werden (Zeitablauf, Mieter/innensuche usw.)?
- Gibt es Firmen/Betriebe bei denen eine konkrete Absicht bzw. ein Interesse an einem Einzug besteht?
- Welcher Ausbaustandard wird für die einzelnen Zeughäuser angestrebt?
- Wie gross ist die mutmassliche Verkehrserzeugung (insb. Kundschaft und Anlieferung)? Welcher Parkplatzbedarf besteht?
- Welche Voraussetzung sollten von städtischer Seite erfüllt werden (Mindestmietdauer usw.)?



*Unterlagen welche die Wettbewerbs-Teilnehmenden zusätzlich beilegen müssen:*

- Businessplan mit Angaben zur markt- und betriebswirtschaftlichen Machbarkeit des Gesamtkonzepts.
- Referenzen vergleichbarer Projekte der Trägerschaft falls vorhanden (max. drei Beispiele).
- CV der verantwortlichen Person(en) der Trägerschaft.
- Weitere Unterlagen und Angaben zur Trägerschaft soweit vorhanden (Geschäftsbericht usw.).
- Unterlagen zu einzugswilligen Firmen, Geschäftsberichte (soweit bereits bekannt bzw. vorhanden).

## **2. Interessenten für Mietflächen**

- Welche Nutzung ist vorgesehen?
- Worin besteht das besondere Interesse am Standort Zeughausareal für die vorgesehene Nutzung?
- Welcher Mehrwert ergibt sich für das gesamte Zeughausareal aus der beabsichtigten Nutzung?
- Welche räumlichen Anforderungen bestehen? Der minimale und maximale Flächenbedarf sowie die bevorzugte Lage in den Zeughäusern sind in einem Nutzungsschema darzustellen (*siehe Beilage 5*).
- Welche baulichen Anforderungen bestehen (ein-/zweigeschossig, Sanitär, Elektro, Wasser, Heizung)?
- Welcher Ausbaustandard ist für die beabsichtigte Nutzung erforderlich bzw. gewünscht?
- Sind besondere (Infrastruktur-)Bedürfnisse vorhanden? Angaben sowohl bezogen auf die gewünschte Mietfläche wie auf das Gesamtareal.
- Besteht ein Interesse an einem mieterseitigen Ausbau (unter Berücksichtigung städtischer Auflagen und Vorgaben bezüglich Denkmalpflege usw.)? Wenn ja, wie viele Eigenmittel können in einen Umbau investiert werden?
- Wie hoch ist die maximale m<sup>2</sup>-Miete die bei einem Ausbau durch die Stadt bezahlt werden kann?
- Wie gross ist die mutmassliche Verkehrserzeugung (insb. Kundschaft und Anlieferung) durch die beabsichtigte Nutzung? Welcher Parkplatzbedarf besteht?

*Unterlagen welche die Mietinteressenten zusätzlich beilegen müssen:*

- Kurz-Businessplan mit Angaben zur markt- und betriebswirtschaftlichen Machbarkeit der vorgesehenen Nutzung (*siehe Beilage 4*).
- Unterlagen zur Firma, Geschäftsberichte (soweit vorhanden).
- Unterlagen zur bisherigen Tätigkeit de(r)s Interessenten falls es sich um ein Start-Up handelt.
- CV der verantwortlichen Person(en).

## **6. Beurteilung Nutzungswettbewerb**

### **Beurteilungsgremium**

Sämtliche Nutzungskonzepte welche von Trägerschaften eingereicht werden und die Rahmenbedingungen einhalten, werden von einem Gremium beurteilt. Es besteht aus folgenden Personen:

- 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 (extern)
- Dr. Daniel Schneller, Denkmalpflege, Amt für Städtebau, Stadt Winterthur
- Ernst Wohlwend, Stadtpräsident Winterthur
- Mark Würth, Stadtentwicklung, Stadt Winterthur
- Peter Zeugin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien (extern)

### **Preisgeld**

Für die Teilnehmenden am Nutzungswettbewerb steht ein Preisgeld in der Höhe von CHF 20'000.- zur Verfügung. Konzepte welche hinsichtlich der nachfolgenden Kriterien 1 und 4 oder 2 und 3 als ungenügend beurteilt werden, sind von einer Preisvergabe ausgeschlossen. Aus einer Preisvergabe können keine Ansprüche an eine Vermietung der Zeughäuser an die entsprechende Trägerschaft abgeleitet werden. Die Rechte zur Realisierung eines bestimmten Konzepts gehen mit dessen Einreichung an die Stadt Winterthur über.

### **Beurteilungskriterien**

Es ist Bedingung für eine Bewertung der Konzepte, dass eine Trägerschaft dahinter steht welche grundsätzlich zu einer Realisierung bereit ist. Die eingereichten Konzepte der Teilnehmenden am Nutzungswettbewerb werden nach folgenden Kriterien beurteilt.

- 1. Markt- und betriebswirtschaftliche Machbarkeit (40 %)
- 2. Gesamtidee (30 %)
  - Originalität, Innovation, Vielfalt
  - Flexibilität des Konzepts
  - Umgang mit der best. Bausubstanz (bezogen auf bauliche Eingriffe in die denkmalpflegerisch wertvolle Strukturen wie auf die betrieblichen Auswirkungen konkreter Nutzungen darauf)
  - Übereinstimmung mit den Vorgaben
- 3. Mehrwert für das Quartier Zeughaus-Teuchelweiher (20 %)
- 4. 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.

### **Weiterbearbeitung**

Die Stadt Winterthur behält sich unabhängig von der Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge bzw. Bewerbungen vor, die Zeughäuser auch zukünftig selber zu verwalten. Der definitive Entscheid über das weitere Vorgehen wird erst nach Vorliegen der Resultate dieser Ausschreibung getroffen. Der allfällige Abschluss eines langjährigen Mietvertrags mit einer Trägerschaft ist dabei nur eine mögliche Option. Sowohl eine Vermietung der Zeughäuser nach eigenen städtischen Vorstellungen wie im Sinne eines eingereichten Nutzungskonzepts aber ohne Berücksichtigung der Trägerschaft, sind möglich.

Die eingereichten Unterlagen der Teilnehmenden gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

## **7. Grundlagen**

Den Teilnehmenden werden folgende Unterlagen digital zur Verfügung gestellt (*siehe CD Beilagen*):

- *Beilage 1:* Zeughausareal, Nutzungsstudie im Auftrag der Stadtentwicklung Winterthur. Nov. 2008, Urs Primas Arch. ETH/BSA, Zeugin Gölker Immobilienstrategien.
- *Beilage 2:* Städtebauliches und freiräumliches Entwicklungskonzept, Zeughaus-Teuchelweiher, Teil 3a: Vertiefungsstudie Gesamtgebiet, Stadtplanungsamt Winterthur, November 2006
- *Beilage 3:* Schutzkatalog Denkmalpflege, ibid Altbau AG, Winterthur, Inventarisiert: März 2006
- *Beilage 4:* Formular "Kurz-Businessplan"
- *Beilage 5:* Grundriss-Schemas Zeughäuser 1-3 (pdf Datei) (Basis für Nutzungsschemas)
- *Beilage 6:* Grundriss-Schemas Zeughäuser 1-3 (dwg/dxf Datei)
- *Beilage 7:* Grundrisse EG und OG, Zeughaus 2 und 3 (pdf-Datei)