



STADT WINTERTHUR
NUTZUNGSKONZEPT HALLE 710 NEUHEGI

Temporäre Nutzungen als Teil der Entwicklung Neuhegis

Vielfältige und flexible Nutzung der Halle 710

Betriebsstruktur wächst mit Hallennutzung

Finanzen

Herausgeberin
Stadt Winterthur
Departement Kulturelles und Dienste
Stadtentwicklung Winterthur
Obertor 32
8402 Winterthur
Telefon 052 267 62 72
stadtentwicklung@win.ch
www.stadtentwicklung.winterthur.ch

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

Ausgabe
Februar 2012

INHALT

1.	AUSGANGSLAGE	5
<hr/>		
2.	TEMPORÄRE NUTZUNGEN ALS TEIL DER ENTWICKLUNG NEUHEGIS	
<hr/>		
2.1	Temporäre Nutzungen zur Verankerung eines Gebietsimages	6
2.2	Halle 710 als wichtiger Baustein	7
2.3	Flexibles und kostengünstiges Hallen-Umbaukonzept	8
3.	VIELFÄLTIGE UND FLEXIBLE NUTZUNG DER HALLE 710	
<hr/>		
3.1	Mittelteil als unbeheizter, multifunktional nutzbarer Raum	9
3.2	Ausgebaute Hallenköpfe mit festen Nutzungen	13
3.3	Öffentliche WC-Anlage	15
3.4	Galerie als flexibel nutzbare Erweiterung	15
3.5	Voraussichtliche Belegungs- und Nutzungsfrequenzen	16
3.6	Nutzungseinschränkungen aufgrund baulichem Konzept	16
3.7	Koordination mit anderen Veranstaltungsorten notwendig	17
3.8	Langfristige Nutzung noch offen	17
4.	BETRIEBSSTRUKTUR WÄCHST MIT HALLENNUTZUNG	
<hr/>		
4.1	Betriebsverantwortung Startphase	18
4.2	Definitive Betriebsstruktur	18
5.	FINANZEN	
<hr/>		
5.1	Ausbaukosten	19
5.2	Betriebskosten	19
5.3	Mietkosten	19
6.	TERMINPLAN	20
<hr/>		
7.	BETEILIGTE	21
<hr/>		

1. AUSGANGSLAGE

Das Grundstück mit der Halle 710 liegt an einer zentralen Schnittstelle zwischen Eulachpark und dem wachsenden Stadtteil in Neuhegi sowie im Bereich der zukünftigen zentralen Langsamverkehrsachse Else-Züblin-Strasse. Aufgrund dieser Lage ist die Halle für öffentliche und (sozio)kulturelle Nutzungen mit Bezug sowohl zum Park wie zum entstehenden Stadtteil, aber auch für kommerzielle Nutzungen, geradezu prädestiniert. In diesem im raschen Wandel befindlichen Gebiet ist die Halle 710 zudem eines der wenigen identitätsstiftenden Gebäude, welches eine Referenz an die industrielle Geschichte darstellt.

Die besondere Bedeutung des Standortes wurde bereits im Projektwettbewerb zum Eulachpark (2003) erkannt: Obwohl nicht Teil des Projektperimeters, hat die Mehrzahl der Teilnehmenden einen Einbezug der Halle 710, gekoppelt an eine öffentliche Nutzung, vorgeschlagen.

Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung zur Entwicklungsstrategie Oberwinterthur (2007) wurde der Stellenwert der Halle 710 und die Bedeutung der Parzelle als strategisches Grundstück erneut hervorgehoben. In diesem Prozess ist das grosse Potenzial temporärer Nutzungen, sowohl in bestehenden Gebäuden wie auch auf freien Flächen, für die Entwicklung Neuhegis aufgezeigt worden: entsprechende Aktivitäten sind wichtig, um das ehemalige eingezäunte Industriegebiet im Bewusstsein einer breiteren Bevölkerung zu verankern und es neu «lesen» zu können. Gleichzeitig bilden sie eine notwendige Ergänzung zur durchgeplanten und fertig gebauten Stadt. Der Halle 710 kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu, da sie sich sowohl für temporäre Indoor-Nutzungen wie auch als Schlechtwettervariante temporärer Outdoor-Veranstaltungen im benachbarten Park eignet. In den bisherigen Planungen für Neuhegi wurde zudem die Bereitstellung einer angemessenen Infrastruktur für (sozio)kulturelle, quartierbezogene Bedürfnisse vernachlässigt.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Stadtrat Winterthur im Juli 2007 für den Kauf der Halle 710 entschieden. Mit der Umnutzung der heutigen Lagerhalle wird der Eulachpark mit einer Einrichtung zu dessen Belebung und sozialer Kontrolle vervollständigt und rechtzeitig ein Grundstein für die soziokulturelle Entwicklung des Stadtteils gelegt. Im Januar 2011 hat der Grosse Gemeinderat (GGR) einem Umbau- sowie einem jährlichen Betriebskredit zugestimmt. Damit liegen die notwendigen Grundlagen vor, um das vorliegende Nutzungskonzept realisieren zu können.

Das Nutzungskonzept gibt den Stand im Februar 2012 wieder und ist kein abschliessendes Dokument. Da es der Grundidee widerspricht, bereits zum heutigen Zeitpunkt präzise Angaben zu allen denkbaren zukünftigen Nutzungen zu machen, soll es fortgeschrieben werden. In die Planung späterer Aktivitäten sollen die zukünftigen Nutzer/innen miteinbezogen werden und erste Betriebserfahrungen einfließen.

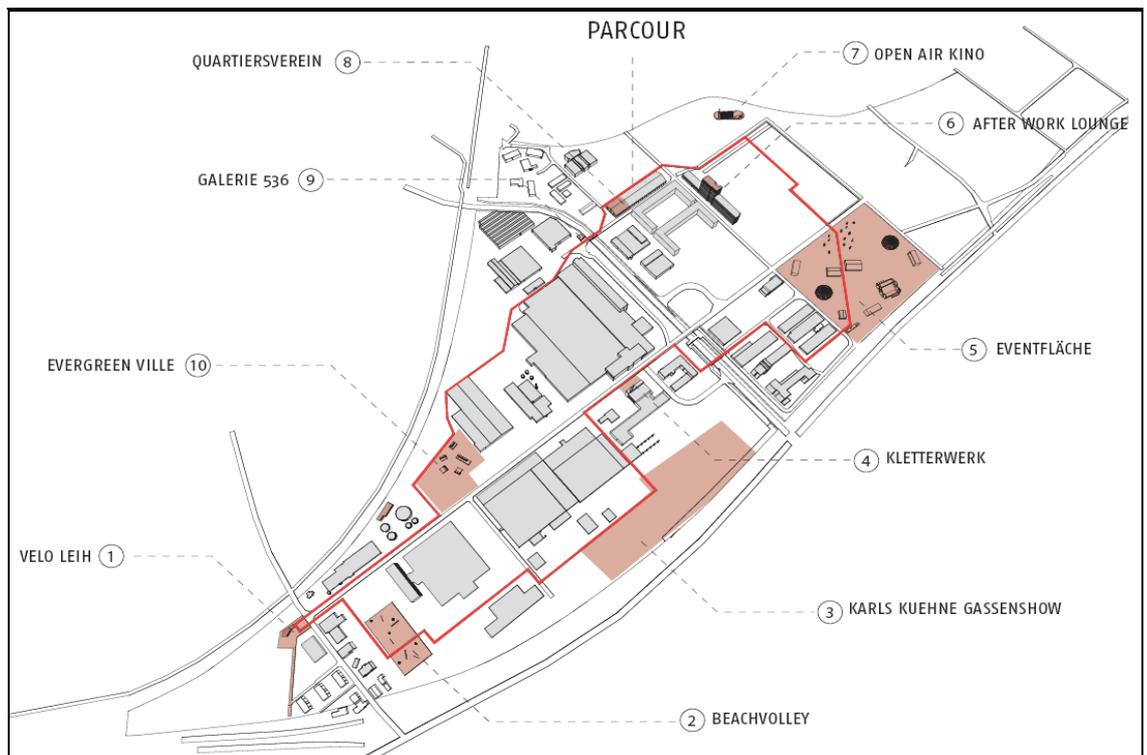
2. TEMPORÄRE NUTZUNGEN ALS TEIL DER ENTWICKLUNG NEUHEGIS

2.1 Temporäre Nutzungen zur Verankerung eines Gebietsimages

Die zukünftige Nutzung der Halle 710 ist im Kontext der Entwicklung des Gebietes zwischen den drei S-Bahn-Stationen Grüze, Hegi und Oberwinterthur zu sehen. Das angestrebte Image des wachsenden Stadtteils als urbaner, lebendiger Ort, u.a. mit einer unmittelbaren Nähe vermeintlich konträrer Nutzungen wie Industrie und Wohnen, lässt sich nicht nur über Zeitungsartikel im öffentlichen Bewusstsein verankern. Diese zukünftige Identität muss für die Bevölkerung vor Ort erlebbar werden. Hierbei kommt (sozio)kulturellen Aktivitäten im Allgemeinen und temporären Nutzungen im Besonderen, eine wesentliche Rolle zu.

Die Verfügbarkeit unbebauter Flächen bietet sich für eine besondere Form von Zwischennutzungen die nicht in Gebäuden untergebracht werden können, geradezu an. Damit wird an eine Idee angeknüpft, die mit Karls Kühne Gassenschau im Gebiet bereits erfolgreich angewandt wurde und 2006/07 mehr als 100'000 Leute nach Neuhegi gelockt hat. Idealerweise stehen unterschiedlichste Orte für temporäre und fixe Nutzungen im Gebiet in einem Bezug zueinander und sind untereinander verknüpft.

Ein Konzept für eine solche Vernetzung wurde vom Büro «urban catalyst» im Rahmen der Entwicklungsstrategie Oberwinterthur erarbeitet. Vorgeschlagen wurde die Realisierung eines «Pionier-Parcours», einem «mental System, dass vorgefundene Situationen in einen übergeordneten Zusammenhang stellt und mit festen und temporären (sozio)kulturellen Nutzungen verbindet» (Abb. 1). Das Konzept kommt in dieser Form in Neuhegi aber nicht zur Umsetzung.

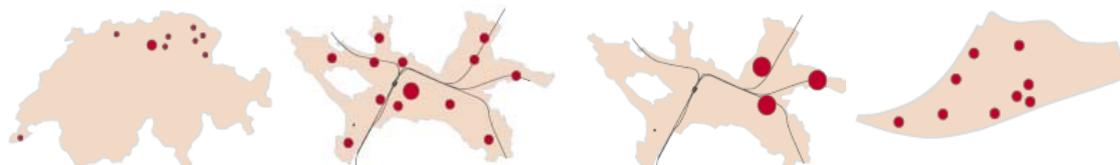


«Pionier-Parcours» in Neuhegi gemäss Vorschlag von «urban catalyst»

Abbildung 1

«urban catalyst» schlug vor, temporäre Nutzungen auf unterschiedlichen Ebenen anzusiedeln und auf ein entsprechend vielfältiges Publikum aufzurichten:

- Events, Messen und Veranstaltungen: Die grossen, teilweise ungenutzten Brachflächen im Gebiet wären ideal für Events mit einer überregionalen Ausstrahlung in der Art von Karls Kühne Gassenschau.
- Satelliten aus Winterthur: Das Gebiet wäre für Satelliten etablierter Winterthurer Veranstaltungen wie Musikfestwochen oder Afropfingsten geeignet. Denkbar wäre auch die sporadische Durchführung eines grossen Hegi-Festes mit der Sulzer-Allee als zentraler Festachse.
- After-Work Aktivitäten: Heute arbeiten ca. 2500 Leute im Gebiet, eine Zahl die mit der Entwicklung weiter ansteigen wird. Das Potenzial für After-Work Aktivitäten ist ein idealer Nährboden für temporäre Nutzungen mit kleinerem Raumbedarf in Gebäuden.
- Quartierbezogene Nutzungen: Mit der Entwicklung des neuen Stadtteils müssen auch Bedürfnisse nach Räumen für (sozio)kulturelle Nutzungen abgedeckt werden. Die Halle 710 bietet ideale Voraussetzungen für temporäre Nutzungen, insbesondere auch mit Bezug zum Eulachpark.



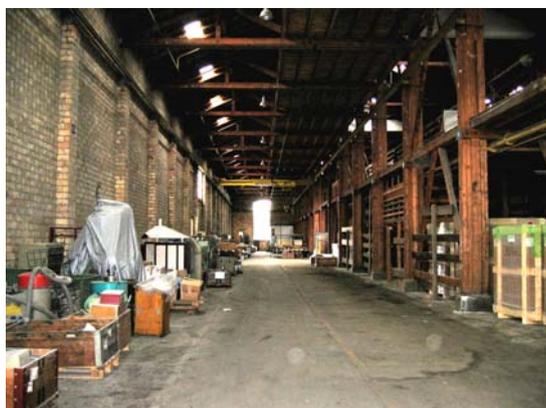
Ebenen temporärer Nutzungen: Überregionale Events, Satelliten aus dem Stadtzentrum, quartierbezogene Nutzungen, After-Work-Aktivitäten (Darstellung urban catalyst) Abbildung 2

2.2 Halle 710 als wichtiger Baustein

Auch wenn die Idee des Pionier-Parcours in der vorgeschlagenen Art nicht umgesetzt wird, soll mit der Halle 710 ein wichtiger Baustein realisiert werden. Angestrebt wird in der Halle eine grosse Vielfalt an temporären und quartierbezogenen Nutzungen.

Die Halle wurde 1947 durch die Firma Sulzer als Lagerhalle gebaut und war weder unterteilt noch beheizbar, lediglich an der östlichen Stirnseite wurden nachträglich beheizbare Einbauten in Massivbauweise erstellt.

Die Halle verfügt über eine Grundfläche von ca. 3'000 m², über einem Drittel dieser Fläche verläuft eine Galerie. Die Konstruktion besteht aus gemauerten Aussenwänden, einer Holz-Tragkonstruktion mit einem Stützenraster von 5.00 x 9.00 Meter und einem einfachen Ziegeldach (Abb. 3/4).



Erdgeschoss, Herbst 2007

Abbildung 3



Galerie, Herbst 2007

Abbildung 4

2.3 Flexibles und kostengünstiges Hallen-Umbaukonzept

Die Halle bleibt im Hauptteil baulich weitgehend im heutigen Zustand als «Kalthalle», die multifunktional genutzt werden kann. Bauliche Eingriffe sind in diesem mittleren Teil auf sicherheitsrelevante Massnahmen (Fluchttreppen und -türen, Geländer, Feuerlöschposten) und die Gewährleistung einer minimalen technischen Grundausstattung (Beleuchtung, Elektrizität, Wasser) beschränkt. Es sind keine fixen Installationen für spezifische Anlässe – wie z.B. Bühne, Theaterlicht und Musikanlage sowie keine besonderen baulichen Massnahmen wie Schallschutz oder Wärmedämmung – vorhanden.

Die Hallenköpfe Ost und West wurden mit beheizbaren Einbauten (Bistro, Quartierraum, WC-Anlage, Büro Quartierentwicklung mit Info-Foyer, Stützpunkt Stadtgärtnerei) für den Eulachpark und für den neuen Stadtteil generell, ergänzt und ausgebaut.

Mit dem gewählten Konzept konnten die Investitionen auf das Notwendigste beschränkt werden. Ist die Entwicklung Neuhegis dereinst abgeschlossen, besteht die Option über



Beispiel Theaterprobe auf der Galerie, Juli 2010

Abbildung 5

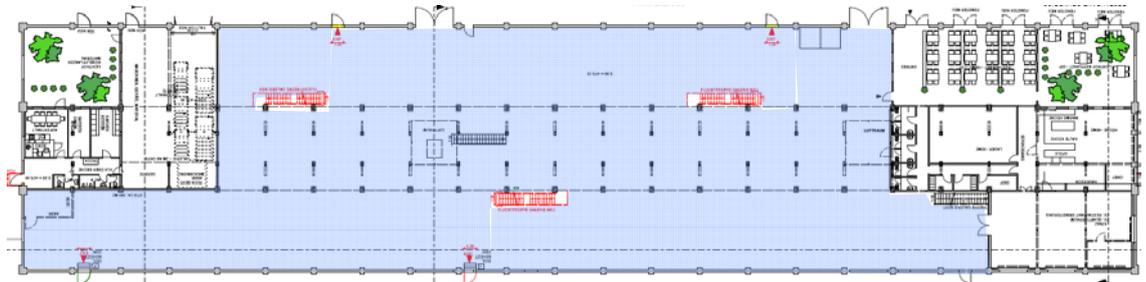
den Verwendungszweck der Halle neu zu entscheiden. Die begrenzten Investitionen erlauben es, zu einem späteren Zeitpunkt einen Ausbau ebenso wie eine Umnutzung zu prüfen. Der Verbleib der Parzelle in der Zentrumszone Z3 gewährleistet die notwendige Flexibilität für die Zukunft dieses strategischen Grundstücks.

3. VIELFÄLTIGE UND FLEXIBLE NUTZUNG DER HALLE 710

Mit der Neunutzung der Halle entsteht ein Ort für unterschiedliche Aktivitäten, die in den bestehenden Gebäuden in Neuhegi nicht realisiert werden können. Sie bietet im Sinne einer Ergänzung, ein Gegengewicht zum neuen und durchgeplanten Stadtteil. Die Halle ist ein Ort, an dem Raum für Entwicklungen geboten wird, an dem Spontanes entstehen und Neues ausprobiert werden kann. Wie sich am Beispiel von Neu-Oerlikon in der Stadt Zürich zeigt, sind flexibel nutzbare und identitätsstiftende Gebäude von zentraler Bedeutung für die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils.

Die Halle 710 kann diese Aufgabe nicht alleine übernehmen, stellt aber einen wichtigen Knoten in einem Netz solcher Orte dar. Entsprechend ihrer Funktion geht es im vorliegenden Nutzungskonzept nicht darum, für jeden Quadratmeter eine Nutzung festzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Aktivitäten sind in bestimmten Bereichen (insbesondere Jugendkultur) bereits mit potenziellen Mitbetreiber/innen bzw. Nutzer/innen abgesprochen. Im Hinblick auf die detaillierte Planung sollen potenzielle Nutzer/innen wie Ortsvereine, Quartierbevölkerung, Kulturbetreiber/innen usw. einbezogen werden. Um dem Anspruch des Ortes gerecht zu werden, soll die Vermietungspraxis so ausgestaltet werden, dass auch kommerziell uninteressante Aktivitäten möglich sind (*siehe dazu Kapitel 4.2*).

Bei den Aktivitäten ist zwischen dem unbeheizten Mittelteil für temporäre, flexible Aktivitäten und den ausgebauten Hallenköpfen West und Ost für permanente Nutzungen zu unterscheiden.



Erdgeschoss mit flexibel nutzbarer Fläche (Blau) und ausgebauten Hallenköpfen Abbildung 6

3.1 Mittelteil als unbeheizter, multifunktional nutzbarer Raum

Als Voraussetzung für alle Aktivitäten im mittleren Hallenteil mussten bauliche Massnahmen sicherheitstechnischer Art (Brandschutz, Fluchtwege), realisiert werden.

Ergänzend ermöglichen drei «Servicestellen» mit Anschlüssen für Wasser, Abwasser und Elektrizität eine maximale Flexibilität bei Aktivitäten im Mittelteil mit einer Grösse von ca. 1'900 m². Die Bereitstellung einer dezentralen technischen Infrastruktur in Form dieser Servicestellen bietet die Möglichkeit für spezifische Nutzungen wie auch für die temporäre Platzierung vorgefertigter Einrichtungen wie z.B. Container.

Der Hallenteil ist im Prinzip ganzjährig benutzbar. Da er als Kalthalle konzipiert ist, ist es jedoch stark von der Jahreszeit bzw. der konkreten Nutzung abhängig, was effektiv zu welchem Zeitpunkt stattfindet. Aufgrund der bisherigen Überlegungen sind folgende Aktivitäten vorgesehen:

Jugendkulturelle Spiel- und Sportanlässe

Entsprechende Anlässe finden regelmässig unter der Verantwortung von Institutionen aus dem Jugendbereich wie z.B. dem Jugendzentrum Gleis 1B, statt. Denkbar sind Aktivitäten wie ein temporärer Skaterpark (als Vorstufe eines möglichen Skaterparks in der 4. Etappe Eulachpark), Street-Basketball mit Jugendkiosk oder ein Klettergarten. Die Aktivitäten werden durch Jugendarbeiter/innen, zusammen mit Junior-Coaches betreut (Jugendpartizipation). In der Halle sollen keine normierten Spielfelder angeboten werden, dafür wird Raum für Eigeninitiative, wie die Möglichkeit mobile Holz-



Skaterpark-Elemente zu bauen (Abb. 7), geboten. Notwendige Installationen sind verschiebbar bzw. werden so angeordnet, dass die Halle zu den übrigen Zeiten auch für andere Veranstaltungen genutzt werden kann. Denkbar sind auch ähnliche Aktivitäten, wie z.B. ein betreuter Abenteuer-Spielplatz für Kinder.

Beispiel Skaterpark-Elemente, Skatehalle Bühl (D) Abbildung 7

Ausstellungen und weitere kulturelle Aktivitäten

Aufgrund ihrer Grösse und des Ambientes ist die Halle für kulturelle Aktivitäten geeignet, für die anderenorts keine Räume zur Verfügung stehen: Für temporäre Grossprojekte ebenso wie für Nutzungen als Ausstellungsraum z.B. für grossformatige Installationen (Abb. 8).



Geeignet ist die Halle auch für die Durchführung spezieller Kulturveranstaltungen, wie z.B. Skulpturen- und Gruppenausstellungen.

Das besondere Ambiente sowie die räumlichen Möglichkeiten sind zudem attraktiv für Veranstaltungen wie spezielle Theateraufführungen (Abb. 5).

Beispiel Raumgreifende Installation auf 430 m², «Kunstraum» im Stadtpark Dornbirn (D), Kalthalle

Abbildung 8

Soziokulturelle Anlässe

Das spezifische Ambiente der Halle ist attraktiv für besondere Ausstellungen und für Eintagesanlässe wie Quartierveranstaltungen, Floh- oder Nachtmärkte (Abb. 9).



Sie eignet sich auch als «Projekthalle», in der Kunstaktionen ebenso wie Filmproduktionen oder Schulprojektwochen durchgeführt werden können. Die technische Infrastruktur für Anlässe dieser Art, ist von den jeweiligen Veranstaltern beizubringen. Aufgrund des fehlenden Schallschutzes und der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnüberbauungen, können in der Halle in der Regel keine lauten nächtlichen Events wie z.B. Partys stattfinden.

Beispiel Nachtmarkt, «Brennpunkt Baden», Zwischennutzung

Abbildung 9

Aktivitäten mit Bezug zum Eulachpark

Aufgrund ihrer Lage unmittelbar beim Eulachpark ist die Halle ein idealer ergänzender



Indoor-Raum für Anlässe im Park. Sie kann einerseits als Schlechtwetter-Alternative für Veranstaltungen wie Open-Air-Kino oder Sommerkonzerte dienen, deren Durchführung im Park geplant ist. Andererseits ist sie nutzbar als ergänzende Infrastruktur für Veranstaltungen im Park, die ansonsten zusätzlich ein Zelt benötigen würden.

Zukünftiges Baumdach vor der Halle 710, Frühling 2010

Abbildung 10

Kommerzielle Veranstaltungen und Events

Für kommerzielle Anlässe mit gehobenen Ansprüchen an die Infrastruktur wie z.B. für Kongresse, ist die Halle mit ihrem engmaschigen Stützenraster und dem tiefen Ausbaustandard ungeeignet. Bei entsprechender Nachfrage und Verträglichkeit mit den übrigen Nutzungen soll die Halle aber für temporäre kommerziell ausgerichtete Events, die eine besondere Atmosphäre suchen, vermietet werden. Das Spektrum möglicher Anlässe reicht von Modeschauen bis zu Ausstellungen.

Begehungen mit Interessenten haben gezeigt, dass im kommerziellen Bereich z.B. eine Nachfrage nach einer tageweise nutzbaren Ausstellungshalle besteht, die im Gegensatz zu professionellen Messestandorten eine beschränkte Infrastruktur und einen grossen Gestaltungsspielraum bietet.

Insbesondere bei grösseren Veranstaltungen dieser Art ist die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts durch die Mietinteressenten Teil der Mietbedingungen. Es wird angestrebt, dass ein hoher Anteil der Besucher/innen mit dem öffentlichen Verkehr bzw. zu Fuss oder mit dem Velo anreist. In die entsprechende Anbindung Neuhegis – und damit



der Halle 710 – investiert die Stadt in den kommenden Jahren grosse Summen. Für Personen die trotzdem mit dem motorisierten Individualverkehr anreisen, ist im Rahmen des Mobilitätskonzept aufzuzeigen, wie Suchverkehr vermieden wird (z.B. Doppelbelegung benachbarter Firmen-parkplätze mit Lotsendienst, Shuttle-Bus usw.).

Beispiel temporärer Messestand, Musterstand Halle 710

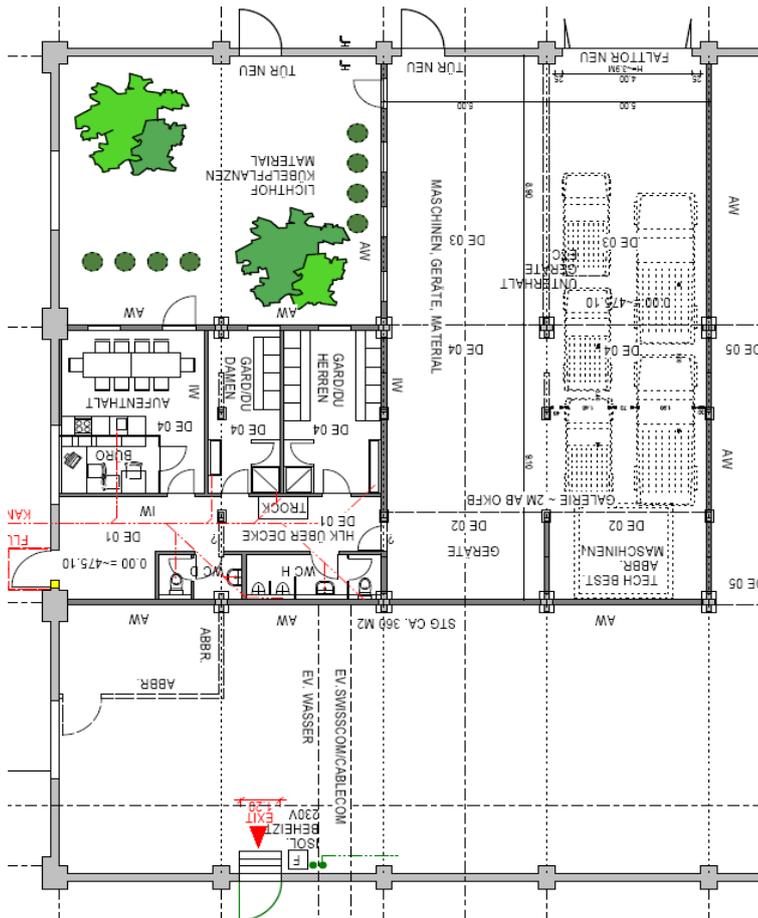
Abbildung 11

3.2 Ausgebaute Hallenköpfe mit festen Nutzungen

Die beheizbaren Einbauten in den Hallenköpfen West und Ost erlauben eine Ergänzung der temporären Nutzungen durch permanente Aktivitäten. Die Struktur der Halle ermöglicht theoretisch eine Addition weiterer entsprechender Einbauten nach Bedarf. Das realisierte Umbaukonzept beschränkte sich jedoch auf die im folgenden beschriebenen Räume. Die konkreten detaillierten Nutzungen dazu, werden laufend erarbeitet. Dabei werden potenzielle Trägerschaften für Teil-nutzungen wie z.B. Orts- und Quartiervereine und betroffene städtische Stellen miteinbezogen. Folgende Nutzungen die betrieblich/organisatorisch gekoppelt sein, aber auch unabhängig voneinander betrieben werden können, werden in den Hallenköpfen stattfinden:

Hallenkopf West als Stützpunkt für die Stadtgärtnerei

Im Westkopf wurde im Sommer 2010 der Revierstützpunkt der Stadtgärtnerei eröffnet. Er dient der Stadtgärtnerei für den Unterhalt des Eulachparks sowie für Oberwinterthur generell. Durch den Bau des Eulachparks, aber auch durch die Wachstumsdynamik im



gesamten Gebiet Neuhegi verlagert sich der Einsatzschwerpunkt des zuständigen Reviers nach Süden. Diese Infrastruktur-Einrichtung der Stadtgärtnerei ist Teil des Eulachpark-Projekts und im Budget einkalkuliert.

Der Stützpunkt wurde eingeschossig unter der Galerie und winkelförmig in die Halle eingebaut. Dadurch entsteht ein Lichthof, der das raumhohe Fenster freihält und den Rest der Halle nicht vom einfallenden Licht abschneidet.

Die Verantwortung für Finanzierung und Betrieb liegt bei der Stadtgärtnerei, welche die benötigte Hallenfläche direkt von Immobilien gemietet hat.

Stützpunkt Stadtgärtnerei im Hallenkopf West

Abbildung 12

Hallenkopf Ost mit Bistro, Quartierraum und Büro der Quartierentwicklung

Bistrobetrieb

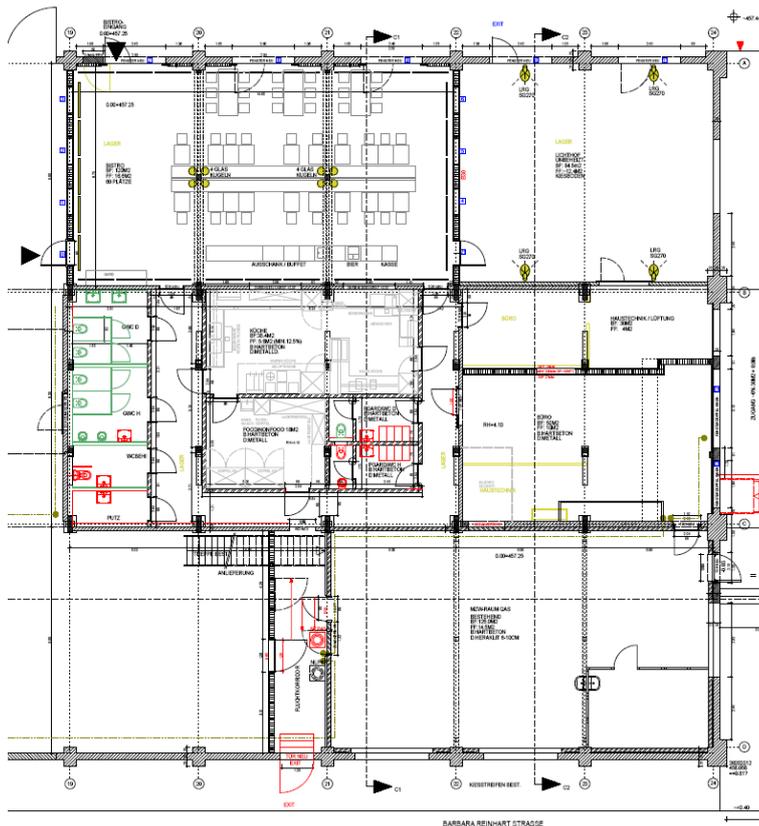
Im Hallenkopf Ost ergänzt ein ca. 60-plätziger Bistrobetrieb mit Aussenbereich den Eulachpark (Abb. 13) und bietet Parkbesucher/innen und Bewohner/innen ein attraktives Angebot. Das Layout ist auf die bestehenden Einbauten ausgerichtet. Entsprechend dem Hallencharakter und des auf einen mittelfristigen Zeithorizont ausgelegten Konzepts, wurde auch für den Bistrobetrieb ein tiefer Ausbaustandard realisiert. So wurden in der Küche Occasionsgeräte eingebaut.

Es wurden drei unterschiedliche Bereiche geschaffen: Der beheizte Innenraum, der zur Galerie hin offene, unbeheizte Lichthof (analog zum Westkopf) sowie der Aussenbereich unter einem Kastanienbaum-Dach mit unmittelbarem Bezug zum Eulachpark. Der Bistrobetrieb soll auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen ausgerichtet sein: In der Mittagszeit an Wochentagen primär auf die Angestellten der benachbarten Betriebe, denen im gesamten Gebiet nur ein sehr beschränktes Angebot zur Verfügung

steht. An Abenden und Wochenenden soll für Parkbesucher/innen sowie Anwohner/innen eine Verpflegungsmöglichkeit angeboten werden.

Der Gastrobetrieb ist auf Synergien mit Aktivitäten in der Halle ausgerichtet (gemeinsame WC-Anlage). Bei grösseren Veranstaltungen soll ein Catering-service angeboten werden.

Der Bistrobetrieb soll verpachtet werden und selbsttragend sein. Aufgrund der vielfältigen Zielgruppen und der eingeschränkten Ausstattung werden bei der unkonventionelle, innovative Betreiber/-innen angesprochen.



Hallenkopf Ost ausgebaut

Abbildung 13

Raum für Quartierbedürfnisse

Ein für Quartierbedürfnisse vorgesehener Raum ist in den bestehenden Strukturen bereits vorhanden. Im Budget für den Umbau sind keine grösseren Ausbaumassnahmen berücksichtigt. Bezüglich der konkreten Nutzung des Raums und mittelfristig zu realisierenden Infrastruktur-Bedürfnissen sollen Quartiervertreter/innen einbezogen werden.

Anlaufstelle Oberwinterthur der Quartierentwicklung

Im Ostkopf wurde auch der Stadtkreis-Stützpunkt Oberwinterthur der Quartierentwicklung eingebaut, der Anfang Mai 2012 eröffnet wird.

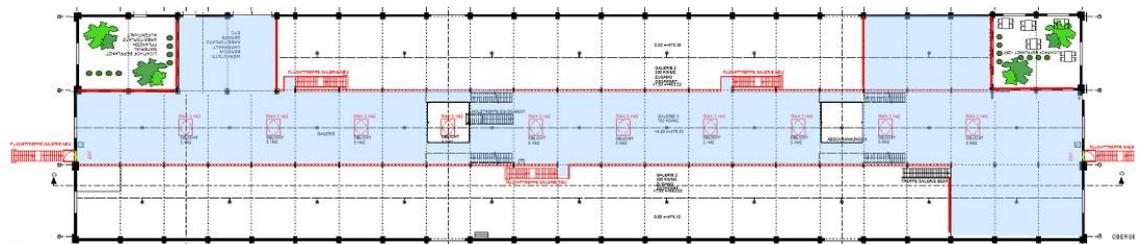
Diese bürgernahe, städtische Anlaufstelle funktioniert nach dem Vorbild der entsprechenden Stelle in Töss. Weitere Informationen zur Quartierentwicklung sind im Internet erhältlich unter: <http://stadtentwicklung.winterthur.ch/quartierentwicklung/>

3.3 Öffentliche WC-Anlage

Im Rahmenkredit für den Eulachpark ist die Erstellung einer öffentlichen WC-Anlage enthalten. Nachdem der Stützpunkt der Stadtgärtnerei in der Halle eingebaut wurde und die Halle öffentlich genutzt wird, wurde entschieden, die WC-Anlage in die Halle einzubauen. Es ist von aussen, unabhängig vom Bistro- und Hallenbetrieb, zugänglich.

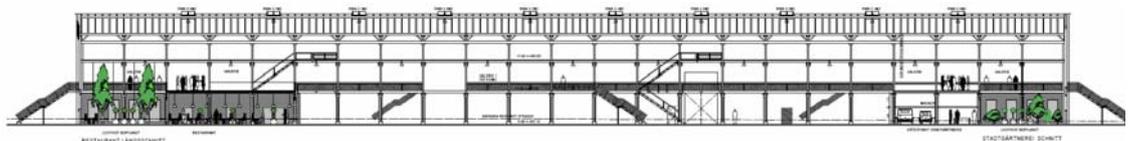
3.4 Galerie als flexibel nutzbare Erweiterung

Die Einbauten in den Hallenköpfen reichen nur bis zur Höhe des Galeriegeschosses. Entsprechend umfasst die Galerie die gesamte Halle zwischen den Stirnseiten sowie die gedeckten Bereiche der Einbauten. Die verfügbare Galeriefäche beträgt ca. 1'300 m². Sie kann als Teil der unter 3.1 erwähnten Aktivitäten oder separat genutzt werden.



Galeriegeschoss (blau) mit ausgebauten Hallenköpfen

Abbildung 14



Hallen-Querschnitt (Ostkopf links)

Abbildung 15

3.5 Voraussichtliche Belegungs- und Nutzungsfrequenzen

Auf der Erdgeschosebene und der Galerie steht eine Fläche von ca. 3200 m² zur flexiblen Verfügung. Aufgrund der feuerpolizeilichen Vorschriften (Fluchttreppen/-türen usw.) liegt die maximale Kapazität der Halle bei ca. 1'000 Besucher/innen. Eine Belegung in dieser Grössenordnung wird aber die Ausnahme bleiben.

Gemäss den bisherigen Abklärungen wird in der Startphase von folgenden Belegungs- und Nutzungsfrequenzen bei den unterschiedlichen Anlässen ausgegangen.

- Sporadische kleinere Aktivitäten wie Schulveranstaltungen, Theaterworkshops usw., finden tageweise mit 20 bis 30 Teilnehmerinnen statt, kleinere Kunstausstellungen während einiger Wochen im Jahr.
- Regelmässige jugendkulturelle Veranstaltungen finden an Mittwoch-, Samstag und Sonntag-Nachmittagen und ev. teilweise am Abend statt. Es werden bis zu 60 Jugendlichen gleichzeitig erwartet, welche die entsprechenden Angebote nutzen.
- Sporadische Einzelveranstaltungen wie grössere quartierbezogene Anlässe mit mehreren hundert Leuten werden an einigen Wochenenden im Jahr stattfinden. Kulturveranstaltungen wie Theater oder Tanzaufführungen mit einer ähnlichen Zuschauerzahl, sind während einigen Wochen im Jahr vorgesehen.
- Grossveranstaltungen mit der maximalen Belegung der Halle sind noch nicht geplant. Sie werden je nach Nachfrage und in Abstimmung mit den übrigen Anlässen – sowie mit entsprechenden Anlässen in der benachbarten privaten Parkarena – nur sporadisch stattfinden.

3.6 Nutzungseinschränkungen aufgrund baulichem Konzept

Aus konzeptioneller Sicht sind möglichen Nutzungen in der Halle kaum Grenzen gesetzt. Für die Durchführung von Anlässen und Veranstaltungen, müssen die Auflagen der Gewerbe-, der Wirtschafts- und der Feuerpolizei sowie des Sicherheitsbeauftragten berücksichtigt werden.

Aufgrund der Nutzung grosser Teile der Halle als unbeheizte Kalthalle ohne Abtrennungen sowie aufgrund der Bauweise (schalldurchlässige Gebäudehülle), ergeben sich Nutzungseinschränkungen. In der Halle können in der Regel nur Veranstaltungen mit beschränkten Lärm-Emissionen durchgeführt werden, also keine lauten Partys bzw. Konzertveranstaltungen. Die Verträglichkeit anderer lärmverursachender Nutzungen wie z.B. eines mobilen Skater-Parks mit den angrenzenden Wohnhäusern, ist noch abzuklären.

Weitere Einschränkungen ergeben sich aufgrund der beschränkten finanziellen und personellen Ressourcen.

3.7 Koordination mit anderen Veranstaltungsorten notwendig

Die zukünftigen Aktivitäten in der Halle 710 können nicht isoliert stehen. Sie sind als Teil eines grösseren Netzwerkes unterschiedlicher Veranstaltungsorte zu betrachten, aus dem sich Synergien ergeben. Diese Einbindung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden:

- Gebiet Neuhegi: Im Zusammenspiel mit weiteren soziokulturellen Nutzungen im wachsenden Stadtteil (z.B. im geplanten Mehrgenerationenhaus) und dem Eulachpark (siehe Kapitel 2.1), wie auch mit der Parkarena der Chile Hegi.
- Oberwinterthur/Hegi: In Abstimmung mit Veranstaltungsorten wie dem Schloss Hegi.
- Gesamtsstadt: Im Kontext mit anderen städtischen Kultureinrichtungen wie der Alten Kaserne oder der Reithalle.

3.8 Langfristige Nutzung noch offen

Aussagen zu einer Nutzung der Halle mit einem zeitlichen Horizont von 10 bis 15 Jahren, werden zum heutigen Zeitpunkt bewusst keine gemacht. Mit dem verfolgten Konzept eines Ausbaus mit beschränktem finanziellen Aufwand und einer (temporären) Nutzung des grössten Teils als Kalthalle, bleiben alle Optionen für die Zukunft offen. Denkbar ist eine längerfristige Weiterführung des Konzepts primär für temporäre Nutzungen, bei Bedarf ergänzt mit weiteren Angeboten, oder ein Aus-/Umbau der Halle für neue Nutzungsmöglichkeiten.

Mit dem Kauf der Halle 710 konnte sichergestellt werden, dass der Entscheid über die langfristige Entwicklung auf dieser strategischen Parzelle in den Händen der Stadt Winterthur liegt.

4. BETRIEBSSTRUKTUR WÄCHST MIT HALLENNUTZUNG

4.1 Betriebsverantwortung Pilotphase

Entsprechend dem experimentellen Charakter der Halle wird anfänglich bewusst darauf verzichtet, eine abschliessende Betriebsstruktur festzulegen. Ebenso wie sich die Nutzungen aus den Bedürfnissen des wachsenden Stadtteils ergeben, soll auch die definitive Betriebsstruktur erst aufgrund der Erfahrungen aus einer 3-jährigen Pilotphase festgelegt werden.

Die Verantwortung für den Betrieb und die Vermietung der Halle wird während der Pilotphase von der Quartierentwicklung der Stadt Winterthur im Rahmen einer 25%-Koordinationsstelle wahrgenommen. Damit können auch Synergien mit der in der Halle eingerichteten Anlaufstelle Oberwinterthur der Quartierentwicklung genutzt werden.

Die Verantwortung für den Bistrobetrieb liegt beim Pächter. Der Betrieb muss mit der Nutzung der Gesamthalle abgestimmt und möglichst auf Synergien ausgerichtet sein.

4.2 Definitive Betriebsstruktur

Die Gesamtverantwortung bzw. die Struktur für den definitiven Betrieb soll parallel zur Pilotphase geklärt und erarbeitet werden. Mit der Genehmigung der jährlich wiederkehrenden Betriebsausgaben durch den Grossen Gemeinderat, sind die dafür benötigten finanziellen Mittel in einem beschränkten Rahmen verfügbar.

Bei der Festlegung einer definitiven Betriebsstruktur wird angestrebt, dass für einzelne Aktivitäten in der Halle wie Quartierveranstaltungen oder Jugendaktivitäten spezifische (bestehende) Trägerschaften wie z.B. Ortsvereine, die Betriebsverantwortung für ihren jeweiligen Bereich übernehmen.

Die Verknüpfung zwischen Bistrobetrieb und Betrieb in der übrigen Halle sind noch offen. Diesbezüglich sind unterschiedliche Modelle denkbar, die auch mit den zukünftigen Bistro-Betreiber/innen abgesprochen werden müssen. Eine enge Abstimmung zwischen Bistrobetrieb und Hallennutzung und die Ausrichtung auf Synergien (z.B. Vorrecht für Catering, soweit mit den beschränkten Küchenkapazitäten möglich) sind jedoch zwingend.

5. FINANZEN

Der Kauf der Halle 710 und des entsprechenden Grundstückes erfolgte am 10. Juli 2007, gestützt auf einen Stadtratsbeschluss vom 27. Juni 2007.

5.1 **Ausbaukosten**

Am 24. Januar 2011 hat der Grosse Gemeinderat (GGR) einstimmig einem Umbaukredit von 2'050'000.– (Preisstand 1. April 2009) zugestimmt.

Diese Mittel wurden benötigt um die minimalen baulichen Massnahmen auszuführen, die es ermöglichen, die Halle regelmässig für die in Kapitel 3 beschriebenen Aktivitäten nutzen zu können. Die umfangreichsten Arbeiten betrafen die feuerpolizeilichen Massnahmen sowie die Erstellung und Ausstattung der beheizbaren Einbauten im Hallenkopf Ost. Die verhältnismässig niedrigen Kosten wurden durch den tiefen, an den Charakter der Halle angepassten, Ausbaustandard für alle Räumlichkeiten (inkl. Bistrobetrieb) ermöglicht.

Der Einbau des Revierstützpunkts im westlichen Hallenkopf lag in der Verantwortung der Stadtgärtnerei, entsprechend ist er in den Ausbaukosten nicht berücksichtigt. Für dessen Realisierung war, als Teil des in einer Volksabstimmung genehmigten Gesamtkredits, ein entsprechender Betrag im Projektbudget des Eulachparks reserviert.

5.2 **Betriebskosten**

Gleichzeitig mit den Ausbaukredit, hat der GGR jährlich wiederkehrende Ausgaben von 159'000.– für die Mietkosten der Halle, für eine 25%-Stelle zur Koordination des Hallenbetriebs sowie für die Hauswartung bewilligt.

5.3 **Mietkosten**

Die Mietkosten für Nutzer/innen werden in Abstimmung zu vergleichbaren städtischen Einrichtungen (z.B. Reithalle) festgelegt. Dabei wird berücksichtigt, dass die Halle 710 nur mit einer minimalen Grundinfrastruktur und unbeheizt vermietet wird und viele der potenziellen soziokulturellen Nutzer/innen über beschränkte finanzielle Mittel verfügen. Bei der Festlegung wird deshalb auch eine Differenzierung für «kommerzielle» und «nicht kommerzielle» Aktivitäten vorgenommen.

6. TERMINPLAN

Nach der Genehmigung des Umbaukredits und eines jährlichen Betriebskredits durch den Grossen Gemeinderat im Januar 2011, wurde Ende Februar das Baugesuch eingereicht. Die Baubewilligung wurde im Sommer 2011, somit kann der Bistro- und Hallenbetrieb im Frühling 2012 aufgenommen werden.

	2010				2011				2012							
	4.Q.				1.Q.		2.Q.		3.Q.		4.Q.					
	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Gesamthalle ohne Kopf West																
Projektgenehmigung SR																
GGR-Weisung (BBK/AK/GGR)																
Baubewilligungsverfahren																
Submission																
Realisierung																
Hallenbetrieb																

Terminplan, Stand Februar 2012

Abbildung 16

7. BETEILIGTE

Projektleitung Betrieb

Nicole Weissenberger, Quartierentwicklung
Fritz Zollinger, Stadtentwicklung

Projektleitung Umbau

Bruno Hunn, Amt für Städtebau – Abt. Hochbauten
Peter Spoerli, Architektur und Farbe, Winterthur (*Projektverfasser*)

Redaktion Nutzungskonzept

Fritz Zollinger, Stadtentwicklung

