
SALZHAUSAREAL

Nutzungsstudie im Auftrag der Stadt Winterthur
Dez. 2009, Urs Primas Arch. ETH/BSA / Zeugin Gölker Immobilienstrategien

Inhaltsverzeichnis



3 Grundlagen

- 3 Einleitung
- 7 Rahmenbedingungen
- 9 Thesen zum Areal
- 15 Thesen zu den Bauten

21 Szenarien für die Arealentwicklung

- 23 Szenario 1: Alternativkultur und Nachtleben
- 27 Szenario 2: Gastronomie und Kommerz
- 31 Szenario 3: Citybuilding
- 35 Auswertung der Szenarien

37 Schlussfolgerungen

- 37 Empfehlungen für die Arealentwicklung
- 38 Empfehlungen für die Gebäude
- 39 Testentwurf

Einleitung

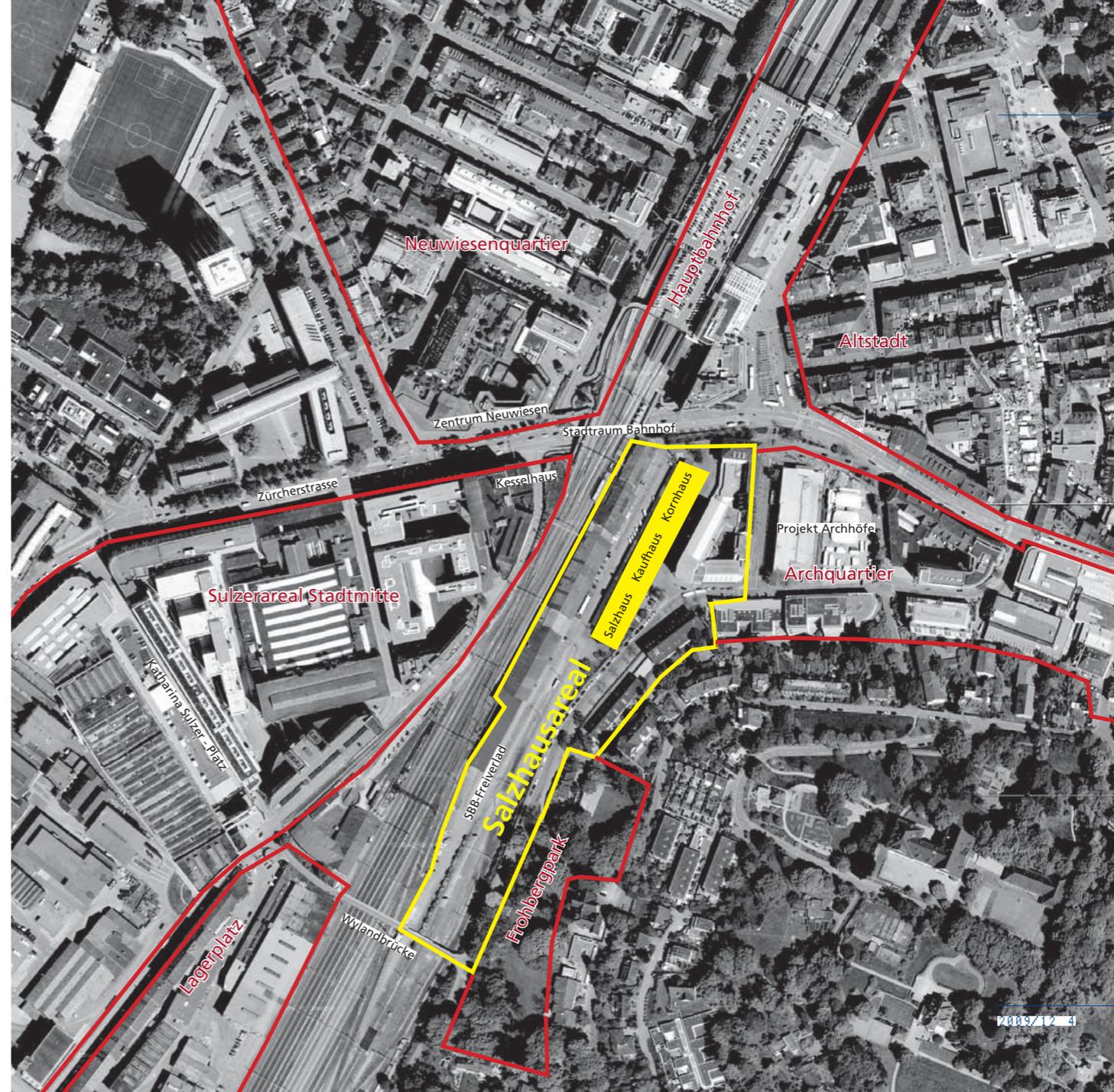
Wie sollen die zentral neben dem Hauptbahnhof Winterthur gelegenen, denkmalgeschützten Liegenschaften Salzhaus, Kaufhaus und Kornhaus in Zukunft genutzt werden? Diese Frage stellt den unmittelbaren Anlass zu dieser Studie dar. Von Anfang an war allerdings klar, dass auch die zukünftig möglichen Entwicklungen in der unmittelbaren Umgebung berücksichtigt werden müssen.

Für die Studie wurde daher ein erweiterter Untersuchungsperimeter definiert. Dieser im Folgenden als „Salzhausareal“ bezeichnete Perimeter umfasst neben den städtischen Liegenschaften Salzhaus, Kaufhaus und Kornhaus (Untere Vogelsangstrasse 2,4,6) den ebenfalls denkmalgeschützten Güterschuppen der SBB, die östlich angrenzenden Liegenschaften an der Unteren Vogelsangstrasse, Archstrasse und Lagerstrasse sowie das südlich angrenzende Freiverladareal der SBB. In die Überlegungen wurde zudem die südöstlich angrenzende Freifläche des Frobergparkes und die Wylandbrücke einbezogen.

Im Umfeld dieses zentral gelegenen und ausgezeichnet erschlossenen Areal verändert sich die Stadt zur Zeit stark. Noch offen ist allerdings, welche Dynamik sich aus diesen Veränderungen für das Areal selbst ergeben wird. Unsere Studie umfasst aus diesem Grund Aussagen auf zwei Masstabsebenen.

In Bezug auf die Arealentwicklung beschränken wir uns auf eine Reihe von vorläufigen Thesen. Die Weiterentwicklung dieser Ansätze zu einer eigentlichen Entwicklungsstrategie hätte den Rahmen der Studie gesprengt. Sie dienen vielmehr als Grundlage, um die Nutzungspotenziale für Salzhaus, Kaufhaus und Kornhaus besser einschätzen zu können. Diese Masstabsebene haben wir vertieft untersucht.

Ein zentrales Werkzeug in diesem Arbeitsprozess war die Formulierung von drei Szenarien. Sie beruhen auf unterschiedlichen Annahmen über die Stadtentwicklung im Umfeld des Salzhausareales und leiten daraus Hypothesen über den möglichen zukünftigen Entwicklungsdruck auf das Areal und auf die Bauten selbst ab. Die Gegenüberstellung, Diskussion und Auswertung dieser Szenarien erlaubt es, unsere Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung dieser Bauten in einer Betrachtung ihres städtischen Kontextes zu verankern.



Geschichte und heutige Nutzung der Bauten

Nach dem Bau des Winterthurer Hauptbahnhofes wird im Südwesten der Altstadt, am Rand des Archareals, ein Güterbahnhof errichtet. Er grenzt an die Gewerbevorstadt an der Eulach mit ihren Mühlen, Gerben, Bleichen, Färbereien und Stoffdruckereien. Die 1867 neu erstellte Lagerhausstrasse verbindet ihn mit dem Neumarkt. Das Salzhaus, das Kauf- oder Lagerhaus und das Kornhaus werden in einem 1861 – 1863 nach Plänen des Architekten Johan Caspar Wolff errichteten, langen dreiteiligen Satteldachbau an der Unteren Vogelsangstrasse 2-4 untergebracht. 1860 erstellen die SBB einen Güterschuppen, der 1871 in südwestlicher Richtung verlängert wird. Salzhaus, Kornhaus und Kaufhaus mit ihrer nordwestlich angebauten Geleisehalle sind heute im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet, ebenso wie der Güterschuppen.

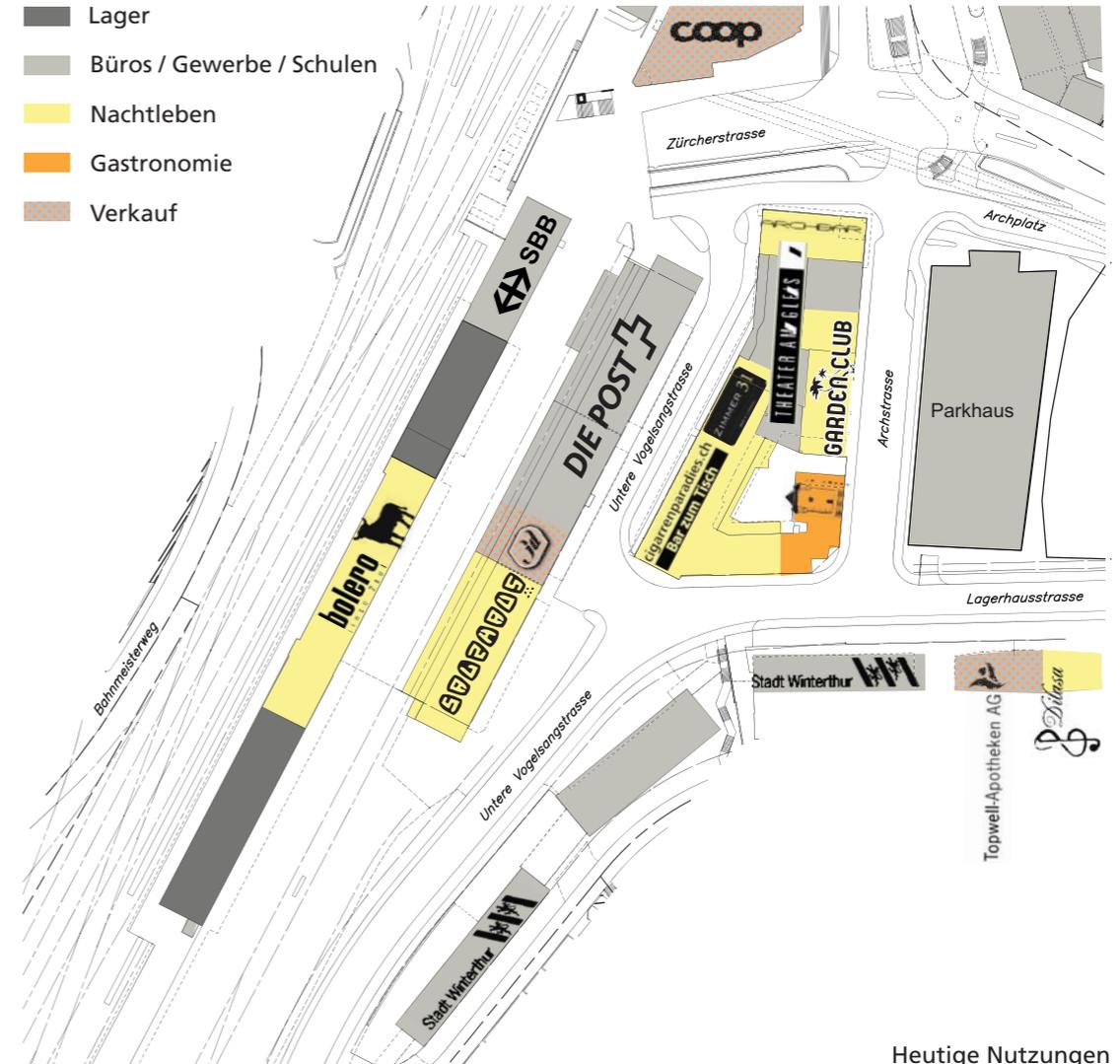
Wildkarte, um 1850, vor dem Bau des Güterbahnhofs



Salzhaus, Kornhaus und Kaufhaus sind seit 2007 vollständig in Besitz der Stadt Winterthur. Im vorderen Teil der Liegenschaft ist momentan noch die Post eingemietet. Im südlichen Teil betreibt die Salzhaus GmbH ein Konzertlokal. Die Kulturinstitution Salzhaus hat sich im Lauf der Jahre weit über Winterthur hinaus einen sehr guten Ruf geschaffen. Sie ist Winterthurs erste Adresse für Rock- und Popkonzerte und hat das Salzhausareal auf die Landkarte gebracht.

Die Salzhaus GmbH und die ebenfalls in der Liegenschaft eingemietete John Doe Ltd., eine in der Skate- und Snowboardbranche tätige Firma sind interessiert, ihr Mietverhältnis mit der Stadt zu verlängern und haben der Stadt im Jahr 2008 ein Grobkonzept für eine zukünftige Nutzung der Liegenschaften unterbreitet.

Siegfriedkarte, um 1881



Heutige Nutzungen

Rahmenbedingungen

Rund um das Salzhausareal sind wichtige Rahmenbedingungen in Bewegung geraten:

1. Die Briefpost verlässt das Gebäude in absehbarer Zeit. Insbesondere für die attraktiven Erdgeschossflächen wird ein neues Nutzungskonzept erforderlich. Zugleich entfällt ein Teil des Bahngüterverkehrs in Winterthur-Zentrum.
2. Das Projekt „Stadtraum Bahnhof“ wird umgesetzt. Das Salzhausareal wird zukünftig besser mit dem Bahnhof und mit der anderen Seite der Geleise verbunden sein.
3. Die SBB prüfen zur Zeit eine Verlagerung des Freiverlades und die Option einer Arealentwicklung bis zur Wylandbrücke. Die Option eines Kopfbahnhofes wird vermutlich nicht weiter verfolgt.
4. Mit den Archhöfen unternimmt das Stadtzentrum den Sprung über die Technikumsstrasse. In unmittelbarer Nähe zum Salzhausareal entstehen rund 9500m² Detailhandels- und Gastronomiefläche sowie rund 11700m² Hotel-, Konferenz-, Büro- und Wohnflächen (www.archhoefe.ch, Stand Ende 2009).
5. Die Pensionskasse Abendrot kauft den Lagerplatz. Der ursprünglich als Zwischenlösung angesiedelte Cluster von Freizeit- Gewerbe- und Ateliernutzungen etabliert sich definitiv.
6. Wenn definitiv entschieden wird, die „Tiefergelegte Untere Vogelsangstrasse“ nicht zu realisieren entfällt eine bedeutende Planungsunsicherheit bezüglich der zukünftigen Verkehrssituation.

Rechte Seite: Grundeigentümer und Arealflächen

Untere Vogel-
sangstrasse 8
(und weitere)
Kat.-Nr. 7990



SBB-Immobilien

40'424 m²

Untere Vogel-
sangstrasse 2/4/6
Kat.-Nr. 261, 260,
259



Stadt Winterthur
Immobilien

1'477 m²
1'221 m²
1'534 m²
total 4232 m²

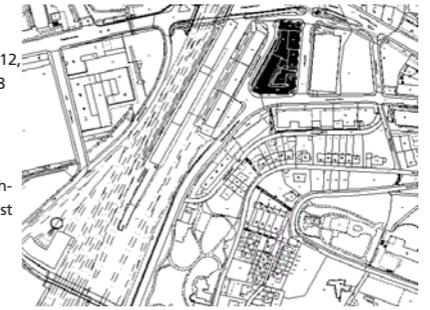
Strassenfläche
Kat.- Nr. 5251



Stadt Winterthur
Tiefbauamt

722 m²

Untere Vogel-
sangstr. 3/7,
Archstr. 2/4/6/8/12,
Lagerhausstr. 18
Kat.- Nr. 5'446



Genossenschaft
Vereinigte Milch-
bauern Mitte-Ost

4'013 m²

Untere Vogel-
sangstrasse 11,
Frohbergstr.
8/10/12/14/16
Kat.- Nr. 5152



Stadtwerk
Winterthur

3'815 m²

Frohbergstr.11,
Heiligbergstr. 50
Kat.- Nr. 5935



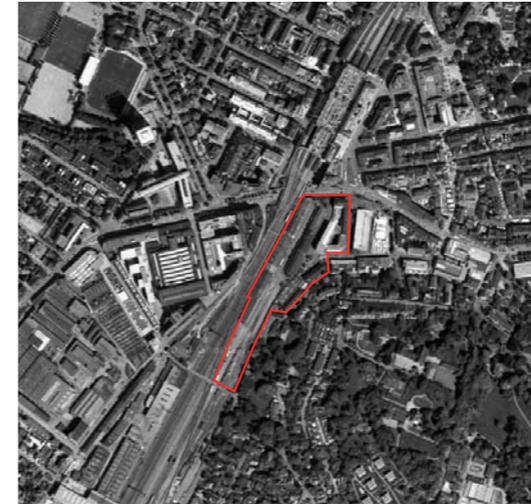
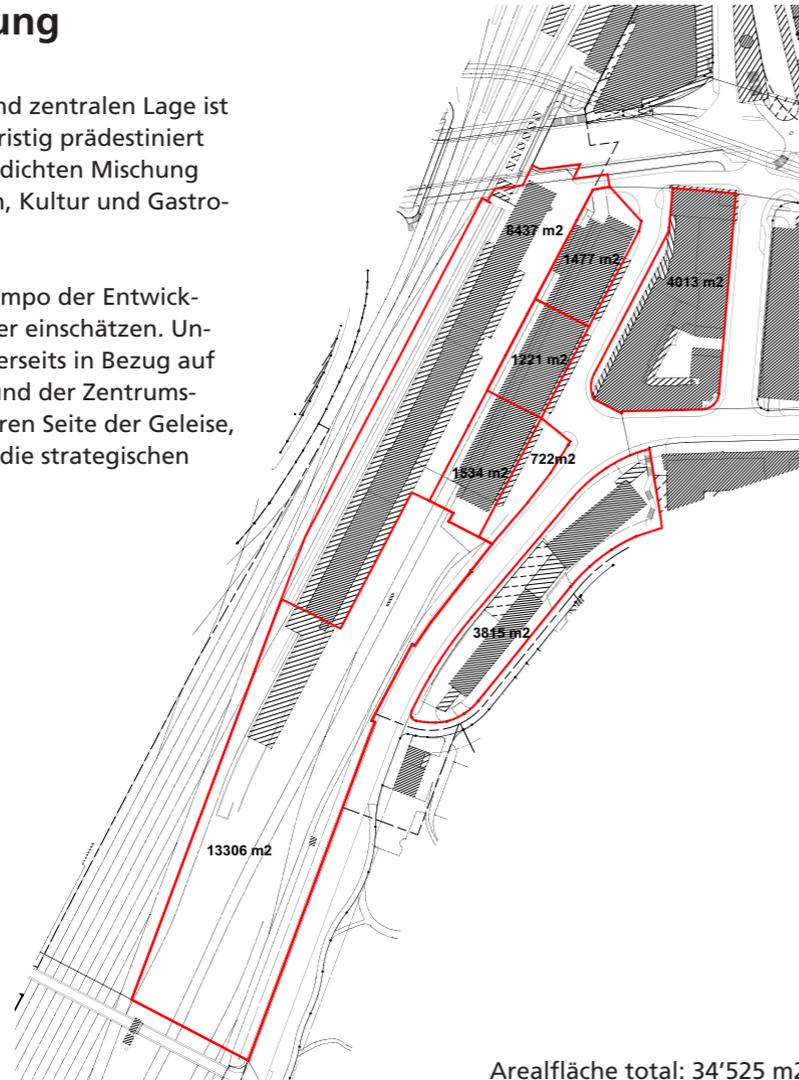
Stadt Winterthur
Immobilien

17'175 m²

1. Cityerweiterung

Aufgrund seiner Grösse und zentralen Lage ist das Salzhausareal mittelfristig prädestiniert für die Entwicklung einer dichten Mischung aus Büros, Wohnen, Läden, Kultur und Gastronomie.

Allerdings lässt sich das Tempo der Entwicklung momentan nur schwer einschätzen. Unsicherheiten bestehen einerseits in Bezug auf den Erfolg der Archhöfe und der Zentrumsentwicklung auf der anderen Seite der Geleise, andererseits in Bezug auf die strategischen Entscheidungen der SBB.



Salzhausareal: 34'525 m²



Westlink (Zürich-Altstetten): ca. 23'000 m²



Lagerplatz (Winterthur): ca. 45'000 m²



Maag-Areal (Zürich): ca. 35'000 m² (Maag-Areal Plus: ca. 110'000 m²)

2. Wohnen und Arbeiten am Park

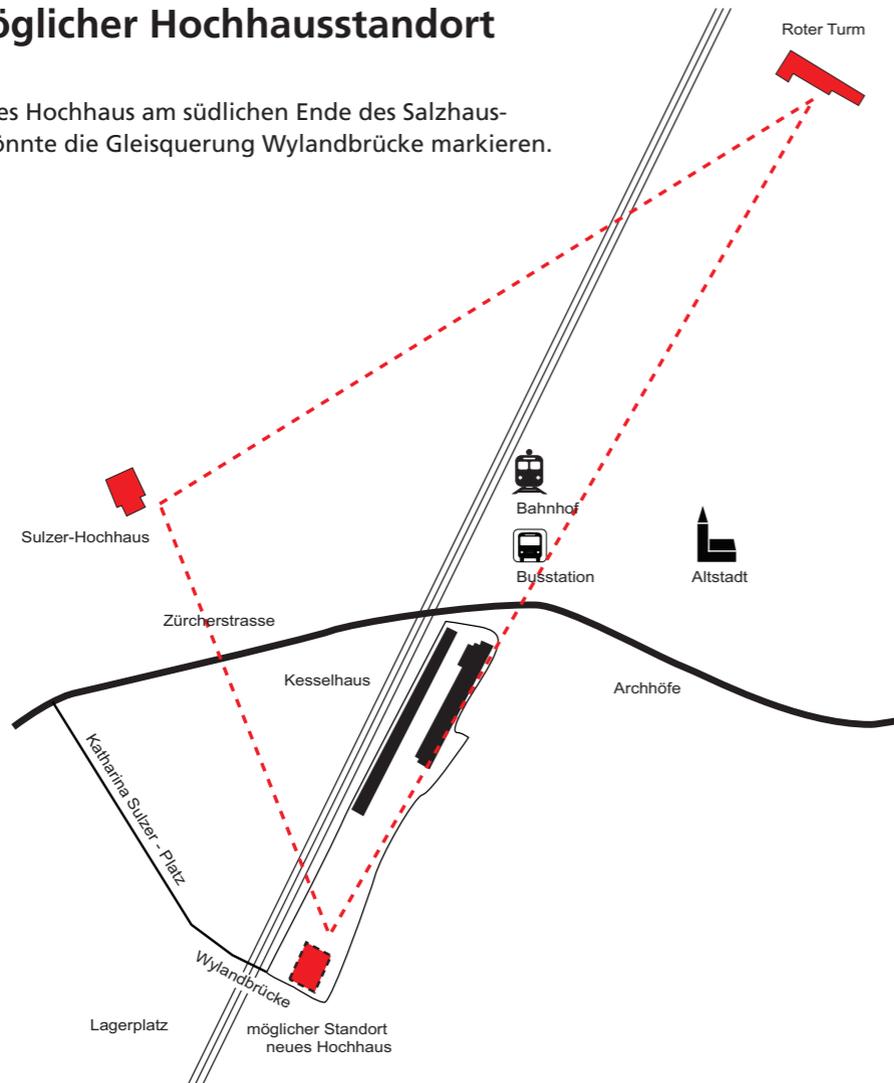


3. Neue Stadtebene



4. Möglicher Hochhausstandort

Ein drittes Hochhaus am südlichen Ende des Salzhaus-areals könnte die Gleisquerung Wylandbrücke markieren.



5. Weichenstellung

Die heutigen Entscheidungen über den Umgang mit den geschützten Bauten stellen zugleich die Weichen für den zukünftigen Charakter eines neuen Stadtquartiers.



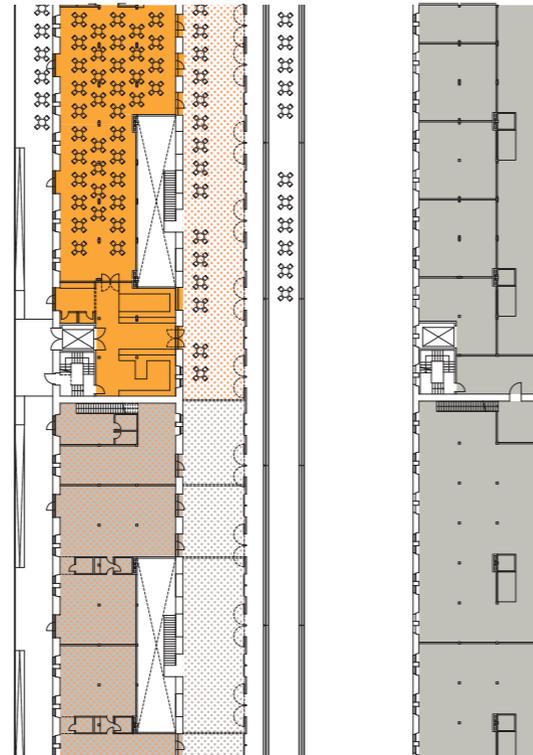
1. Aushängeschilder

Die denkmalgeschützten Bauten Salzhaus, Kornhaus, Kaufhaus und Güterschuppen bilden eine Art Brückenkopf für das Areal. Sie verbinden es mit dem Bahnhofplatz, mit dem Archquartier und mit der Altstadt und eignen sich für publikumswirksame Nutzungen (Läden, Ausgehen, Gastronomie).



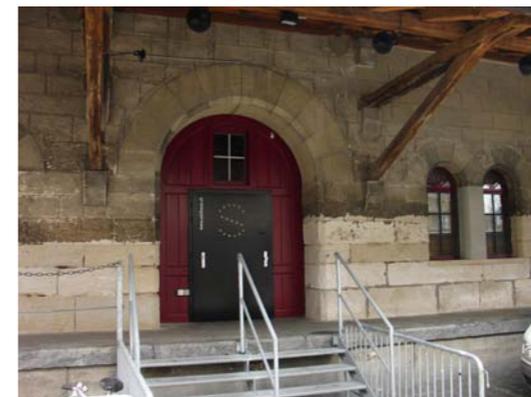
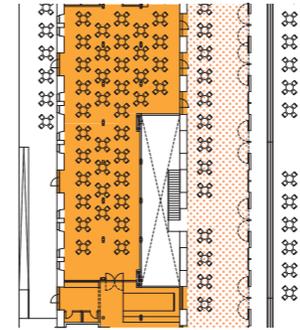
2. Flexibilität

Das Nutzungskonzept für Salzhaus, Kornhaus und Kaufhaus muss mit der zukünftigen Arealentwicklung rechnen. Ein robustes und flexibles Grundkonzept ermöglicht spätere Nutzungsänderungen oder eine mögliche Intensivierung der Nutzung.



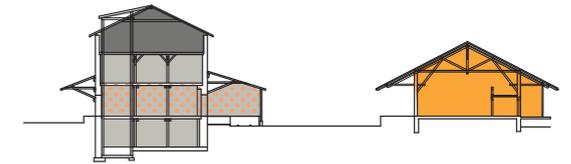
3. Öffentlichkeit im EG

Die Erdgeschosse eignen sich für Publikumsnutzungen wie Läden, Gastronomie, Ausgehen. Eine Nutzung „rund um die Uhr“ ist an diesem Ort realistisch und einer reinen Nachnutzung vorzuziehen.



4. Vorbereiche nutzen

Für den Publikumszugang sind die Vorzonen auf beiden Seiten der langen Baukörper entscheidend. Bestehende Anlieferungen und neue Terrassen können den Übergang ins angehobene Erdgeschoss vermitteln.



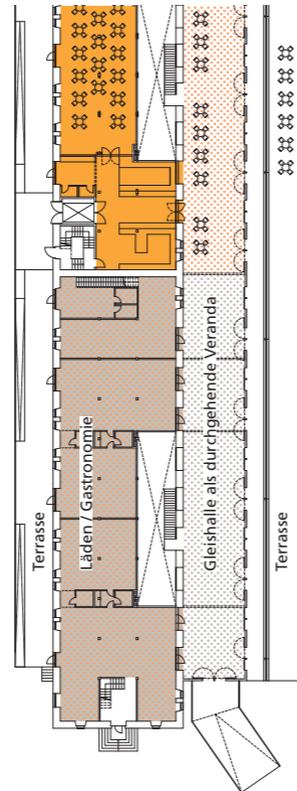
5. Zwischenraum aktivieren

Zum Theater am Gleis wie auch zum Güterschuppen hin können beidseitig mit Nutzungen bespielte öffentliche Räume entstehen. Der Güterschuppen sollte ebenfalls auf seiner ganzen Länge öffentlich genutzt werden.



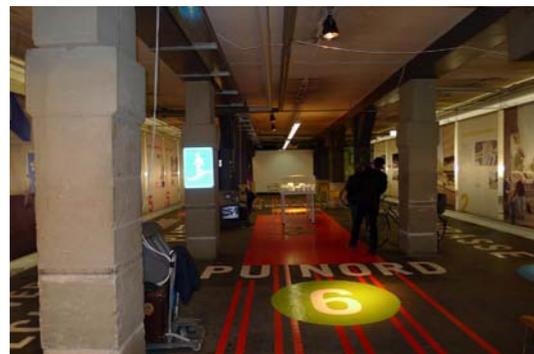
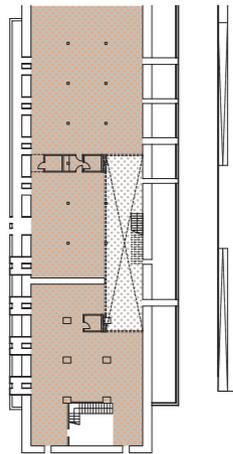
6. Gleishalle als Vitrine

Die Gleishalle könnte zu einem durchgehenden Wintergarten werden, den die Laden- und Gastronomienutzungen als verbindende Terrasse und als begehbare Schaufenster nutzen. Sie sollte wieder auf der gesamten Länge mit Öffnungen versehen werden.



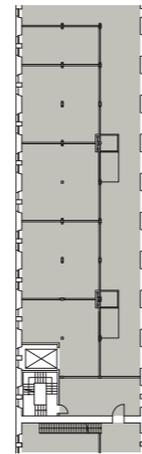
7. Raumreserve im UG

Das Untergeschoss eignet sich als Lagerfläche. Es könnte längerfristig aber auch als Erweiterung von Verkaufs- oder Gastronomieflächen genutzt werden, welche über Lufträume in Verbindung stehen mit dem Erdgeschoss.



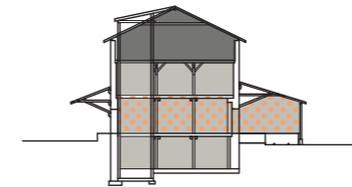
8. Arbeiten im OG

Das erste Obergeschoss eignet sich für Back-Office, Schulungsräume oder Büros. Die grösseren Fenster entlang der Ostfassade legen eine Orientierung der Räume auf diese Seite hin nahe.



9. Lager im Dach

Das Dachgeschoss könnte weiterhin als Lagerraum genutzt werden. Der angehobene Mittelteil ist auch für Büro- oder Schulungsräume geeignet.



10. Update für die Hülle

Bei Umbauten und baurechtlich beachtlichen Nutzungsänderungen an Gebäuden, welche nicht den geltenden Bestimmungen entsprechen, sind Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand vorzunehmen, soweit dies nach den Umständen zumutbar ist. Grundsätzlich sind die in den Wärmedämmvorschriften der kantonalen Baudirektion definierten Systemanforderungen oder die Einzelanforderungen an die U-Werte der betroffenen Bauteile einzuhalten.



Szenarien für die Arealentwicklung

Ausgehend vom Bahnhofplatz hat das Zentrum von Winterthur grundsätzlich drei Entwicklungsmöglichkeiten:

- in Richtung Neuwiesenquartier
- in Richtung Sulzer-Areal Stadtmitte
- in Richtung Archplatz und Vogelsangstrasse

Der Bahnhofplatz Winterthur organisiert heute den Zugang zur Altstadt. Zudem verbindet er die Altstadt mit dem Zentrum Neuwiesen, welches auf der anderen Seite der Geleise eine wichtige Rolle spielt. Es kann sowohl Schlüssel zum Neuwiesenquartier als auch zum Sulzerareal darstellen oder diese beiden Gebiete sogar zu einem neuen Gebilde („hinter dem Bahnhof“) verbinden.

Es ist unwahrscheinlich, dass sich in den nächsten Jahren alle drei Gebiete stark entwickeln und zusammen mit der Altstadt die neue City von Winterthur bilden. Mittelfristig ist das denkbar.

Vieles wird davon abhängen wie sich die neue Gleisquerung entwickelt und wie sie von der Bevölkerung aufgenommen wird. Dabei spielt das Projekt „Kesselhaus“ eine wichtige Rolle. Ähnliches gilt für das Projekt „Archhöfe“. Hier entscheidet der Erfolg des Konzeptes auch über die Entwicklungschancen der weiteren Umgebung jenseits der Technikumstrasse (Raum Vogelsangstrasse) wie auch der Technikumstrasse selbst bis zum Neumarkt.



Es passiert nichts Wesentliches.

Die Gleisquerung wird akzeptiert. Das „Kesselhaus“, vor allem das Kinoangebot, findet seinen Platz, bleibt aber, wie früher der gleichzeitig zentrale wie periphere „Talgarten“, letztlich unbedeutend. Auf der Altstadtseite finden die „Archhöfe“ ihre Funktion, ohne aber durch einen übermässigen Erfolg weitere Impulse auszulösen. Es gelingt letztlich nicht, für Retail-, Gastronomie-, Hotel- und Kulturnutzungen eine Brücke über die Technikumsstrasse zu schlagen. Die SBB zeigen vorläufig kein Interesse an einer Umnutzung der Bahnareale südlich des Salzhauses.

Die Entwicklung des Salzhausareals zu einem interessanten Stadtgefüge mit der dazugehörigen Nutzungsdurchmischung wird vertagt.

Bis Bedarf und Energie vorhanden sind, auch diesen Stadtbereich aufzuwerten, gewinnen Zwischennutzungen aller Art und Dauer an Bedeutung. Auf den Untersuchungsperimeter entwickelt sich ein gewisser Druck aus dem kulturellen und alternativen Bereich.

Arealentwicklung

Das Areal funktioniert weitgehend autonom, Verbindungen durch das Areal bleiben von untergeordneter Bedeutung. Die Zwischennutzungen stärken jedoch die öffentliche Wahrnehmung und Nutzung des Areals und tragen zur Aufwertung der Verbindung über die Brücke zum Lagerplatz bei. Der Zwischenraum zwischen Güterschuppen und Salzhaus gewinnt an Bedeutung als Ausgeh- und Einkaufsmeile. Mittelfristig wird der heute von der SBB als Büro genutzte vordere Teil des Güterschuppens für Publikumsnutzungen (Läden, Gastronomie, Ausgehen) umgenutzt. Die Parkplätze auf dem Areal werden platzsparender organisiert. Sobald die SBB den südlichen Arealteil nicht mehr für den Güterumschlag benötigen, wird dieser Freiraum temporär oder dauernd für Veranstaltungen (Feste, Open-air-Konzerte) oder urbane Sportnutzungen (Streetball, Beach-Volleyball) genutzt. Als Trägerschaft dafür wäre ein „Joint Venture“ von Lagerplatz und Salzhausareal denkbar.

Referenzbeispiel: Areal Geroldstrasse, Zürich



Nutzungen Untere Vogelsangstrasse 2-6

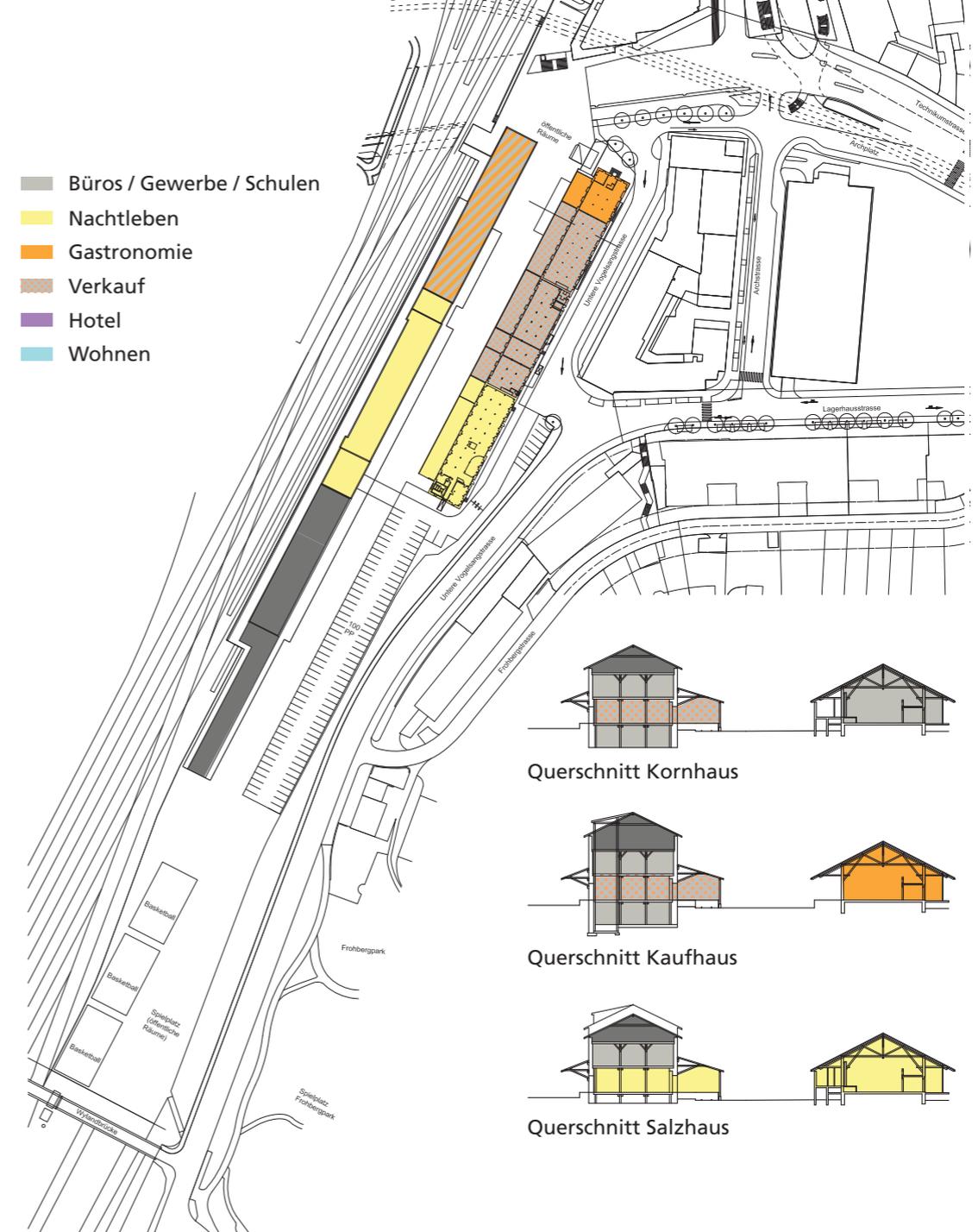
Als Ausgangspunkt bietet sich das Grobnutzungskonzept der bisherigen Mieter an, welches aufbauend auf der bisherigen Nutzung eine Mischung aus Konzertlokal, Verkauf, Restaurant, Büros und Lagerräumen vorschlägt. (Nutzung der Liegenschaften an der Vogelsangstrasse 2-6. Grobkonzept, erarbeitet von John Doe Ltd. und Salzhaus GmbH). Allerdings sollte auch im Kaufhaus (Vogelsangstr. 4) eine intensivere öffentliche Bespielung im EG angestrebt werden. Lagerräume sollten im UG oder im Dachgeschoss untergebracht werden, um im 1. OG Platz für die vorgesehenen Büronutzungen zu schaffen. So könnte das EG für Gastronomie, Verkauf oder andere Publikumsnutzungen (Sportclub) freigespielt werden. Die Geleisehalle wird erhalten und als „Veranda“ den erdgeschossigen Nutzungen (Restaurant, Läden, Salzhaus) zugeschlagen.



Umbaustrategie

Ausgehend von einer auf maximal 30 Jahre ausgelegten Zwischennutzung werden die Investitionen so tief wie möglich gehalten. Die Umnutzung erfordert eine wärmetechnische Verbesserung der Gebäudehülle. Diese erfolgt mit minimalem Aufwand (Wärmedämmung des Daches von innen, wenn möglich ohne Ersatz der Dacheindeckung, innere Wärmedämmung am Mauerwerk der Obergeschosse, allenfalls Ersatz der Fenster). Die haustechnischen Installationen werden lokal mit minimalen Investitionen an die neuen Nutzungen angepasst. Bestehende Erschliessungen und Lifte werden weiterverwendet. Die Geleisehalle wird zum Güterschuppen hin geöffnet und dient als unbeheizter Vorbau (Veranda). Die öffentlichen Räume werden lediglich punktuell modifiziert.

- Büros / Gewerbe / Schulen
- Nachtleben
- Gastronomie
- Verkauf
- Hotel
- Wohnen



Querschnitt Kornhaus

Querschnitt Kaufhaus

Querschnitt Salzhaus

Szenario 2: Gastronomie und Kommerz

Das Zentrum des öffentlichen Lebens und der kommerziellen Funktionen bleibt auf der Altstadtseite.

Das Stadtzentrum schafft den Sprung auf die andere Seite der Bahn vorläufig nicht. Das „Kesselhaus“ bildet zwar eine Art Brückenkopf, die Entwicklung auf dem restlichen Sulzerareal schreitet jedoch eher träge voran. Im Vordergrund stehen hier Büro- und Wohnnutzungen. Auf der Altstadtseite dagegen erleben die „Archhöfe“ einen spektakulären Erfolg. Die SBB entscheiden sich langfristig gegen eine Umnutzung der Bahnareale südlich des Salzhauses.

Der Druck auf den Untersuchungsperimeter wächst rasch, wobei Retail- und Gastronomieangebote im Vordergrund stehen.

Arealentwicklung

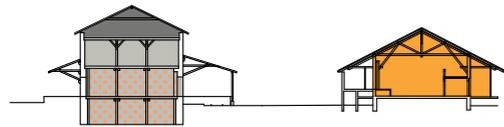
Im Vordergrund steht die Verbindung zu den Archhöfen. Auf dem Areal des Milchverbandes entstehen Neubauten mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen. Auf dem Salzhausareal etabliert sich ein Konglomerat aus hochwertigen Gastronomie- und Einkaufsnutzungen.

Referenzbeispiel: Covent Garden, London

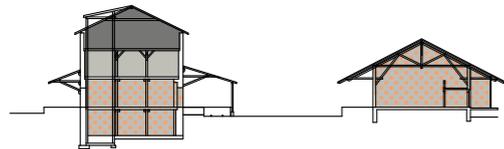


Nutzungskonzept Untere Vogelsangstrasse 2-6

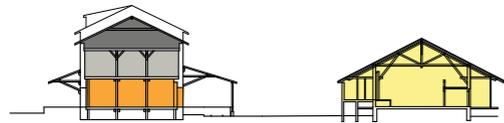
Gastronomie- und Shoppingnutzungen belegen das gesamte Erdgeschoss sowie die Untergeschosse. Im Erdgeschossboden werden grosse Vides ausgeschnitten, welche kommerzielle Nutzungen im Untergeschoss erschliessen. Auch die Geleisehalle wird für Gastronomie und Shopping genutzt. Sie wird eingreifend umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt. Die Obergeschosse werden von den Shopping- und Gastronutzungen als Büros und Lagerräume genutzt. Alternativ wäre auch ein Backpacker-Hotel denkbar.



Querschnitt Kornhaus



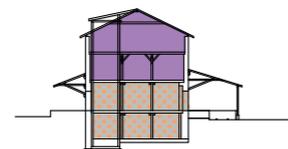
Querschnitt Kaufhaus



Querschnitt Salzhaus

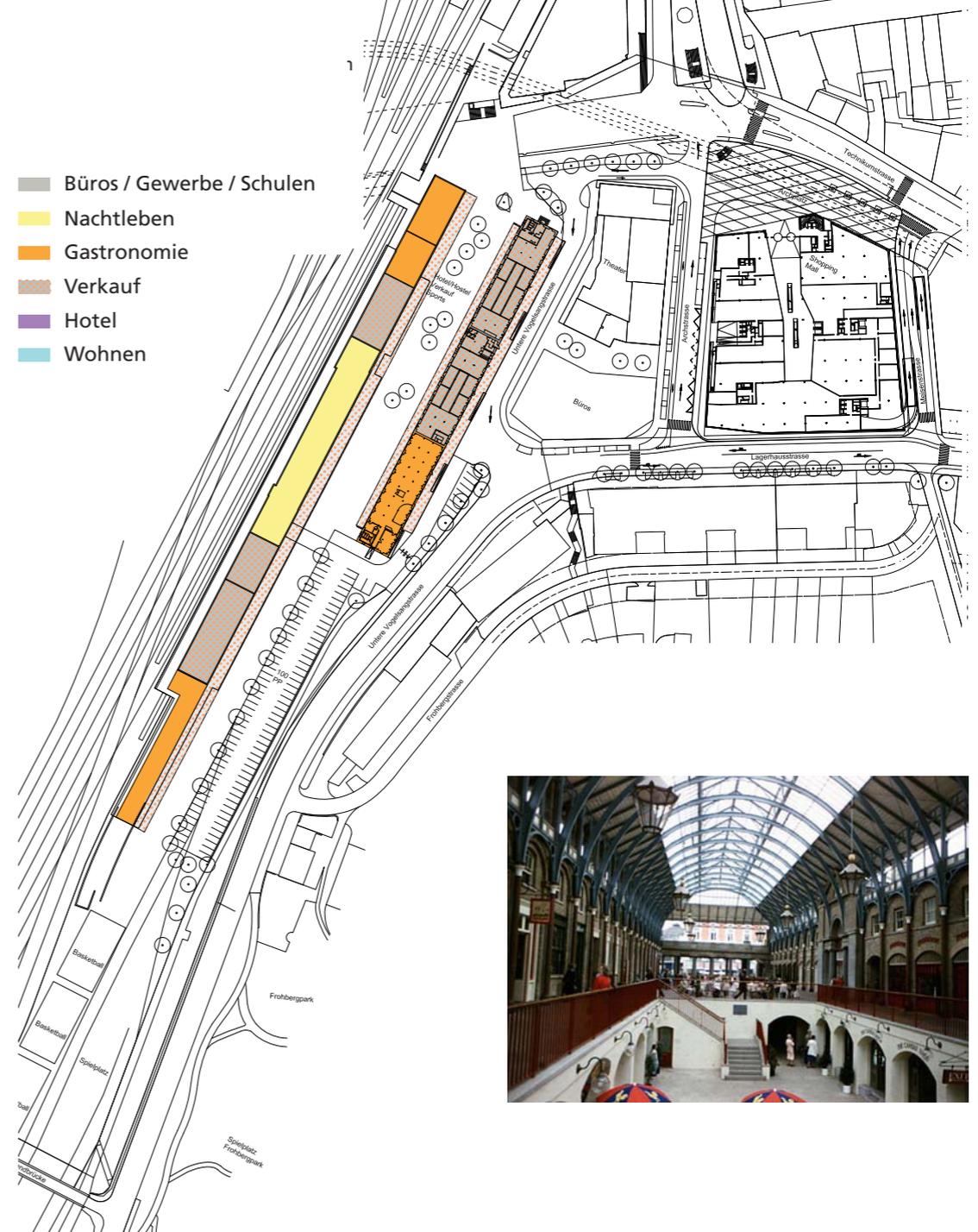
Umbaustrategie

Die Gebäude werden eingreifend umgebaut. Die Hülle wird wärmetechnisch optimiert und die haustechnischen Installationen werden komplett erneuert. Wo notwendig werden neue Erschliessungen und Lifte eingebaut. Wo immer möglich wird von bestehenden Fensteröffnungen ausgegangen. Im Erdgeschoss werden, wo notwendig, einzelne Fensterbrüstungen entfernt um die Zugänglichkeit zu verbessern. Die zugemauerten Tore zur Geleisehalle hin werden wieder geöffnet. Die Geleisehalle selbst wird eingreifend umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt. Rampen gewährleisten einen hindernisfreien Zugang zu den Erdgeschossen.



Variante Kaufhaus

- Büros / Gewerbe / Schulen
- Nachtleben
- Gastronomie
- Verkauf
- Hotel
- Wohnen



Szenario 3: Citybildung

Das Salzhausareal sowie die angrenzenden Flächen geraten von zwei Seiten unter Druck.

Die neue Gleisquerung bindet das Sulzer-Areal Stadtmitte, das in der Folge weiter ausgebaut wird, definitiv an die Altstadt an. Auch das Gebiet Rudolfstrasse, Wartstrasse, Konradstrasse erlebt einen Entwicklungsschub. Andererseits gelingt es auf der Altstadtseite mit den „Archhöfen“, erste Retail-, Gastronomie-, Hotel- und Kulturnutzungen jenseits der Technikumsstrasse zu etablieren. Die SBB erkennen die Entwicklung, reorganisieren den Freiverlad und planen, wie an anderen Orten auch, Büro- und Wohnnutzungen in hoher Dichte.

Die bestehenden Bauten werden zu historischen Relikten in einem neuen, hochverdichteten Cityquartier.

Arealentwicklung

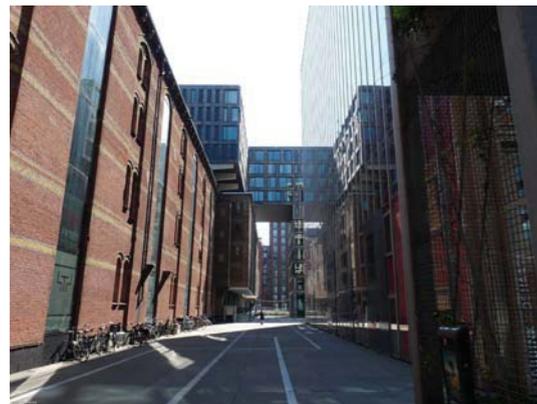
Das neue Quartier erstreckt sich vom Bahnhofplatz bis zur Wylandbrücke. Im Zusammenhang mit den neuen Nutzungen werden die Aussenräume komplett neu organisiert. Die Parkplätze für die neuen Nutzungen werden im Sockelbereich des südlichen Arealteils untergebracht, so dass ein gemeinsam mit der Unteren Vogelsangstrasse ansteigender öffentlicher Platz entsteht. Die Verbindung des Areals zum Frohbergpark und zur Brücke wird verbessert. Längerfristig weicht das Gebäude von Coop-City einem Neubau, der auf die veränderte städtebauliche Situation reagiert. In den Neubauten entstehen Büros, Wohnungen und ein Hotel. Die Erdgeschosse in Bahnhofsnähe wie auch die bestehenden Bauten werden mit Retail- und Gastronomienutzungen bespielt.

Referenzbeispiel: Umgenutzte Lagerhäuser, Oostelijke Handelskade, Amsterdam



Nutzungskonzept Untere Vogelsangstrasse 2-6

Wie im zweiten Szenario belegen die Gastronomie- und Shoppingnutzungen das gesamte Erdgeschoss sowie die Untergeschosse. Die Geleisehalle wird abgebrochen. Der gesamte Zwischenraum zwischen Güterschuppen und Salzhaus, Kaufhaus und Kornhaus wird auf das Niveau der Erdgeschosse angehoben und für Shopping oder Gastronomie genutzt, allenfalls in Verbindung mit einem Hotelneubau. Die Obergeschosse werden von den Shopping- und Gastronutzungen als Büros und Lagerräume genutzt.



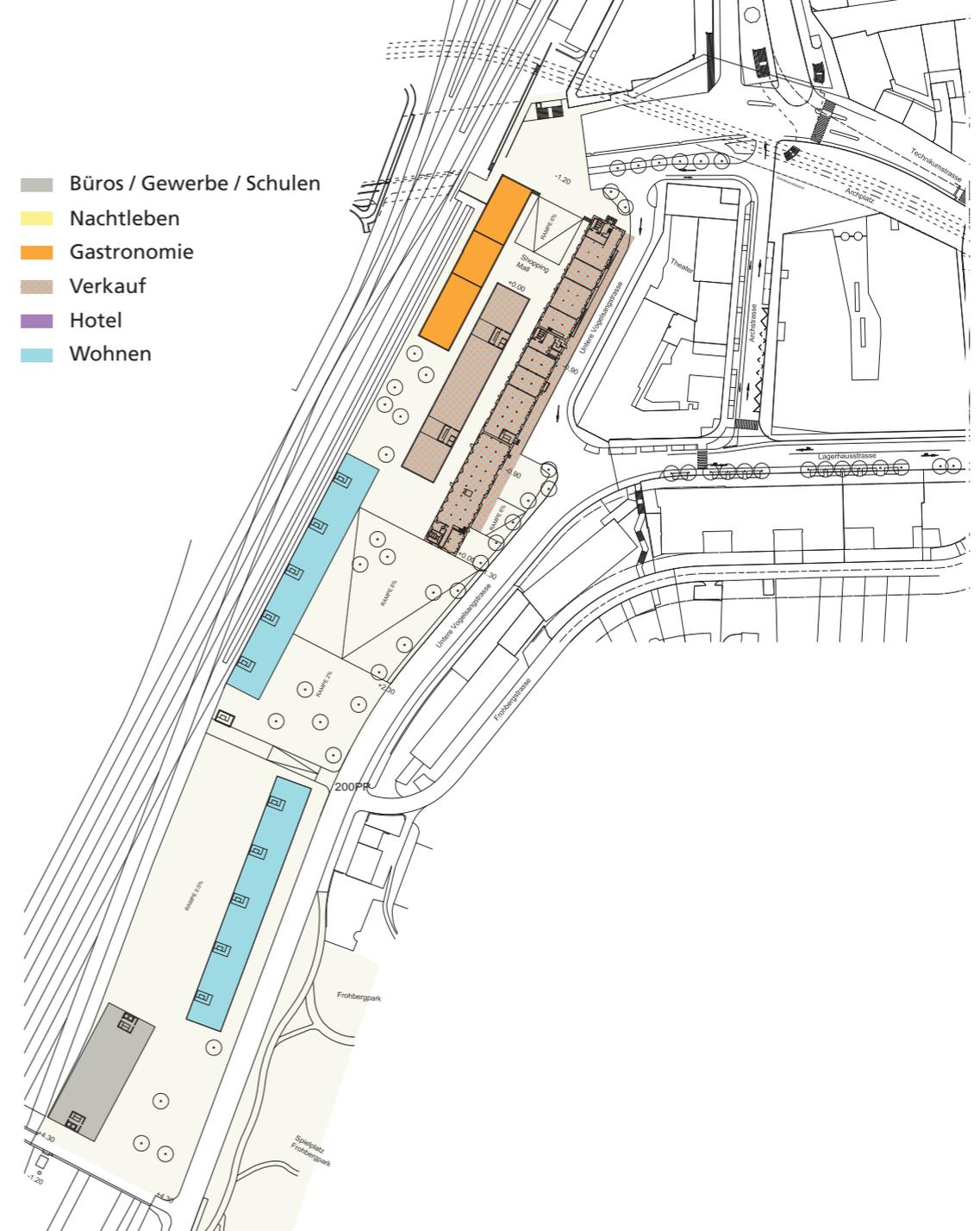
Umbaustrategie

Der starke Verdichtungsdruck führt dazu, dass auch die Aussenräume zwischen den Bauten mit neuen Nutzungen belegt werden. Die bestehenden Gebäude werden als historische Relikte in die neue Umgebung eingearbeitet. Ähnlich wie im zweiten Szenario ist der Aufwand für den Umbau relativ gross.



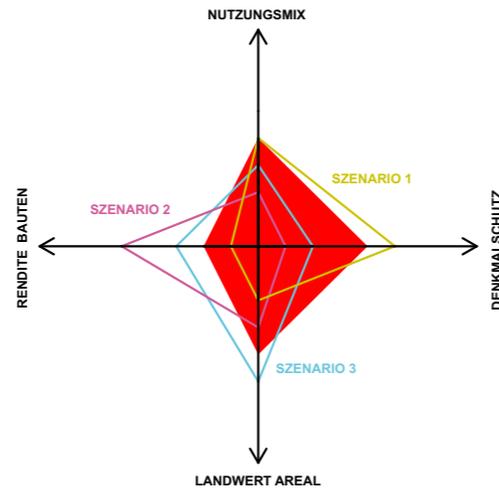
Schnitt Kaufhaus / Neubau / Güterschuppen

- Büros / Gewerbe / Schulen
- Nachtleben
- Gastronomie
- Verkauf
- Hotel
- Wohnen



Auswertung der Szenarien

Wir haben die in den drei Szenarien skizzierten Entwicklungen in Bezug auf vier Kriterien (Rendite für die Bauten, Entwicklung des Landwertes, Schutz der Bausubstanz, Qualität der Nutzungsmischung auf dem Areal) verglichen. Dabei zeigte sich, dass das zweite Szenario vermutlich unter mehreren Gesichtspunkten problematische Folgen hat. Einerseits wird die geschützte Bausubstanz massiv verändert, andererseits entgleitet die Stadt die Gelegenheit, Einfluss zu nehmen auf den Nutzungsmix und die Qualität der öffentlichen Räume.



Wir gelangen zum Schluss, dass eine Kombination aus den Szenarien 1 und 3 interessante Perspektiven für die langfristige Entwicklung eröffnet.

Dies bedingt in einem ersten Schritt etwas größere Investitionen als im Szenario 1 beschrieben, weil die Bauten für eine langfristige und wandelbare Nutzung ausgerüstet werden müssen. Kommt in einem zweiten Schritt die weitere Arealentwicklung wie in Szenario 3 beschrieben in Gang, so könnten sich die anfänglichen Zwischennutzungen aber zu wichtigen Schwerpunkten des öffentlichen Lebens im neuen Quartier wandeln. Damit könnte auch der langfristige Schutz der denkmalgeschützten Bauten besser gewährleistet werden.



Referenzbeispiel "Les Machines de l'Île de Nantes": Avantgardistische Zwischennutzungen begleiten und fördern die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers.

Avantgardistische Nutzungen etablieren sich und bereiten die spätere Arealentwicklung vor.

1. Öffentliche Nutzungen - Gastronomie, Kultur, Läden, Ausgehen - werden nicht erst im Nachhinein gefördert sondern dienen als Schrittmacher für ein neues Quartier
2. Die Stadt verzichtet bei der Nutzung von Salzhaus, Kaufhaus und Kornhaus auf die kurzfristige Maximierung der Rendite. Stattdessen werden Nutzungen gesucht, welche einen schonenden Umgang mit dem Bestand erlauben.
3. Zu einem späteren Zeitpunkt - sobald auf dem Freiverladareal eine erfolgreiche Arealentwicklung einsetzt - profitiert die Stadt mit einer Projektentwicklung auf ihren Liegenschaften an der Unteren Vogelsangstrasse mit vom steigenden Landwert.

Salzhaus, Kaufhaus und Kornhaus werden mit publikumswirksamen und mit der denkmalgeschützten Baustruktur verträglichen Nutzungen bespielt.

1. Das vorliegende Grobnutzungskonzept der bisherigen Mieter (Salzhaus und John Doe Ltd.) entspricht grundsätzlich dieser Zielvorstellung. In den Erdgeschossen sollte jedoch eine intensivere öffentliche Programmierung (Gastronomie, Läden oder Kultur) angestrebt werden.
2. An diesem Ort sollte eine Publikumsnutzung "rund um die Uhr" realisiert werden (keine reine Nachtnutzung).
3. Für günstige Ateliers, Büros und Lagerräume gibt es anderswo geeignete Liegenschaften. Im Vergleich zum Zeughaus sollten an dieser Lage langfristig höhere Mieten erzielt werden.
4. Um interessante, aber zu Beginn nicht hochrentable Nutzungen zu fördern kann mit einer günstigen Sockelmiete und einem umsatzabhängigen, variablen Anteil gearbeitet werden.
5. Mietverträge werden befristet abgeschlossen, damit eine spätere Neuevaluation des Nutzungskonzeptes möglich bleibt.
6. Nicht mehr für den Güterumschlag benötigte Aussenflächen stehen temporär für Kultur- oder Freizeitnutzungen zur Verfügung (Allmend Salzhaus / Lagerplatz).
7. Die gesamte Gebäudehülle wird entsprechend den Anforderungen des Energiegesetzes in standgesetzt. Die Eingriffe beschränken sich auf das Notwendige.
8. Bei der Planung von Erschliessungen und Installationen wird ein robustes Konzept verfolgt, welches spätere Nutzungsänderungen oder Neueinteilungen zulässt.

Testentwurf

Approximative Mietzinsberechnung

Total Land- und Gebäudewert plus Umbaukosten: 14'780'000.-

Mieterträge

Verkaufsflächen Erdgeschoss	Fr. 320.- / m2 / a x 800 m2	256'000.-
Gastronomie Erdgeschoss	Fr. 250.- / m2 / a x 784 m2	196'000.-
Büroräume 1. Obergeschoss	Fr. 180.- / m2 / a x 1650 m2	297'000.-
Lagerräume Dachgeschoss	Fr. 70.- / m2 / a x 1650 m2	115'500.-
Lagerräume Untergeschoss	Fr. 70.- / m2 / a x 980 m2	68'600.-

Total Mieterträge: 933'100.-

Jährliche Bruttorendite 6.31 %

Referenzprojekt für die Schätzung der Umbaukosten

- Kunstzeughaus Rapperswil (Umbau: Stürm + Wolf Architekten)
- 316.- CHF/m3 SIA (BKP 1 – 5) 2007 (Zürcher Baukostenindex: 117%)
- 330.- CHF/m3 SIA (BKP 1 – 5) 2009 (Zürcher Baukostenindex: 122.2%)



Grundrissbeispiele flexible Raumeinteilung 1:500

Verwendete Grundlagen

Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte (Hg.): Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850 - 1920, Band 10: Winterthur, Zürich, Zug, Bern, 1992.

Salzhaus und John Doe Ltd.: Nutzung der Liegenschaften an der Vogelsangstrasse 2-6, Grobkonzept. Winterthur, 2008.

Bildnachweise

S. 4 und 10; Satellitenbilder: Google Maps

S. 5; Ausschnitte Wildkarte und Sigfriedkarte: Kartensammlung der ETH Zürich

S. 8; Grundeigentümer und Arealflächen: Stadtentwicklung Winterthur

S. 11/12; Katasterpläne: Kanton Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung; www.gis.zh.ch

S. 22; Hintergrund Karte: Swisstopo, LK 1:25'000, Blatt 1072 Winterthur

S. 14, 24; Referenzbild Freitag Tower: Roland Tännler, www.umagazine.de

S. 25; Referenzbild Restaurant Rosso: www.flickr.com/photos/49504892@N00/3324556789/

S. 14, 28; Referenzbild Covent Garden: Wikimedia Commons; <http://commons.wikimedia.org>

S. 30; Referenzbild Covent Garden: <http://www.travel-tidbits.com>

S. 14, 32, 33; Referenzbilder Amsterdam: Klaas Schoof; www.klaasschoof.com

S. 36; Referenzbild Ile de Nantes: Wikimedia Commons; <http://commons.wikimedia.org>

Beteiligte

Auftraggeber: Stadt Winterthur

Mitwirkung von Seiten der Stadt Winterthur:

Fritz Zollinger, Stadtentwicklung (Projektleitung)

Konrad Gull, Immobilien

Oliver Strässle, Amt für Städtebau, Stadtgestaltung / Wettbewerbe

Daniel Schneller, Amt für Städtebau, Denkmalpflege

Zürich, im Dezember 2009

Urs Primas, Peter Zeugin

Nutzungsstudie Salzhausareal Winterthur, Dezember 2009

Urs Primas Arch. ETH/BSA
Hafnerstrasse 60
CH-8005 Zürich
T ++41 (0)43 960 32 78
F ++41 (0)43 960 32 79
info@urbjects.net
www.urbjects.net

Zeugin - Gölker Immobilienstrategien
Kappelergasse 16
8001 Zürich
T ++41 (0)44 210 35 70
F ++41 (0)44 210 35 72
info@zeugin-goelker.ch
www.zeugin-goelker.ch

Stadtentwicklung Winterthur
Fritz Zollinger
Obertor 32
8402 Winterthur
T ++41 (0)52 267 68 59
fritz.zollinger@win.ch
www.stadtentwicklung.winterthur.ch