

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2005)

Heft: 1

Artikel: Sulzer-Areal Stadtmitte : Umnutzung zu einem neuen Stadtteil

Autor: Stahel, Reinhard / Mäder, Stephan

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957256>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Sulzer-Areal Stadtmitte – Umnutzung zu einem neuen Stadtteil

Ende der 80er Jahre entschied die Sulzer AG, die Maschinenproduktion auf ihrem Stammareal stillzulegen und es für eine Neunutzung freizustellen. Damit beginnt eines der grössten Planungsvorhaben der Stadt Winterthur. Heute nach 15 Jahren Planungsgeschichte kann eine Bilanz gezogen werden. Wir haben dazu bilateral Stadtrat Reinhard Stahel und Architekturprofessor Stephan Mäder befragt.

collage: Wenn Sie heute zu Fuss durch das Areal gehen, worauf sind Sie stolz, was erfüllt Sie mit Freude und was hinterlässt bei Ihnen einen zwiespältigen Eindruck?

Reinhard Stahel: Ganz offensichtlich konnte auf dem Areal auch durch die Zwischennutzung ein vielseitiger Nutzungsmix erreicht werden, der zur Belebtheit des neugewonnenen Stadtraumes beiträgt. Diese anfangs nicht absehbare Entwicklung freut mich sehr. Erfreulich ist zudem der jüngst ausgehandelte Vertrag zur Erhaltung schutzwürdiger Bauten. Ein Wehrmutstropfen ist die Tatsache, dass der Arbeitsplatzverlust in diesem Sektor nicht mehr wettgemacht werden konnte.

Stephan Mäder: Die zögerliche Entwicklung des Sulzer-Areals Stadtmitte war für die Stadt Winterthur lange Zeit bedauerlich. Während zum Beispiel in der Nachbarstadt das Zentrum Zürich Nord in rasanter Geschwindigkeit aufgebaut wurde, geschah auf dem Sulzer-Areal in Winterthur lange Zeit wenig. Rückblickend stelle ich jedoch fest, dass die langsame Transformation ein grosses Vorteil war. Mittelfristige konjunkturelle Entwicklungen wurden abgefedert und das Verständnis für die einzigartige Identität des ehemaligen Industrieareals ist gewachsen.

collage: Die Vision war es, auf dem Sulzer-Areal Stadtmitte einen neuen, lebendigen und gut durch-

► Reinhard Stahel, Stadtrat und Vorsteher Departement Bau, hat seit 1992 das Planungsvorhaben begleitet und ist Hauptverantwortlicher der Stadt gegenüber der Sulzer Immobilien AG.

► Stephan Mäder, Architekturprofessor und Leiter Departement Architektur der Zürcher Hochschule Winterthur, war mit der Abteilung Architektur erster Zwischennutzer auf dem Sulzer-Areal Stadtmitte und hat das Planungsvorhaben begleitet sowie Umnutzungsprojekte realisiert.

Das Interview führte

► Nicole Wirz, Redaktion collage



mischten Stadtteil zu schaffen. Kann diese Vision in Ihren Augen noch erreicht werden oder bedarf sie einer Präzisierung?

R.S.: Dem hinzuzufügen ist, dass wir auch Wert darauf legen, die Identität dieses neuen Stadtteils zu erhalten, ohne Neues zu verhindern. Als typisch für die Umsetzung der Vision möchte ich das schrittweise Entwickeln bezeichnen. Genau dieser Prozess hat zu einem vielseitigen Nutzungsmix beigetragen. Ein wichtiger Erfolgsfaktor, um die gemeinsame Vision zu erreichen, ist jedoch auch die gute Zusammenarbeit zwischen der Stadt und Sulzer Immobilien AG.

S.M.: Als die Sulzer AG Ende der 80er Jahre beschloss, das Areal für ihren Produktionsbetrieb aufzugeben, wollte man zuerst aufgrund der wegfallenden Arbeitsplätze nur Dienstleistungsbauten realisieren. Die Grundbesitzer, die Stadt und interessierte Fachkreise haben im Rahmen von öffentlichen Debatten das Areal jedoch rasch als Chance für eine Umnutzung zu einen neuen Stadtteil wahrgenommen. Die Besonderheit des Areals ist es auch, an zentraler Lage räumliche Strukturen für Nutzungen zu bieten, die in der Altstadt nicht Platz haben, insbesondere auch für grossflächige Nutzungen wie für Bildung, Freizeit und Einkauf.

collage: Über Jahrzehnte hinweg war das grossflächige Areal nur durch die Maschinenfabrik Sulzer genutzt. Heute kann jede Person durch das Areal spazieren. Einzelne Arealbereiche haben sich durch Zwischennutzung zu belebten Orten entwickelt, Andere nicht. Haben Sie den Eindruck dass die Bevölkerung das Sulzer-Areal Stadtmitte als einen neuen Stadtteil von Winterthur wahrnimmt? Gibt es gute Gründe durch das Areal zu gehen?

R.S.: Eine derartige Entwicklung braucht Zeit, wie sich herausgestellt hat, bis sich das Bewusstsein in der Bevölkerung geändert hat. Und sie braucht auch spezielle Anlässe und Events zur Aktivierung der Bevölkerung. Das Areal ist heute für Fussgänger von überall her zugänglich. Um den Schleichverkehr durch das Quartier zu verhindern, ist es jedoch für den motorisierten Verkehr nur beschränkt zugänglich.

S.M.: Eigentlich wird es leider immer noch nicht als Stadtteil wahrgenommen. Dies hängt vor allem



damit zusammen, dass noch nicht ausreichend Nutzungen vorhanden sind, die ein breites Publikum anziehen und das Gelände immer noch im Umbruch ist. Zudem fehlt eine gute Durchlässigkeit des Areals für den motorisierten Verkehr, so dass dieses auch in das städtische Verkehrssystem gut eingebunden wäre. Damit wird auch ein Teil Publikumsverkehr verhindert.

collage: *Mit der Planung des Sulzer-Areals Stadtmitte wurde eine Umgestaltung und Attraktivierung des Aussenräume (Katharina Sulzer Platz) verfolgt. Der neugewonnene Stadtraum scheint jedoch nicht von allen angeeignet zu werden. Woran liegt das?*

R.S.: Die Gestaltung des Aussenraumes zielt darauf ab, den Charakter des ehemaligen Industrieareals zu erhalten. Begrünung und Möblierung sind daher spärlich gehalten. Der Katharina Sulzer Platz kann mit der mobilen Bühne Aussenraum für vielfältige Anlässe bieten. Da der Platz für den motorisierten Verkehr nicht zugänglich ist, wurde dieser nicht als öffentliches Grundstück ausgeschrieben. Er soll viel mehr als Aussenraum für die angrenzenden Wohngebäude und Nutzungen beansprucht werden.

S.M.: Die Qualität der Aussenräume wirkt stimmig und gut. Für die fehlende Aneignung ist vielmehr der Nutzungsmix und der fehlende Publikumsverkehr verantwortlich. So gibt es zum Beispiel beim Katharina Sulzer Platz im Erdgeschoss kaum publikumsorientierte Nutzungen. Der Katharina Sulzer Platz ist daher noch kein öffentlicher Raum. In aller Konsequenz wurde dies auch nicht zu Ende verwirklicht, da diese Flächen nicht öffentliche Grundstücke sind.

collage: *Gerade die Arealbereiche mit Zwischennutzungen sind heute gut genutzt. Welchen Stellenwert messen sie der Zwischennutzung bei? Besteht die Möglichkeit, dass aus den Zwischennutzungen dauerhafte Nutzungen werden?*

R.S.: Wir sind froh, dass sich diese Zwischennutzer derart gut etablieren konnten und dass damit ein gutes Klima für Kleinunternehmer entstehen konnte. Aber auch diese werden wachsen und die Zwischennutzungen müssen zugunsten dauerhafter Nutzungen weichen. Die schrittweise Entwicklung zusammen mit der Zwischennutzung hat einen «menschlichen» Massstab in das Planungsvorhaben eingebracht, der durchaus angemessen ist für die Stadt Winterthur.

S.M.: Einige Zwischennutzen werden sicher dauerhafte Nutzer im Mietrecht bleiben. Mit den zahlreichen Zwischennutzern konnte ein innovativer Nutzungsmix entstehen. Sie haben eine neuartige Urbanität geprägt. Im Gegensatz dazu hätten die anfangs monofunktional geplanten Nutzungen viel weniger Spielraum für Vielfalt geboten.

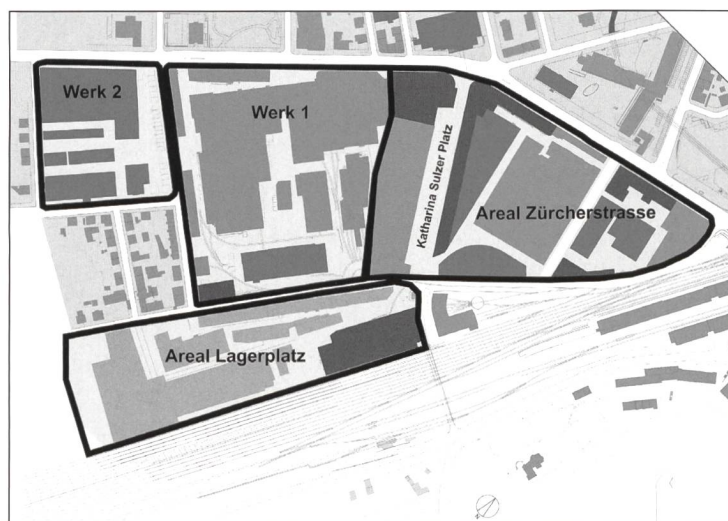
collage: *Für die Umnutzung der Hektarenhalle, dem einstigen Kristallisationspunkt und Herz des*

Résumé

Sulzer-Areal Stadtmitte – la transformation d'un site industriel en un nouveau quartier

À la fin des années 80, l'entreprise Sulzer SA décide de mettre fin à sa production de machines sur son site principal en ville de Winterthur et de laisser la place à une nouvelle affectation. C'est le début d'un des plus grands projets de planification de la ville de Winterthur pour réaffecter l'ancien site industriel et y réaliser un nouveau quartier. Le site, qui se trouve au cœur de la cité et qui est environ aussi grand que la vieille ville, a connu une longue évolution sur plusieurs étapes, riche en obstacles et parfois en hésitations. Suite à une première planification-test prévoyant la démolition de la substance bâtie existante pour céder la place à des bâtiments abritant du tertiaire, le site commence à intéresser le public et soulève de larges débats publics. En 1990, la ville le décrète zone réservée. Quelque temps plus tard, il est reclassé en zone de centre avec un taux de surface de logements donné ainsi que l'obligation de concevoir un plan de détail. En 1992, le projet «Megalou» de l'architecte-vedette Jean Nouvel sort vainqueur d'un concours. Mais, en 2001, l'autorisation de construire de ce grand projet arrive à échéance, sans qu'aucun investisseur n'ait pu être trouvé jusque-là. Entre-temps, de nombreux sous-utilisateurs se sont établis sur le Sulzer-Areal Stadtmitte, sur la base de contrats signés avec les propriétaires des lieux. Actuellement, un bâtiment de logements moderne et urbain, construit sur le site, représente un pôle d'attraction très fort.

Rétrospectivement, ce développement progressif est vu comme une chance. Il a mené à de multiples sous-utilisations qui offrent une mixité des activités tout à fait innovante et qui contribuent à la mise en place d'une nouvelle urbanité. Ce développement a également montré que la naissance d'un quartier constitue un long parcours, au cours duquel des facteurs tels que la mixité des activités ainsi que la qualité des espaces extérieurs occupent une place déterminante. Mais cela ne suffit pas. Par les biais d'activités particulières, comme des visites ou des fêtes, l'existence du site est sans cesse rappelée à la population. En outre, le long cheminement a aussi renforcé, de part et d'autre, la conscience de la nécessité de conserver l'identité sans pareille de l'ancien site industriel. Ainsi, récemment, un contrat stipulant le maintien de la substance bâtie digne d'être protégée a pu être conclu entre la ville, le service de protection du patrimoine (Heimatschutz) et les propriétaires des lieux.



Situationsplan «Sulzer-Areal Stadtmitte», metron

Megalou Projektes von Jean Nouvel sowie auch für das Kesselhaus am Kopf des Areals sind noch keine Neunutzer mit Projekten in Sicht. Was wird unternommen, damit an dieser Lage, an dem publikumsorientierte Nutzungen beabsichtigt sind, die Chance zur Um- resp. Neunutzung wahrgenommen wird?

R.S.: Die Stadt hat diesbezüglich wenig Steuerungsmöglichkeiten und möchte auch nicht mit restriktiven Bestimmungen die Flexibilität für Marktanpassungen einschränken. Sie ist jedoch dafür besorgt, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen so angelegt sind, dass bei Interesse rasch geplant und gebaut werden kann. So wurde zum Beispiel die Gestaltungsplanverfahren stark gekürzt, die Nutzungseinschränkungen gelten über gesamte Arealbereiche und betreffen nicht Einzelbauten und der Schutzvertrag lässt bei Erhalt der Substanz jegliche Umnutzungen zu.

S.M.: Der Arealrand und das Arealinnere sind zwei wichtige Konzeptbestandteile der beabsichtigten Umnutzung. Die Idee war immer, entlang den Arealrändern die Wirkung und markanten Gebäude soweit möglich zu erhalten und im Innern dafür die Umnutzungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Die hallenartigen Gebäude im Arealinnern eignen sich besonders für grossflächige Nutzungen. Es können jedoch auch nutzungs- und renditemässig optimierte Neubauten vorgeschlagen werden. Im Kesselhaus am Arealrand wäre der Erhalt die Identität wünschenswert. Das Gebäude würde sich besonders für öffentlich zugängliche Nutzungen eignen, so zum Beispiel für Ausstellungsräume, Gastronomiebetriebe und kulturelle Nutzungen.

collage: Ein beträchtlicher Mindestwohnanteil soll auf den einzelnen Arealbereichen realisiert werden. Trotz der Standortattraktivität Winterthurs und guter Nachfrage nach Wohnen wurden bisher nur vereinzelt Wohnbauten gebaut. Weshalb?

R.S.: In letzter Zeit hat der Wohnungsbau auf dem Areal massiv zugenommen und auf absehbare Zeit wird diese Entwicklung anhalten. Wir machen gerade die Erfahrung, dass eine hohe Nachfrage für dieses Wohnungsangebot besteht. Dieses zielt auf ein spezielles Segment ab: hauptsächlich Erwerbstätige und Vermögende jeglichen Alters. Die neuartigen, grosszügig und luxuriös konzipierten Wohnformen sind Ausdruck einen neuen Lebensgefühls.

S.M.: Die Rolle des Wohnens ist auch auf dem Areal noch unklar. Die auf dem Areal gelebte Wohnkultur zieht vor allem ein Publikum von ausserhalb Winterthur an. Dieses möchte urban und grosszügig wohnen. Es zeichnet sich eine Tendenz ab, dass mehr Wohnungen gebaut werden als ursprünglich geplant waren. Aufgrund dieser Erfahrung ist es wohl auch sinnvoller, inskünftig vermehrt Nutzungsflexibilität zu fördern auch im Sinne nachhaltiger Entwicklung, und den Nutzungsmix nicht allein auf konjunkturelle Entwicklungen abzustützen.

collage: Die Stadt Winterthur hat für die Neunutzung des Sulzer-Areals Stadtmitte 1992 die Grundordnung geändert, die Gestaltungsplanpflicht für Neubauten auferlegt und im Ergänzungsgesetz Wohnanteile geregelt. Die Gesamtplanung wurde ab 2001 in einem Entwicklungsrichtplan koordiniert. Worin sehen Sie die Vorteile und Nachteile dieses Planungsvorgehens?

R.S.: Als besonders positiv herausgestellt hat sich, dass die geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen genügend Flexibilität aufweisen, so dass sie noch nie die Entwicklung behindern haben. Und trotzdem kann die Identität und Qualität mit der Ge-

staltungsplanpflicht sowie mit der Schutzvereinbarung mit der Grundeigentümerin gewährleistet werden.

S.M.: Die Gestaltungsplanpflicht für Neubauten ist sicher ein geeignetes Mittel im öffentlichen Interesse, um die Qualität der Bauten und der urbanen Aussenräume inskünftig zu sichern. Ganz allgemein ist zudem festzustellen, dass durch grosszügige Bauvorschriften und der sehr hohen Dichte auf dem Areal, Um- und Neunutzungen unterstützt und gefördert werden.

collage: Der künftige Nutzungsmix in einem neu zu strukturierenden Stadtteil ist immer der grosse unbekannte Faktor. Wie wurde diese Frage im Entwicklungsrichtplan geregelt und wie bewährt sich diese Methode?

R.S.: Publikumsorientierte Nutzungen wurden über ganze Arealteile geregelt. Ansonsten haben die vertraglich vereinbarten Zwischennutzungen zu einem vielseitigen Mix geführt. Und nicht zuletzt haben die schrittweise Entwicklung und die verschiedenen Nachfragesituationen auf dem Marktbedingungen dazu geführt, dass sich unterschiedliche Branchen ansiedelten.

S.M.: Erst das Zulassen von Zwischennutzungen auf dem Areal hat zu einem vielfältigen Nutzungsmix geführt. Leider zeigt sich auch bei den Neunutzungen, dass Investitionsüberlegungen mit den zu realisierenden Renditen nur noch zu einem beschränkten Segment von Nutzungsangeboten führen können.

collage: Das Sulzer-Areal Stadtmitte hat mit 20 ha eine beträchtliche Grösse. Worin liegt der spezifische Beitrag der Entwicklung dieses Stadtteils für die ganze Stadt Winterthur?

R.S.: Das Sulzer-Areal Stadtmitte ist ein wichtiges Areal für die Stadtentwicklung Winterthurs. Gleich zentral wie die Altstadt gelegen soll es sich schliesslich in die Kernstadt Winterthurs integrieren. Der Erhalt der Identität und die Belebtheit sollen dazu beitragen, dass dieser Stadtteil nicht anonym wird. Mit den Wohnnutzungen und der Nutzbarkeit der Aussenräume soll zudem der Quartiersbezug gestärkt werden.

S.M.: Das Sulzer-Areal Stadtmitte könnte als Metapher für eine neue Altstadt betrachtet werden. In ähnlicher Grösse wie die Altstadt bietet das Sulzer Areal Stadtmitte jedoch aufgrund seiner Substanz mehr Nutzungsmöglichkeiten und weniger Einschränkungen wie die Altstadt. Das Sulzer-Areal Stadtmitte könnte sich in Zukunft damit zu einem weiteren urbanen und innerstädtischen Stadtteil entwickeln. Ein hohe Dichte analog zu innerstädtischen Verhältnissen wäre wünschenswert.

collage: Stellen Sie sich vor, Sie gehen in 10-15 Jahren wieder zu Fuss durch das Sulzer-Areal Stadtmitte. Was hoffen Sie auf Ihrem Spaziergang anzutreffen?

R.S.: Ich wünsche mir einen belebten, lebendigen Stadtteil und hoffe sehr, dass es gelingen wird, noch mehr Nutzungen anzusiedeln, und dass damit der Stadtteil an zusätzlicher Belebtheit gewinnt. Und zuletzt hoffe ich nach wie vor auf eine gute Zusammenarbeit und auf ein erfolgreiches Gelingen dieses einmaligen Planungsvorhabens.

S.M.: Ich wünsche mir einen belebten und beliebten innerstädtischen Stadtteil, in dem nach wie vor der industrielle Ursprung ersichtlich ist, der jedoch mit neuen Nutzungen belegt und überlagert ist. Die Zwischennutzungen dürften nach wie vor für eine innovative Stimmung sorgen. Es wäre wünschenswert, dass bestehenden Strukturen nicht verschwinden, sondern dass diese als Ansatzpunkte für neue Lösungen betrachtet werden, damit letztendlich alte und neue Strukturen und deren Inhalte miteinander korrespondieren. ■