

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 94 (2007)  
**Heft:** 12: Ohne Programm = Sans programme = Without programme

**Artikel:** Hybrid Cluster : ein Regelwerk für das Zentrumsgebiet Sulzer-Oberwinterthur  
**Autor:** Esch, Philipp  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130632>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

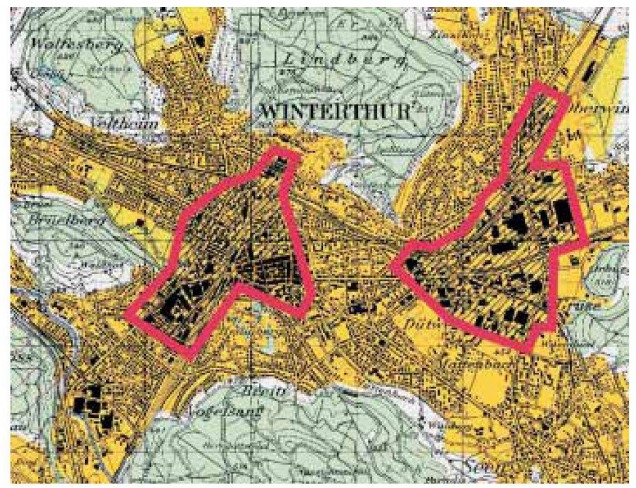
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

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



# Hybrid Cluster

Ein Regelwerk für das Zentrumsgebiet Sulzer-Oberwinterthur

**Philipp Esch** Ein Teil des riesigen Sulzer-Industrieareals in Oberwinterthur wurde vor fünf Jahren zur Zentrumszone mit wenig Nutzungsaufgaben und hoher Bebauungsdichte aufgewertet. Für diese sozusagen «programmlose» Aufgabenstellung entwickelten Grundeigentümer und Planer ein beispielhaftes Regelwerk, die Investoren auf klassische stadträumliche Qualitäten verpflichtet.

Oben: Stadtgebiet Winterthur. Rot gekennzeichnet die Zentrumsgebiete von Winterthur (links) und Oberwinterthur (rechts)

Aufwand: fünf Jahre, Ertrag: fünf Bebauungsregeln – spektakulär nimmt sich diese Bilanz nicht aus. Erst eine nähere Betrachtung offenbart, wieviel hinter dem dünnen «Hybrid Cluster-Regelwerk» für das Zentrumsgebiet Oberwinterthur steckt, wieviel erreicht worden ist, seit die Grundeigentümerin Sulzer Immobilien ein Team um den Architekten Jean-Pierre Dürig mit der Planung beauftragt hat.

Die Firma Sulzer, einst eine internationale Grösse in der Maschinenindustrie, hat das Stadtbild ihres Standorts Winterthur geprägt wie wohl kein zweiter Betrieb. Riesige Industriegebiete in der Stadtmitte und in Oberwinterthur waren «verbotene Städte» in der Stadt und fielen brach, als der Wirtschaftszweig Ende der 80er Jahre zusammenbrach. Der postindustrielle Umbau des Firmenareals in Stadtmitte hat sich inzwischen als Erfolgsgeschichte erwiesen und gilt als Lehrstück für die Nachhaltigkeit eines Wandels in kleinen Schritten. Walter Muhmenthaler, leitender Projektentwickler bei Sulzer Immobilien, ist heute froh, dass der hiesige, bescheidenere Massstab die Hast verhindert habe, die bei der De-Industrialisierung andernorts, etwa im benachbarten Zürich-Nord, den Genius Loci ausgetrieben hat.<sup>1</sup>

## Der letzte Quadratmeter am teuersten!

Mit Blick auf Oberwinterthur möchte man jedoch nicht von bescheidenem Massstab sprechen, und von

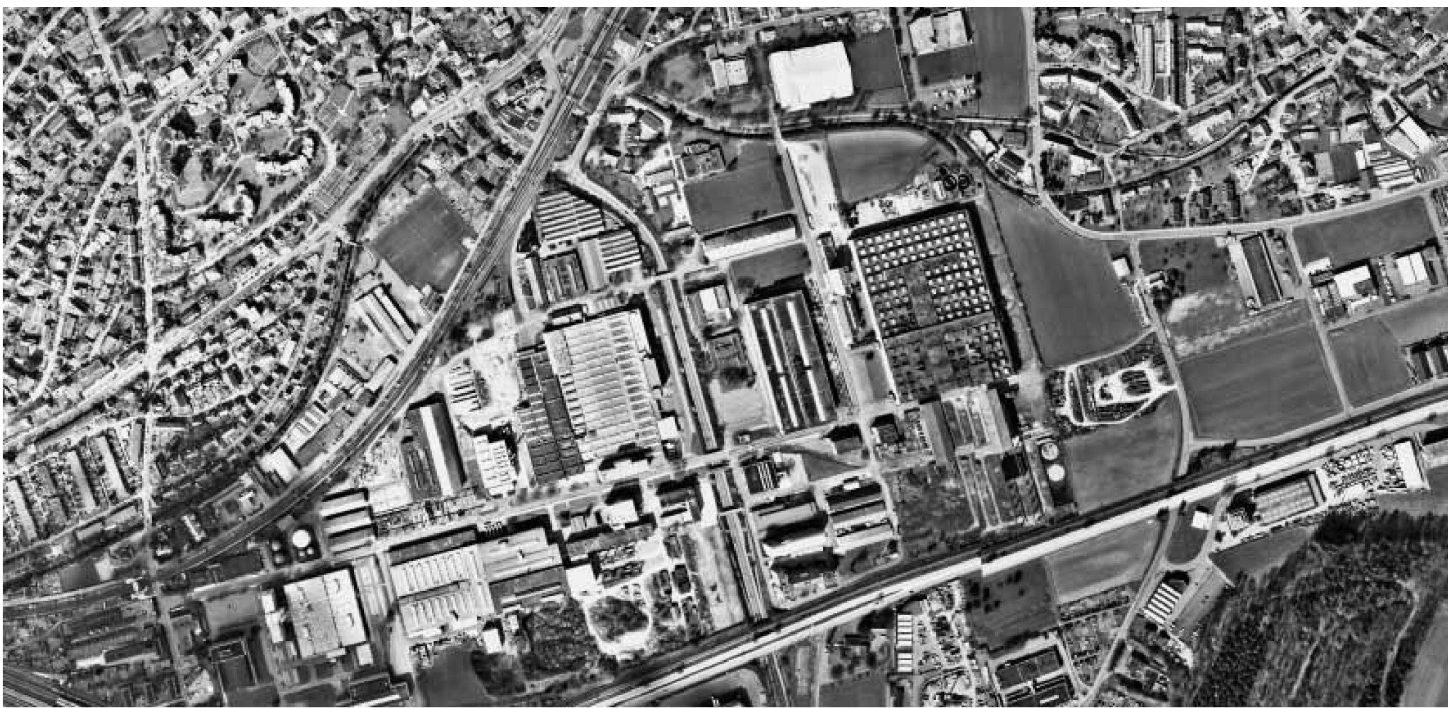
einem anregenden Genius Loci eigentlich auch nicht. Der Ort bildet eines von elf Zentrumsgebieten im Kanton, deren Bezeichnung sich allerdings mehr dem besonderen Potential verdankt (der guten Erschliessung etwa) als dass damit so etwas wie «Stadtmitte» gemeint wäre. Das Sulzer-Areal nimmt darin allein eine Fläche von 60 Hektaren ein. Die westliche Hälfte davon ist nach wie vor industriell genutzt, die östliche wurde vor fünf Jahren zur Zentrumszone umgewidmet, dem Herzstück des Zentrumsgebietes also, und soll hier näher vorgestellt werden.

Und der Genius Loci? Die beiden sperrigen Hallen, die das umgezonte Gebiet einst prägten, sind abgebrannt bzw. abgebrochen, der belastete Boden abgetragen, so dass vor allem der grosse Massstab des weitmaschigen Strassennetzes von der Geschichte des Ortes erzählt. Eine solche «Bauerwartungsfläche», wie sie auf Beamtendeutsch heisst, hätte sich bestens geeignet für das Laissez-Faire aus wenig Regeln und hoher Dichte, wie es andernorts neue Zentrumszonen ausmacht. Effizient abparzelliert, hätte sich über kurz oder lang das bekannte Nebeneinander von Fachmärkten, Büroklötzen, Wohnbauten und Grossverteilern eingestellt. Allein, die Entwicklung der Sulzer-Flächen in Stadtmitte hatte gelehrt, dass eine nachhaltige Entwicklung am Ende auch renditeträchtiger ist. Auf eine einfache Formel gebracht: Der letzte Quadratmeter sollte am meisten wert sein!

Etwa zeitgleich mit der Umzonung begann deshalb ein Planerteam unter Jean-Pierre Dürig mit der Arbeit an einem Regelwerk, das die gewünschte Entwicklung sicherstellen sollte. Die Vorgaben waren klar: Ein so genannter Rahmenplan mit mehr oder minder mechanisch abgefüllten Flächen lag bereits vor, der gesetzliche Rahmen war kantonal und kommunal vorgegeben. Das darin verankerte Instrument der Arealüberbauung,

<sup>1</sup> Vgl. wbw 9 | 2006 «Stadträume», insbesondere: Daniel Kurz, Schritt für Schritt, Sulzer- und SLM-Areal in Winterthur





das grossflächige Planungen mit erhöhter Ausnutzung belohnt, sollte ausgeschöpft werden können, weshalb die Parzellen grösser als 6000m<sup>2</sup> bzw. 8000m<sup>2</sup> zu portionieren waren (und damit Anrecht auf ein bzw. zwei Bonus-Geschosse geben).

Das Rückgrat des ganzen Gebiets bildet die Sulzer-Allee, die gleichsam als Cardo das Zentrumsgebiet durchmisst und die Industrieflächen im Westen mit dem östlich gelegenen Entwicklungsgebiet verbindet. Den Decumanus bildet die Seenerstrasse, die abgesenkt in einem Graben verläuft, da früher der Sulzer-Werksverkehr die öffentliche Strasse kreuzungsfrei zu queren hatte. Heute grenzt die Seenerstrasse das vormalige vom weiter bestehenden Industriegebiet ab. Die sehr gute Anbindung an den Schienenverkehr, wie sie für frühere Werksareale typisch ist, trägt zum einen zur besonderen Standortgüte bei: gleich drei S-Bahnhöfe liegen rings um das Areal. Zum anderen wertet der neue Eulachpark das Entwicklungsgebiet auf, ein von Koepfli und Partner (Luzern) konzipierter Stadtteilpark, der im Norden an der Schnittstelle zum benachbarten Wohnquartier auf Land der Sulzer und auf Kosten der Stadt entsteht.

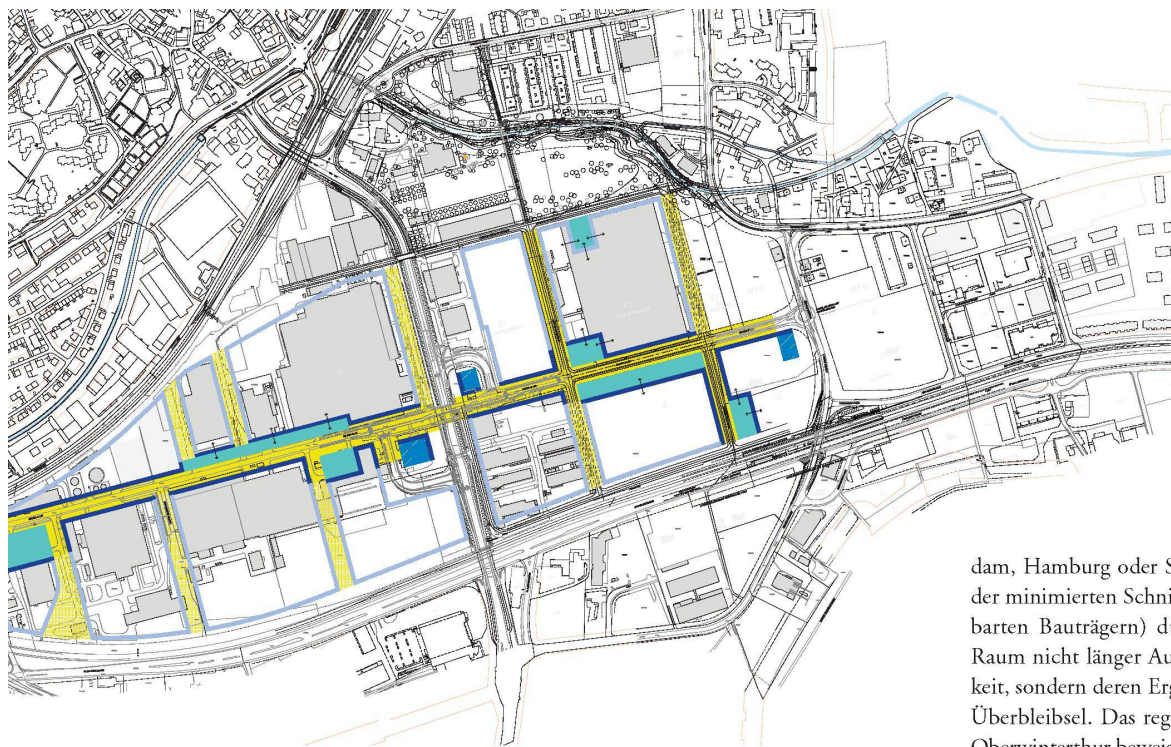
#### Dichte und Mischung

Planer und Bauherr sind sich einig, dass es vor allem zwei Faktoren sind, die dem zukünftigen Stadtteil, in dem immerhin 4000 Menschen wohnen und arbeiten werden, zu Urbanität verhelfen werden: Dichte und Mischung. Beide können nicht einfach isotopisch über das Gebiet verteilt werden, sondern stellen sich erst durch geschickte Konzentration an wenigen Orten ein,

entsteht doch die «angehäufte Entfremdung» (Bart Lootsma) in vergleichbaren Entwicklungsgebieten gerade aus dem Übermass an öffentlichem Raum und dem Mangel an aneignender Öffentlichkeit. Die Planung von Dürig sieht deshalb ein Bebauungsmuster unter dem Namen «Hybrid Cluster» vor, das vorschreibt, dass die strassenbegleitenden Gebäude zusammengebaut werden müssen («Cluster»), das aber deren programmatische, typologische und materielle Determinierung im Rahmen der Überbauungs- und Gestaltungsrichtlinien offen lässt («Hybrid»). Da die Cluster ungefähr den Strassenfluchten der industriellen Vorgängerbauten folgen, bilden sie entsprechend grossmassstäbliche Baublocke sowie ein Gesamtgefüge mit dem fortbestehenden Industrieareal. Diesem Ganzen gelten auch die stadträumliche Dramaturgie und ihre Regeln: Entlang der zentralen Sulzer-Allee werden Dichte und Mischung konzentriert, hier muss die maximal zulässige Geschosshöhe ausgeschöpft werden. Vier Hochhäuser, je zwei an den Enden und zwei am Kreuzungspunkt mit der querenden Seenerstrasse bilden weithin sichtbare Orientierungspunkte, während wenige «Pocketparks» sowie der repräsentative «Paseo» das Gebiet sparsam auflockern und ventilieren. Insgesamt entsteht eine sehr robuste Disposition mit einer deutlichen Differenzierung von öffentlichen und privat gestalteten Sphären, von Vorder- und Hinterseite, von Strassen- und Hofseite. Innerhalb jedes Clusters folgt das Layout der verkehrsberuhigten Höfe und Wege frei den Kräften des Marktes und den Regeln des kommunalen und kantonalen Baurechts. Die Strassen sind dagegen durchgängig räumlich gefasst: eigens de-

Luftbild vom Zentrumsgebiet Oberwinterthur, Aufnahme vor 2002. Mittig von oben nach unten führend die Seenerstrasse, rechts davon die heutige Zentrums-, links die Industriezone





Die Sulzer-Allee als zentrale Achse.  
Die öffentliche Bedeutung der Stadträume  
bestimmt Mass und Verbindlichkeit ihrer  
räumlichen Definition.

Hybrid-Cluster-Varianten (farbig) in  
Zentrumszone, dahinter Industriezone,  
zuletzt Winterthur Stadtmitte.

finierte Zwischengebäude stellen sicher, dass verschiedenste Nutzungen und Typologien ohne gegenseitigen Nachteil zusammengebaut werden. Die unüblich grosse Maschenweite des Strassennetzes stellt überdies sicher, dass der öffentliche Raum und mit ihm die publikumsorientierten Erdgeschosszonen intensiv genutzt werden.

#### Klassischer Städtebau

Alles in allem: ein ganz klassischer Städtebau also? Durchaus, ein Städtebau der hierarchisierten öffentlichen Räume nämlich, die entsprechend ihrer Bedeutung und Öffentlichkeit zunehmend präzise definiert sind, vom annähernd aleatorisch bebauten (Hinter-) Hof bis zum präzise definierten Strassenprofil der Sulzer-Allee. Das ist nicht ohne Brisanz in einer Zeit, da sich vielerorts die Stadtplanung dem «Städtebau der Solitäre» verschrieben hat. In Zürich-Nord, in Rotter-

dam, Hamburg oder Shanghai hat sich ein Städtebau der minimierten Schnittstellen (zwischen den benachbarten Bauträgern) durchgesetzt, ist der öffentliche Raum nicht länger Ausgangspunkt für jede Bautätigkeit, sondern deren Ergebnis, um nicht zu sagen deren Überbleibsel. Das rege Interesse an den Parzellen in Oberwinterthur beweist dagegen, dass die hier gewählte Struktur und ihr Regelwerk elastisch genug für die sehr heterogenen Investorenwünsche sind, aber auch für die sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen der neuen Zentrums- wie der bestehenden Industriezone. Vielleicht sogar zu elastisch? Denn das Begleitgremium, das bei jedem Bauprojekt über die Einhaltung der Auflagen und die Verträglichkeit mit seiner Nachbarschaft wacht, liess nach ersten Konfrontationen mit überraschenden Auslegungen die letzten beiden Regeln ergänzen, welche die publikumsorientierte Ausbildung des Erdgeschosses gewährleisten sollen.

Aber vielleicht ist es am Ende weniger die Elastizität als vielmehr die Aussicht, eines Tages an einem attraktiven Stadtviertel teilzuhaben, welche die Investoren überzeugt. Und nicht nur sie: Als die Planer von KCAP vor gut einem Jahr von der Stadt mit der Rahmenplanung für das östlich anschliessende Entwicklungsgebiet betraut wurden, übernahmen sie kurzerhand die von Sulzer / Dürig formulierten Leitlinien. ■

Planung: 2001–2006

Realisierung: seit 2007

Fläche: Betrachtungsperimeter 64 ha, Bearbeitungsperimeter 20 ha, davon 11 ha in Zentrumszone Z3 und 9 ha in Industriezone

Auftraggeber: Sulzer Immobilien AG: Walter Muhmenthaler, Martin Schmidli, Harald Thaler

Begleitung Stadt Winterthur: Helen Bisang, Ruedi Haller, Lorenz Schmid  
Städtebau: Dürig AG: Joanna Domagalski, Jean-Pierre Dürig, Arjan Harbers, Daniela Heyland, Stefan Hubatka, Simon Kempf, Megumi Komura, Isabella Pasqualini, Andreas Pfister, Jonas Stähelin

Landschaft: Topotek 1 GmbH: Thilo Folkerts, Anna Lundquist, Sofia Peterson, Martin Rein Cano

Infrastruktur: F. Preisig AG: Daniel Hunziker, Christian Etter

Verkehrsplanung: Otto Hintermeister, Team Verkehr, Matthias Lebküchner, Infra

Baurecht: Dr. Peter Baumberger

Marketing: Zeugin-Gölker: Peter Zeugin

Projektentwicklung: Allreal AG: Alain Paratte

Zwischennutzung: Philippe Cabane, Günter Baldauf, Denksprung

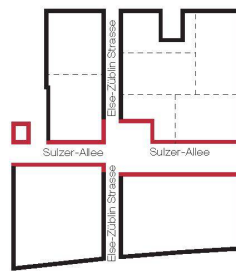
## résumé **Hybride Cluster** Des règles pour la zone centrale de Sulzer-Oberwinterthur

Une partie des immenses emprises industrielles de Sulzer à Oberwinterthur a été reconvertie, il y a cinq ans, en zone centrale caractérisée par des prescriptions minimales en matière d'affectation et une forte densité. Pour cette mission pour ainsi dire «sans programme», Sulzer immobilier, le propriétaire foncier, a développé, avec l'architecte Jean-Pierre Dürig, un règlement exemplaire qui impose, aux futurs investisseurs, la création d'espaces avec des qualités urbaines classiques. Partant de la conviction que la mixité des fonctions et la densité définissent l'essence de l'urbanité, il a étudié un modèle d'aménagement désigné de «Hybride Cluster». Il prescrit la contiguïté des bâtiments en front de rue («cluster»), mais laisse ouvert le programme, la typologie et la matérialisation («hybride»). Le dispositif réglementaire léger qui complète les lois sur les constructions de seulement cinq règles assure, par ailleurs, la compatibilité des volumes contigus ainsi qu'un aménagement des rez-de-chaussée en zones d'accès public. À beaucoup d'endroits s'impose aujourd'hui un «urbanisme des solitaires», l'espace public n'y est plus le point de départ de tout projet, mais sa résultante, voire une simple entité résiduelle. C'est précisément pour cette raison que la hiérarchisation classique des espaces publics proposée par ce règlement apparaît remarquable. Conformément à leur signification et à leur caractère public, ces espaces sont définis avec une précision croissante, des (arrières)cours construites de manière quasi aléatoire jusqu'au profil de rue défini avec précision de l'allée Sulzer. ■

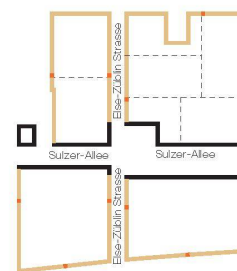
**résumé **Hybrid Cluster**** A system of regulations for the central area of Sulzer Oberwinterthur Five years ago a part of the enormous Sulzer industrial site in Oberwinterthur was rezoned as central area, and thus is now defined by a minimum of restrictions in terms of function and a high level of development density. For this, as it were, 'unprogrammed' task the site owner Sulzer Immobilien together with the architect Jean-Pierre Dürig developed an exemplary set of rules, which obliges future investors to provide classic urban planning qualities. Taking as a starting point the conviction that mix and density make up the essence of urbanity, a development model named Hybrid Cluster lays down that buildings along the streets should be joined together (cluster), while leaving open the programme, typology and materials. This slim system of regulations, which extends the public building regulations by the addition of just five rules, also assures a harmonious neighbourly relationship between the connected volumes as well as a ground floor zone that is oriented towards the public. Nowadays we are experiencing how a kind of "urban planning of independent buildings" is establishing itself in many places, and how public space is no longer a starting point for every form of building activity but its outcome, indeed at times its leftover. This is precisely what makes the classic hierarchical order of public spaces proposed here so remarkable. The more important and public the spaces are, the more precisely they are defined, ranging from the almost improvisational development of the (back) yards to the precisely defined cross-section of Sulzer Allee. ■

## Fünf Regeln für Sulzer-Oberwinterthur

1. Die erste Regel definiert die Gebäudehöhe an der Baulinie. Man unterscheidet dabei zwischen Zonen, in denen die maximale Geschosshöhe gemäss BZO erreicht werden muss (Maximalzonen) und Zonen, in denen zwischen einer minimalen und der maximalen Geschosshöhe gebaut werden kann (Basiszonen).

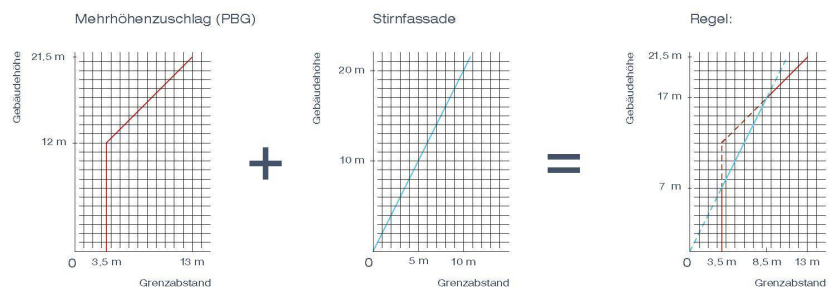


**Maximalzonen (rot):**  
Die zonengemässe Maximalgeschosshöhe (inkl. Arealbonus) muss realisiert werden

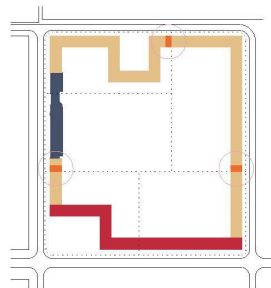


**Basiszonen (gelb):**  
Es müssen minimal 1,5 Geschosse gebaut werden. Die zonengemässe Maximalgeschosshöhe (inkl. Arealbonus) kann realisiert werden. Die Zwischengebäude (orange) sind maximal zwei Geschosse hoch.

2. Die zweite Regel definiert die Abstände von Gebäuden zur inneren Parzellengrenze. Sie ist eine Weiterentwicklung des PBG, welche qualitativen Wohnungsbau unabhängig von Nachbargebäuden ermöglicht.



3. Die dritte Regel organisiert den Bereich des Anschlusses der Mantelgebäude an die Zwischengebäude.



**Zwischengebäude:**  
mind. 1,5 Geschosse, max. 2 Geschosse

**Basiszonen:**  
h max = 21,5 m; h min. 1,5 Geschosse, Bautiefe min. 7 m

**Maximalzonen:**  
zonengemässe Maximalgeschosshöhe (inkl. Arealbonus)

4. Die vierte Regel regelt die Höhenlage der Untergeschosse zum gewachsenen Terrain. Unterirdische Bauteile dürfen im Abstandsbereich der Hochbauten gegenüber Nachbarparzellen, zur Strasse und in den Pocketparks nicht über das gewachsene Terrain hinausragen. Als gewachsenen Terrain im Sinne von § 5 ABV wird die Schrägebene bezeichnet, welche durch die das Baufeld begrenzenden Strassen definiert wird.

5. Die fünfte Regel definiert die Nutzung des Erdgeschosses in Bezug auf publikumsorientierte Nutzungen. Das strassenseitige Erdgeschoss soll derart gestaltet sein, dass spätere publikumsorientierte Nutzungen ohne strukturelle Massnahmen am Gebäude möglich sind. Ein adäquater architektonischer Ausdruck ist anzustreben.