

WIN-WIN IN WINTERTHUR Als der Lagerplatz auf dem Sulzerareal zum Verkauf stand, brachten die Zwischennutzer selbst eine Investorin ins Spiel – ein Glücksfall.

Text: Gabriela Neuhaus, Fotos: Susanne Völlm
Unter Getöse und Staubwolken geben die hundertjährigen Mauern der Dieselbauhalle dem Angriff der Bagger nach. Das einstige Prunkstück des Winterthurer Sulzerimperiums, wo Schiffsmotoren für die Weltmeere zusammengesetzt wurden, muss einem Neubau weichen. Nur wenige Meter weiter, auf dem Lagerplatzareal, herrscht zwischen alten Mauern dagegen geschäftiges Treiben: Die Tür zum Brockenhaus steht weit offen, zwei junge Männer hieven soeben erstandene Möbel ins Auto; im Surf- und Skatershop «Cloud9» nebenan beäugt ein Kunde die neusten Bretter fürs Wellenreiten, gegenüber blickt man durch ein Fenster in die Werkstatt des Schlossers, und im Gebäude an der Ecke ist ein Velomechaniker an der Arbeit.

Die alten Industriehallen und Fabrikgebäude auf dem knapp 50000 Quadratmeter grossen Lagerplatzareal in Gehdistanz zum Bahnhof sind zwar nicht im besten Zustand, aber sie werden genutzt. Vom Transportunternehmer Max Bertschinger zum Beispiel, der seinen Lastwagen seit bald 24 Jahren in der ehemaligen Beizerei einstellt und auf dem Areal nicht nur jeden Winkel, sondern auch alle Mieter kennt. Seit Sulzer 1989 die Produktion hier aufgegeben habe, sei einer nach dem andern dazugekommen, erzählt er: zuerst die Alternativen, die zeitweise trotz Verbot auf dem Areal gewohnt hätten, aber ganz in Ordnung gewesen seien, über den Betreiber des Tempodroms bis hin zur Goldschmiedin, dann ein Diamantenschleifer, die Klavierbauer und die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften. Das Areal ist heute voller Leben – ein Abbruch steht hier nicht zur Debatte.

DER COUP Das war nicht immer so. Jahrelang wurden die Mieterinnen und Mieter bloss als Zwischennutzer geduldet. Willkommen zwar, weil die Industriebranche so noch Mieten abwarf. Die Verträge waren jedoch befristet, denn Sulzer und die Post, damals Besitzer des Areals, zielten darauf, den Lagerplatz zu einem guten Preis an einen Investor zu verkaufen. Trotz der ständigen Unsicherheit wuchs in diesem Vakuum dank vergleichsweise moderater Mietzinse im Lauf von zwanzig Jahren ein bunter Kosmos heran. Als sich 2006 die Gerüchte verdichteten, das Areal solle verkauft werden, schloss sich die Mehrzahl der rund hundert Mieterinnen und Mieter im «Arealverein» zusammen. «Wir wollten bleiben, hatten aber nicht genug Geld, um selbst

zu kaufen», sagt die Architektin Valérie Waibel, seit 2005 Mieterin am Lagerplatz. So legten die interessierten Firmen Geld zusammen und beauftragten eine professionelle Projektleitung, ein Verkaufsdossier auszuarbeiten. «Selbst leisteten wir viel Freiwilligenarbeit, stellten Zahlen zusammen und massen Räume aus, weil uns Sulzer Immobilien keine Unterlagen zur Verfügung stellte», erinnert sich Jeff Thommen, Mieter der ersten Stunde und Mitbegründer des Musikclubs Kraftfeld, der mit seinem vielseitigen, oft schrägen Programm dazu beigetragen hat, dass der Lagerplatz weit über Winterthur hinaus zu einem Anziehungspunkt geworden ist. Im Dossier skizzierte man die Idee einer Übernahme durch einen Investor, der das Areal der Mieterschaft im Baurecht überlassen sollte. Für das Vorwort konnte der Verein den Winterthurer Stadtpräsidenten Ernst Wohlwend gewinnen.

Das Engagement brachte Früchte: Nach langwierigen Verhandlungen verkauften die Post und Sulzer 2009 an die Stiftung Abendrot. Über den Preis wurde Stillschweigen vereinbart, er dürfte zwischen vierzig und fünfzig Millionen Franken betragen haben. Die Basler Pensionskasse, die sich in ihren Statuten der Nachhaltigkeit verpflichtet, übernahm alle Mietverträge zu den bisherigen Bedingungen. Statt auf Tabula rasa setzte Abendrot auf eine langsame und behutsame Entwicklung des Bestehenden. Damit war die herangewachsene Vielfalt auf der Industriebranche im Zentrum der Stadt gesichert – eine Erfolgsgeschichte, die ihresgleichen sucht.

DIE ERNÜCHTERUNG «Eine echte Win-win-Situation», schwärmt Barbara Buser. Sie gehört zum dreiköpfigen Steuerungsteam, das die Stiftung Abendrot einsetzte, um die Entwicklung auf dem Lagerplatz voranzubringen. Die umtriebige Basler Architektin war bereits Beraterin beim Verkaufsdossier. Sie war beim Projekt auf dem Basler Gundeldingerfeld schon einmal an der Verwandlung eines Industrieareals in ein Quartierzentrum beteiligt gewesen. Dort fungiert die Stiftung Abendrot ebenfalls als Hauptinvestorin und kassiert von den Betreibern jährlich einen soliden Baurechtszins von fünf Prozent. Eine vergleichbare Rendite will die Pensionskasse auch auf dem Lagerplatz erwirtschaften. «Die Wirtschaftlichkeit muss stimmen», betont Buser und rechnet vor, dass die Pensionskasse mit der sanften Entwicklung des bereits bespielten Areals ein wesentlich geringeres Risiko >>

DAS SULZERAREAL STADTMITTE
Die Gebrüder Sulzer gründeten 1834 eine Bronze-giesserei und legten damit den Grundstein ihres Imperiums – und des grössten Industrieareals der Schweiz: Südwestlich vom Bahnhof Winterthur entstand in den folgenden 150 Jahren auf rund 20 Hektaren ein riesiges Industriequartier. Der Lagerplatz umfasst rund ein Viertel des Sulzerareals Stadtmittle und bestand ursprünglich aus Hallen und Plätzen für die An- und Auslieferung von Gütern, dazu Laboratorien und Modellwerkstätten für die Giessereisparte des Konzerns. Der Strukturwandel in der Metallindustrie ab den 1970er-Jahren zwang Sulzer, sich neu auszurichten. 1989 wurde die industrielle Produktion auf dem Areal Stadtmittle eingestellt, das einstige Zentrum der Schwerindustrie sollte einem neu zu bauenden, durchmischten Quartier Platz machen. Das Grossprojekt «Winti-Nova» scheiterte aber, ebenso das 1992 aus einem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Megalou» der Pariser Architekten Jean Nouvel und Emanuel Cattani. Erst mit dem Bau eines Geschäfts- und Wohnhauses am Katharina-Sulzer-Platz sowie mit dem Spatenstich für das Büro-, Gewerbe- und Dienstleistungsprojekt «Pionierpark» zeichnete sich die Wende für die Entwicklung des Sulzerareals ab. Seither gewinnt dessen Verwandlung in einen neuen Stadtteil laufend an Schwung.

> www.lagerplatz.ch
> www.sulzerareal.com

~Badminton fast wie unter freiem Himmel...





» eingehe als mit einer Tabula rasa: «Wo neu gebaut wird, fallen zuerst nur Kosten an. Der Lagerplatz generierte dagegen dank der Mieteinnahmen von Anfang an eine sehr gute Rendite.» Da zahlreiche Investitionen anstehen, wird der Ertrag in den kommenden Jahren etwas niedriger ausfallen. Das habe man aber von Anfang an berechnet und in Kauf genommen.

Im Arealverein wie auch bei der Stadt war die Erleichterung gross, als eine Investorin das Sulzer-Erbe antrat, die den entstandenen einzigartigen Charakter des Areals erhalten und fördern wollte. Aber schnell folgte bei den engagierten Mieterinnen und Mietern die Ernüchterung: Entgegen der Erwartung war Abendrot nicht bereit, ihnen das Areal im Baurecht zu überlassen. «Die Selbstverwaltung war stets Bestandteil der Verhandlung gewesen – nun blieben wir weiterhin bloss Mieter», bedauern Jeff Thommen und Valérie Waibel. Die Mitglieder der Projektgruppe, die mit Herzblut den Deal erst ermöglicht hatten, traten darum geschlossen zurück. Barbara Buser, zuerst ebenfalls für die Baurechtslösung, sagt heute: «Der Arealverein war für die Grösse des Projekts ein zu wenig sicherer Partner für die Pensionskasse. Zudem wollte sie das Gelände nicht übergeben, solange es mit Alllasten belegt ist, was ich äusserst ehrenwert finde.»

DIE ZUKUNFTSKONFERENZ Abendrot wollte die Kontrolle also behalten, bezog die Meterschaft aber in die Planung ein: Im September 2009 lud die Stiftung zu einer Zukunftskonferenz. Während zweier Tage formulierten 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmer Ideen und Wünsche für die künftige Entwicklung. «Bei einer Partizipation kommt es darauf an, ob schon ein Plan an der Wand hängt, den man noch abnicken darf – hier war das Blatt noch weiss», sagt Manuel Lehmann vom Arealverein.

Basierend auf der Zukunftskonferenz entstand das «Nutzungskonzept Lagerplatz» mit einem Entwurf, wie das Areal im Jahr 2020 aussehen soll: Der industrielle Charakter und die gemischte Nutzung sollen erhalten bleiben, und das Quartier soll mit öffentlichen Plätzen noch lebendiger werden. Was heute als Lagerraum vermietet wird, will man mittelfristig zu Wohnungen, Büros und Ateliers umbauen. Dringend sind Sanierungen im Energiebereich, auch wollen die neuen Besitzer den Autoverkehr auf dem Gelände stark einschränken.

Die Umsetzung des Konzepts liegt bei Barbara Buser und Eric Honegger vom Büro «in situ» sowie bei Klara Kläusler, Leiterin Immobilien bei der Stiftung Abendrot. Sie bilden das Steuerungsteam und fahren einmal pro Woche von Basel nach Winterthur. Der Tag ist jeweils randvoll: Treffen mit der Verwaltung und dem neuen Abwart, Besprechungen laufender und künftiger Sanierungsarbeiten, Verhandlungen mit neuen Mietern oder die Suche nach einem Standort für das geplante Studiokino.

Für das Steuerungsteam sind der Arealverein und seine Arbeitsgruppen, die sich mit Verkehrs-, Energie- oder Kommunikationsfragen befassen, wichtige Partner, und hier läuft die Zusammenarbeit gut: So ging etwa der Auftrag für den Umbau der Portiersloge bei einem Glas Wein an die damalige Vereinspräsidentin Valérie Waibel – spontan und unkompliziert. Das hat aber seine Kehrseite: Mittlerweile hat Waibel den Ruf, Hofarchitektin von Abendrot zu sein. Immerhin trat sie aus dem Vorstand zurück, als sie auch den Auftrag für die Planung eines Backpacker-Hotels erhielt – das erste grosse Projekt, das die Stiftung Abendrot auf dem Areal umsetzt. Weitere Bauvorhaben wie die Sanierung und Aufstockung eines Gebäudes mit Ateliers und Büros planen andere Architekten, die auf dem Lagerplatz eingemietet sind. «Wir vergeben solche Aufträge bewusst an Leute vor Ort und machen damit sehr gute Erfahrungen», sagt Barbara Buser.

KRITIK, ÄNGSTE UND KOMPROMISSE Allerdings sind auch Kritik und Ängste zu vernehmen, vor allem von Gewerbetreibenden. Etwa die Angst davor, von zahlungskräftigeren Kreativ- und Dienstleistungsfirmen verdrängt zu werden, da der Lagerplatz immer attraktiver wird. Oder Kritik, manche Mietparteien würden bevorzugt und das Steuerungsteam trage den Bedürfnissen der unterschiedlichen Kleinbetriebe nicht genügend Rechnung. «Wir brauchen Platz und spezifische bauliche Voraussetzungen», sagt ein enttäuschter Mieter, der von der Stiftung Abendrot mit ihren ethischen Grundsätzen anderes erwartet hat. «Hätte man uns das Areal im Baurecht überlassen, wäre dies für unsere Firmen besser gewesen.» Dem pflichtet Jeff Thommen bei: «Die Pensionskasse ist in erster Linie an der Rendite interessiert, da dürfen wir uns keine Illusionen machen. Gemessen am Zustand der Gebäude sind unsere Mieten zu hoch – und getan hat sich seit der Übernahme durch Abendrot, trotz enormem Sanierungsbedarf, bisher nicht viel.» Auch die Ankündigung, die Autos zu verbannen, sorgte für erheblichen Unmut. Solche Unzufriedenheit und Ängste zeigen: Nicht überall decken sich die Ziele der Investorin und ihres Steuerungsteams mit den Bedürfnissen jener, die hier wirtschaften. Will man das Gewachsene und damit den fruchtbaren Boden erhalten, auf dem die Erfolgsgeschichte wuchs, werden beide Seiten auch künftig um Kompromisse nicht herumkommen. »