

PERSÖNLICH

DIREKTOR: Seine Beförderung war eine Rückkehr – Ralph Peterli leitet die UBS **SEITE 12**

VOLKSSCHULE

JAHRGANGSMIX: Umstritten in Neftenbach, erwünscht in Winterthur **SEITE 13**



VERSO

NEU IM KINO: Ein Thriller aus der Romandie zeigt die Nachtseite von Genf **SEITE 17**

Wohnen direkt an der Hauptachse

Jetzt ist die Katze aus dem Sack: Die Krankenversicherung Swica baut den nächsten Wohnkomplex auf einem ehemaligen Industrieareal. Auf 12000 Quadratmetern entstehen über 170 Wohnungen.

Bis Ende 2007 war das «Werk 3» genannte Areal an der Zürcherstrasse die Heimat von Sulzer Innotec. Dann zog diese Forschungsabteilung nach Oberwinterthur und hinterliess eines jener Grundstücke, an denen sich der vielbeschorene «Wandel von der Industrie- zur Wohnstadt» vollzieht.

Wer das 12000 Quadratmeter grosse Grundstück überbauen wird, steht nun offiziell fest: Die in Winterthur niedergelassene Krankenversicherung Swica hat in einem von Sulzer Immobilien und der Stadt ausgerichteten Investorenwettbewerb den Zuschlag erhalten. Sie setzte sich gegen sieben Mitbewerber durch, deren Projekte es ebenfalls über eine Vorqualifikation hinaus geschafft hatten.

Verkaufspreis bleibt geheim

Über den Landverkaufspreis haben Sulzer und der Versicherer Stillschweigen vereinbart. Laut Martin Schmidli, Leiter von Sulzer Immobilien, wird das Grundstück aber nicht an den Meistbietenden verkauft: «Wir hatten einen Ablauf, bei dem der Preis erst ganz zum Schluss ins Spiel kam.» Bei der Bestimmung des Wettbewerbssiegers sei die städtebauliche Qualität der Projekte im Vordergrund gestanden.

Für die Jury – der etwa auch Stadtbaumeister Michael Hauser und Stadtpräsident Ernst Wohlwend angehörten – sei das Projekt des Winterthurer Ar-



Das Neubau der Swica soll mithelfen, der Zürcherstrasse ein grossstädtischeres Gesicht zu geben. Quelle: Beat Rothen Architektur GmbH

chitekturbüros von Beat Rothen der unbestritten beste Wettbewerbsbeitrag gewesen, sagt Schmidli. Zu kurz kommen wird Sulzer finanziell indes nicht: Das Angebot der Swica liegt immerhin «im oberen Drittel».

Die Überbauung soll Raum für 174 Mietwohnungen des mittleren Segments bieten. Der grösste Teil davon hat zweieinhalb bis viereinhalb Zimmer. Es sind aber auch einige Atelierwohnungen und Fünfeinhalbzimmerwohnungen geplant. Die unterschiedlichen Grundrisse und Wohnungstypen sollen mithelfen, eine gut durchmischte Mieterschaft anzuziehen.

Die drei Gebäudekörper sind dem Rand des Areals entlang angeordnet. Der grösste Riegel steht direkt an der Zürcherstrasse. Hier tritt die Überbauung mit sechs Geschossen rund 90 Meter lang und bis zu 18 Meter hoch in Erscheinung. Parterre und erstes Obergeschoss sollen ans Gewerbe vermietet, die darüber liegenden Woh-

nungen lärmisoliert werden. Auf der Brühlbergseite werden nur vier Geschosse realisiert. Die Wettbewerbsjury lobt denn auch die «sensibel gewählte Gebäudehöhe».

Lebendiger Innenhof

Durch die schneckenförmige Anordnung der Bauten entsteht ein kleinräumiger, segmentierter Innenhof, in dem die Hauseingänge zu liegen kommen. Er soll nach einem Projekt der Zürcher Landschaftsarchitekten Müller Illien begrünt werden. Allerdings bezweifelt die Wettbewerbsjury, dass die über der Tiefgarage platzierten Bäume genug Platz für ihr Wurzelwerk haben, um eine stattliche Grösse zu erreichen, und verlangt wie in anderen Details Nachbesserung. Die Zufahrt zur Garage scheint für die Anwohner unproblematisch: Sie soll über die Brühlbergstrasse sowie das Nachbargelände mit McDonald's und Tankstelle erfolgen.

Architekt Rothen sagt, er habe den vielen kleinen Gebäuden an der Zürcherstrasse, die für das Erscheinungsbild der Hauptachse kaum etwas leisten würden, eine Grossform entgegenzusetzen wollen. Der industriellen Geschichte soll die Backsteinfassade Rechnung tragen. Besonderen Wert legten Architekt und Bauherrschaft zudem auf die Ökologie: Jede Wohnung wird über ein eigenes Kombigerät mit Warmwasseraufbereitung, Heizwärmeproduktion und Lüftung verfügen, das mit einer Wärmepumpe betrieben wird. Ziel sei es, einem deutschen Gütesiegel gerecht zu werden, das weit über den Minergie-P-Standard hinausgehe, sagt Rothen.

Da die Überbauung zonenkonform geplant wurde, ist kein Gestaltungsplan nötig. Es reicht eine Baubewilligung. Bevor am Fuss des Brühlbergs die Bagger auffahren, muss das Projekt noch überarbeitet und bei der Stadt zur Bewilligung eingereicht werden. MARC LEUTENEGER

NACHGEFRAGT



Michael Hauser
Stadtbaumeister
und Jurymitglied

Verschönert die neue Überbauung die Zürcherstrasse?

Auf dem ehemaligen Areal von Sulzer Innotec soll ein fünfstöckiger, 90 Meter langer Riegel direkt an die Zürcherstrasse gebaut werden. Läuft das nicht den Absichten der Stadt zuwider, mit gestalterischen Massnahmen die Trennwirkung dieser Einfallsachse aufzuheben?

Ganz und gar nicht. Die «Testplanung Zürcherstrasse» und die Überbauung der Swica werden sich gut ergänzen. Die planerische Herausforderung am Ort ist, dass einerseits der Verkehr auf der Hauptachse stadtverträglich abgewickelt wird. Andererseits braucht es eine Architektur, welche die Zürcherstrasse bejaht und sie nicht als Rückseite begreift. Das leistet die Überbauung.

Inwiefern ist die Überbauung, in der sich das Leben wohl vor allem im Innenhof abspielt, denn auf den Strassenraum bezogen?

Im Erdgeschoss sind Gewerberäume vorgesehen. Dabei ist wichtig, dass sie dem Gebäude ein Gesicht geben. Es müssen über Fenster Ein- und Ausblicke möglich sein. Auch braucht es hohe Räume, um attraktive Nutzungen zu ermöglichen. Von der Zürcherstrasse aus wird man das Leben in den Wohnungen der oberen Etagen sehen, was dazu führt, dass die Wirtlichkeit der Strasse steigt.

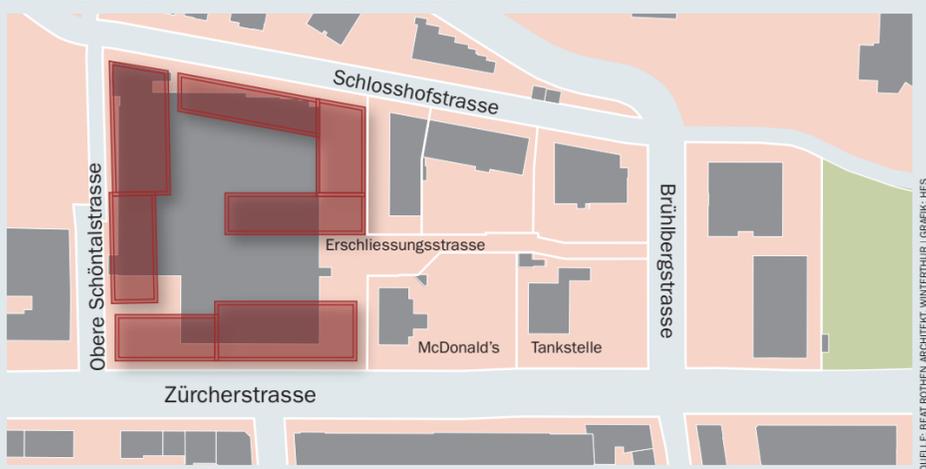
Der Bericht der Wettbewerbsjury spart trotz lobender Worte auch nicht mit Kritik am Projekt. Wurden Ihre persönlichen Erwartungen an die städtebauliche Qualität der Überbauung erfüllt?

Ja. Es ist ein ausgezeichnetes Projekt. Die Überbauung fügt sich städtebaulich sehr gut ein. Indem die Höhen der Baukörper variiert werden, entstehen zu den benachbarten Bebauungen sehr gute Bezüge. Die hochwertige Steinfassade erweckt den Eindruck einer soliden, städtischen Architektur – fast wie in Paris. Sie hat gleichzeitig aber auch etwas Verspieltes, etwa die unregelmässige Anordnung der Fenster. Die Leute wollen sich schliesslich auch mit ihrem Haus identifizieren können. INTERVIEW: MARC LEUTENEGER



Noch stehen auf dem Areal «Werk 3» leere Hallen. Wo bis 2007 Sulzer Innotec zu Hause war, sollen aber bald 174 urbane Wohnungen gebaut werden. Bild: Marc Dahinden

DAS NEUESTE PROJEKT AUF DEM SULZER-AREAL



Superblock: Einigung mit Denkmalpflege

Wenn die Tinte unter dem Vertrag über den Landverkauf an der Zürcherstrasse trocken ist, verschieben sich bei Sulzer Immobilien einmal mehr die Prioritäten: Neu in den Fokus rücken werden die Hallen 52 und 53 am Katharina-Sulzer-Platz, sagt Martin Schmidli, Leiter von Sulzer Immobilien. Gefragt sind sowohl ein Nutzungskonzept als auch ein Investor, wobei sich die Suche schwieriger gestalten könnte als bei früheren Projekten. Denn die Halle 53 unterliegt strengen Auflagen des Denkmalschutzes. Schmidli bezeichnet die Interessenlage dennoch als «gut». In die konkrete Phase eintreten wird auch das Projekt für das Areal «Werk 1», dessen Testplanung bereits angelaufen ist. Weiterhin höchste Priorität hat für Sulzer aber der

«Superblock», den die Axa Winterthur finanzieren und gemeinsam mit der Stadt nutzen will. Voraussetzung ist, dass die Stadt die Zentralisierung der Verwaltung im Projekt «Fokus» in die Tat umsetzt und sich gegen den Alternativstandort im Grüzfeld entscheidet. Gespannt harret Sulzer darum des Standortentscheids des Stadtrats. Dabei dürfte es dem Unternehmen gelegen kommen, dass mit der kantonalen und städtischen Denkmalpflege sowie dem Heimatschutz kürzlich eine Einigung über noch offene Fragen erzielt werden konnte. Das mehrt die Chancen im Standortwettbewerb – und das ist auch nötig: Denn dass die Axa ohne die Aussicht auf die Stadt als Mieter baut, ist alles andere als sicher. (mcl)