

Der Lagerplatz bleibt eine kunterbunte Oase

Niels Walter (Text), Stephan Hayoz und Markus Roost (Bild)



Der Haupteingang zum Lagerplatz mit dem Vorplatz des einstigen Portierhäuschens, das heute als Kiosk mit Bistro betrieben wird. (Bild: Andreas Wolfensberger)

Von links: Die ZHAW-Architekturräume (Gebäude 180).
Der Boardsports-Laden Cloud 9 (Gebäude 193). Links oben das Atelier
visualscience des Filmers Ivan Engler.



Der Tod lauerte an der Ecke. Es war nur eine Frage der Zeit, bis er hervorspringen und mit der Sense alles niedermachen würde, was da in einem Viertel des Sulzerareals mitten in der Stadt so schön spriest und blüht. Dieses bunte Viertel ist der Lagerplatz, 46 000 Quadratmeter an bester Lage, ein paar Fusschritte vom Hauptbahnhof entfernt. Ein charmanter Ort, alternativ, unfertig, unrentabel. Und deshalb vom Tod bedroht. Doch es ist anders gekommen. Sulzer hat den Lagerplatz der Basler Stiftung Abendrot verkauft, einer Pensionskasse, die nicht um jeden Preis Rendite bolzen will. Die Oase wird nicht geschleift, sie darf weiterwachsen.

Zwei Blutgruppen haben das Sulzerareal wiederbelebt: Herzblut und Geld, das Blut der Wirtschaft. Dort, wo Millionen hineingepumpt wurden, wird jetzt chic gewohnt und still gearbeitet. Der Puls ist regelmässig, aber eher schwach. Anders beim Lagerplatz: Nicht Geld, sondern Herzblut hat ihn zum Leben erweckt. In den alten Hallen, Werk- und Lagergebäuden haben sich seit Mitte der 90er-Jahre Handwerker, Jungunternehmer, Künstlerinnen und Kulturschaffende eingenistet. 90 Betriebe mit 300 Arbeitsplätzen sind es inzwischen. Ge-

mäss Arealverein kommen jedes Jahr 200 000 Personen in dieses alternative Viertel – etwa gleich viele wie in die Winterthurer Kunstmuseen.

«Übergangsnutzung zur Imagebildung»

Eigentümerinnen des Lagerplatzes waren Sulzer und Die Post. Letztere hatte in den 90er-Jahren ein Drittel des Areals gekauft, weil sie darauf ein Paketpostzentrum bauen wollte. Doch daraus wurde nichts. So konnte auf der Industriebrache wachsen und gedeihen, was heute für viele ein Stück Heimat ist. Für Sulzer aber war der Lagerplatz immer nur ein Ort der «Übergangsnutzung zur Imagebildung», wie der Konzern einst in einer Werbebroschüre schrieb. Solche Orte seien «wichtig zur Belebung des Areals», weil sie «beim Aufbau des Arealcharakters helfen und Gesprächsstoff in den Medien bieten». Die Besitzer wollten verkaufen und so viel wie möglich herausholen. Geld steckten sie keines mehr in die alten Hallen und Gebäude. Die Mieterinnen und Mieter dafür umso mehr. Sie renovierten, flickten und verschönerten, was ihnen nicht gehört, aber lieb ist. Und dies, obwohl ihre Mietverträge Ende 2009 und 2011 ausliefen.



Linke Seite
 Von rechts: Die Brockenhalle (Gebäude 193), der Skate Park im Block (Gebäude 193) und das Phonetia Tonstudio (Gebäude 161).

Rechte Seite
 Von links: Die Irion Möbelsystem AG (Gebäude 193), das Sonnenwendefest im Kulturlokal Kraftfeld (Gebäude 161), das Velogeschäft Dynamoo (Gebäude 188) und die Badmintonhalle (Gebäude 194).

Aus Träumen werden Visionen

Trotz des drohenden Todes hoffte und träumte man auf dem Lagerplatz weiter. Warum kann nicht bleiben, was einfach gut ist? Warum nicht einen Besitzer suchen, der uns und das Bestehende übernehmen will? Oder warum nicht das ganze Areal selber kaufen? Für 40, 50 oder wie viele Millionen? «Wir gaben die Zukunft nie auf», sagt Jeff Thommen vom Kulturlokal Kraftfeld. Aus diesem Kraftfeld von Träumen und Idealen entstanden Visionen, daraus Arbeitsgruppen. Manche Mitglieder des Arealvereins dachten: Jetzt spinnen sie! Nicht ohne Grund. Arealverein und Sulzer, das war Herzblut und Geld. Die preistreibende Maschinerie war angeworfen: Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan. Auf dem Lagerplatz dürfte man sehr dicht und sehr hoch bauen, nichts ist unter Denkmalschutz, alles darf abgerissen werden.

Für die Mieterinnen und Mieter war klar: Jetzt müssen wir selber etwas tun, Gegensteuer geben. 2007 beschlossen sie, Makler in eigener Sache zu werden. Gesucht wurde ein Investor, der nicht abbrechen und die maximale Rendite herausholen, sondern das Bestehende bewahren will, damit der Lagerplatz

von heute auch morgen ein Biotop bleiben kann. Ein kühner Plan und eine grosse Kiste. Der Arealverein suchte einen Profi. Sie fand ihn in Italien: Marco Frei, 55, einst Mitgründer des Bioladens Rägeboge und der Gemeinschaft Hard AG in Wülflingen, Pendler zwischen Ligurien und Winterthur. Er bettelte bei den Mieterinnen und Mietern, die ihn geholt hatten, 30 000 Franken zusammen. Damit konnte ein kleiner Teil der grossen Arbeit bezahlt werden: Infos und Daten über das ganze Areal zusammentragen, Verkaufsdokumentation erstellen, Nutzungskonzept entwerfen, Fachleute konsultieren, Medien bearbeiten, in der Politik lobbyieren. Auch bei Ernst Wohlwend, dem Stadtpräsidenten mit den zwei Seelen in der Brust. Die eine hängt am Lagerplatz, die andere modernisiert die Stadt in forschem Tempo. Die Grossgrundbesitzerin Sulzer prägt das neue Gesicht von Winterthur in hohem Masse mit. Der Einfluss der Politik ist sehr beschränkt. Wohlwend sagte einmal, er könne nur versuchen, «die entfesselten Kräfte des Marktes ein bisschen zu bändigen».

Bemerkenswert: Der Stadtpräsident schrieb das Vorwort in der Dokumentation, mit der der Arealverein für sein Überle-



ben warb – also genau für das Gegenteil, was Sulzer wollte. Wohlwend beschrieb den Lagerplatz als einen «der spannendsten Orte Winterthurs». Der Stadtrat unterstützte darum die Eigeninitiative der dortigen Betriebe. Bei Sulzer kam dieser Sololauf der Mieterschaft weniger gut an. Doch etwas dagegen tun konnte der Konzern nicht. Er war zwar noch der rechtmässige Besitzer. Doch Herz und Seele des Lagerplatzes – und auch die Sympathien in der Stadt – gehörten längst den Mieterinnen und Mietern. Ihnen ging es um ihre Zukunft, Sulzer ums Geschäft.

Stillhalteabkommen

Die umtriebige Mieterschaft streckte überallhin die Fühler aus. Man war mit vielen im Gespräch, unter anderem auch mit den Verantwortlichen der Stadtentwicklung. So kam es schliesslich zum Kontakt mit der Basler Stiftung Abendrot, einer Pensionskasse, die sich einer nachhaltigen Anlagepolitik verschrieben hat. Diese hatte zusammen mit anderen Investoren das Gundeldinger Feld in Basel gekauft, eine Industriebrache der Maschinenfabrik Sulzer. Die neuen Besitzer rissen

praktisch nichts ab und renovierten sanft. Heute wird das Areal als Gewerbe- und Kulturzentrum genutzt und gilt als Vorzeigeprojekt dafür, wie man Industrieareale erhalten und geschickt umnutzen kann. Die Chefetage der Pensionskasse kam nach Winterthur, liess sich durch den Lagerplatz führen und das Nutzungskonzept erklären. Die Basler waren begeistert – und sehr gut bei Kasse. Sie machten Sulzer eine Kaufofferte. Auf dem Lagerplatz war man elektrisiert – und informierte sofort die Medien über den Coup. Zum Ärger von Sulzer. Der Eigentümer fühlte sich übergangen und von seinen Mietern unter Druck gesetzt. Die Stiftung Abendrot musste für die Zeit der Kaufverhandlungen ein Stillhalteabkommen unterschreiben. Der Arealverein hatte nichts mehr zu sagen, erhielt keine Informationen mehr über den Stand der Dinge, lieferte aber den Baslern Daten und Unterlagen über das Grundstück, unter anderem eine 150 Seiten dicke Diplomarbeit über nachhaltige Entwicklung auf dem Lagerplatz, verfasst vom Wirtschaftsgeografen Stephan Hayoz, der beim Kraftfeld Betriebsleiter ist. Die Mieterinnen und Mieter leisteten ehrenamtlich all jene Arbeit, für die ein professioneller Immo-



bilienmakler eine fette Provision kassieren würde. Vom ersten Kontakt mit der Stiftung Abendrot bis zum Verkauf vergingen eineinhalb Jahre. Auf dem Lagerplatz wusste während dieser Zeit niemand genau, was lief und ob der Deal klappen würde. «Für uns war es eine monatelange Interpretationsorgie», erinnert sich Lorenz Grimmer, der seit Jahren auf dem Lagerplatz arbeitet, früher als Innenarchitekt, heute als Schlosser.

Eine Stiftung als neue Besitzerin

Am 8. Januar 2009 verkündeten die Sulzer-Immobilien an einer Medienkonferenz, dass der Lagerplatz an die Stiftung Abendrot verkauft würde. Über den Preis sprach man nicht. Die Rede ist von 40 Millionen Franken. Der Stadtpräsident sagte: «Heute gibt es nur Gewinner.» Die neue Besitzerin sagte, sie wolle nichts niederreißen, das Areal umsichtig und ohne Eile weiterentwickeln, alle Mietverträge unbefristet verlängern und die Mieten (vorerst) nicht erhöhen. Die Mieterinnen und Mieter freuten sich.

Viele Fragen blieben aber ungeklärt. Die Gewerbler, Künstler und Kulturschaffenden haben tausend Fragen und Anliegen. Der Arealverein hat in seiner Dokumentation dargelegt, wie er sich die Entwicklung vorstellt: Es soll eine Betriebs-AG ge-

Linke Seite
Eine Informationstafel orientiert über das Areal Lagerplatz. Links im Bild der Technopark.

Rechte Seite
Lagerplatz by night: Das Gebäude 161 mit Blick Richtung Kraftfeld.



gründet werden mit einem Aktienkapital von einer Million Franken, finanziert von den Mieterinnen und Mietern. Diese übernimmt die Gebäude und Hallen im Baurecht, ist Vermieterin und trägt das Risiko. Je nach baulichem Zustand, Nutzungs- und Komfortansprüchen der Mieter soll renoviert und saniert werden. Der Lagerplatz soll ein ökologisches, soziales, aber auch wirtschaftliches Biotop sein. Wer da lebt und arbeitet, soll auch wohnen, mitreden und mitbestimmen können.

«Langer gemeinsamer Weg»

Anfang September 2009 lud die Stiftung Abendrot an 2 Tagen alle Interessierten zur grossen Zukunftskonferenz ein. 120 kamen in die Architekturhalle 180. 14 Gruppen, immer wieder neu zusammengewürfelt, sprachen während Stunden über Träume und Wünsche, Vorstellungen und Ziele, über den Lagerplatz im Jahr 2020. Dutzende Flipchartblätter wurden gefüllt, Anliegen auf Zetteln notiert und nach Prioritäten sortiert. Hoch bewertet wurden: spannende Durchmischung, Vielfalt und Begegnung, tiefe Mieten, Selbstverwaltung, mehr Gastro, nachhaltige Sanierung, keine Abrisse. Marco Frei sprach als Vertreter des Arealvereins von der angestrebten, basisdemokratisch organisierten Lebens- und Arbeitsgemein-

schaft, vom Miteinander und von der Autonomie. Die Architektin Barbara Buser als Vertreterin der neuen Besitzerin von Altlasten und Bruttorendite (7,5 Prozent auf Investitionen), von Mitsprache ja, Mitbestimmung nein. Der Chef der Pensionskasse Abendrot, Hans-Ulrich Stauffer, präzisierte in der Kaffeepause, dass er mit einer Betriebs-AG, die das Areal manage und verwalte, gut leben könne, solange die Mieten pünktlich bezahlt werden. Eine Abgabe des Areals im Baurecht schliesst er aber so lange aus, bis die Stiftung alle Altlasten saniert hat. Das dauert mindestens 10 Jahre und kostet die neue Besitzerin gegen 20 Millionen Franken. Die Bruttorendite sei human, netto blieben der Stiftung davon nicht mehr als 3,5 Prozent. Die Zukunftskonferenz ist für ihn der Anfang eines langen Weges, den die Stiftung gemeinsam mit den Leuten des Lagerplatzes gehen wolle. Weitere Konferenzen und Sitzungen sollen folgen. Die Mieterinnen und Mieter konnten sich eintragen, in welchen Arbeitsgruppen sie sich engagieren wollen – natürlich ehrenamtlich. Und mit Herzblut. Es geht – einmal mehr – um die Zukunft des Lagerplatzes.

Niels Walter ist Journalist und lebt in Winterthur und Havanna. Stephan Hayoz und Markus Roost sind engagiert im Arealverein Lagerplatz.