

KANTON

RENOVATION: Für 78 Millionen soll das Obergericht in der Zürcher Altstadt erneuert werden **SEITE 16**

REGION

BERTSCHIKON: Eine Gemeinde, die es, pointiert gesagt, nicht gibt **SEITE 14**



WINTERTHUR

125 JAHRE: Die Brossi AG baut in der Region Strassen seit 1882 **SEITE 13**



Lagerplatz: Minimalen Wohnanteil senken

Für den Lagerplatz auf dem Sulzer-Areal Stadtmitte liegt eine Testplanung auf dem Tisch. Der vorgeschriebene Wohnanteil soll gesenkt und das Areal umgezont werden.

WINTERTHUR – Der Lagerplatz auf dem Industrieareal beim Bahnhof gehört Sulzer und der Post. Die Zwischennutzer, die sich eingemietet haben und deren Verträge 2009 auslaufen, möchten zumindest einen Teil des Areals kaufen. Auch die Architekturabteilung der Zürcher Hochschule Winterthur (ZHWH) ist auf dem Lagerplatz untergebracht. Die Post hatte das Land gekauft, um ein Paketzentrum zu bauen. Als die Zentrale ihre Strategie änderte und auf wenige grosse Zentren setzte, hatte der gelbe Riese keine Verwendung mehr dafür. Deshalb will die Post nun ihren Anteil möglichst rasch verkaufen. Für Sulzer drängt die Zeit nicht. Andere Projekte auf dem Industriegebiet beim Bahnhof sind zurzeit wichtiger: der Superblock oder das Kesselhaus beispielsweise.

Eine unrealistische Vorgabe

Die Eigentümerinnen haben mit der Stadt eine Testplanung in Auftrag gegeben (siehe Kasten). Sie streben eine Zonenänderung an. Denn jetzt liegt der hintere Teil in einer Zentrumszone, für die der Gemeinderat einen Mindestwohnanteil von 55 Prozent festgesetzt hat, das Gebiet beim Bahnhof in einer Industriezone, eingeklemmt zwischen zwei Zentrumszonen. «Eine Zentrumszone mit einer Flächenausnutzung von 200 Prozent und einem Wohnanteil von rund 30 Prozent wäre



Das 50 000 Quadratmeter grosse Lagerplatz-Areal soll ein urbanes Zentrum werden und seinen Industriecharme behalten. Bild: mad

sinnvoll», sagt Walter Muhmenthaler, der Leiter der Areal- und Projektentwicklungen bei Sulzer Immobilien. Als Basis für den Zonenentscheid dienen die Resultate der Testplanung.

Von den fünf vorliegenden Entwürfen hat jener der Zürcher Architekten Martin und Elisabeth Boesch die Jury am meisten überzeugt. Er schlägt zum Beispiel vor, 17 Prozent der Fläche für publikumsorientierte Nutzungen zu reservieren und im Kopfbereich ein 28 Meter hohes Hochhaus zu bauen.

Für Muhmenthaler ist zentral, den Wohnanteil zu reduzieren. Der von der Politik verschriebene Wert sei zu

hoch, das hätten Studien ergeben. Und eine Ausnutzung von 250 Prozent unrealistisch: «Wird zu dicht gebaut, leidet die Qualität.» Hinzu kommt, dass direkt an den Gleisen aus Lärmschutzgründen kaum Wohnraum möglich ist.

Auf Bestehendem aufbauen

Zwar steigen bei einer höheren Ausnutzung die Landpreise. Doch der Wert der Liegenschaften werde sinken, wenn die Fläche so intensiv genutzt werde. Dann fallen die Mieten in den Keller, in die Gebäude wird nicht mehr investiert. «Eine Verslumung droht», sagt Muhmenthaler. Ziel seien

aber qualitativ hochwertige Bauten mit einer gemischten Nutzung. Welche Vorgaben abgesehen von der Zonenordnung nötig sind, um dies zu erreichen, klären die Boesch-Architekten ab. Sie konkretisieren ihre Arbeit unter Einbezug der anderen Entwürfe.

Den Mindestwohnanteil auf dem Lagerplatz zu senken, hält auch Stadtentwickler Mark Würth für richtig. Er begleitet mit Vertretern der Eigentümerinnen und anderen städtischen Behördenvertretern die Vertiefung des Siegerprojekts. «Ursprünglich hat man die Wohnbauten in diesem Teil des Areals konzentrieren wollen, doch

jetzt ist die Situation eine andere», sagt er. In der Überbauung «Sieb10» beispielsweise sind 106 Wohnungen entstanden. Die Jury lobt vor allem, dass durch das weitgehende Festhalten an bestehenden Baufeldern ein schrittweises Vorgehen ermöglicht und der Charakter des Areals erhalten werden kann. Neubauten sind zwar vorgesehen, die Grundrisse werden aber kaum geändert. Zudem sei die Ausgestaltung der Aussenräume sehr überzeugend, sagt Würth. Drei zentrale öffentliche Räume sollen das Areal prägen: Pforte, Square und Forum (siehe Modellbild). Hinzu kommt der von der Jury explizit gelobte Gartenhof als Teil eines grossen Wohnhofs. Er ist klar von der Bahnlinie abgetrennt und ermöglicht sogar Familienwohnungen.

Auf einen Investor, der auf dem Lagerplatz eine Grossüberbauung realisiert, hofft niemand mehr. Die Testplanung setzt Leitplanken für den Verkauf in Etappen. Gelöst werden muss noch das Problem der Erschliessung. Unrealistisch sei, eine Tiefgarage für das ganze Areal zu bauen, wenn nur Teilstücke neu genutzt werden, sagt Würth. Die Planung geht davon aus, dass total 751 Parkplätze nötig sind.

Im Oktober soll eine Endfassung vorliegen. Danach fällt der Bauausschuss des Stadtrates den Zonenentscheid, bevor das Geschäft ins Parlament kommt. Muhmenthaler rechnet damit, dass im Herbst 2008 die Zonenfrage beantwortet ist. Dann geht die Post auf Käufersuche. Erst wenn klar ist, welche Nutzfläche erlaubt und welcher Wohnanteil vorgeschrieben wird, will man mit Investoren verhandeln.

Mit und ohne ZHWH planen

Die Entwicklung des Areals beeinflussen wird der Standortentscheid der ZHWH. Die Schule will die Departemente Architektur und Bauingenieurwesen, Gesundheit sowie das Rektorat und die Verwaltung der Fachhochschule hier ansiedeln. Ein Vorentscheid fällt Ende Jahr. Die Planung des Lagerplatzes könne vorangetrieben werden, ohne dass dieser vorliege, sagt Würth. Denn die Schule würde im hinteren Teil expandieren. Die Boesch-Architekten müssen nochmals über die Bücher und aufzeigen, wie der Lagerplatz ohne die neuen Schulbauten aussehen könnte. **FELIX REICH**



Visionen für das Industrieareal

Eine Testplanung gibt gewissermaßen die virtuelle Hülle vor, innerhalb der ein Gebiet in Etappen entwickelt werden kann. An der Testplanung für das Areal Lagerplatz beteiligten sich fünf Büros: Architekturkollektiv, Schnebli Menz Sam und Partner, Guiliani, Hönger, Burkhalter Sumi sowie Martin und Elisabeth Boesch. Vorgegeben war eine Aus-

nutzung zwischen 150 und 250 Prozent bei einem minimalen Wohnanteil von rund einem Drittel. Entsprechend variieren die Vorschläge: Die mögliche Ausnutzung liegt zwischen 201 und 223 Prozent. Drei Entwürfe schlagen den Bau eines Hochhauses vor. Burkhalter Sumi Architekten könnten sich gar ein neunzig Meter hohes Gebäude vorstellen. **(fmr)**

Äpfel und Kartoffeln aus dem Unterland

Nebst Naturalien bietet Seuzach seiner Patengemeinde Valzeina auch finanzielle Unterstützung an. Beides wird gerne angenommen.

SEUZACH – Diesen November wird Gemeinderat Karl Steinmann wieder einen Lieferwagen mieten und 800 kg Äpfel sowie 2400 kg Kartoffeln nach Valzeina fahren. Der Seuzacher Gemeinderat genehmigte auch dieses Jahr die traditionelle Spende, die jeweils von Seuzacher Bauernhöfen besorgt wird. Seit gut dreissig Jahren besteht die Patenschaft zwischen Seuzach und Valzeina. Das 140-Seelen-Dorf im bündnerischen Prättigau liegt auf 1120 Höhenmetern und lebt fast ausschliesslich von der Landwirtschaft. Äpfel und Kartoffeln aus dem Unterland, ist das nicht mehr nur eine symbolische Geste? Liselotte Züst von der Gemeindekanzlei in Valzeina

stellt klar: «Wir sind froh, wenn jemand hilft.» Die Kartoffeln und Äpfel seien bei den Dorfbewohnern nach wie vor willkommen. Züst teilt die Ladung jeweils unter den gut vierzig Haushalten auf. Auch der Valzeiner Roger Jorns erhält zwei Säcke Kartoffeln und 20 kg Äpfel, «alle haben Freude» sagt er, der Vorrat reiche jeweils bis im Frühling.

100 000 für Sanierung

Hinter der mittlerweile gut dreissigjährigen Patenschaft zwischen Seuzach und Valzeina steckt mehr als der Austausch von Naturalien: Valzeina erhält von der Gemeinde auch handfeste finanzielle Unterstützung. So leistet Seuzach jährlich einen Beitrag von 5500 Franken an den Transport von Schülerinnen und Schülern, die im Weiler auf der anderen Talseite wohnen. Hinzu kamen in den letzten Jahren zwei ausserordentliche Beträge, einer davon für die Sanierung der Wasserversorgung. Dabei hatte zwar

der Kanton Graubünden den Grossteil der Kosten übernommen, der Restbetrag von 100000 Franken sei aber für die kleine Berggemeinde schwer zu bewältigen gewesen. Daher habe man Valzeina unter die Arme gegriffen, erinnert sich Steinmann. Liselotte Züst sagt dazu: «Wir waren auf die Hilfe von Seuzach angewiesen». Dies trotz maximalem Steuersatz von 130 Prozent und kantonalem Finanzausgleich sowie Bundessubventionen.

Woher rührt der Seuzacher Grossmut? Steinmann sagt: «Für uns ist es ein Ausdruck der Solidarität mit der Bergbevölkerung». Das Verhältnis zwischen den zwei Gemeinden sei freundschaftlich, alle vier Jahre besuche man sich gegenseitig. Die Valzeiner waren auch schon mit ihren Produkten – vor allem Käse – an der Seuzacher Dorfet vertreten. Züst erinnert sich: «Den Seuzachern haben die einzigartigen Bündner Geschmäcker gefallen».

LAURA RUTISHAUSER



Zwei Valzeiner Gemeinderäte und Liselotte Züst neben einer Lieferung Äpfel. Bild: pd