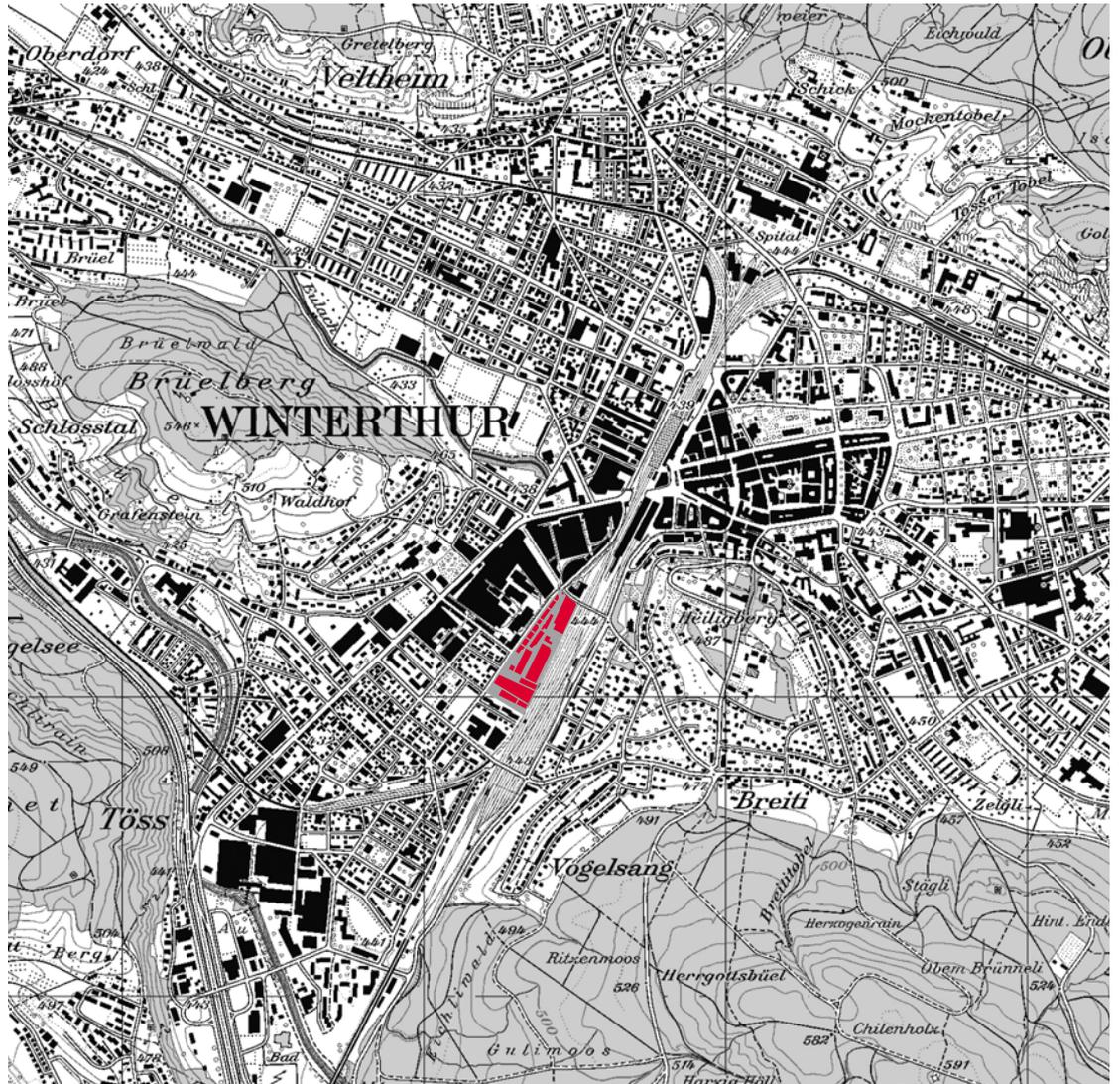


Lagerplatz – vom Industriearial zum lebendigen Quartier



1 Lage

Lagerplatz – im Zentrum der Stadt Winterthur



Das ehemalige Industrieareal Lagerplatz befindet sich im Zentrum der Stadt Winterthur. Das Areal liegt direkt neben den Geleisen Richtung Zürich und wird durch die Tössfeldstrasse/Zur Kesselschmiede begrenzt. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 600m. Am Eingang des Areals ist eine Bushaltestelle geplant. Der nächste Autobahnanschluss Winterthur-Töss ist in 5 Minuten erreichbar.

2 Vorwort



In den Legislatorschwerpunkten des Stadtrates nimmt die Entwicklung des ehemaligen Industriegebiets Sulzer Stadtmitte eine wichtige Stellung ein: Es ist eines der 21 wichtigsten Vorhaben des Stadtrates. Dieser neue, urbane Stadtteil liegt an zentralster Lage beim Bahnhof und entwickelt sich erfolgreich zum neuen Stadtkern mit einer bunten Nutzung von Läden, Hochschulen, Freizeitangeboten, Kleingewerbe und verschiedensten Wohnangeboten.

Eines der noch nicht umgebauten Teilareale ist das Lagerplatzareal. Hier haben sich rasch eine Vielzahl unterschiedlichster Klein- und Kleinstfirmen eingemietet, die dieses Areal zu einem der spannendsten Orte Winterthurs machen und eine positive Wirkung auf das gesamte Gebiet Sulzer Stadtmitte ausstrahlen. Dazu zählt die einmalige Ambiance der Halle 180 als Sitz des Departements A (Architektur) der Zürcher Hochschule Winterthur, die grosse Trendsporthalle, das Outback, diverse Bars und viele kleine Büros, namentlich auch aus der Architekturszene.

Im Rahmen der weiteren Planung und deren Umsetzung auf dem Lagerplatzareal ist dem bestehenden Leben Sorge zu tragen. Die Vielfalt der heutigen Nutzung darf nicht einer monostrukturierten Nutzung ohne Anziehungskraft weichen. Es sind hier Planungen und Projekte gefragt, die ein Weiterentwickeln des Areals in einzelnen Etappen ermöglichen und das bestehende, gute Image verstärken.

Besonders attraktive Ensembles und Nutzungen sollten im Rahmen der Neuorientierung des Areals ihre Chance bekommen, unter fairen Marktbedingungen in ihren Weiterverbleib am heutigen Standort zu investieren. Der Stadtrat unterstützt darum die Eigeninitiative dieser Betriebe, die sich im Lagerplatzverein zu diesem Zweck zusammengeschlossen haben.

Aus diesem Grund hat die Stadtentwicklung die Initianten des Lagerplatzvereins mit Pionieren solcher Projekte in Basel (u.a. Gundeldinger Quartier, Walzwerk) und Zürich (Kraftwerk I, zürichparis, Supertanker) zusammengebracht, um das entsprechende Knowhow zu vernetzen.

Wir würden es ausserordentlich begrüßen, wenn Investoren – ähnlich wie in Basel und Zürich – ein solches Engagement an einem der zukunfts-trächtigsten Standorte der Schweiz ernsthaft prüfen würden.

Ernst Wohlwend

3 Plan

Lagerplatz – ein erhaltenswertes Areal

- 107 Portiergebäude** (1954)
Gastronomie
- 118 Modellschreinerei** (1912)
Lager
- 141 Hofkranbahn, Parkplatz** (1942)
Parkplatz
- 142 Hofkranbahn, Kesselschmiedehof**
(1945) Platz, Parkplatz
- 161 chem. und technolog. Labor** (1896)
Kultur, Gastronomie, Verkauf,
Werkstätten, Büro
- 163 Laborgebäude** (1904)
Büro, Werkstätten, Gastronomie,
Kultur
- 164 Modell-Magazin und -Malerei,
Schweisstechnik** (1895)
Büro, Werkstätten, Verkauf
- 165 Modellmagazin** (1895)
Büro, Werkstätten, Verkauf
- 166 Modellmagazin** (1895)
Bildung
- 167 Modellmagazin** (1895)
Bildung
- 179 Materialprüfung** (1924)
Werkstätten, Kultur
- 180 Blechbau und Schweisserei** (1925)
Bildung
- 181 Fabrikations- und Lagerhalle** (1894)
Werkstätten, Büro
- 188 Feuerwehrlokal und Luftschutzkeller**
(1940) Werkstätten, Verkauf
- 189 HK-Laborgebäude** (1942)
Büro, Bildung
- 190 Laboratorien und Materialprüfung**
(1943) Büro, Bildung
- 191 Blechwerkstatt und Magazin** (1943)
Büro, Bildung
- 192 offener Schuppen** (1906)
Werkstätten, Lager
- 193 Spedition und Malerei** (1908)
Freizeit, Werkstätten, Verkauf, Büro
- 194 Blechrüsthhaus** (1950)
Werkstätten, Freizeit, Schulung
- 195 Zimmerei und Schreinerei** (1904)
Gastronomie

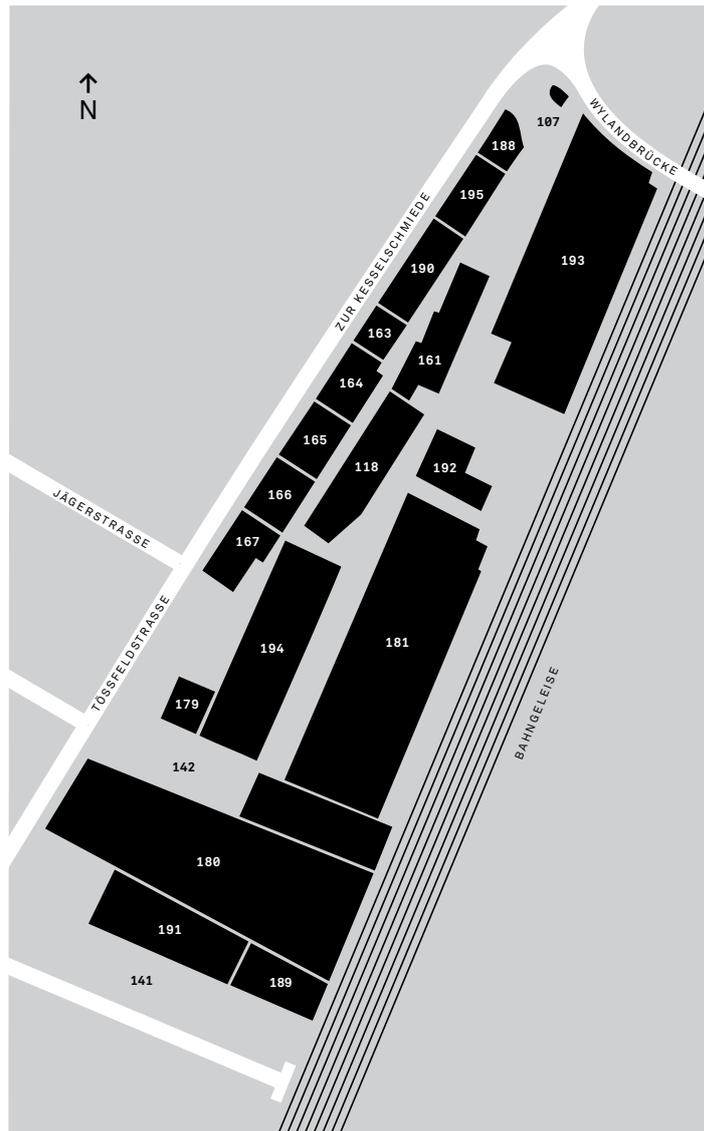




Abb. Vorderseite

Gebäude 191 (Baujahr 1943)
ehem. Blechwerkstatt und Magazin
Büro, Bildung

Abb. 01

Gebäude 189 (Baujahr 1942)
ehem. HK-Laborgebäude
Mensa

Abb. 02 + 03

Gebäude 180 (Baujahr 1925)
ehem. Blechbau und Schweisserei
Bildung



4 Einleitung

Im Zentrumsgebiet der Stadt Winterthur befindet sich eines der weiträumigsten zusammenhängenden Industrieariale der Schweiz. Als grösste Arbeitgeber der Stadt entwickelten und produzierten die Firmen Sulzer und SLM auf dem Areal Stadtmitte bis in die frühen 90er Jahre Dieselmotoren und Lokomotiven. Die nun leerstehenden Hallen und Freiflächen blicken einer ungewissen Zukunft entgegen.

Trotz der langjährigen Verkaufsbemühungen der Besitzerin konnten bis heute keine flächendeckenden Neubebauungen wie z.B. «WintiNova» oder «Megalou» realisiert werden, und die Eigentümer entschieden sich, eine Strategie der sukzessiven, zeitlich und örtlich fragmentierten Erneuerung zu verfolgen. Im Frühjahr 2006 wurde bekannt, dass für das Areal Lagerplatz ein Käufer gesucht wird und eine Überbauung analog der angrenzenden Parzellen des Sulzerareals Stadtmitte geplant ist. Baubeginn könnte bereits 2010 sein.

Auf dem Lagerplatz ist in den letzten zehn Jahren ein Prototyp eines modernen und urbanen Lebensraumes entstanden, der nicht nur in Fachkreisen weit über die Stadtgrenzen hinaus den Ruf eines vielfältigen und lebendigen Quartiers genießt. Monatlich besuchen über 17000 Personen den Lagerplatz respektive einen der hier angesiedelten Betriebe. Diese Entwicklung wurde nicht geplant, sondern ist durch die Möglichkeit der Zwischennutzung entstanden.

Die im Vergleich zum restlichen Areal Stadtmitte vorgefundenen kleinräumigen Strukturen auf dem Lagerplatz bieten sich für eine gemischte Nutzung geradezu an. Hier bietet sich sowohl für die Investoren als auch die Nutzer und die Öffentlichkeit eine grosse Chance, auf dem Ist-Zustand aufzubauen und den weiteren Entwicklungsprozess gezielt zu steuern.

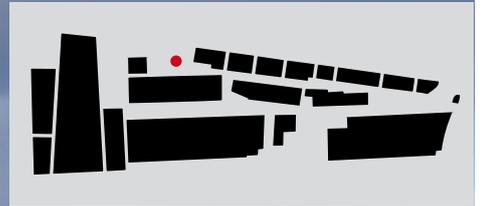


Abb. Vorderseite

Gebäude 194 (Baujahr 1950)
ehem. Blechrüsthaus
Werkstätten, Freizeit, Bildung
Gebäude 167 (Baujahr 1895)
ehem. Modellmagazin
Bildung

Abb. 01

Gebäude 194
Freizeit und Sport

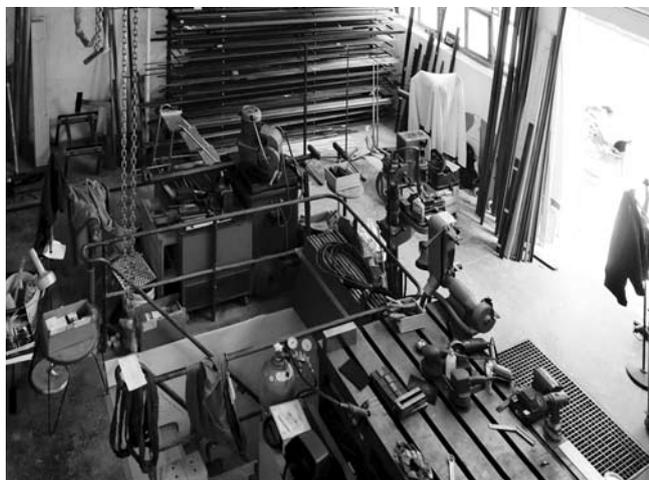


Abb. 02

Gebäude 194
Möbelmanufaktur

Abb. 03

Gebäude 167
Bildung



5 Arealverein Lagerplatz

Im Januar 2006 wurde der Arealverein Lagerplatz gegründet, um die Interessen der Mieter zu vertreten sowie gemeinsame Aktivitäten zu fördern. Als Reaktion auf die vermehrten Anstrengungen der Post ihren Anteil am Lagerplatz zu verkaufen, ist der Vorstand mit den beteiligten Parteien in Kontakt getreten. Ausserdem wurde eine Visionsgruppe ins Leben gerufen, mit dem Auftrag, ein mögliches Zukunftsszenario für den Lagerplatz zu erarbeiten, in welches die jetzigen Mieter mit eingebunden sind und das den Charakter des Areals erhält bzw. bei der Weiterentwicklung als Leitlinie dient.

Ein sanftes und nachhaltiges Wachstum dieses einzigartigen Lebensraumes soll ermöglicht werden. Bei dieser Entwicklung werden auch Anliegen der Stadt und der angrenzenden Quartiere einbezogen.

Der Verein betreibt alle zum Kauf des Lagerplatzes erforderlichen Vorbereitungen und Abklärungen. Er stellt die finanziellen Mittel mit Hilfe einer Investorengruppe sicher und schafft die nötigen Strukturen für den Übergang zu einem Modell, in welchem sich Investoren und Nutzer gleichwertig entwickeln können. Eine Projektgruppe arbeitet an der Verwirklichung dieser Ziele.





Abb. Vorderseite + Abb 01
Gebäude 181 (Baujahr 1894)
ehem. Fabrikations- und Lagerhalle
Werkstätten, Büro

Abb. 02+03
Gebäude 181
Werkstatt, Ausstellungsraum



6 Der Lagerplatz – heute

Grundstückfläche: 46 363 m²

Besitzer: Post (15 247 m²), Sulzer (31 116 m²)

Zonen:

Zentrumszone Z7:

Sulzer 21 477 m², **Post** 0 m²

Industriezone I2:

Sulzer 8 558 m², **Post** 14 368 m²

Reservezone:

Sulzer 1 081 m², **Post** 879 m²

Bebaute Grundstückfläche: ca. 26 881 m²

Unbebaute Grundstückfläche: ca. 19 482 m²

Vermietbare Gebäudefläche: ca. 40 000 m²

Aktuell vermietete Gebäudefläche:

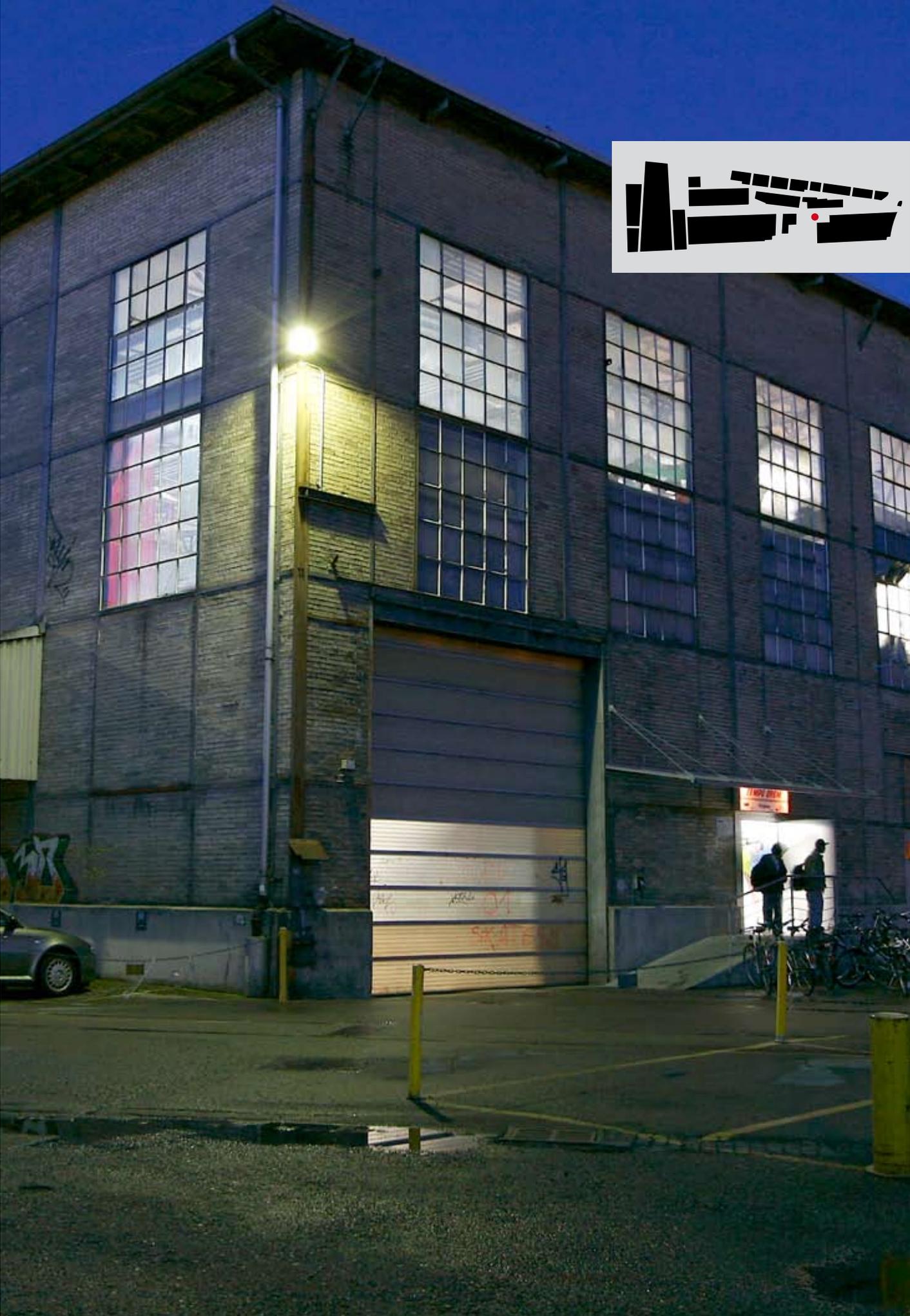
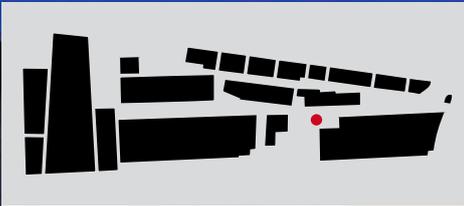
ca. 37 000 m²

Auf dem Lagerplatz haben sich ca. 90 kleinere und mittlere Betriebe eingemietet. Der überwiegende Anteil der Mieter sind Unternehmen und nur einige wenige Privatpersonen. Von den Unternehmen sind 50% im Bereich Dienstleistungen tätig, 20% im Gastro-/Kulturbereich, 17% in der Produktion und 11% im Handel. 32% nutzen ihre Räumlichkeiten als Büro, 26% als Werkstatt/Atelier. 20% sind Läden, Gastro- oder Freizeitangebote. 15% sind Lagerflächen.

Über 70% sind länger als 5 Jahre auf dem Areal, 40% sogar mehr als 10 Jahre. Ist jemand im Verlaufe von 2006/2007 ausgezogen, dann meistens wegen fehlendem Platz.

Die diversen Betriebe haben vom Zeitpunkt ihres Einzugs bis zum Zeitpunkt der Erhebung ihre Stellenprozenze ungefähr verdoppelt. Während der Zeit der Zwischennutzung haben die Mieter, trotz befristeter Verträge, viel Geld und Arbeit in die Gebäude investiert, wodurch eine starke Identifikation mit dem Lagerplatz entstanden ist.

Alle Mieter schätzen die zentrale Lage und die durchmischte Nutzung. Die wenigsten haben sich bereits Gedanken über einen alternativen Standort gemacht. 90% wünschen sich vom Arealverein einen Erhalt des Lagerplatzes in seiner jetzigen oder einer ähnlichen Form.



01



Abb. Vorderseite

Gebäude 193 (Baujahr 1908)
 ehem. Spedition und Malerei
 Freizeit, Werkstätten, Verkauf, Büro

Abb. 01

Gebäude 193
 Kartbahn

Abb. 02+03

Gebäude 193
 Skatepark

Abb. 04

Gebäude 193
 Kletterhalle

02



03



04



7 Der Lagerplatz – morgen

Im Zentrum steht die Erhaltung des Areals mit seinem Charme und all seinen einzigartigen Qualitäten. Es muss gelingen, den volkswirtschaftlichen Nutzen des Lagerplatzes in Einklang mit einer Optimierung der Rendite zu stellen und so diesen dynamischen Lebensraum für eine vielfältige Mieterschaft und die Bevölkerung zu erhalten.

Die Industriegeschichte, wie sie in den Gebäuden sowie in den Aussenräumen zum Ausdruck kommt, soll für künftige Generationen erhalten bleiben. Eine Neubebauung bedeutet einen Identitätsverlust für die Stadt, welche zunehmend Gefahr läuft, ihr Gesicht zu verlieren. Es darf deshalb nicht alles mit neuen Materialien perfektioniert werden. Ein Gleichgewicht muss gefunden werden zwischen der Integration neuer Nutzungen in das umliegende Stadtgefüge und den vielfältigen Ansprüchen, die an ein solches Areal gestellt werden.

Wo unterschiedliche Nutzungen stattfinden, können die Räume auch verschiedene Grade des Ausbaus aufweisen. Wo Baukosten eingespart werden, bleiben die Mieten preisgünstig und wo die Preise noch bezahlbar sind, werden die Örtlichkeiten auch schnell bezogen. Die verschiedenartigen Gebäude sollen einer adäquaten Nutzung zugeführt werden. Für neue Mieter der heute noch leerstehenden Gebäude werden massgeschneiderte, bauliche Anpassungen geplant und ausgeführt, welche über die Miete verzinst werden. Es bleibt abzuklären, wie sinnvoll sich die Nutzung auch auf den Bereich Wohnen ausdehnen lässt.

Die Vision ist grossenteils schon Realität. So wird die Entwicklung des Areals in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht gesichert. Es prosperiert ein urbanes Arbeits- und Freizeitquartier, welches weit über die Stadtgrenzen hinaus ausstrahlt und eine Vorbildfunktion für eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Stadtentwicklung einnimmt.

Die Aussenräume sollen durch sanfte Eingriffe attraktiver werden. Das Areal Lagerplatz wird gepflegt, begrünt, beleuchtet und bietet Erholungsraum und Treffpunkt für alle Bevölkerungsschichten. Fussgänger- und Velowege erschliessen das gesamte Areal und die verschiedenen Gebäude. Sie sind für Zubringerdienste befahrbar. Für Mieter und Besucher stehen Parkplätze auf einem nahegelegenen Kundenparkplatz zur Verfügung.



Abb. Vorderseite

Gebäude 188 (Baujahr 1940)
ehem. Feuerwehrlokal und Luftschutzkeller
Gebäude 195 (Baujahr 1904)
ehem. Zimmerei und Schreinerei
Gebäude 190 (Baujahr 1943)
ehem. Laboratorien und Materialprüfung

Abb. 01

Gebäude 188
Veloladen und Werkstatt

Abb. 02

Gebäude 195
Erlebnisgastronomie



8 Zukünftige Organisationsform

Aufgrund der Grösse des Areals und dem Potential, das sich aus der bestehenden Gebäudestruktur ergibt, drängt sich eine dreigliedrige Organisationsform auf.

Investoren: Ein Investor oder eine Investorengruppe erwirbt das gesamte Areal von Sulzer Immobilien AG und Post. Diese entscheiden selber, ob sie sich zu einer Aktiengesellschaft, Miteigentümergeinschaft oder in anderer Form zusammenschliessen.

Baurechtsnehmer und Betreiber: Die heutigen Nutzer bilden eine Betriebsgesellschaft als Aktiengesellschaft, welche Baurechtsnehmerin und Vermieterin und damit Risikoträgerin ist. Diese Gesellschaft koordiniert die erforderlichen Investitionen in die Gebäude, steuert die Weiterentwicklung des Areals und realisiert alle Bauvorhaben. Finanziert werden diese mit massgeschneiderten Baukrediten und durch entsprechende Anpassung der Mieten. – Aus heutiger Sicht resultiert für die Investoren eine jährliche Verzinsung ihrer Investition von netto ca. 5%.

Das Kapital der Betreiberorganisation wird von den heutigen Nutzern aufgebracht. Die Betreiberorganisation ist im Rahmen einer nachhaltigen Nutzung für die Einhaltung einer von allen Beteiligten unterzeichneten Plattform, welche auf ökonomisch, ökologisch und sozial verträglichen Grundlagen basiert, verantwortlich.

Mieter: Da zur Zeit 90% der Räumlichkeiten genutzt werden und somit die Mieteinnahmen garantiert sind, ist bei der Übernahme des Areals ein fließender Übergang gewährleistet. Mit den bestehenden Mietern können neue Mietverträge ausgehandelt werden, die auf ihre persönlichen Bedürfnisse passen. Die Höhe der Mieten wird nach dem bisherigen Stand der Berechnungen nicht angehoben. Bauliche Veränderungen und individuelle Wünsche können einfließen und unterstützt werden. Getätigte Investitionen können langfristig genutzt werden.

161

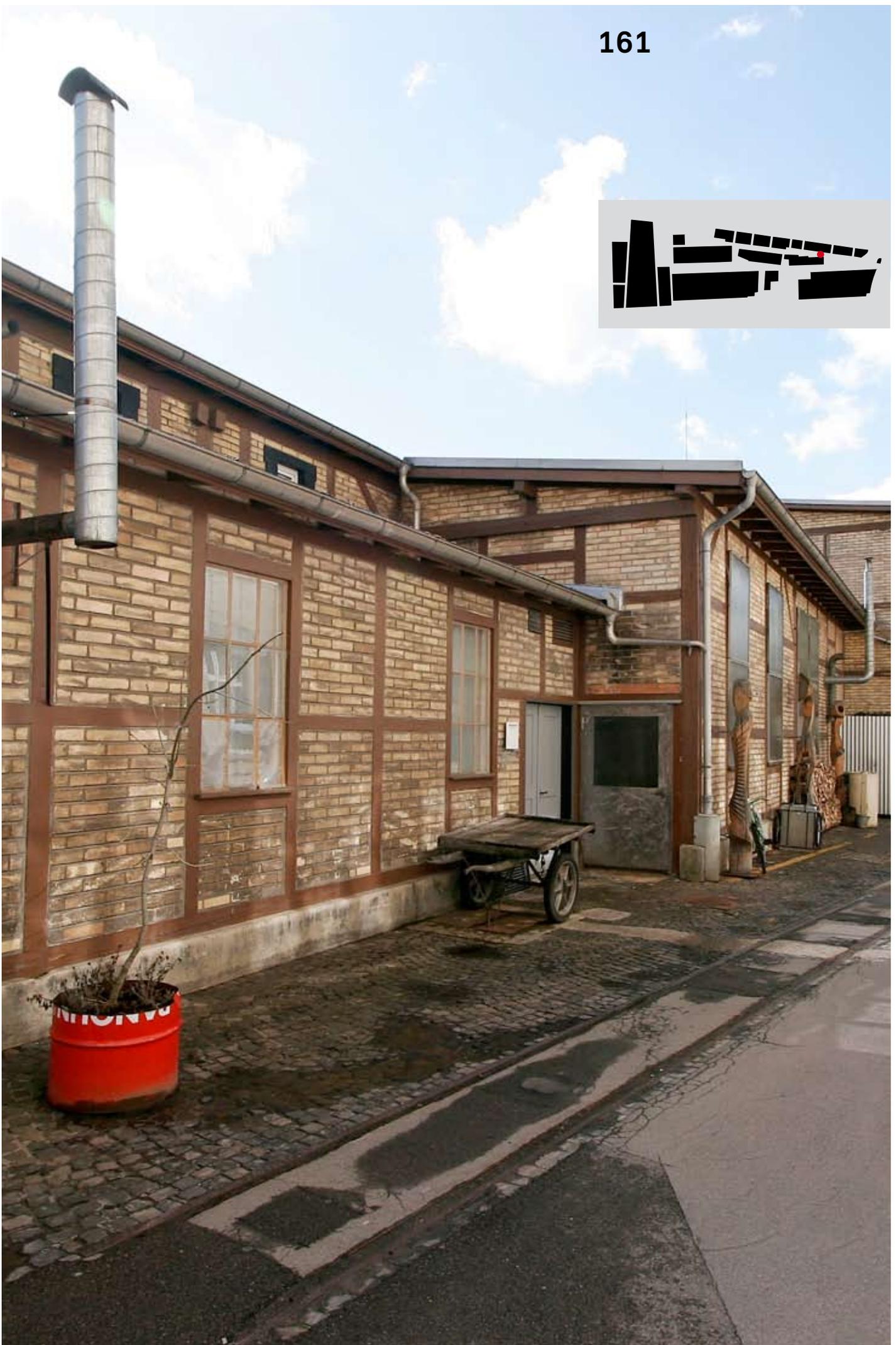
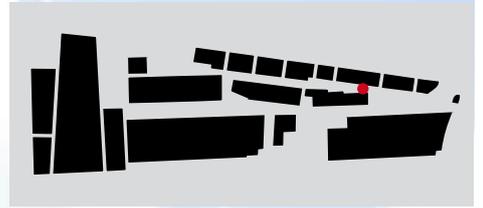


Abb. Vorderseite

Gebäude 161 (Baujahr 1896)
 ehem. chem. und technolog. Labor
 Kultur, Gastronomie, Verkauf,
 Werkstätten, Büro

Abb. 01

Gebäude 161
 Tonstudio

Abb. 02

Gebäude 161
 Mechanische Werkstätte

Abb. 03

Gebäude 161
 Velokurier



9 Vertragsstrukturen

Kaufvertrag:

wird zwischen den heutigen Eigentümern und den Investoren abgeschlossen, bei einer Mehrheit von Investoren bestimmen diese ihre Rechtsform und Vertretung. Im Hinblick auf den nachfolgenden Baurechtsvertrag ist bereits im Kaufvertrag festzuhalten, dass die Altlastenentsorgung zu Lasten der Verkäufer geht.

Baurechtsvertrag:

a) Baurechtsgeber: Investoren

b) Baurechtsnehmer ist eine Aktiengesellschaft als Betreiberorganisation Das Aktienkapital ist einstweilen beziffert mit Fr. 1 000 000.–, aufgeteilt in 1000 Namenaktien à nom. Fr. 1000.–. Die Mieter und Initianten beteiligen sich aufgrund eines internen Schlüssels am Aktienkapital. Die Betreibergesellschaft verpflichtet sich in ihren Statuten (Plattform) zu einer nachhaltigen Nutzung des Areals; Gewinne der Betreibergesellschaft sollen vorab reinvestiert werden.

c) Der Baurechtszins entspricht der von den Investoren geforderten Verzinsung ihres Kapitals; diese wird heute mit ca. 5% p.a. geschätzt. Anpassung des Baurechtszinses in zeitlich grösseren Abständen (z.B. alle 10 Jahre) unter angemessener Berücksichtigung der allgemeinen Zinsentwicklung und Teuerung.

d) Heimfallentschädigung: Bei Ende des Baurechts bezahlen die Baurechtsgeber der Baurechtsnehmerin eine angemessene Abgeltung für den Verkehrswert der Gebäude.

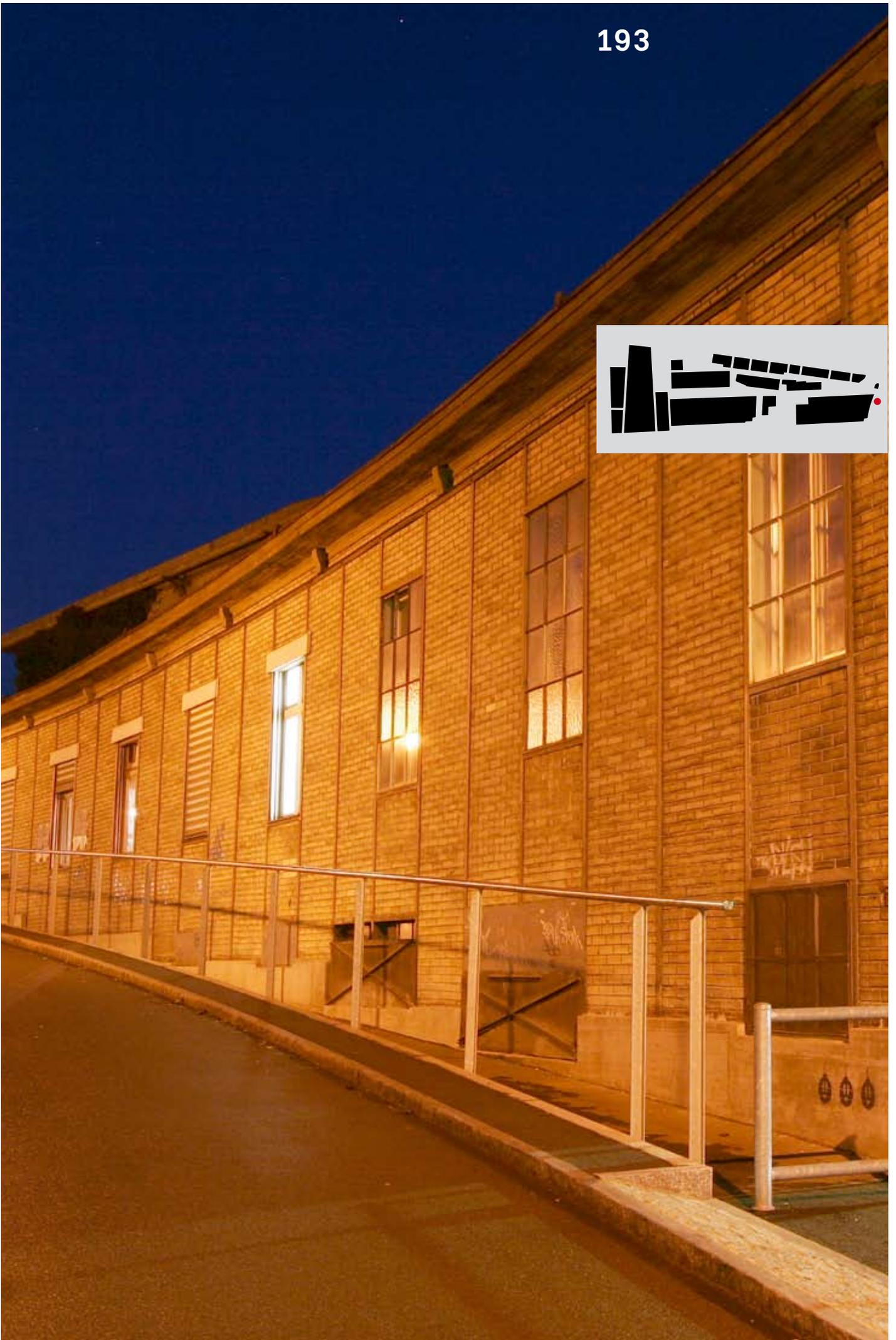
e) Pflicht der Betreiberorganisation zu vorsichtiger Geschäftspolitik und Transparenz gegenüber dem Baurechtsgeber und den Mietern.

Mietverträge zwischen der Betreibergesellschaft und den einzelnen Mietern: Übernahme bzw. Neugestaltung der bestehenden Mietverträge

a) Mietzinskalkulation: Der Landwert (Kaufpreis) und der Aufwand für unumgängliche bauliche Unterhaltsarbeiten werden mit 7% p.a. verzinst. Aus den Mietzinseinnahmen bezahlt die Betreibergesellschaft die Baurechtszinsen, Baukredit- bzw. Hypothekarzinsen, den eigenen Verwaltungsaufwand, trägt allfällige Mietzins-Ausfälle und nimmt die notwendigen Rückstellungen vor für vermierterseits anfallende Unterhalts- und Erneuerungsaufwendungen.

b) Nebenkosten nach Aufwand

c) Mietdauer: langfristig möglich mit einem weitgehenden Schutz vor Kündigung bzw. Zusicherung von Ersatzflächen.



01



02

Abb. Vorderseite

Gebäude 193 (Baujahr 1908)
 ehem. Spedition und Malerei
 Freizeit, Werkstätten, Verkauf, Büro

Abb. 01

Gebäude 193
 Modellbau und Möbelschreinerei

Abb. 02

Gebäude 193
 Brockenhalle

Abb. 03

Gebäude 193
 Musikstudio

Abb. 04

Gebäude 193
 Skateboardmanufaktur und Laden



03



04



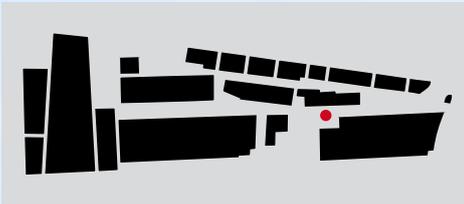
10 Finanzierung

Finanzierung des Baurechts und des Betriebs der Gesamtanlage

Der Baurechtsgeber überlässt die bestehenden Gebäude der Baurechtsnehmerin (Betreiber-gesellschaft) ohne zusätzliche Abgeltung. Der Baurechtszins ist periodisch durch die Betreiber-gesellschaft zu zahlen; diese refinanziert den Baurechtszins wie auch die vermierterseitigen Unterhaltsarbeiten und eigenen Betriebskosten über die Mietzinse und Nebenkostenbeiträge.

Investitionen: Diese werden nach Massgabe des baulichen Zustands bzw. der Nutzungs-/Komfortansprüche der Mieter vorgenommen und bewirken damit eine Wertsteigerung der Bauten. Diese Investitionen sollen zu 60% durch Hypotheken und im Übrigen durch Darlehen der Betreiber-gesellschaft, Mieterdarlehen oder Fremddarlehen finanziert werden und sind angemessen zu amortisieren.

Die Mietzinsanpassungen werden so angesetzt, dass sie für die Betreiber-gesellschaft voll kostendeckend sind und liquiditätsmässig auch die angemessene Amortisation der Hypothek ermöglichen, was eine Verzinsung dieser Investitionen mit 7% p.a. erfordert.



01



Abb. Vorderseite

Gebäude 161 (Baujahr 1896)
 ehem. chem. und technolog. Labor
 Kultur, Gastronomie, Verkauf,
 Werkstätten, Büro

Abb. 01

Gebäude 161
 Schätze des 20. Jahrhunderts

Abb. 02

Gebäude 161
 Kulturlokal

Abb. 03

Gebäude 161
 Kulturlokal

02



03



11 Bestandesaufnahme

Boden/Gebäude/Altlasten

Boden: Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 46 363 m². Rund 19 500 m² sind unbebaut und werden zur Zeit vorwiegend als Zufahrtswege und Parkierung genutzt. Die Aussenflächen sollen in einer zukünftigen Nutzung begrünt und gestaltet werden, wodurch sie für die Öffentlichkeit und die ansässige Mieterschaft attraktiver sein werden.

Ca. die Hälfte der Gesamtfläche ist der Arbeitsplatzzone I2 zugeordnet. Die andere Hälfte liegt in der Zentrumszone Z7 mit einem angestrebten Wohnanteil von 55% (11 820 m²). Für die ganze Anlage gelten die «Speziellen Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte» der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht für Neuüberbauungen.

Gebäude: Auf dem Gelände befinden sich sehr verschiedenartige Gebäude unterschiedlichen Zustandes und Alters. Die ersten Gebäude wurden zwischen 1895 und 1918 gebaut. Weiter Bauten wurden 1924/25 sowie 1942 und 1954 erstellt.

Es gibt Gebäude, die vorschriftsgemäss wärmeisoliert sind, einen neuzeitlichen Ausbaustandard mit vollumfänglicher Infrastruktur haben. Es gibt aber auch Lagerhallen, die nur mit einigem Aufwand einer höheren Nutzung zugeführt werden können. Beispiele für solche Umnutzungen sind die Hallen 193, wo ein breites Freizeitangebot und die Halle 180, wo die Architekturausbildung der ZHW zu finden sind.

Die Verschiedenartigkeit der Räume hat bewirkt, dass sich in der Zeit der Zwischennutzung ganz unterschiedliche Mieter niedergelassen haben. In Eigenleistung sind zum Teil die gemieteten Flächen den individuellen Anforderungen angepasst worden. Der Lagerplatz ist heute vollvermietet und in seinem Ist-Zustand ein Vorbild, wie solche ehemaligen Industrieanlagen umgenutzt werden können.

Grundsätzlich sollen die bestehenden Gebäude so saniert werden, dass bauliche Vorschriften und die Anforderungen der jeweiligen Mieter erfüllt werden können. Der Gebäudewert wird dadurch erhöht. Der Lagerplatz hat noch beträchtliche Ausbaureserven. Bei Bedarf kann eine höhere Nutzung im Rahmen der bestehenden Zonen ins Auge gefasst werden.

Altlasten: In den letzten Jahren ist das Areal Lagerplatz verschiedentlich auf Altlasten untersucht worden. Die entsprechenden Mess- und Prüfungsberichte müssen zugänglich gemacht werden, damit Massnahmen nach AWEL-Richtlinien (Artikel 3 Altlastenverordnung «Bauen auf belasteten Standorten») veranlasst werden können.

Zusätzlich zu den bekannten Bodenverunreinigungen im Bereich Gebäude 181 (Ölsee) braucht es unter Umständen weitere Bohrungen und Messungen. Ebenso sind mögliche schädliche Einwirkungen durch Elektrosmog, Schwermetalle, Strahlungen, Gifte und so weiter in der vorhandenen Bausubstanz bzw. den ehemaligen Industrieanlagen zu untersuchen und festzuhalten, um die nötigen ersten Schritte zur Behebung einzuleiten und ein umfassendes Massnahmenpaket zusammenzustellen.

Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Grundstücke und Gebäude, die zur Diskussion stehen, in saniertem Zustand an die Käuferschaft gehen, resp. die Altlastenlage Gegenstand von Verhandlungen mit den Eigentümern (Sulzer Immobilien AG/Post) sein muss.

181



**Abb. Vorderseite**

Gebäude 181 (Baujahr 1894)
 ehem. Fabrikations- und Lagerhalle
 Begrünte Gleisanlagen

Abb. 01

Gebäude 181
 Kranhaken

Abb. 02

Gebäude 181
 Kranbahn

Abb. 03

Gebäude 181
 Ofentor



12 Kaufpreis Analyse/Angebot

Die Analyse ist zuhanden der Investoren durchgeführt worden. Berechnet wurden die maximalen Anlagekosten unter Berücksichtigung der jährlichen Mietzinseinnahmen im Ist-Zustand. Die errechnete Bruttorendite ermöglicht einer noch zu gründenden Betreibergesellschaft, das Areal Lagerplatz zu verwalten und zu unterhalten. Die anstehenden baulichen Massnahmen werden über Mietzinsanpassungen kostendeckend finanziert.

Die Kaufverhandlungen werden zwischen den Investoren und der Sulzer Immobilien AG/Post geführt.

13 Anhänge

01

Übersicht Zuständigkeiten Projektgruppe

1 Projektleitung

Marco Frei

2 Projektbüro

Inge Corti

3 Öffentlichkeitsarbeit

Marco Frei

Manuel Lehmann

4 Bestandesaufnahme Areal

Peter Thommen

Jeff Thommen

Valérie Waibel

5 Grafik, Fotografie, Text, Druck

Janine Peter

Stefan Hayoz

Markus Roost

Paul Girard

6 Rechtsberatung

Walter Peter

7 EDV

Felix Hoch

Daniel Laffer

8 Finanzierung/Investoren

Barbara Buser

Eric Honegger

Irene Wigger

Vorstand

Arealverein Lagerplatz

Präsident

Felix Hoch

Aktuar

Manuel Lehmann

Kassier

Adamo Lochmatter

Beisitzerin

Monika Kilga

Beisitzer

Robert Grimmer

13 Anhänge

02

Aktuelle MieterInnenstruktur

Bildung, Therapien

Zürcher Hochschule Winterthur,
Departemente Architektur und
Medienwissenschaften / Rudolf
Steiner Schule / Sicherheits-
schulung / Musiktherapie / Ergo-
therapie / Physiotherapie

Büro, Dienstleistungen

Architektur 7 / Computer 3 / Grafik 3 /
Personalberatung / Landschafts-
architektur / Holzbau / Haustechnik /
Velokurier

Handwerk, Handel, Verkaufsläden

Möbel 2 / Haustechnik 2 / Buch-
manufaktur / Maler / Transporte 2 /
Lager 7 / Brockenhalle /
Handelsfirma 3 / Verkaufsläden 7

Kultur- und Kunstschaffende, Ateliers

Tonstudio 3 / Musikerraum 5 /
Fotografie 6 / Filmstudio 2 / Tanz-
studio / Atelier 9

Freizeitangebot

Tempodrom / Skaterpark (indoor) /
Klettergarten (indoor) /
Beach Volleyball (indoor) / Badmin-
ton Center

Gastronomie

Kulturlokal / Erlebnisgastronomie 2 /
Bar 2 / Mensa / Bistro-Kiosk