

immo!invest

DIE PLATTFORM FÜR STANDORTE UND IMMOBILIEN

Wirtschaftsraum Winterthur

Von der Industrie zur Dienstleistungs- und Bildungshochburg



Interviews:

- Michael Künzle, Stadtpräsident Winterthur
- Bettina Furrer, Leiterin Amt für Stadtentwicklung Winterthur

Weitere Artikel:

- Stellwerk 2: Mehr Mobile als Immobilie?
- Tunnel statt Flaschenhals: SBB baut Strecke Zürich – Winterthur aus

Projekte:

- Die neue Lokstadt: Urban, vielseitig, geschichtsträchtig
- Towerkomplex an der Sulzerallee: Aus einem Guss



Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

Die richtige Energie am richtigen Ort



Klimafreundliche Energiequellen erschliessen, intelligent kombinieren
und wirtschaftliche Mehrwerte schaffen. Wir zeigen Ihnen sehr gerne wie.
Für Überbauungen und integrierte Areallösungen schweizweit.
ewz.ch/projekte

ewz

Impressum



Juni 2023

Titelbild: Visualisierung Lokstadt

info@immo-invest.ch
www.immo-invest.ch

Erscheinung / Auflage

6x pro Jahr / 9 000 Ex.

Abopreise

1 Jahr Print und Digital CHF 70.-
1 Jahr Digital CHF 45.-
2 Jahre Print und Digital CHF 130.-
2 Jahre Digital CHF 80.-
Einzelpreis: CHF 9.-

Herausgeber

immoMedia
Bahnhofstrasse 6
8952 Schlieren

Telefon: 044 500 24 22
www.immomediamedia.ch

Redaktion

Linda von Euw, Janina Fischer,
Jessica Bill

Verkauf

Arun Banovi, Sabine Billeter

Grafik / Layout

Jérôme Bucher, Banovi AG

Korrektorat

Paul Dütschler

Weitere Produkte

immoTable
immoTermine.ch
www.immo-invest.ch

Haftungsausschluss

Der Inhalt dient lediglich der Information unserer Leserinnen und Leser und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar.

immo!invest ist Medienpartner der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement SVSM



www.svsm-standortmanagement.ch

Von der Industriestadt zur Dienstleistungs- und Bildungshochburg

Liebe Leserinnen und Leser

Winterthur ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz. Und sie hat einen beeindruckenden Wandel von einer Industrie- zu einer Dienstleistungs- und Bildungsstadt hinter sich. Die steigende Beliebtheit spiegelt sich auch in den Einwohnerzahlen: Mit aktuell rund 120'000 Einwohnern verzeichnete Winterthur im 2022 das stärkste Bevölkerungswachstum seit Jahrzehnten. Dies birgt laut Stadtpräsident Michael (Mike) Künzle Chancen, aber auch Herausforderungen. Um das Wachstum aufzufangen, sind mehr Arbeitsplätze gefragt sowie eine erweiterte Verkehrs- und Bildungsinfrastruktur (Interview ab S. 8).

Dass die Stadt innovativ ist, stellt sie immer wieder unter Beweis. So war Winterthur die erste Stadt mit einer vom Stadtrat erarbeiteten Smart-City-Strategie. Soziale und technologische Innovationen werden gefördert und systematisch erprobt. Ein Unikat stellt zudem die Organisation «House of Winterthur» dar: Hier wurden Winterthur Tourismus und die Standortförderung vereinigt. Das Ziel: Die Qualitäten der Region als Technologiestandort, als praxisorientiertes Bildungszentrum und vielfältige Kulturstadt zur Geltung zu bringen, wie der Direktor der Organisation, Samuel Roth, und Antonietta Lomoro, Projektleiterin Wirtschaftsförderung, im Interview erklären (ab S. 14).

Dass in Winterthur einiges los ist, zeigt ein Blick auf die zahlreichen, spannenden Bauprojekte: Wo früher Lokomotiven produziert wurden, entsteht zurzeit ein neues, nachhaltiges und urbanes Stadtquartier namens Lokstadt (ab S. 36). Einen weiteren Beweis für den Wandel vom Industrie- zum dynamischen Entwicklungsgebiet liefert das ehemalige Sulzer-Areal: Hier wird mit «Neuhegi» das zweite urbane Zentrum Winterthurs entwickelt. In den kommenden Jahren soll es zu einem Hub für Innovationen werden (ab S. 42).

Auch dem steigenden Bedarf an Arbeitsplätzen wird Rechnung getragen: Die HIAG AG plant mit dem «Fahrwerk» ein innovatives Gewerbegebäude, welches vollumfänglich auf die Bedürfnisse des produzierenden Gewerbes ausgerichtet ist und mit befahrbaren Geschossen ausgestattet wird (S. 40). Eine kantige Gewerbeliegenschaft entwickelt derweil die Steiner AG beim Bahnhof Winterthur-Hegi: Das «Manufakt8409» wird rund 7000 Quadratmeter flexibel nutzbare Flächen bieten (S. 46).

Klar ist: Winterthur ist auf Kurs – die Region ist ein beliebter Unternehmensstandort mit hohem Innovationspotenzial. Zudem darf sich die Stadt mit ihren vielen etablierten Hochschulangeboten unbestritten als Bildungshochburg der Schweiz bezeichnen. Und trotz allem hat sich die Grossstadt ihren ursprünglichen kleinstädtischen Charme bewahrt. Treffender als der Stadtpräsident kann man es wohl nicht ausdrücken: «Winterthur ist einfach eine super Stadt!»

Damit wünschen wir Ihnen eine super Lektüre.



Arun Banovi
Geschäftsführer immo!invest



Linda von Euw
Redaktion

06 Facts & Figures Winterthur:
Der Standort für Innovation
und Entrepreneurship



08 «Eine Grosstadt mit
kleinstädtischem Charme»



12 «Nachhaltige und
smarte Stadt mit hoher
Lebensqualität»



14 «Die Stadt Winterthur wird
oft unterschätzt»



18 Winterthur setzt Schwer-
punkte für ein attraktives
Wohnen und Arbeiten

22 Eigenverbrauchsgemeinschaft
im doppelten Sinne



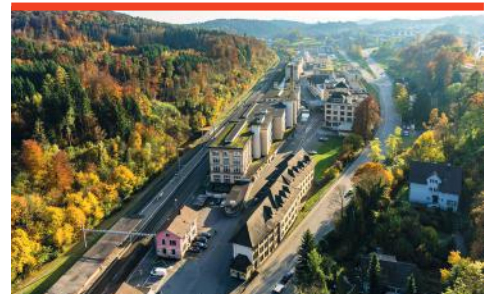
23 So wird Winterthur
zur Smart City

24 Schneller bauen –
dank Virtual Reality



26 Herausforderungen
machen erfinderisch

29 Pflanzliche Dämmstoffe
als CO2-Senke?



30 The Valley Kemptthal:
Industrie trifft Moderne

32 Mit Klimasimulation gegen
Hitzeinsel

33 Recht: Kollaborative
Projektabwicklungsmodelle

34 Stabwechsel bei der SVSM



36 Die neue Lokstadt: Urban, vielseitig, geschichtsträchtig

39 Stellwerk 2: Mehr Mobile als Immobilie?

40 Nachhaltigkeite und wirtschaftliche Energielösungen

41 Fahrwerk: Innovativer Gewerbeneubau

42 Mittendrin liegt KIM



44 Towerkomplex an der Sulzerallee: Aus einem Guss

46 Kantiger Gewerbepark mit industriellem Charme

47 Ausblick mit dem Innovationspark in Dübendorf

48 Attraktiver Wohnungs- und Gewerbemix mit industriellem Charme

49 Tunnel statt Flaschenhals: SBB bauen Strecke aus

50 Pilotprojekt für individualisiertes Wohnen



Erfolgreich planen – mit Freude bauen





Architektur & Holzbau
als Gesamtleistung



SCHWEIZER
HOLZ

www.strueby.ch

Wirtschaftsraum Winterthur

Winterthur: Der Standort für Innovation und Entrepreneurship

WINTERTHUR GALT FRÜHER ALS INDUSTRIEHOCHBURG. INZWISCHEN IST DIE STADT BEKANNT FÜR DEN ERFOLGREICHEN STRUKTURWANDEL HIN ZUR TECHNOLOGIESTADT. UNTERNEHMEN WÄHLEN EINEN STANDORT VOR ALLEM AUFGRUND DES INNOVATIONSPOTENZIALS UND DEREN ÖKOSYSTEME AUS. GENAU DESHALB IST DIE SECHSTGRÖSSTE STADT DER SCHWEIZ DER GEEIGNETE PLATZ FÜR UNTERNEHMEN.

Text: Nina Cavigelli, Bild: zVg., Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur

Früher eine Industriehochburg, hat sich Winterthur heute zu einem wichtigen Technologiestandort und zu einer wahren Geburtsstätte für innovative Startups entwickelt. Die Wirtschaft ist breit diversifiziert, und die Beschäftigungszahlen nehmen jährlich zu. In den Backsteinhallen von einst werden heute Industrie-Software geschrieben und Sensoren für smarte Fabriken entwickelt. In der ehemaligen Industriestadt Winterthur steckt heute enorm viel technisches Know-how. Schon früh hat man begonnen, technische Fachkräfte professionell auszubilden. Der Industriekonzern Sulzer gründete beispielsweise bereits 1870 die erste firmeneigene Berufsschule, kurz danach entstand das Technikum, die heutige Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW. Weitere Berufs- und Hochschulen folgten. Die Region Winterthur ist heute ein Hotspot für praxisorientierte Bildung und Forschung, was den Wandel zur Technologiestadt begünstigte.

ZHAW befeuert das Innovationssystem

Die ZHAW, mit rund 11'000 Studierenden die grösste Fachhochschule der Schweiz, betreibt enge Forschungsoperationen mit der Privatwirtschaft, so dass das enorme Wissen, welches täglich an der ZHAW produziert wird, in die Unternehmen fliesst und das Innovationssystem befeuert. Deshalb vernetzt die Standortmarketingorganisation House of Winterthur die hiesigen Unternehmen mit der ZHAW oder verweist bei Firmenbesuchen

auf spezifische Innovationsförderprogramme. Deren Kernaufgabe ist es auch, die Stärkung des regionalen Innovationssystems voranzutreiben.

Schwerpunkt Gesundheit, Energie und Maschinen

Unternehmen wählen einen Standort vor allem aufgrund des Innovationspotenzials aus. Diese Innovationssysteme macht House of Winterthur sichtbar und zeigt deren Entwicklungsmöglichkeiten auf. Bei Ansiedlungen ist immer zentral, inwiefern ein neues Unternehmen das Innovationssystem bereichert. Da Kooperationen zwischen Unternehmen im Innovationsprozess immer wichtiger werden, organisiert House of Winterthur verschiedene Netzwerkveranstaltungen, wie Tech-Lunches oder spezifische Smart-Health-Veranstaltungen. Um die wichtigsten Innovationsökosysteme der Region zu stärken, lancierten House of Winterthur, der Technopark Winterthur sowie die Handelskammer und Arbeitgebervereinigung Winterthur eine Clusterinitiative mit den Schwerpunkten Gesundheit, Energie und Maschinen. Der Mix aus Industrie, lebendiger Startup-Szene, Kultur- und Freizeitangeboten sorgt dafür, dass Winterthur gleichermaßen für Arbeitskräfte wie auch für Einwohner und Familien attraktiv ist und bleibt. ■

Testimonials



Christian Fehrlin
Inhaber und CEO
DEEPIIMPACT

«Als langjähriger Einwohner und Geschäftsinhaber kann ich auf kompetente, zuverlässige Unterstützung der Stadt zählen. Die Standortförderung bietet wertvolle Beratung und Informationen zur Entwicklung unserer Firma in Winterthur. Ein idealer Standort für Software-Entwicklung, mit günstigeren Preisen und angenehmer Arbeitsatmosphäre, in unmittelbarer Nähe zu Zürich.»



Dr. Suzanne Thoma
CEO und VRP Sulzer

«Sulzer ist seit 1834 in Winterthur verwurzelt. Derselbe Innovations- und Pioniergeist, der Sulzer damals als Technologieführer etablierte, treibt uns heute noch an. Unsere Technologien lösen nachhaltig dringliche Probleme unserer Gesellschaft, und wir investieren weiterhin dort, wo wir begonnen haben – genau wie vor zwei Jahrhunderten.»



Bernhard Winter
CEO Scewo AG

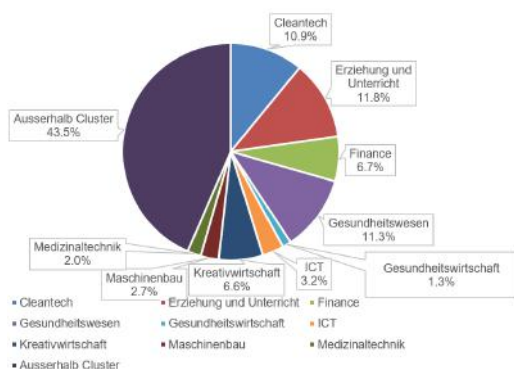
«Wir sind sehr zufrieden mit dem Standort Winterthur. Nicht nur die Entwicklung von unserem Treppen steigenden Rollstuhl findet hier statt, sondern auch die Produktion, die wir vor ein paar Wochen hierher gezügelt haben.»



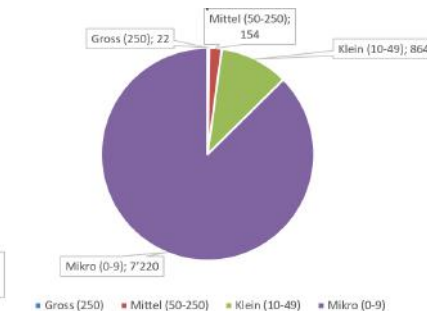
Fabrice Billard
CEO Burckhardt
Compression AG

«Winterthur überzeugt als attraktiver Wirtschaftsstandort durch seine Lage im Wirtschaftsraum Zürich, seine gut ausgebildeten Arbeitskräfte und die hohe Lebensqualität für Mitarbeitende.»

Wirtschaftscluster 2020



Unternehmen nach Grösse 2020



WIRTSCHAFTSREGION WINTERTHUR IN ZAHLEN

Bevölkerung

EINWOHNER:INNEN
2022: 120'222, 2012: 106'542
2002: 92'801

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM
2002-2022: + 34.6%, +27'421

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE
2019-2040:
+ 18%, 114'200 + 20'800 = 135'000

ANTEIL AUSLÄNDISCHE BEVÖLKERUNG
2022: 26.1%, 2012: 23.4%,
2002: 23.9%

Wohnen

WOHNUNGSBESTAND
2022: 57'971, 2012: 51'600,
2002: 44'514

WOHNUNGSWACHSTUM
2002-2022: + 30.2%, +13'457

LEERWOHNUNGSZIFFER
2022: 0.37%, 2012: 0.16%,
2002: 0.36%

NEU ERSTELLTE WOHNUNGEN
2022: 935, 2012: 389,
Ø/PRO JAHR: 2012-2022: 690

Wirtschaft

TOTAL BESCHÄFTIGTE
2022: 74'900,
2012: 68'063, +6'837 = 10%

BESCHÄFTIGTE NACH WIRTSCHAFTSSEKTOR
3. SEKTOR: 84%, 62'900
2. SEKTOR: 16%, 12'000

ANZAHL UNTERNEHMEN
2020: 8'260,
2011: 6'952, +1'308 = 18.8%

ARBEITSLOSENQUOTE
2021: 2.2%, 2011: 2.5%

Bildung

STUDIERENDE ZHAW, STANDORT WINTERTHUR
2021: 10'939,
2011: 7'328, +3'611 = 49.3%

WEITERBILDENDE ZHAW, STANDORT WINTERTHUR
2021: 6'912,
2011: 2'098, +4'814 = 129.4%

«Eine Grossstadt mit kleinstädtischem Charme»

DER STADTPRÄSIDENT VON WINTERTHUR, MICHAEL (MIKE) KÜNZLE, ERKLÄRT DIE SMART-CITY-STRATEGIE DER STADT, WESHALB BEVÖLKERUNGSWACHSTUM CHANCE UND HERAUSFORDERUNG GLEICHZEITIG IST UND WIE ER GEDENKT, WINTERTHUR ZU EINER NACHHALTIGEN STADT ZU MACHEN.

Interview: Arun Banovi, Redaktion: Linda von Euw, Bild: zVg.

Zur Person

Michael (Mike) Künzle hat Jura studiert, war danach Bezirksanwalt in Dielsdorf und später Staatsanwalt in Winterthur. Der 58-Jährige trat 1996 in die CVP Winterthur ein und war 10 Jahre Präsident der Kreispartei CVP Oberwinterthur. Von 1999 bis 2005 war er Mitglied des Grossen Gemeinderats Winterthur, von 2001 bis 2005 als Fraktionschef. Von 2005 bis 2012 war er als Stadtrat Vorsteher des Departementes Sicherheit und Umwelt. Seit 2012 ist er Stadtpräsident von Winterthur und Vorsteher des Departements Präsidiales. Künzle ist verheiratet und hat vier Kinder.



Wo sehen Sie aktuell die grössten Herausforderungen für die Stadt?

Winterthur verzeichnet ein starkes Wachstum. Dieses birgt Chancen, aber auch Herausforderungen. Immer mehr Menschen möchten nach Winterthur ziehen. Das erfordert eine grössere Anzahl verfügbarer Arbeitsplätze, denn kurze Arbeitswege bedeuten Lebensqualität. Zudem müssen wir mehr Verkehrs- und Bildungsinfrastruktur zur Verfügung stellen. Das ist mit Kosten verbunden – auch wenn wir durch die wachsende Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner mehr Steuereinnahmen generieren. Dennoch sind grössere Investitionen nötig, um das Wachstum aufzufangen. Mit «Winterthur 2040» haben wir definiert, wo verdichtet werden soll. Bis 2040 rechnen wir mit rund 135'000 Einwohnenden.

Sie haben es bereits erwähnt: Die Stadt Winterthur zählt aktuell über 120'000 Einwohner. Sie verzeichneten vergangenes Jahr das stärkste Bevölkerungswachstum seit Jahrzehnten. Woran liegt das?

Winterthur ist einfach eine super Stadt! Wir liegen hervorragend erschlossen. Wir bieten sehr viele Grünflächen, eine hohe Lebensqualität sowie ein vielseitiges Kulturangebot. Unsere Bildungsinstitutionen ziehen darüber hinaus vor allem junge Leute an. Dies bringt dem regionalen Arbeitsmarkt gut ausgebildete Fachkräfte. Natürlich profitieren wir auch von unserer Zugehörigkeit zum Wirtschaftsraum Zürich. Und wir sind eine moderne Technologiestadt, was für Unternehmen interessant ist. Kurz gesagt: Winterthur ist eine Grossstadt, die alles bietet, aber dennoch den kleinstädtischen Charme behalten hat.

Wie steht es hinsichtlich der stark angestiegenen Einwohnerzahlen um den Wohnungsmarkt der Stadt?

Wir kämpfen wie alle Städte mit einer sehr tiefen Leerstandsquote. Aber wir können immer noch auf ein paar wenige städtische und einige private Baureserven zurückgreifen. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung lässt noch einiges zu. Es wird rege gebaut, das sehen wir an der Anzahl Baubewilligungen. Grundsätzlich streben wir eine gut durchmischte Stadt an. Deshalb sind wir bemüht, sowohl günstigen Wohnraum wie auch solchen für höhere Einkommen anzubieten. Meiner Meinung nach soll der Wohnungsmarkt aber nicht von der Stadt reguliert werden, er muss möglichst eigenständig funktionieren.

Sie haben die Fachstelle Smart City aufgebaut. Womit beschäftigt sich diese und wie funktioniert sie?

Wir waren die erste Stadt mit einer stadträtlichen Smart-City-Strategie in der Schweiz. Die Smart City setzt soziale und technologische Innovationen gezielt ein, um die Lebensqualität zu sichern, Ressourcen zu schonen und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern. Es geht also darum, unter Anwendung moderner Technologien den Alltag für die Bevölkerung zu vereinfachen und die Stadt gut zu vernetzen. Dafür haben wir die Fachstelle Smart City Winterthur gegründet. Darüber hinaus positioniert sich die Stadt Winterthur als Living Lab (Win-Lab), Reallabor respektive Teststadt, in welcher soziale und technologische Innovationen zugunsten einer nachhaltigen Stadtentwicklung erprobt, systematisch getestet und im Erfolgsfall skaliert werden können. Part-

ner aus Forschung und Entwicklung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft sind zur aktiven Teilnahme eingeladen.

Nachhaltigkeit ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Stichwort.

Stimmt. Die Stadt der Zukunft, da sind sich Forscherinnen und Forscher verschiedenster Richtungen einig, muss eine nachhaltige Stadt sein. Das bedeutet, die Stadt muss so gestaltet sein, dass sie sich wandelnden Rahmenbedingungen anpassen kann. Dies betrifft nicht nur die «Hardware» wie Infrastruktur, Bauten und Freiflächen, sondern auch die «Software», also die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen. Eine nachhaltige Stadt ist demnach ökonomisch erfolgreich, ökologisch verträglich, sozial stabil und damit: Resilient. Das nachhaltige Winterthur soll darum auch eine ökologische Stadt sein, im Sinne der Lebensqualität für ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Dazu gehören möglichst wenig Emissionen, genügend Grünflächen, Freiraum und flexible und vielfältige Fortbewegung. Im Hinblick auf soziale Resilienz ist es uns wichtig, Netzwerke zu stärken und bestehende Benachteiligungen anzugehen.

«WIR MÜSSEN DIE ORGANISATION HOUSE OF WINTERTHUR NOCH OPTIMIEREN»

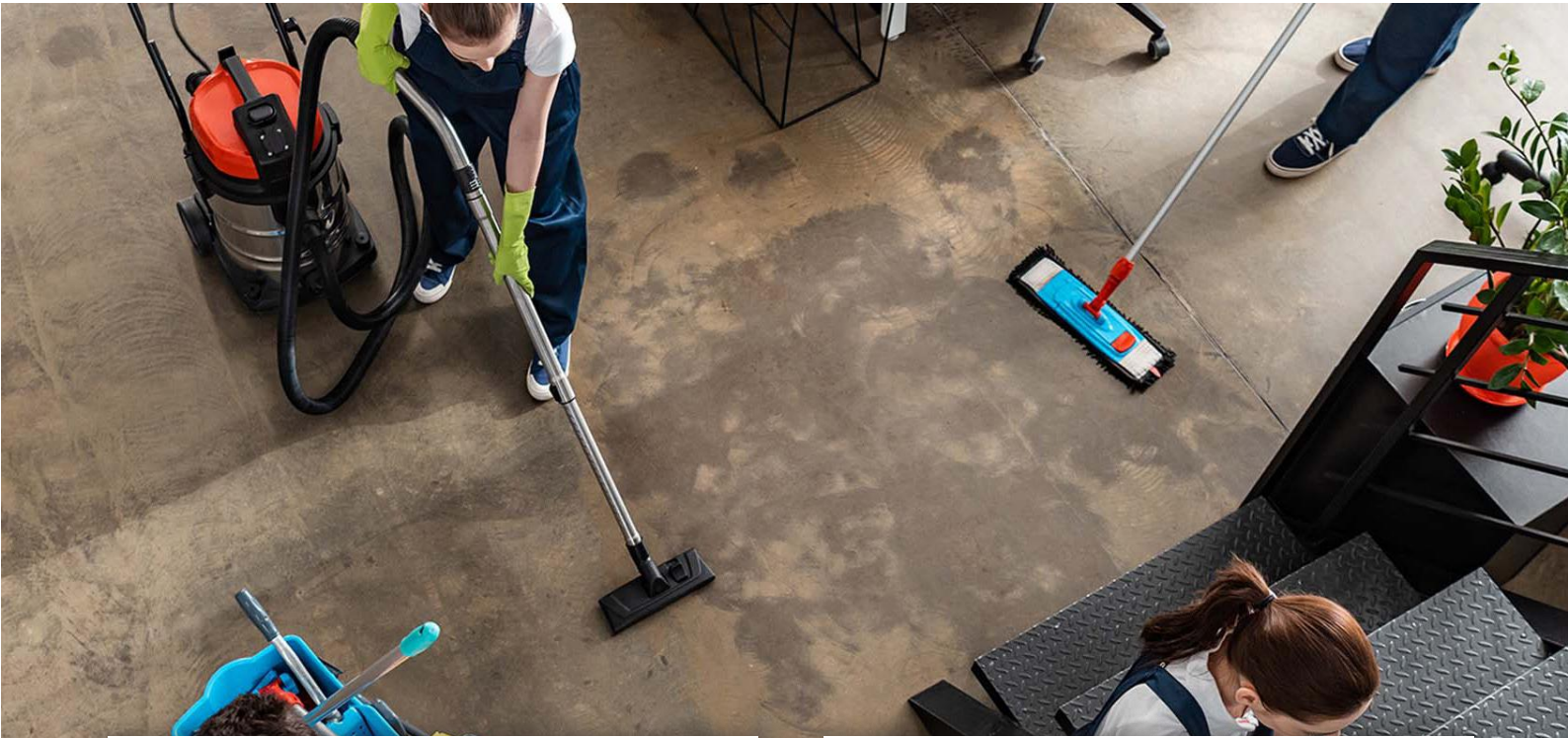
Was wurde im Bereich der digitalen Transformation der Stadtverwaltung konkret unternommen und was ist noch geplant?

Um die digitale Transformation gezielt und ganzheitlich angehen zu können, erarbeitet die Stadt aktuell eine Digitalisierungsstrategie. Diese richtet sich

nach den Bedürfnissen der verschiedenen Anspruchsgruppen sowie den zur Verfügung stehenden Mitteln und Ressourcen. Unser Ziel ist es, einen schnelleren und möglichst niederschweligen Kontakt zur Bevölkerung zu schaffen. Aktuell bietet die Stadt über 90 E-Services, die über ein zentrales Portal erreichbar sind. Auch intern wollen wir unsere Arbeitsprozesse noch effizienter gestalten. Höchste Priorität hat dabei aber nicht nur eine einfache Handhabung, sondern insbesondere der Datenschutz und die Datensicherheit. Die grösste Herausforderung ist und bleibt aber die Geschwindigkeit, mit welcher die Digitalisierung voranschreitet. Hier gilt es, Schritt zu halten. Wir sind noch nicht am Ziel, aber wir sind gut unterwegs.

Sie haben 2017 die Vereinigung der Vereine Winterthur Tourismus und Standortförderung Region Winterthur initiiert. Entstanden ist die neue Organisation House of Winterthur. Welches Fazit ziehen Sie rund sechs Jahre später?

Wir haben mit House of Winterthur einen Verein gegründet, der uns erlaubt, integriertes Standortmarketing zu betreiben. Wir waren damals die erste Stadt, die das probiert hat. Wir wollen Marketing für die Stadt und die Region Winterthur quasi aus einer Hand betreiben und eine höhere Wertschöpfung generieren. Wir sind mit einer sehr breiten Trägerschaft gut gestartet. Die Trägerschaft ist mit dem Kanton, Gemeinden, Unternehmen, Hotelbetrieben, Restaurants, Kulturinstitutionen und der Stadt sehr breit; die unterschiedlichen Ansprüche zu erfüllen, war eine sehr grosse Herausforderung. Wir haben hier bestimmt nicht alles optimal gemacht. Seit eineinhalb Jahren haben wir einen neuen Direktor und sind daran, den Vorstand neu zusammenzustellen. Von der Idee bin ich nach wie vor überzeugt, wir müssen sie aber noch optimieren und justieren. ■



Gartengestaltung

Ihr Spezialist für paradiesische Gärten. Mit unserem Fachpersonal und jahrelanger Kompetenz, kreieren wir Ihre perfekte Oase.

Hauswartung

Unterhalt aller Arten von Liegenschaften, mit einem Spektrum über Fenster bis zu Wohnungsreinigung sind wir Ihr Partner!

Facility Management

Wir sind ein professionelles Facility Management-Unternehmen und bieten massgeschneiderte Lösungen für die effiziente Verwaltung Ihrer Gebäude und Einrichtungen. Unser Ziel ist es, Ihnen einen reibungslosen Betrieb Ihrer Immobilien zu ermöglichen, während Sie sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können.

Gerne entwickeln wir mit Ihnen individuelle Konzepte, massgeschneidert auf Ihre Bedürfnisse.

«Nachhaltige und smarte Stadt mit hoher Lebensqualität»

BETTINA FURRER, LEITERIN AMT FÜR STADTENTWICKLUNG DER STADT WINTERTHUR, SPRICHT IM INTERVIEW ÜBER DIE STÄRKEN UND HERAUSFORDERUNGEN VON WINTERTHUR, AKTUELLE SCHWERPUNKTE, WOHNRAUM UND DIE ZUKUNFTSPÄNE DER STADT.

Redaktion: Janina Fischer, Bild: zVg.



Zur Person

Bettina Furrer ist seit Dezember 2020 Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Winterthur. Sie hat an der ETH Zürich Umweltnaturwissenschaften studiert und 2010 promoviert. Von 2004 bis 2018 war sie für die ZHAW School of Engineering zunächst als Dozentin, später als Professorin und Leiterin des Instituts für Nachhaltige Entwicklung tätig. Bettina Furrer ist in Winterthur aufgewachsen und wohnt auch heute mit ihrer Familie in der Stadt.

Frau Furrer, welche Aufgabe erfüllt die Stadtentwicklung?

Wir beschäftigen uns mit den vier Themen Wirtschaft, Wohnen, Smart City und Soziale Stadtentwicklung. Unsere Themen bringen wir in unterschiedlichen Entwicklungsprozessen ein. Dabei stützen wir uns unter anderem auf Trend- sowie Potenzialanalysen und Daten. Wir informieren, beraten und fördern Projekte sowie Angebote rund um diese Kernthemen.

Welche Aufgabe übernehmen Sie in Bezug auf die Standortentwicklung?

Dieses Thema behandeln wir gesamtgesellschaftlich und proaktiv. Das Wohnen und die Wirtschaft zum Beispiel können nicht einzeln betrachtet werden, sie beeinflussen einander. Standortentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe.

Aktuell beschäftigt uns vor allem der Wirtschaftsstandort, unter anderem mit folgenden zwei Aspekten: Der erste Punkt ist die Profilierung von Arbeitsplatzgebieten. Wir verfolgen dazu den Ansatz von Innovationsökosystemen und erarbeiten entsprechende Grundlagen. Hier haben wir noch Aufbauarbeit vor uns. Zweitens: Die bereits ansässigen Unternehmen, aber auch weitere Akteure, sollen ihre Anliegen sowie Interessen einbringen und sich weiterentwickeln können. Wir sind diesbezüglich im Aufbau eines sogenannten Wirtschafts-Service-Desk.

Welche Ziele verfolgt die Stadtentwicklung Winterthur konkret?

Winterthur soll eine nachhaltige und smarte Stadt mit hoher Lebensqualität sein, die geprägt ist von respektvollem Zusammenleben und guten Bedingungen für die Wirtschaft. Die Bevölkerung soll sich an der gesellschaftlichen Entwicklung beteiligen, neue Technologien sollen gefördert werden. Winterthur soll seinen guten Ruf als lebenswerte Stadt weiter entfalten – nicht zuletzt dank eines vielfältigen Wohnraumangebotes für unterschiedlichste Bedürfnisse. Wir wollen uns aber in Zukunft auch als Technologie- und Innovationsstandort positionieren. Die Stadt soll sich zudem als Reallabor (WinLab) zur Förderung von Innovationen verstehen und die daraus gewonnenen Kompetenzen nutzen. Ein weiteres Ziel ist das Daten-Monitoring für unsere Kernthemen. Und wir möchten Open Government Data vorantreiben.

Welches sind für Winterthur aktuell die grössten Herausforderungen?

Wie überall sind auch in Winterthur die grossen Themen das Netto-Null-Ziel oder die Digitalisierung. In Winterthur kommt das starke Bevölkerungswachstum hinzu, das Herausforderungen mit sich bringt: Wir benötigen mehr Flächen für Bildung, für die Ver- und Entsorgung, für den Sport und andere Bedürfnisse, während gleichzeitig der Boden knapp ist.

Mit der «Räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» zeigt die Stadt auf, wo das grösste Verdichtungspotenzial liegt und wie sie dieses nutzen will: Es geht um gemischt genutzte Gebiete und um Arbeitsplatzgebiete.

Das Interesse von Investoren und privaten Grundeigentümerinnen ist gross, was dem Wirtschaftsstandort Chancen eröffnet, uns jedoch auch fordert.

Welches sind die beliebtesten Standorte für Unternehmen?

Das kommt ganz auf die Bedürfnisse der Unternehmen an. Je nachdem spielen die Erschliessung, die Zonierung, das Entwicklungspotenzial, die Umgebung oder die Boden- und Mietpreise eine grössere oder kleinere Rolle. Ich wage zu behaupten, dass die Nachfrage grundsätzlich in Richtung zentraler und gut versorgter Standorte steigt. Natürlich gibt es auch Unternehmen, die aufgrund von Flächenverbrauch oder Lärmemissionen eine periphere Lage bevorzugen. Auch Industrie- und Gewerbebezonen gilt es für die Zukunft zu erhalten.

Womit punktet Winterthur als Standort für Unternehmen?

Erstens ist Winterthur hervorragend erschlossen: Der Flughafen Zürich ist in wenigen Minuten erreichbar, die Zugverbindungen nach Zürich und in die Ostschweiz sind optimal. Und mit dem geplanten Brüttenertunnel und dem Ausbau der Autobahn A1 wird die Verkehrserschliessung künftig noch besser. Zweitens können wir mit erfolgreichen und für die Zukunft gerüsteten Technologie-Unternehmen punkten. Dazu zählen grosse, teils börsennotierte Unternehmen wie Rieter, Sulzer, Burckhardt Compression, Kistler und ebenso eine Vielzahl an innovativen Start-ups. Letztere werden gezielt gefördert, etwa vom Technopark Winterthur, dem Home of Innovation und dem Entrepreneur Club Winterthur. Ein dritter Pluspunkt ist die Zürcher Hoch-

schule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). Sie stellt durch ihre Forschung und Entwicklung den Wissenstransfer sicher, trägt zu Innovationen vor Ort bei und bringt als Hochschule wertvolle Fachkräfte hervor. Ausserdem sind die ETH und die Uni Zürich auch nicht weit.

Was macht Winterthur als Wohnort attraktiv?

Die bereits erwähnte hohe Lebensqualität und der eigene Charme. Dazu tragen der grosse Anteil an Gärten, eine intakte, historische Altstadt und das breite Kulturangebot bei. Meines Erachtens kommt eine weitere, unterschätzte Qualität dazu: Von fast jedem Ort in der Stadt gelangen Sie in rund zehn Minuten ins Grüne. Nicht zuletzt machen die im Vergleich zum nahen Zürich moderaten Preise und die guten Verkehrsanbindungen zur Ostschweiz Winterthur zu einem sehr attraktiven Lebensmittelpunkt.

Wie sieht es aus mit freiem Wohnraum in Winterthur?

Freier Wohnraum ist im wachsenden Winterthur schon länger rar: Die Leerwohnungsziffer betrug letztes Jahr 0,37 Prozent, was gerade 212 Wohnungen entspricht. Es wird viel gebaut, jetzt und auch in naher Zukunft, soweit wir das heute abschätzen können. Das Thema Wohnen beschäftigt uns, wir sind damit aber nicht allein: Preisgünstiger Wohnraum ist generell in den Schweizer Städten ein grosses Thema. ■

«Die Stadt Winterthur wird oft unterschätzt»

IM INTERVIEW MIT IMMO!NVEST SKIZZIEREN DER DIREKTOR DES HOUSE OF WINTERTHUR, SAMUEL ROTH, UND SEINE KOLLEGIN ANTONIETTA LOMORO, PROJEKTLEITERIN WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG HOUSE OF WINTERTHUR, WIE SICH DER STANDORT WINTERTHUR IN DEN KOMMENDEN ZEHN JAHREN ENTWICKELN DÜRFTE, WELCHE ANZIEHUNGSKRAFT DIE STADT AUF START-UPS HAT UND WIE ES UM DEN REGIONALEN TOURISMUS STEHT.

Redaktion: House of Winterthur, Bild: zVg.



Herr Roth, Sie haben das Rechtsanwaltspatent, waren als Abteilungsleiter der Financial Intelligence Unit des Fürstentums Liechtenstein in Vaduz tätig und haben das Musikkollegium Winterthur geleitet. Was hat Sie 2020 dazu bewogen, das Amt des Direktors von House of Winterthur anzunehmen?

Samuel Roth: Ich fand es sehr spannend, an der Schnittstelle von Wirtschaft, Bildung, Tourismus und Kultur tätig zu sein und mich so für die Region Winterthur zu engagieren.

Was konnten Sie in den bald drei Jahren seit Ihrem Amtsantritt bewegen?

Roth: Mir war es wichtig, unsere Tätigkeit auf unsere Kernkompetenzen Kommunikation und Vernetzung zu fokussieren. Damit können wir die Region als Technologiestandort, Bildungszentrum und Kulturstadt profilieren. Zu diesem Zweck haben wir ein attraktives Programm mit rund 40 Veranstaltungen pro Jahr auf die Beine gestellt. Besonders beliebt sind die «Tech-Lunches»: Unsere Gäste können jeweils Produktionsbetriebe besichtigen oder die Anlässe zum Thema «House-Kultur» besuchen, in deren Rahmen wir beispielsweise mit unseren Mitgliedern die Winterthurer Musikfestwochen besuchen.

Frau Lomoro, House of Winterthur entstand 2017 aus den beiden Vereinen Winterthur Tourismus und Standortförderung Region Winterthur. Die Stadt fährt damit ein Sondermodell. Themen wie Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Kultur sind unter einem Dach vereint. Wo liegen die Vorteile?

Antonietta Lomoro: Die verschiedenen Stakeholder haben in Standortförderungsfragen nur noch einen Ansprechpartner statt wie zuvor zwei. Das Marketing für die Region stammt nun aus einem Guss. Zudem fördern wir die gegenseitige Vernetzung der verschiedenen Anspruchsgruppen.

Welche Synergien konnten durch den gemeinsamen Auftritt erzielt werden?

Lomoro: Arbeitskräfte legen heute mehr Wert auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance. Sie schätzen das grossartige Freizeit- und Kulturangebot in der Region Winterthur. Arbeitgeber und Arbeitgeberinnen achten darauf, dass ihre Mitarbeitenden an einem attraktiven Standort arbeiten können, wo nebst den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch die Lebensqualität stimmt. Es macht deshalb Sinn, diese Standortvorteile aus einer Hand zu bewerben.

Wie viele Personen beschäftigt House of Winterthur? Wie hoch ist das Budget?

Lomoro: House of Winterthur beschäftigt derzeit 20 Personen in Vollzeitäquivalenten. Das Budget umfasst 3,5 Millionen Franken.

Winterthur verfügt über eine vielfältige Wirtschaft, eine lebendige Altstadt, ein hochkarätiges Kulturangebot und eine angesehene Fachhochschule. Warum muss man eine Stadt, die so viel bietet, noch vermarkten?

Samuel Roth: Winterthur ist zwar die sechstgrösste Stadt der Schweiz, wird jedoch oft unterschätzt. Es ist deshalb wichtig, dass House of Winterthur die Qualitäten der Region als herausragender Technologiestandort, praxisorientiertes Bildungszentrum und grossartige Kulturstadt zur Geltung bringt.

Wie kommt House of Winterthur bei der Bevölkerung und den Unternehmen an?

Antonietta Lomoro: Die Bevölkerung von Winterthur hat 2017 mit einer klaren Mehrheit der Gründung von House of Winterthur zugestimmt. Nach Ablauf der ursprünglichen Subventionsvereinbarung mit der Stadt hat das Stadtparlament die Vereinbarung ohne Gegenstimme um weitere fünf Jahre verlängert. Die Tätigkeit von House of Winterthur stösst bei den Unternehmen auf positive Resonanz, was sich an der regen Beteiligung an unseren Veranstaltungen zeigt.

Wie haben sich die Mitgliederzahlen von House of Winterthur in den letzten drei Jahren entwickelt?

Lomoro: Seit Anfang 2020 ist die Anzahl um 20 Prozent auf insgesamt 420 Mitglieder gestiegen.

«DER TOURISMUS HAT SICH SEIT CORONA FAST VOLLSTÄNDIG ERHOLT»

Wie attraktiv ist Winterthur als Wirtschaftsstandort?

Samuel Roth: Wir führen jedes Jahr eine Unternehmensbefragung durch, an der jeweils über 300 Unternehmen teilnehmen. Die letzte Umfrage hat ergeben, dass fast 87 Prozent der Unternehmen eher bis sehr zufrieden mit den Rahmenbedingungen am Standort Winterthur sind. Grund dafür sind die Nähe zu den Hochschulen und die gute Verfügbarkeit von Fachkräften. Die Stadt ist auch für Start-ups attraktiv. So findet mit den «Start-up Nights» jährlich der grösste Start-up-Event der Schweiz in Winterthur statt.

Welche Massnahmen treffen Sie, um die Attraktivität weiter zu steigern?

Antonietta Lomoro: Mit «Winterthur 2040» hat der Stadtrat definiert, wie er Winterthur fit für die Zukunft machen möchte. Unsere Aufgabe ist es, die Vorzüge und Chancen der ganzen Region zur Geltung zu bringen.

Welche Areale, Immobilien sowie Standorte werden seitens der Unternehmen derzeit am meisten gesucht?

Lomoro: Wir haben viele Anfragen bekommen – und zwar für das Sulzerareal in der Stadtmitte und The Valley im Kempththal. Aktuell stellen wir fest, dass sich das Interesse an Flächen in Neuhegi und im Zentrum von Effretikon stark erhöht.

Welche Regulierungen weisen dringenden Anpassungsbedarf auf?

Samuel Roth: Für die Wirtschaft ist jede Regulierung eine zu viel. Manchmal braucht es jedoch Regulierungen, um das Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten zu fördern, um kurze Wege zu ermöglichen sowie eine Belebung des öffentlichen Raums und eine hohe Nutzungsvielfalt zu erreichen.

Wie soll sich der Wirtschaftsstandort Winterthur in den nächsten 10 Jahren entwickeln?

Roth: Die Anzahl der Arbeitsplätze hat sich in den letzten Jahren proportional zum Bevölkerungswachstum von ca. einem Prozent pro Jahr entwickelt. Wir gehen deshalb davon aus, dass nicht nur die Bautätigkeit zu einem weiteren Wirtschaftswachstum beiträgt, sondern sich auch neue Technologieunternehmen in Winterthur ansiedeln werden. Zudem hat unsere Unternehmensbefragung gezeigt, dass fast die Hälfte der befragten Unternehmen in den nächsten Jahren Investitionen planen. Die Region Winterthur sieht deshalb rosigen Zeiten entgegen.

Wie positioniert sich die Stadt im Bereich des Tourismus und auf welchem Stand ist er heute?

Antonietta Lomoro: Der Tourismus hat sich seit Corona fast vollständig erholt und liegt – gemessen an der Anzahl Logiernächte – nur noch 15 Prozent unter dem Rekordjahr 2019. Zu den wichtigsten touristischen Attraktionen in der Region gehören der Rheinfall, das Technorama, und an dritter Stelle folgt überraschenderweise der Skills Park. Auch der FC Winterthur und die Pfadi Winterthur sind Publikumsmagnete. Die Kulturstadt punktet mit der internationalen Ausstrahlung der Museen, der grossen Vielfalt an Festivals oder den internationalen Kurzfilmtagen sowie dem Casinotheater und dem Musikkollegium Winterthur.

Im letzten Jahr hat House of Winterthur die Anzahl Vorstandsmitglieder reduziert. Was waren die Beweggründe?

Samuel Roth: Mit den bis anhin 15 bis 16 Vorstandsmitgliedern war der Vorstand zu gross besetzt. Dadurch konnten sich die einzelnen Vorstandsmitglieder nur ungenügend einbringen. Gemäss Statuten darf nun der Vorstand nur noch maximal 9 Mitglieder aufweisen, was die Effizienz der Vorstandstätigkeit stark erhöht.

Stehen in den kommenden Jahren weitere interne Veränderungen an?

Roth: House of Winterthur ist grundsätzlich auf Kurs. Die Generalversammlung wählt am 25. Mai einen neuen Vorstand. Dieser wird die Strategie überprüfen und allenfalls notwendige Anpassungen vornehmen. ■

Anzeige

Gemeinsam schaffen wir bleibende Werte.

Ob Neubau oder Bestandsobjekt:
Sprechen Sie mit uns über Ihre Projekte.

+41 71 228 52 08, benjamin.bolt@asga.ch
www.asga.ch



â asga
pensionskasse

GEMEINSAM VORSPRUNG GESTALTEN



Die Steiner AG ist ein führender Immobiliendienstleister mit den Schwerpunkten Projektentwicklung und -realisierung. Mit einem Entwicklungsportfolio von mehr als CHF 6 Milliarden gehören wir zu den grössten Immobilienentwicklern der Schweiz. Unser Portfolio umfasst eine breite Palette an Projekten aus den Bereichen Wohnen, Büro, Industrie und Logistik sowie eigene Produktinnovationen wie die Marken Werkarena, Manufakt oder Steiner Hybrid Hotel. In der Romandie ist Steiner Construction Marktführer für die Realisierung von Immobilien im Total-/Generalunternehmermodell. Unsere über 100-jährige Erfahrung bringen wir in die zwei neugeschaffenen Bereiche Steiner Financial Initiatives für neue Anlagelösungen und Steiner Digital für digitale Kollaborationsplattformen entlang des Immobilienlebenszyklus ein.



Winterthur setzt Schwerpunkte für ein attraktives Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten

WINTERTHUR WÄCHST, WINTERTHUR HAT POTENZIAL. DIESES KLUG ZU NUTZEN UND FÜR KÜNFTIGE GENERATIONEN FIT ZU MACHEN, HAT SICH DIE STADT ZUM ZIEL GESETZT. WIE SIE DIE LANGFRISTIG HOHE QUALITÄT EINER MODERNEN STADT SICHERSTELLT? MIT DER ENTWICKLUNG UND TRANSFORMATION IN SPEZIFISCHEN SCHWERPUNKTGEBIETEN.

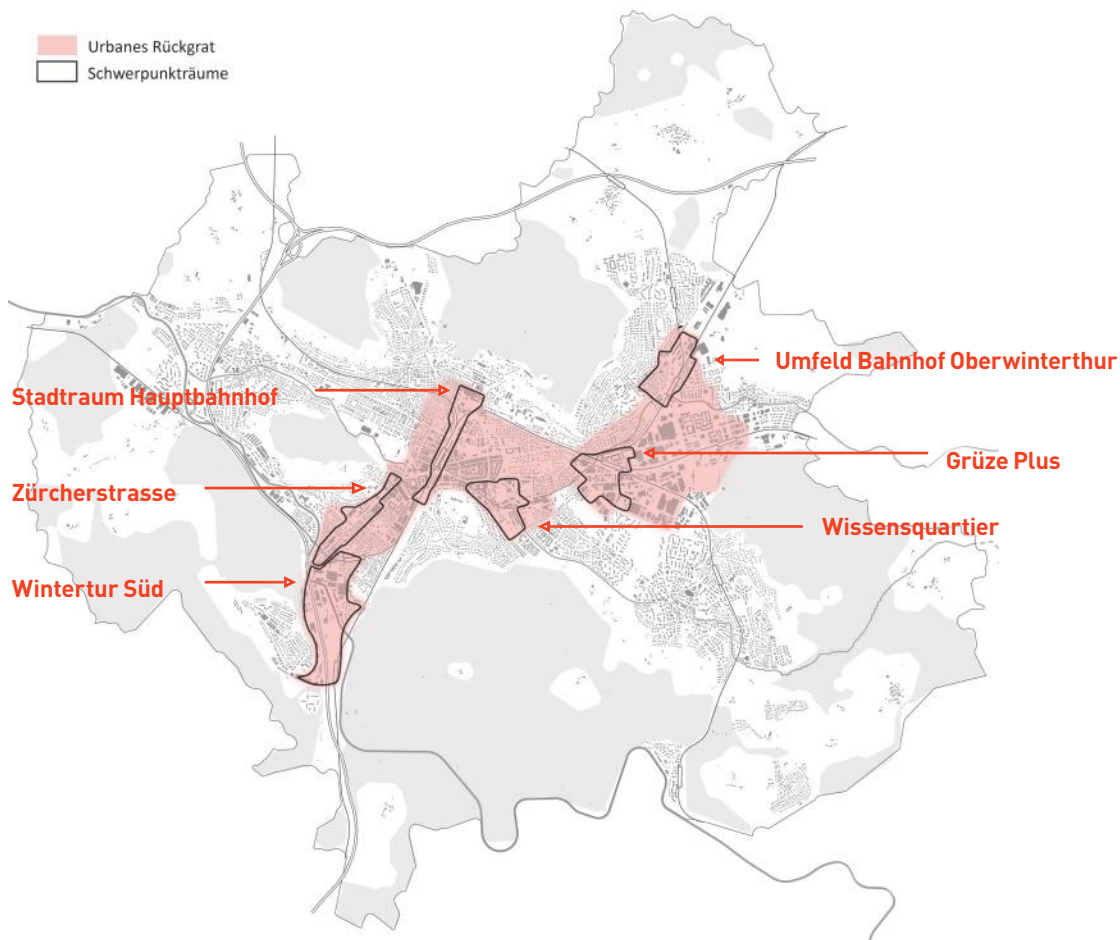
Text: Amt für Stadtentwicklung Winterthur, Bilder: Jörg Vieli, Ivo Scholz, Quelle: Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040

Die hohe Lebensqualität der Stadt Winterthur hat sich mittlerweile herumgesprochen. Immer mehr Menschen wohnen, arbeiten und studieren hier. Aktuell zählt die Stadt im Wirtschaftsraum Zürich über 120'000 Einwohnerinnen und Einwohner, rund 75'000 Beschäftigte, knapp 11'000 Hochschulstudierende und rund 11'000 Lernende an Berufsmittelschulen. Die städtische Prognose sagt ein Bevölkerungswachstum auf rund 135'000 Menschen bis ins Jahr 2040 voraus. Dieses Wachstum möchte Winterthur als Chance für die Entwicklung bestehender urbaner Qualitäten nutzen, indem sie räumliche Schwerpunkte setzt.

Der Grossteil dieser Entwicklung soll innerhalb des bereits heute sehr dynamischen urbanen Rückgrats von Winterthur (siehe Grafik) vorangetrieben und gelenkt werden, in Ergänzung zur bestehenden Siedlungsstruktur. Die Stadt soll entlang der Hauptverkehrsachsen und dem gut erschlossenen öffentlichen Verkehr von Töss im Südwesten bis Oberwinterthur im Nordosten verdichtet und die Nutzungsvielfalt vergrössert werden.

Verdichten entlang des urbanen Rückgrats

Aus städtebaulicher Perspektive ergeben sich sechs Gebiete mit enormem Wachstums- und Verdichtungspotenzial. Die Stadt konzentriert sich



Amt für Städtebau, Winterthur

entlang des urbanen Rückgrats auf sechs Schwerpunktgebiete (vgl. Grafik): Winterthur Süd, Zürcherstrasse, Stadtraum Hauptbahnhof, Wissensquartier, Grütze Plus und Umfeld Bahnhof Oberwinterthur. Hier sollen gezielt mehr Wohnraum, neue Arbeitsplätze, Verkaufsflächen und Dienstleistungen und zusätzliche Aufenthalts- sowie Begegnungsräume für Freizeit und Kultur entstehen. Dabei wird auf eine hohe Versorgungsqualität geachtet, welche kurze Wege ermöglicht und dadurch auch einen Beitrag zu Netto Null bis 2040 leistet.

Behutsame Entwicklung der Quartiere

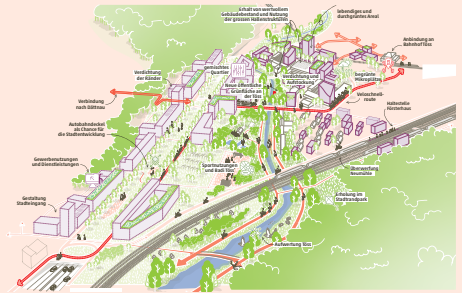
Die bestehenden Quartiere werden dabei nicht vergessen – im Gegenteil.

Durch die räumliche Fokussierung auf eine hochwertige Innenentwicklung entlang des urbanen Rückgrats werden sie vom Verdichtungsdruck entlastet. Punktuelle Verdichtungen bleiben an geeigneten Lagen möglich, damit auch das dortige Wohnangebot vielfältig entwickelt und die Qualitäten der Aussenräume verbessert werden können. Das in der «Räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» festgelegte Ziel, sogenannte «5-Minuten-Quartiere» zu fördern, ist ein wichtiges Anliegen der Stadt und trägt zu einem nachhaltigen Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Freiraum und damit zum Erhalt der heute so geschätzten hohen Lebensqualität bei. ■



Wintertur Süd

Der südwestliche Stadteingang von Winterthur ist heute vor allem durch flächenintensive Nutzungen mit niedriger Bebauung geprägt. Entsprechend hoch ist das Entwicklungspotenzial. Der vorgesehene Autobahnausbau der A1 bietet Chancen auf eine Neugestaltung. Ziel ist ein lebenswertes und nachhal-

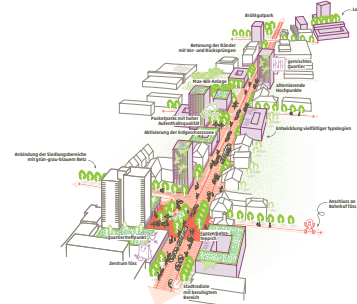


tiges Wohn- und Arbeitsplatzquartier mit eigenem S-Bahnhof. Eine Tunnel-lösung eröffnet die Möglichkeit für eine «Stadt-reparatur» mit neuem Stadteingang, frei gelegter Töss und besserer Anbindung der Quartiere Dätt-nau und Steig. Gleichzeitig entstehen neue Flächen für eine Stadtteilentwicklung.



Zürcherstrasse

Die Zürcherstrasse ist eine der wichtigsten Zufahrtsachsen und die Pforte in die Stadt. Sie ist heute stark durch den Verkehr geprägt und sehr belastet. Stadträumliche Qualitäten fehlen vielerorts. Die Zürcherstrasse soll zu einem urbanen Stadtraum werden, der als wichtiger ÖV-Korridor die Anforderungen einer zukunfts-fähigen Mobilität erfüllt. Gleichzei-



tig soll eine hohe bauliche Dichte – auch mit Akzenten in die Höhe – und damit eine vielfältige Nutzung von Wohnen über Arbeiten und Dienstleitung bis zu Kultur und Freizeit möglich sein. Für einen attraktiven Strassenraum sind belebte Erd-geschosse sowie abwechslungsreiche und unterschiedlich nutzbare öffentliche Räume besonders wichtig.



Stadtraum Hauptbahnhof

Der Hauptbahnhof soll aufgrund der prognostizierten, massiven Zunahme des Personenverkehrs für den Zeithorizont 2045 und darüber hinaus ausgebaut werden. Die einzelnen Teilareale innerhalb des Stadtraums Hauptbahnhof werden langfristig erhebliche stadträumliche sowie verkehrsbezogene Auswirkungen haben und die Aussenwahrnehmung der gesamten

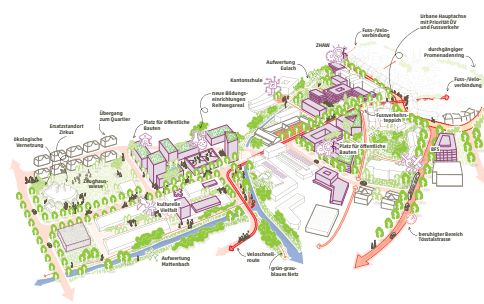


Stadt entscheidend prägen. Themen wie Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen, Verkehrsführung und Logistik, Neuorganisation und Kapazitätsausbau des Busbahnhofs, Verbindung zur Altstadt und Lenkung der Personenströme stehen im Fokus. Diese langfristige Weiterentwicklung treibt die Stadt in einem gemeinsamen Planungsprozess mit den SBB voran.



Wissensquartier

Die Stadt Winterthur ist mit der hier beheimateten Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) einer der grössten Hochschulstandorte der Schweiz. Der Bildungs- und Forschungsstandort Winterthur soll sich weiterentwickeln und wachsen können. Angestrebt wird dies im Wissensquartier, das sich vom heutigen Technikum

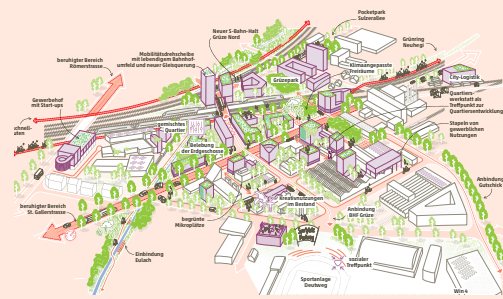


in südöstlicher Richtung bis hin zu den Zeughäusern erstreckt. Nutzungen wie Hochschul-Spin-offs, Start-ups und Räume für Co-Working-Spaces sollen zu einer Vielfalt führen und die Innovationskraft des Wirtschaftsstandorts stärken. Weitere ergänzende Angebote wie Sportanlagen, Gastronomie oder Kinderbetreuung tragen zur Belebung bei.



Grütze Plus

Die Weichen für die künftige Entwicklung des Umfelds Bahnhof Grütze sind gestellt: Mit einem Schwerpunkt auf Dienstleistung und Wohnen entsteht der zweitwichtigste Bahnhof der Stadt Winterthur. Die Umsetzung hat mit dem Bau der Busquerung über die Geleise begonnen, und die Planung der beidseits der Geleise liegenden Areale ist im Gange. Dadurch erhält auch



das südlich gelegene, heute heterogen bebaute Gewerbegebiet neue Impulse. Das Gebiet südlich der St. Gallerstrasse bis zum Sportpark Deutweg soll wie bislang Arbeitsplatzgebiet bleiben, und die Transformation soll stufenweise erfolgen. Das geplante, erweiterte S-Bahn-Angebot bis 2050 mit Verbindungen zu Zürich zeigt die Bedeutung des Gebiets Grütze Plus.



Umfeld Bahnhof Oberwinterthur

Oberwinterthur ist mit dem Bahnhof und durch die Nähe zur Autobahn hervorragend erschlossen. Der Bahnhof bildet zusammen mit dem historischen Dorfkern, dem Römertor und dem Schiltwiesenplatz das Zentrum. Die drei Kleinzentren liegen in Fussdistanz zueinander und sollen künftig für den Fussverkehr engmaschiger verbunden werden. Das wenig bebaute Gebiet un-



mittelbar um den Bahnhof soll künftig zu einer Mobilitätsdrehscheibe und zum attraktiven Ankunftsort werden. Dazu sollen unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen möglich sein. Auch das nördlich gelegene, ebenfalls unternutzte Industriegebiet bietet Entwicklungspotenzial. Es soll verdichtet werden und ein klares Profil erhalten.



Eigenverbrauchsgemeinschaft im doppelten Sinne

DIESES PROJEKT SETZT SICH ZUM ZIEL, ZUR STEIGERUNG DER SOLARENERGIE-PRODUKTION, ZUR VERRINGERUNG DES GESAMTENERGIEVERBRAUCHS UND DER ANZAHL FAHRZEUGE SOWIE ZUR ERHÖHUNG DER AKZEPTANZ FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN, E-FAHRZEUGE UND E-MOBILITY-SHARING BEIZUTRAGEN.

Text: Linda von Euw, Bilder: zVg.

In drei verschiedenen Pilotgebieten – einem Gewerbegebiet, einem Mischgebiet und einem Wohngebiet – sollen die ansässigen Unternehmen und die Bewohnerinnen und Bewohner sowohl bei der Produktion und Speicherung von Solarenergie (Pooling für den Eigenverbrauch) als auch bei der Nutzung von Elektrofahrzeugen (Sharing, «Mobility as a Service») zusammenarbeiten. Damit werden zwei Probleme angegangen, die sich in der Schweiz und in Winterthur im Rahmen der Energiestrategie 2050 abzeichnen: einerseits der schleppende Ausbau der Solarenergie und andererseits die hohe Dichte des fossil betriebenen motorisierten Individualverkehrs.

Das Projekt basiert auf der Zusammenarbeit verschiedener Partner aus Winterthur aus den Bereichen Hochschule/Bildung, Industrie, Hoch- und Tiefbau sowie Stadtverwaltung. Die Areale werden insbesondere mit dem Thema der Zusammenführung von Ei-

gennutzung und Shared Mobility konfrontiert. Während bei Neubauten die Installation einer PV-Anlage inkl. ZEV schon bald selbstverständlich sein wird, ist auch hier das E-Fahrzeug-Sharing noch wenig verbreitet. ZEV² setzt hingegen bei bestehenden Gebäuden an und will durch die Kombination von Technologien (Messinfrastruktur, Energiemanagementsystem, Ladeinfrastruktur – und die digitale Vernetzung dieser drei Systeme) und Bedürfnissen (Nutzung, Abrechnung, Transparenz) die optimale Lösung für gemischte Gebiete gestalten.

Das Projekt wird von der Stadt Winterthur unter der Projektleitung der Fachstelle Klima durchgeführt. Das Projekt wird zudem vom Bundesamt für Energie finanziell unterstützt.

Weitere Informationen sind auf Anfrage bei der Programmleitung Smart City erhältlich. ■



Winterthur wird zur Smart City.

So wird Winterthur zur Smart City

DIE SMART-CITY-STRATEGIE LEGT DEN GRUNDSTEIN, DASS WINTERTHUR NOCH VERNETZTER, SICHERER, INNOVATIVER UND RESSOURCENSCHONENDER WIRD – EINE SMART CITY EBEN. WIE GENAU DAS FUNKTIONIERT, LESEN SIE HIER.

Text: Linda von Euw, Bild: zVg.

In Winterthur hat sich viel getan in den letzten Jahren: Die Bevölkerung ist enorm gewachsen, und die Digitalisierung und Vernetzung wird immer wichtiger. Die Stadt ist aber – wie viele andere urbane Zentren auch – mit Herausforderungen konfrontiert, die zunehmend komplexer und übergreifender werden: Der steigende Kostendruck, überlastete Infrastrukturen oder das Erreichen von Energieeffizienz- und Klimaschutz-Zielen und die Förderung von Innovationen sind einige davon. Mit dem Programm Smart City will sich die Stadt diesen Aufgaben stellen. Der Begriff steht für neue gesamtheitliche städtische Entwicklungsprojekte. Damit soll Winterthur dank der Vernetzung neuer Technologien und Anspruchsgruppen effizienter, fortschrittlicher und nachhaltiger gestaltet werden.

2018 hat der Winterthurer Stadtrat eine Strategie beschlossen, die Ziele und Themenfelder festlegt, die organisatorische Verankerung und Umsetzung regelt, notwendige Ressourcen für die Planung und Umsetzung von Smart City definiert wie auch mögliche Projekte und Massnahmen aufzeigt. Mit der Smart City Winterthur soll eine innova-

tive, fortschrittliche und vernetzte Stadt geschaffen werden, die Menschen und Umwelt in den Mittelpunkt stellt. Dank der intelligenten Vernetzung von Infrastrukturen mit modernen Technologien und durch Einbindung von relevanten Anspruchsgruppen sollen diese Ziele erreicht und die Stadt als eine attraktive Kooperationspartnerin für Unternehmen, Bevölkerung und Bildungs- sowie Forschungsinstitute wahrgenommen werden.

Innovationen innerhalb der Verwaltung sowie am Standort Winterthur sollen gemeinsam mit unterschiedlichen Partnern gefördert werden. Das Programm umfasst wichtige Themen wie Energie, Mobilität, Smart Government, Bildung und Innovation sowie Wohnen, Gesundheit und Alter. Dieses sieht Projekte und Aktivitäten im Zusammenhang mit Smart City vor. Dank eines jährlichen Innovations-Kredits können Smart-City-Projekte – wie etwa die Klimasimulation am Beispiel der Lokstadt – umgesetzt werden.

Die Smart-City-Strategie wird aktuell nach rund vierjähriger Erfahrung überarbeitet. ■

PROJEKT:
Smart City

ORTSCHAFT:
Winterthur

FERTIGSTELLUNG:
2026



Schneller bauen – dank Virtual Reality



Zur Person

Patrik Marty, Betriebsökonom FH, ist CEO und Gründer der HEGIAS AG. Mit 10 Jahren Erfahrung als Group Product Manager u.a. bei Beiersdorf (NIVEA) und Rivella International, verbindet der Marketer enorme Kreativität mit sehr viel Herzblut und Begeisterungsfähigkeit. Er hat sich mit der Gründung von HEGIAS das Ziel gesetzt, dass nicht nur das Bauen, sondern auch das Planen Spass macht. Neue Immobilien sollen nachhaltiger und nutzgerechter gebaut werden, indem das Planen dank Virtual Reality demokratisiert wird.

DAS BAUEN VON WOHNUNGEN IST IN VIELEN REGIONEN DER SCHWEIZ AUFGRUND EINER VIELZAHL VON GRÜNDEN FAST UNMÖGLICH GEWORDEN. DIE NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN STEIGT, WÄHREND DIE BAUTÄTIGKEIT ABNIMMT. URSINA KUBLI, LEITERIN IMMOBILIENRESEARCH DER ZKB, ERKLÄRT: «WENN WIR NICHT MEHR WOHNUNGEN BAUEN, LAUFEN WIR SEHENDEN AUGES IN EINE WOHNUNGSNOT.»

Text: Jessica Bill, Bild: zVg

Eine der Hauptursachen für den Rückgang der Bautätigkeit sind die komplexen und langwierigen Bewilligungsverfahren. Laut der Studie der ZKB dauert es im Landesschnitt 140 Tage vom Baugesuch bis zur Baubewilligung, was 67 Prozent mehr ist als noch 2010. Besonders in dicht besiedelten Gebieten dauert es noch länger: im Kanton Genf 500 Tage und im Kanton Zürich 330 Tage, wobei sich dieser Wert seit 2010 mehr als verdoppelt hat. Auch die Zunahme der Rekurse und Einsprachen führen zu Verzögerungen und blockierten Projekten.

Um diese Probleme zu lösen, hilft die weltweit einzigartige Virtual Reality (VR)-Lösung von der Schweizer PropTech-Firma HEGIAS. Die Kommunikation zwischen den verschiedenen Anspruchsgruppen wird durch die Nutzung von VR verbessert, da alle Beteiligten das Gleiche sehen und somit verstehen. Auch wird die Vorstellungskraft von den Behörden weniger herausgefordert, und somit können auch städtebaulich korrektere Entscheidungen getroffen werden.

Schneller, günstiger und nachhaltiger bauen

Mit der immersiven Lösung lassen sich komplexe Bewilligungsverfahren reduzieren, da Behörden und Politiker in einer realistischen VR-Umgebung die geplanten Gebäude aus jeder Perspektive und zu jeder Tageszeit im ganzen Jahr betrachten können. Das spart Zeit, Geld und reduziert den Bedarf an teuren und umweltschädlichen Fassadenmustern oder aufwändigen physischen Architekturmodellen sowie 1:1 Mock-ups.

HEGIAS VR erleichtert und beschleunigt auch die Beurteilung von denkmalgeschützten Bauten, wie zum Beispiel HEGIAS VR erfolgreich von Implenia in der Lokstadt in Winterthur eingesetzt wurde. Die VR-Modelle können auch Nachbarn zeigen, wie sich der Schattenwurf oder der Sonnenstand zu jeder Tageszeit im ganzen Jahr auf ihr Grundstück auswirken würde. VR ermöglicht somit schnelles, günstigeres und nachhaltigeres Bauen.

Mehr Infos: www.hegias.com



Recyclingcenter Ostschweiz setzt mit innovativer Aufbereitungsanlage neue Massstäbe

MIT DER NEUARTIGEN AUFBEREITUNGSANLAGE WIRD DAS RECYCLINGCENTER OSTSCHWEIZ (RCO) NOCH INNOVATIVER. DIE NASSMECHANISCHE ANLAGE ERMÖGLICHT ES, EINE NOCH BREITERE PALETTE AN RÜCKSTÄNDEN AUS DER BAUBRANCHE ZU VERWERTEN UND SO IN DEN STOFFKREISLAUF ZURÜCKZUFÜHREN. DAMIT LEISTET DAS RCO EINEN WICHTIGEN BEITRAG ZUM NACHHALTIGEN BAUEN.

Text: Jessica Bill, Bild: zVg.

An der Niederstettenstrasse 28 in Niederstetten bei Wil SG ist eine neue Bodenwaschanlage entstanden. Mit der vollautomatischen Anlage bereitet die RCO ab sofort auch belastete Bauabfälle auf und führt diese als hochwertige Materialien in den Baustoffkreislauf zurück. Die RCO rechnet mit rund 200'000 Tonnen aufbereitetem Baumaterial pro Jahr, das so wiederverbaut werden kann. Damit könnten jährlich über 500 Einfamilienhäuser aus nachhaltigem Baumaterial entstehen.

Waschen statt deponieren

Die nassmechanische Aufbereitungsanlage löst die seit rund zwei Jahrzehnten betriebene trockenmechanische Anlage ab. «Mit der Bodenwaschanlage können wir nun auch Materialien entgegennehmen und aufbereiten, die bis anhin deponiert werden mussten. Dazu gehören etwa verschmutzte Aushubmaterialien», sagt Samuel Graf, Verwaltungsratsmitglied der RCO. «Das spart nicht nur wertvollen Deponieraum, sondern schont auch die natürlichen Kiesressourcen.» Die Materialien finden anschliessend eine breite Anwendung im Hoch- und Tiefbau, beispielsweise als Sand oder Kies für die Betonproduktion.

Baustoffrecycling auf nächstem Level

Die hochmoderne Verfahrenstechnik sortiert, klassifiziert und dosiert die verschiedenen Materialkomponenten. «Zudem lassen sich Schad- und Fremdstoffe effizient entfernen, was für eine deutlich verbesserte Qualität der Produkte sorgt», erklärt Stefan Eberhard, Delegierter des Verwaltungsrates. «Die so produzierten Baustoffe sind qualitativ hochwertig und normkonform – das zeigt auch unser Betriebsgebäude.» Dieses besteht zu einem sehr grossen Teil aus recykliertem Baumaterial und dient der RCO als Showroom, um Kunden und der Öffentlichkeit die vielen Vorteile von nachhaltigem Baumaterial visuell aufzuzeigen.

Über die RCO

Die RCO wurde 2018 von den beiden Unternehmen Holcim Kies und Beton AG und Zürcher Kies und Transport AG gegründet. Mit dem gemeinsamen Knowhow treiben Holcim und Zürcher Innovationen im Baustoffrecycling voran, schliessen Materialkreisläufe noch konsequenter und bedienen den Ostschweizer Markt mit hochwertigen Baustoffen. ■

Mehr Infos: www.rcorecycling.ch

Der Workshop «Palazzo Re-Use» fand an der ZHAW in der ehemaligen Kesselschmiede im Winterthurer Sulzer-Areal statt.



Herausforderungen machen erfinderisch

IM HERBST 2022 EXPERIMENTIERTEN AN DER ZHAW IN WINTERTHUR 33 STUDIERENDE MIT DEM ARCHITEKTONISCHEN POTENTIAL DER WIEDERVERWENDUNG VON BAUTEILEN – UND ERZIELTEN DABEI ÜBERRASCHENDE ERGEBNISSE.

Text: Janina Fischer, Bilder: zVg.

Repräsentative Fassade aus gebrauchten Materialien

Die Aufgabe: Ausgerechnet für die Fassade eines prominent am Zürcher Hauptbahnhof gelegenen Verwaltungsbaus sollen einfache, gebrauchte Alltagsmaterialien und -bauteile zum Einsatz kommen. Gleichzeitig will die real am Workshop vertretene Bauherrschaft den Ersatz der Fassade nutzen, um der Liegenschaft einen repräsentativen Ausdruck zu verleihen.

Aus zur Verfügung gestelltem gebrauchtem Material sollen die Studierenden in kleinen Gruppen einen Entwurf für die Fassade erstellen. Sie sollen städtebauliche, konstruktive und atmosphärische Aspekte diskutieren und entwickeln. Und schliesslich sollen sie einen Ausschnitt aus der Fassade in Originalgrösse bauen. Unterstützt und angeleitet werden die Studierenden von ZHAW-Dozierenden und internationalen Fachleuten.

Das Materiallager enthält verschiedene gebrauchte oder übriggebliebene Bauteile. Jede Gruppe bekommt ein anderes Material als Ausgangspunkt für ihre Gestaltungsidee: Spiegel, Stahlgitter, Rasengittersteine, Dachziegel, Profilbleche oder glasfaserverstärkter Kunststoff.

Kreative Lösungen

Die herausfordernde Aufgabe, der Liegenschaft mit einfachen, gebrauchten Alltagsmaterialien einen gestalterisch attraktiven und repräsentativen Ausdruck zu verleihen, führt zu überraschenden Ergebnissen: Die Studierenden deuten Rasengittersteine zu kunstvollen Stilelementen um.



Rasengittersteine werden wiederverwendet und zum kunstvollen Stilelement umfunktioniert.



Hinterleuchtete Kunststoffpaneele schaffen eine thermisch isolierende Pufferschicht.

Sie hinterleuchten Kunststoffpaneele, die gleichzeitig einen thermischen Puffer schaffen. Sie arrangieren Dachziegel mit variierenden Reliefs und Lackierungen zu belebten Oberflächen.

Um dem nüchternen Verwaltungsbau Wohnlichkeit einzuhauchen, kombiniert eine Gruppe Studierender französische Balkone mit verzinkten Treppentritten, die zugleich Halt für eine Fassadenbegrünung bieten.



Dachziegel mit variierenden Reliefs und Lackierungen werden zu belebten Oberflächen.

Eine andere Gruppe nutzt Spiegel aus dem kurz zuvor abgerissenen Winterthurer Kantonsspital als schräg eingesetzte Fensterlaibungen und gibt der Fassade damit eine surreal verspielte Anmutung.



Französische Balkone mit verzinkten Treppentritten sorgen für Wohnlichkeit und bieten Halt für eine Fassadenbegrünung.



Spiegel als schräg eingesetzte Fensterlaibungen verleihen der Fassade eine surreal verspielte Anmutung.

Wertschätzung für den Bestand

Die Suche nach Qualitäten im scheinbar Wertlosen verändert den Blick der Studierenden auf den ortsfesten Bestand. Einige Studierende nehmen die Aufgabenstellung so ernst, dass sie sie infrage stellen: Ist ein Ersatz der bestehenden Fassadenelemente, wie er in Realität vorgesehen ist, überhaupt nötig? Kann es gelingen, die bestehende Fassade zu erhalten und für die neue Nutzung umzurüsten? Eine Gruppe Studierender schlägt in ihrem Projekt vor, die bestehende Fassade zu sanieren und das dafür benötigte Gerüst später am Gebäude zu belassen – um damit neue Lebensräume im Aussenraum zu schaffen.

Ganz nebenbei wächst in der Workshop-Woche auch eine Erkenntnis. Die Architektur der Wiederverwendung kann zwar vielfältige architektonische Haltungen und Ausdrucksformen hervorbringen – sie alle gründen aber auf einer gemeinsamen Basis: dem respektvollen und behutsamen Umgang mit bereits gebautem Bestand. ■



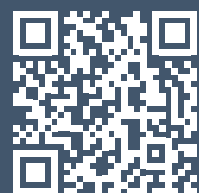
Die bestehende Fassade soll saniert werden. Das dafür genutzte Gerüst bleibt auch nach der Sanierung am Gebäude und schafft neue Lebensräume im Aussenraum.

Anzeige

NEXTPROPERTY AG

Schliessen Sie sich unserer Initiative als Aktionär oder Partner an – für eine unabhängige und selbstbestimmte Immobilienwirtschaft.

MEHR ERFAHREN





Pflanzliche Dämmstoffe als CO₂-Senke?

EMPA-FORSCHENDE WOLLEN EIN NEUARTIGES DÄMMATERIAL AUS PFLANZLICHEN ROHSTOFFEN DER ABFÄLLE ENTWICKELN, WELCHES DARIN ENTHALTENES CO₂ DURCH EINE SPEZIELLE HITZEBEHANDLUNG DAUERHAFT BINDET – UND SOMIT ALS CO₂-SENKE FUNGIERT. NACH DEM RÜCKBAU DER GEBÄUDE KANN DIESE «PFLANZENKOHLE» MITSAMT DEM DARIN GEBUNDENEM CO₂ IM ACKERBAU EINGESETZT WERDEN, UM DIE FRUCHTBARKEIT DER BÖDEN ZU ERHÖHEN.

Text: Jessica Bill, Bild: zVg.

Der Gebäudebereich ist verantwortlich für 40% des globalen Energieverbrauchs, 30% der Treibhausgasemissionen und 36% des Abfalls in der EU. Energieeffizienzmassnahmen haben Emissionen im Betrieb reduziert. Die Materialherstellung bleibt eine unterschätzte Quelle. «Graue» Emissionen aus modernen Gebäuden sind vergleichbar mit Betriebsemissionen. Baumaterialien, die CO₂ langfristig binden, reduzieren den ökologischen Fussabdruck.

Wie sich CO₂ langfristig binden lässt

Die Empa entwickeln neue Dämmstoffe für Gebäude, die CO₂ langfristig binden können. Pflanzliche Abfallprodukte aus der Land- und Forstwirtschaft werden in Dämmmaterialien verarbeitet und bei einer Hitzebehandlung fixiert. Diese «Pflanzenkohle» bleibt während der Lebensdauer des Gebäudes gebunden und kann beim Rückbau des Gebäudes direkt in Äcker eingebracht werden, wo sie die Fruchtbarkeit des Bodens erhöht und stabil bleibt. Im Gegensatz zu anderen Baustoffen, wie Holz oder Zellulosedämmung, die das gespeicherte CO₂ bei Verrottung oder thermischer Verwertung freisetzen.

Physiker Wernery von der Empa forscht mit seiner Gruppe und der ZHAW an Dämmstoffen aus Pflanzenkohle. Das Dämmmaterial muss thermisch isolieren, brandsicher und für eine spätere Verwendung als Dünger geeignet sein. Pflanzenkohledämmung könnte die CO₂-Bilanz der Schweiz um gut 1% verbessern, indem Dämmstoffe wie EPS oder Mineralwolle durch Pflanzenkohle ersetzt werden. Das würde jährlich eine halbe Million Tonnen CO₂-Äquivalente einsparen, indem Emissionen bei der Produktion von konventionellen Dämmstoffen vermieden und CO₂ in der Pflanzenkohle langfristig gespeichert wird.

Finanzielle Unterstützung – gleich aus mehreren Quellen

Wernery erhält finanzielle Unterstützung für sein vielversprechendes Konzept von Förderinstitutionen wie der Minerva-Stiftung, dem ETH-Rat und dem Bundesamt für Energie. Der Klimafonds vom Stadtwerk Winterthur hat einen Beitrag für die Erarbeitung der Grundlagen geleistet, der aus freiwilligen Beiträgen von Kunden stammt, die zwei Rappen pro Kilowattstunde Strom bezogen. ■



Im heutigen Valley wurde vor über 130 Jahren die Maggi-Würze erfunden.

The Valley Kempththal: Industrie trifft Moderne

IN KEMPTHAL, ZWISCHEN ZÜRICH UND WINTERTHUR, LIEGT THE VALLEY. HIER WURDE VOR ÜBER 130 JAHREN DIE MAGGI-WÜRZE ERFUNDEN. HEUTE IST DAS AREAL EIN ZUHAUSE FÜR INNOVATION, ENTWICKLUNG UND PRODUKTION UND GLEICHZEITIG EIN ZENTRUM FÜR DIVERSE VERANSTALTUNGEN.

Text: Janina Fischer, Bilder: zVg.

IDEE / NUTZUNG:

Areal für Entwicklung, Produktion und Veranstaltungen

LAGE:

Kemppthal

GESAMTINVESTITION:

ca. 280 Mio.
(Bestand und Neubauten)

RENOVATION:

seit 2018

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:

55'000 m²

AREALENTWICKLUNG:

Privates
Gestaltungsplanverfahren

GRUNDEIGENTÜMER:

MA Kempththal Besitz AG, Kempththal (Mettler2Invest, Motorworld)

BAUHERRSCHAFT:

MA Kempththal Besitz AG, Kempththal (Mettler2Invest, Motorworld)

PLANUNGSVERANTWORTUNG:

Mettler2Invest AG, Kempththal

ARCHITEKTEN:

Philipp Rösli, Kempththal; Marazzi + Paul Architektur AG, Zürich; Ruedi Lattmann, Winterthur; qiip GmbH, Kempththal

IMMOBILIENVERMARKTER:

Mettler2Invest AG, Kempththal

Am Anfang von The Valley steht eines der bekanntesten «Start-ups» der Schweiz: 1872 gründete Julius Maggi auf dem damals noch wenig bebauten Areal im Kempththal das Unternehmen J. Maggi & Cie und baute das Areal in den Jahren danach schrittweise aus. 1886 entwickelte er die Maggi-Würze – die weltbekannt wurde.

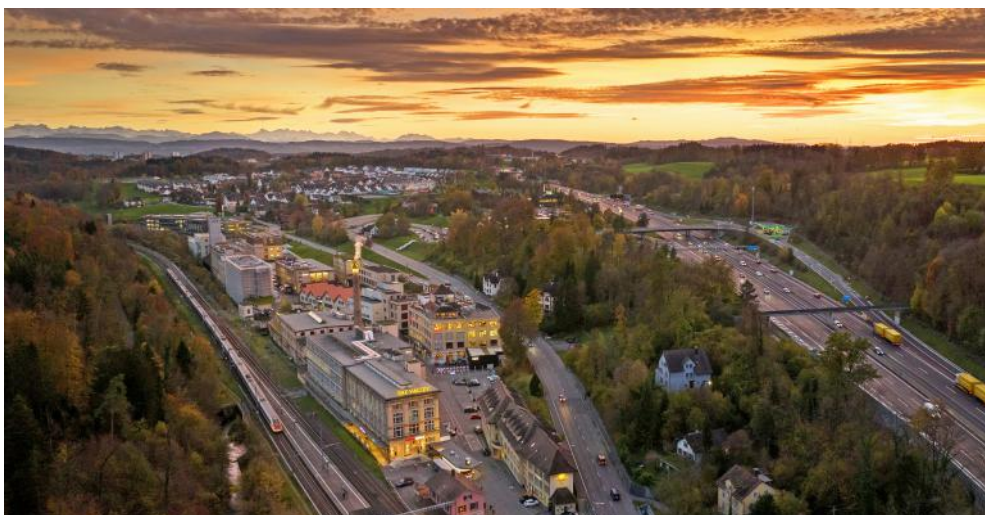
Seither ist viel passiert. 1947 fusionierte Maggi mit Nestlé. 2002 übernahm Givaudan von Nestlé das Aromageschäft mit den dazugehörigen Liegenschaften im Kempththal. 2003 wurde die Maggi-Produktion grösstenteils nach Deutschland verlagert. 2017 verkaufte Givaudan zwei Drittel des Areals an den Immobilienentwickler Mettler2Invest.

Seit Anfang 2018 entwickeln die Mettler2Invest und die Motorworld Group das Areal mit dem gemeinsamen Unternehmen MA Kempththal Besitz AG, basierend auf einem Masterplan des Architekturbüros Ernst Niklaus Fausch Partner.

Seit 2019 hat das Areal einen neuen Namen: The Valley. Es umfasst heute

Büro-, Gewerbe- und Produktionsflächen. Aktuell arbeiten hier 1100 Menschen in über 130 Unternehmen. Das Areal ist geprägt von einem modernen Dorfcharakter. Es gibt hier unter anderem eine Post, eine Bäckerei, zahlreiche Restaurants, Bars, Läden, Gesundheitspraxen, Kunstateliers, ein Carsharing-Unternehmen für Geschäftsfahrzeuge und ein Fitnesscenter.

Auch heute noch spielen Lebensmittel auf dem Areal eine wichtige Rolle – im Valley soll sich ein hochwertiges Foodcluster entwickeln. Viele der ansässigen Unternehmen produzieren oder entwickeln Lebensmittel: So zum Beispiel der bekannte Hersteller von pflanzlichen Fleischersatzprodukten Planted, eine Auftragskäserei, eine Schoggi-Manufaktur, ein Bouillon-Hersteller und eine Kaffeebrauerei. Auch Givaudan mit ihrem hochspezialisierten Forschungszentrum und Nestlé mit Detailhandelshop sind noch auf dem Gebiet vertreten. Bis 2025 entstehen in einem ersten Neubau Laborplätze zur Foodentwicklung und mit The Cultured Hub (Migros, Bühler, Givaudan) ein hochspezialisiertes



The Valley liegt direkt am Bahnhof Kempththal.

Forschungszentrum zur Herstellung von Fleisch aus tierischen Zellen.

Ein zweiter thematischer Schwerpunkt von The Valley liegt auf Motorfahrzeugen. Die Motorworld Manufaktur Region Zürich im Herzen des Areals ist ein Treffpunkt für Menschen mit Leidenschaft zur klassischen und hochwertigen Mobilität. Verschiedene Veranstaltungsräume zwischen Oldtimern, Supercars und Elektrorennern sind Dreh- und Angelpunkt für Mobilitätsthemen und bieten Platz für zahlreiche Events.

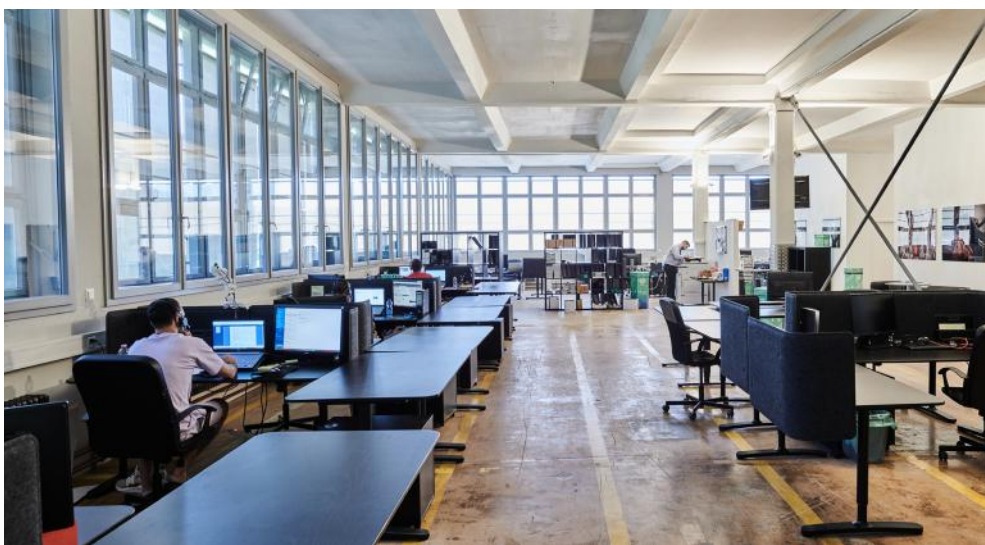
Mit Veranstaltungen wollen die Verantwortlichen denn auch das Areal, das mit einem eigenen Bahnhof und dem nahen Autobahnanschluss zwar gut erreichbar ist, jedoch nicht direkt an eine Stadt grenzt, stunden- und tageweise beleben. Dazu haben sie eine eigene Eventfirma gegründet. Das Areal bietet Eventflächen auf 10 bis 10'000 Quadratmetern für Seminare, Kongresse, Lesungen, Meetings, Bankette, Konzerte, Märkte und Festivals. Als Rahmenprogramm sind zum Beispiel Führungen, verschiedene Teambuilding-Aktivitäten

oder Fahrten in Rennsimulatoren möglich.

Seit 2018 werden die historischen, denkmalgeschützten Industriebauten aufwändig saniert und mit zusätzlichen Neubauten, die sich architektonisch in den historischen Gebäudebestand einfügen, ergänzt. Aktuell wird eine der bestehenden Hallen als Veranstaltungshalle ausgebaut, und der erste Neubau geht diesen Frühling in Realisierung.

Ein Parkhaus auf einem angrenzenden Grundstück ist aktuell in der Bewilligungsphase. Eine Fussgängerbrücke soll es später mit dem Valley Square – dem zentralen Platz des Areals – verbinden. Ebenfalls geplant ist ein Hotel in einem der bestehenden Gebäude. Für die zonenfremde Nutzung läuft auf kantonaler Ebene derzeit eine entsprechende Anpassung des Richtplans.

Ein weiterer Neubau könnte ab 2026 oder 2027 realisiert werden. Zusätzliche weitere vier Neubauten sind möglich, diese sollen je nach Nachfrage umgesetzt werden. ■



Im Valley hat sich ein bunter Mix von Unternehmen angesiedelt.

Auf dem zentralen Dialogplatz in der Lokstadt wurden über 100 Bäume gepflanzt.
Bild: Amt für Städtebau Winterthur.



Mit Klimasimulation gegen Hitzeinseln

DER KLIMAWANDEL WIRKT SICH AUCH AUF DEN STÄDTEBAU AUS: ASPHALTIERTE INNENSTÄDTE ÜBERHITZEN SCHNELL. DIE STADT WINTERTHUR ZEIGT MIT EINEM SMART-CITY-PROJEKT ANHAND DER LOKSTADT, WIE DIESEM PROBLEM BEGEGNET WERDEN KANN.

Text: Linda von Euw, Bild: Amt für Städtebau Winterthur, zVg.

Die Erhitzung asphaltierter Innenstädte – sogenannte Hitzeinseln – ist ein bekanntes Problem beim Städtebau. Sie lässt sich mit smarten Massnahmen aber merklich verbessern. Dies zeigt die Stadt Winterthur in Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro Berchtoldkrass Space & Options und dem auf Klimaanalysen spezialisierten Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH anhand einer computergestützten Klimamodellierung für die Lokstadt. Der aktuelle Planungsstand wurde mit zwei klimaoptimierten Szenarien verglichen. Dank der Simulation wird erkennbar, wie sich die Gestaltung der Gebäude und Freiräume auf die Aussentemperaturen auswirken und so die Aufenthaltsqualität im Areal beeinflussen. Gleichzeitig wurde geprüft, welche Massnahmen besonders gut umsetzbar und wirkungsvoll sind. Die Pilotstudie ist Teil des Programms Smart City Winterthur und wurde durch dessen Innovationskredit ermöglicht. In Auftrag gegeben wurde sie durch das Amt für Städtebau.

Auf dem Planungsperimeter der Lokstadt werden zahlreiche Wohneinheiten

und Arbeitsplätze entstehen. Damit das Quartier später eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweist, ist eine auf Klimagesichtspunkte abgestützte Planung sinnvoll. Eine klimaangepasste und damit hitzeverträgliche Gestaltung ist trotz dichter Bauweise möglich: Bioklimatisch wirksame Ausgleichsmassnahmen sind bei der Lokstadt zum Beispiel Bäume, unversiegelte, helle sowie begrünte Oberflächen und beschattete Flächen. Grossflächig begrünte Dächer – idealerweise in Kombination mit schattenspendenden Fotovoltaikanlagen – wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Für eine bessere Aufenthaltsqualität sorgen nebst Fassadenbegrünungen Wasserflächen oder auch Trinkbrunnen.

Die Auswertung zeigt: Die Lokstadt wurde bereits in der ursprünglichen Planung in der Ausgestaltung des öffentlichen Raums stadtklimatisch gut aufgestellt. Um das Klima weiter zu optimieren, werden weitere Baumstandorte sowie helle, versickerungsfähige Flächen geprüft. Die Technologie bietet alle Voraussetzungen, um den Städtebau der Zukunft in Bezug auf das Klima zu optimieren. ■

Kollaborative Projektentwicklungsmodelle (IPA, Design Build usw.)

GROSSE BAUVORHABEN BERGEN ZAHRLICHE HERAUSFORDERUNGEN, DIE DEN PROJEKTERFOLG BEEINTRÄCHTIGEN KÖNNEN. DAZU ZÄHLEN ZU VIELE BETEILIGTE, KOMPLEXE ANFORDERUNGEN, UNKLARE VORGABEN DER BAUHERREN, TRENNUNG VON PLANUNG UND AUSFÜHRUNG SOWIE SILODENKEN DER TEAMS.

Text: Seidel & Partner, Bild: zVg.

SIA-Phasenmodell

Die gängige Projektentwicklung in der Schweiz ist auf das Phasenmodell der SIA (Norm 102/112) ausgerichtet. Dieses hierarchische Ablaufprinzip schafft Anreize für den Bauherrn, die Konkretisierung seiner Planung auf mehrere Planungsabschnitte zu verteilen. Planungsaufträge werden dadurch isoliert in Teilphasen betrachtet, Knowhow der Unternehmer erst in der Phase «Ausführung» abgeholt und Risiken auf den letzten Unternehmer in der Kette überwältigt. Anliegen des späteren Betriebs fließen oft nur in Form von Benchmarks oder schriftlichen Berichten ein.

Silodenken vs. Kooperation

Im SIA-Phasenmodell verteidigen die Beteiligten ihre Interessen gegenüber dem Besteller, Architekten oder einem Generalunternehmer. Das Ziel jedes Beauftragten ist es, einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen und möglichst wenig Risiken einzugehen. Der Fokus liegt also nicht auf einer gemeinsamen Problemlösung und schon gar nicht auf einem Erfolg des Projekts.

Lösungsweg kollaborative Projektentwicklungsmethodik

Die Lösung liegt in einem Kulturwandel, in veränderten Prozessen und in einer auf Anreize und Motivation ausgelegten Vertragsregelbildung.

Sogenannte kollaborative bzw. integrierte Projektentwicklungsmethoden (IPA) setzen auf eine partnerschaftliche Abwicklung des Projekts und auf einen frühzeitigen Einbezug des Knowhows für alle Schlüsselgewerke. Teams

aus Planung, Engineering, Ausführung und Betrieb entwickeln gemeinsam Lösungsansätze und suchen den geeignetsten Weg zur Erfüllung der Zielvorgaben. Gleichzeitig werden die Projektrisiken gesamthaft evaluiert und aktiv gemanagt. Gearbeitet wird nach dem Prinzip «best for project», und alle partizipieren an Gewinn und Verlust. Dadurch erhöht sich die Sicherheit in Bezug auf die Umsetzbarkeit und die Wirtschaftlichkeit, und es stellt sich gegenseitiges Vertrauen ein. Dieses Vertrauen ist wiederum die Grundlage für Kreativität und gegenseitige Motivation.

Schlussgedanken

Der beschriebene Kulturwandel führt zu einer veränderten Streitkultur. Es geht nicht mehr darum, Risiken auf andere abzuschieben und isolierte Parteiinteressen durchzusetzen. Vielmehr besteht ein anreizgetriebenes Interesse aller Parteien an einer raschen, einvernehmlichen Problemlösung. Damit ändert sich auch die Rolle der involvierten Anwälte. Durchdachte und konfliktvermeidende Verträge sind genauso gefragt wie vorausschauende Einflussnahme auf den Prozess und interessenbezogene Lösungsbeiträge. Für kosten- und zeitintensive Gerichtsverfahren bleibt damit kaum noch Raum.

Denn am Schluss zählt nur der Erfolg des Projekts und damit des gesamten Teams. Ein Misserfolg innerhalb des Projekts wird so letztlich zum Misserfolg aller und nicht des Letzten, den der Hund resp. der Gegenanwalt beisst. ■



Seidel & Partner Rechtsanwälte AG ist spezialisiert auf Rechtsfragen für Bau, Planung und Immobilien. Unser Fokus liegt auf wertschöpfungs- und lösungsorientiertem Support für KMUs, Investoren, Genossenschaften und Behörden. Wir streben wirtschaftlich sinnvolle Lösungen an; anwaltstypische Prozessführungen sind für uns nur das letzte Mittel.

Kontakt

Dr. Wolf S. Seidel &
Lic. iur. Simon Kohler
Seidel & Partner
Rechtsanwälte AG
Balz-Zimmermann-Strasse 7
8302 Kloten
Telefon 044 590 20 12
info@seidelpartner.ch
www.seidelpartner.ch

Beny Ruhstaller bei einem seiner zahlreichen Auftritte als Referent.



Stabwechsel bei der SVSM

AN DER GENERALVERSAMMLUNG DER SCHWEIZERISCHEN VEREINIGUNG FÜR STANDORTMANAGEMENT SVSM HAT BENY RUHSTALLER NACH ACHT JAHREN DAS PRÄSIDIUM ABGEGEBEN. ER PRÄGTE NICHT NUR DEN VERBAND, SONDERN MACHTE SICH IN DEN VERGANGENEN 20 JAHREN AUCH ALS «MISTER GLATT-PARK» EINEN NAMEN UND SORGTE DAFÜR, DASS MARKETING AUCH IN DER IMMOBILIEN-BRANCHE EIN THEMA WURDE.

Text: Alexandra Vogel, Leiterin Geschäftsstelle SVSM, Bild: zVg.



**SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG
FÜR STANDORTMANAGEMENT SVSM
– DER DACHVERBAND DER
SCHWEIZER STANDORT- UND
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGEN**

Die SVSM ist eine praxisorientierte und unabhängige Anlaufstelle für Fragen rund um das Thema Standortmanagement und Wirtschaftsförderung. Als Dachverband zählt sie rund 80 Mitglieder aus den Bereichen Standortmanagement, Regionenmarketing, Wirtschaftsförderung und Immobilien. Die Vereinigung fördert den interdisziplinären Erfahrungsaustausch und das Networking und setzt sich für die Professionalität im Standortmanagement ein. Mit der Veranstaltungsserie «SVSM Dialog» organisiert die SVSM halbjährlich eine hybride Fachtagung. Seit 2007 vergibt die Organisation die SVSM Awards für innovative Projekte in der Standort- und Wirtschaftsförderung und wählt eine verdiente Persönlichkeit zur/zum Standortmanager:in des Jahres.

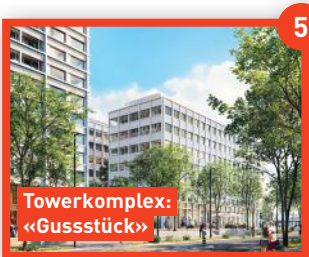
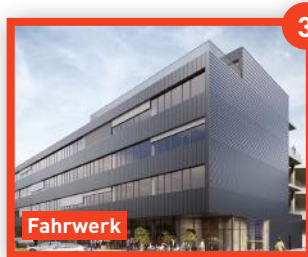
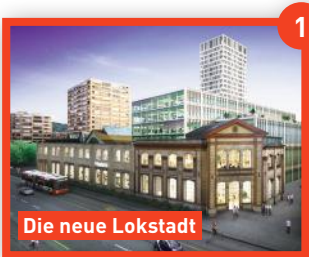
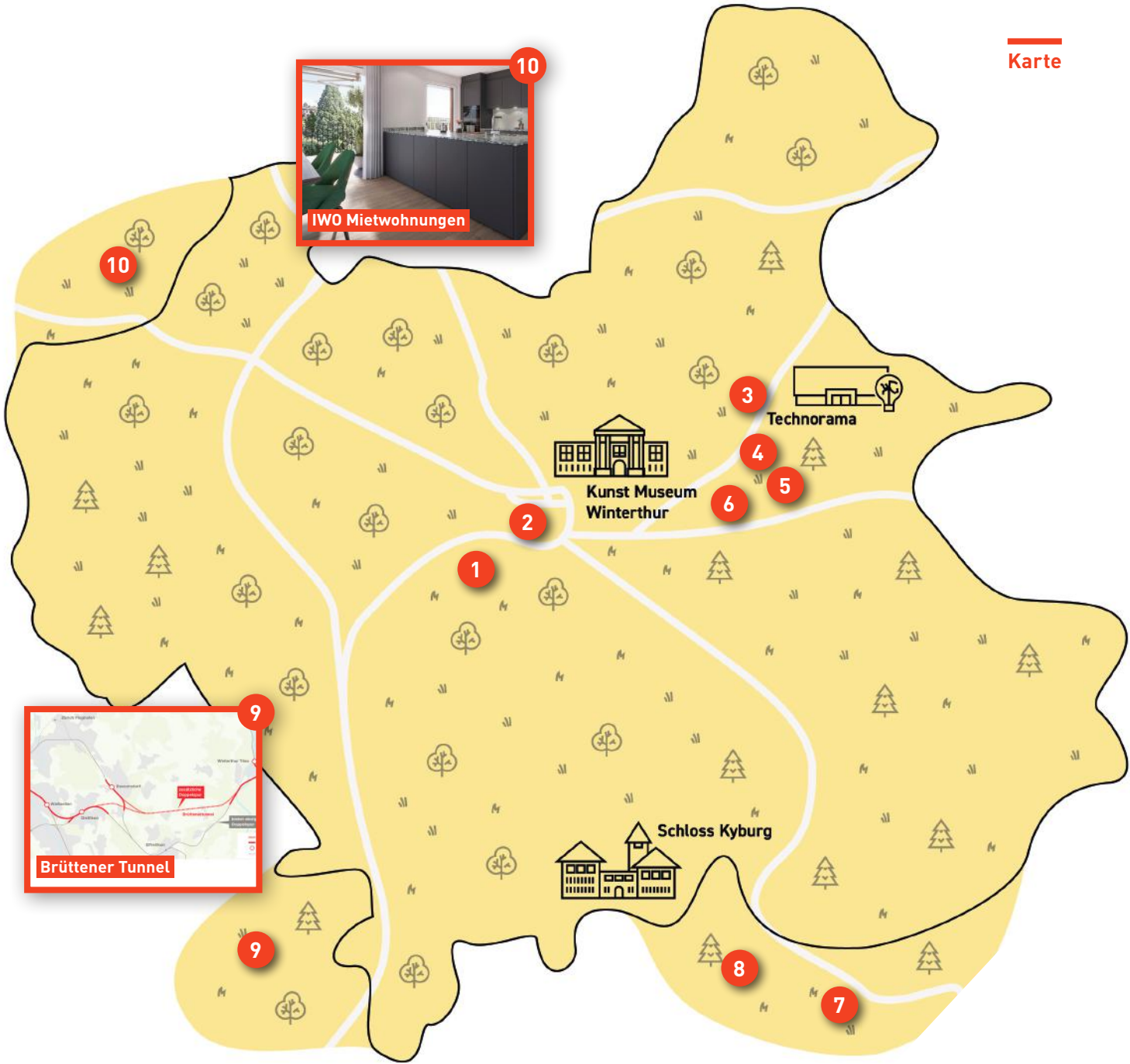
www.svsm-standortmanagement.ch
info@svsm-standortmanagement.ch

Während acht Jahren prägte Beny Ruhstaller als Präsident den Dachverband der Schweizer Standort- und Wirtschaftsförderungen, bereits seit 2013 war er Mitglied im Vorstand. Noch viel früher hatte er aber erstmals Kontakt mit der SVSM: «Ich durfte 2007 den ersten SVSM Award entgegennehmen: für mein Mandat als Geschäftsführer des Gebietsmarketings Glattpark.» Ruhstaller ist kein klassischer Standortförderer. Vielmehr hat er mit seinem Einsitz im Vorstand der SVSM und ab 2015 als Präsident die Sicht der Immobilienwirtschaft im Verband vertreten. Es war ihm denn auch stets ein Anliegen, die Immobilienbranche und die Standortförderung näher zusammenzubringen. Die Nachfolge von Ruhstaller als Verbandspräsident tritt Remo Daguati, Inhaber LOC AG, an, das Vizepräsidium übernimmt Stefan Otziger, Geschäftsführer Wirtschaftsraum Thun.

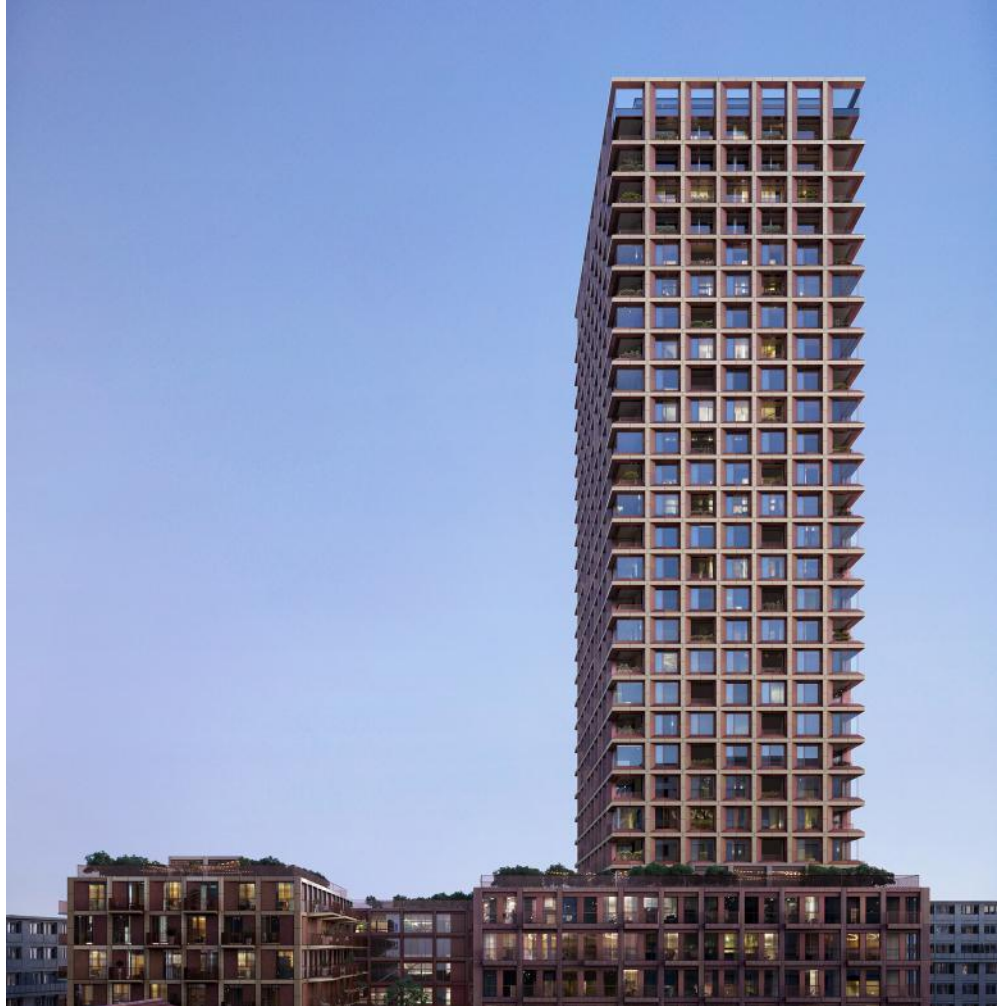
Als Präsident der SVSM profitierte Beny Ruhstaller von einem grossen Netzwerk, das er sich während seiner jahrzehntelangen Tätigkeit in der Immobilienbranche aufgebaut hat. Besonders bekannt wurde er als «Mister Glattpark»: Als Geschäftsführer des Gebietsmarketings Glattpark – heute IGG Glattpark – baute er vor 21 Jahren eine damals in der Schweiz einzigartige Organisation auf. Der Zu-

sammenschluss mehrerer Grundeigentümer hatte die Gesamtvermarktung des damals noch Oberhauserriet genannten Gebiets zum Ziel. In den folgenden 21 Jahren fungierte Ruhstaller nicht nur als Vermittler zwischen Grundeigentümern, Vertretern der Stadt Opfikon, Medienschaffenden und Öffentlichkeit, sondern nahm auch Einsitz in Jurys für einzelne Bauprojekte, baute einen Showroom mit grossem Modell und Visualisierungen des neuen Stadtteils auf oder gründete die IG Boulevard. Viel Zeit nahm sich Ruhstaller für Vorträge und Führungen im neuen Stadtteil: Von diesen absolvierte er rund 1000. Das Mandat als Geschäftsführer der IGG Glattpark hat Ruhstaller erst kürzlich ebenfalls abgegeben.

Im Weiteren machte sich Beny Ruhstaller im Bereich Immobilienmarketing einen Namen – zu einer Zeit, als es diese Disziplin der Schweiz eigentlich noch gar nicht gab: Gemeinsam mit Roman H. Bolliger verfasste er das Sachbuch «Immobilienmarketing: Mehrwert für Liegenschaften», das sich zum Standardwerk und zum Lehrbuch gemausert hat und bis heute über 10'000 Mal verkauft wurde. In zahlreichen Immobilienprojekten war Ruhstaller mit seiner Firma acasa Immobilienmarketing als Berater und Vermarkter tätig und engagierte sich als Dozent und Referent zu Thema. ■



Das Rocket-Hochhaus ist das höchste in Planung befindliche Holzwohnhaus der Welt.



Die neue Lokstadt: Urban, vielseitig, geschichtsträchtig

WO FRÜHER LOKOMOTIVEN GEBAUT WURDEN, ENTSTEHT EIN NEUES, INNOVATIVES UND NACHHALTIGES STADTQUARTIER. DIE LOKSTADT VERBINDET DAS 19. MIT DEM 21. JAHRHUNDERT: DAS INDUSTRIELLE ERBE DIESES STADTTEILS WIRD UMSICHTIG MIT DER MODERNE VERBUNDEN.

Text: Linda von Euw, Bild: Implenia

Mit der Lokstadt entwickelt Implenia ein neues, urbanes und vielseitiges Quartier mit 750 Wohnungen für rund 1500 Menschen. Die Lokstadt liegt südöstlich des Bahnhofs Winterthur. Früher befanden sich auf diesem Gebiet die Werkhallen der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM) – die bedeutendste Lokschieme der Schweiz. Die benachbarte Fabrik Sulzer übernahm in den 1960er-Jahren die SLM.

Einige der aus der Produktion der SLM stammenden Lokomotiven fungieren als Namensträger für die verschiedenen Baufelder. So zum Beispiel der «Tender»: Hier wurden Eigentumswohnungen realisiert, die seit Anfangs 2023 bezugsbereit sind, sowie Gewerbeflächen. Ebenfalls

zum Verkauf standen die Wohnungen der 17 «Stadthäuser»: Dabei handelt es sich um vier- bis fünfgeschossige Maisonettewohnungen, die bereits fertiggestellt wurden. In einer zweiten Bauetappe entstanden sechs viergeschossige «Townhouses»: Diese umfassen insgesamt 24 Wohnungen und sind seit Frühjahr 2023 bezugsbereit. Ebenfalls bald bezugsbereit ist das Bürogebäude «Elefant», das unmittelbar an der Zürcherstrasse liegt.

Der zentrale Dialogplatz wird künftig von drei Gebäuden umrahmt. Das erste ist das «Krokodil» in Holzbauweise. Hier entstanden 254 Wohnungen, die die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse von drei Genossenschaften sowie individuellen Wohneigentümern erfüllen. Vertikale Fensterbänder erinnern an die ehemali-



BIGBOY bietet 125 Wohnungen und eine Dachterrasse für die Bewohner*innen..

gen Industriehallen und geben dem Gebäude eine klare Struktur. An der Stirnseite des Dialogplatzes liegt «BIGBOY»: Der über 50 Meter hohe Bau mit 16 Stockwerke beheimatet 125 Mietwohnungen sowie fünf Büro- und Gewerbeflächen zwischen 55 und 370 Quadratmeter. Die

Dachterrasse bietet einen einmaligen Blick über die Lokstadt und ganz Winterthur. Der industriellen Vergangenheit des Areals wird durch die Backsteinfassade Rechnung getragen. Bigboy ist im Sommer 2023 bezugsbereit. Das dritte Gebäude befindet sich noch in der Entwick-

Anzeige



VIELSEITIGE ZUTRITTSLÖSUNGEN

FÜR JEDEN ZUTRITTSPOINT
 Vielfältige Beschläge, Schösser, Zylinder und Wandler für Türen aller Art sowie Aufzüge, Zufahrten, Tore, Möbel u.v.m.

FÜR MASSGESCHNEIDERTE SYSTEME
 Flexible Kombination von virtueller Vernetzung, Funkvernetzung, Mobile Access, Online- und Cloud-Systemen.

FÜR EFFIZIENTEN BETRIEB
 Optimierte digitale Prozesse durch Integration mit Drittsystemen sowie Einbindung in die vorhandene IT- und Systemlandschaft.

SALTO
inspired access



SALTO Systems AG
www.saltosystems.ch



Die Stadthäuser bieten eine einzigartige Wohnatmosphäre.

lung und ist derzeit das höchste geplante Holzbauhochhaus der Welt: «Rocket», entwickelt und realisiert im Auftrag von Ina Invest, wird 100 Meter hoch und mit 32 Stockwerken zum Wahrzeichen des neuen Stadtteils und der Winterthurer Skyline. Geplant sind 255 Wohnungen. Im Sockelbau «Tigerli» sind zudem gemeinnützige Wohnungen vorgesehen. Ein Hotel ist ebenfalls projektiert. Der Bezugstermin ist auf 2027 geplant.

Die Lokstadt steht für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen, eine umsichtig geplante Nutzungsvielfalt sowie die innovative Belebung denkmalgeschützter Bauten. Zu diesen gehören die ehemaligen Fabrikhallen. Unter der Federführung von Implenia werden diese zu Erlebnisräumen umgestaltet, welche die lokale Geschichte und das moderne Stadtleben widerspiegeln. Das Quartier wird Schritt für Schritt nach Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt. Trotz

der dichten Bauweise wird Wert auf genügend Freiräume und eine hohe Aufenthaltsqualität gelegt. Das Areal wird mit einer baufeldübergreifenden Tiefgarage für den motorisierten Verkehr erschlossen. Oberirdisch haben Fussgänger und Velofahrer dank einer grosszügig gestalteten Fussgängerzone Vorrang.

Mit der Lokstadt verbindet Winterthur das 19. mit dem 21. Jahrhundert: Hier werden die Industriegeschichte der Stadt mit Winterthurs Zukunft als Wohn-, Bildungs- und Dienstleistungsstadt zusammengebracht. Das Quartier wird für Menschen gebaut, die das Stadtleben lieben und denen Nachhaltigkeit am Herzen liegt. Eine Lokstadt-App soll in Zukunft allen Mietern, Eigentümern und Arbeitnehmende als Kommunikations- und Interaktionskanal dienen. ■



Trotz der dichten Bauweise wird in der Lokstadt Wert auf genügend Freiräume und eine hohe Aufenthaltsqualität gelegt.



Das Stellwerk 2 entsteht direkt am Bahnhof Winterthur.

Stellwerk 2: Mehr Mobilität als Immobilie?

BEIM BAHNHOF WINTERTHUR SOLL MIT DEM STELLWERK 2 BIS 2027 EIN NEUES, GEMISCHT GENUTZTES GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN, BÜROS, VELOABSTELLPLÄTZEN SOWIE RETAIL- UND GASTRONOMIEFLÄCHEN ENTSTEHEN. ES ERGÄNZT DAS BEREITS BESTEHENDE STELLWERK 1.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg.

Auf dem ehemaligen Milchküchenareal am Bahnhof Winterthur, unmittelbar neben dem heutigen Stellwerk 1, wird neu das Stellwerk 2 gebaut. Es ist ein gemischt genutztes, modernes siebenstöckiges Gebäude.

Das erste und zweite Obergeschoss mit insgesamt rund 2200 Quadratmetern ist für Büros, medizinische Praxen und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Die Büroflächen sind auf Flexibilität ausgelegt und lassen sich leicht an neue Raumanforderungen anpassen. Im Erdgeschoss sind 700 Quadratmeter Retailfläche geplant, im Untergeschoss ist eine Erweiterung der städtischen Velostation um rund 500 Abstellplätze geplant.

In den Obergeschossen entstehen auf 3200 Quadratmetern 66 Wohnungen, die zwischen 33 und 80 Quadratmeter gross sind. Diese sind besonders auf Menschen zugeschnitten, welche die zentrale Lage und optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr schätzen. Als Ergänzung zu den Apartments steht ein kollektiv nutzbares Raumangebot zur Verfügung, zum Beispiel ein Shared Office oder ein Waschsalon.

Der Projektwettbewerb fand 2018 / 2019 statt. Den ersten Platz belegten Esch Sintzel Architekten.

Sie entwarfen ein Gebäude mit einer in sich ruhigen, symmetrischen Gesamtform und nach innen gewölbten, geschwungenen Flanken. Sie wollten ein Gebäude schaffen, das wirkt, als sei es mehr Mobilität als Immobilie. Wie die Ecken bei Eisenbahn- oder Tramwagen sind auch die Enden des Gebäudes abgeschrägt.

Der heute schon bestehende Relaisraum der SBB gibt dem Stellwerk 2 seinen Namen. Er befindet sich auf Höhe des 1. Untergeschosses und wird durch den Neubau teilweise überbaut. Der Relaisraum ist das Herzstück der Stellwerkanlage des Bahnhof Winterthur. Hier laufen unzählige Kabel, Schalter und Motoren zusammen, mit denen die Weichen und Fahrtwege der Züge gestellt werden.

Das Bewilligungsverfahren für den Bau fand 2021/2022 statt. Der Baubeginn des Stellwerks 2 ist auf Ende 2024, die Inbetriebnahme auf Anfang 2027 geplant. ■

IDEE / NUTZUNG:

gemischt genutztes Gebäude mit Wohnungen, Büros sowie Retailflächen

LAGE:

Winterthur

PLANUNG UND REALISIERUNG:

2019–2027

BAUSTART:

2024

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:

2070 m²

GESCHOSSFLÄCHE:

10'300 m²

HAUPTNUTZFLÄCHE:

6'080 m²

BAUHERRSCHAFT:

SBB Immobilien

ARCHITEKTUR:

Esch Sintzel GmbH, Zürich

Westfeld-Areal: Das Leuchtturmprojekt von IWB für integrierte Energielösungen.



Nachhaltigkeit & Wirtschaftlichkeit – mit klimafreundlichen, intelligenten Energielösungen Rendite erzielen.

KLIMAFREUNDLICHE ENERGIESYSTEME WERDEN IMMER WICHTIGER, UM DIE NACHHALTIGKEIT VON GEBÄUDEN ODER AREALEN ZU ERHÖHEN UND DIE KLIMAZIELE ZU ERREICHEN. ZUDEM KÖNNEN SIE AUCH ZUR STEIGERUNG DER WIRTSCHAFTLICHKEIT BEITRAGEN UND EINE HÖHERE RENDITE FÜR IMMOBILIENINVESTOREN ERZIELEN.

Text: IWB, Bild: zVg.

IWB – IHR PARTNER FÜR INTEGRIERTE ENERGIELÖSUNGEN

IWB ist ein verlässlicher Partner von Investoren, Bauherren, Architekten und Planern und begleitet sie von der ersten Idee bis zur Fertigstellung eines Gebäudes oder eines Areals. Dank unserer langjährigen Erfahrung und Expertise können wir auch komplexe Projekte effizient und ressourcenschonend umsetzen.

Erfahren Sie mehr über unser nachhaltiges Energiemanagement auf www.iwb.ch/zukunftsareale

Integriert und intelligent

Integrierte Energielösungen verbinden verschiedene Energiequellen und Technologien, um eine hohe Energieeffizienz und -flexibilität zu erreichen. Um den Energieverbrauch zu optimieren und die CO₂-Emissionen zu reduzieren, kommen intelligente Energiemanagementsysteme zum Einsatz. Sie tragen dazu bei, die Betriebskosten zu senken und den Immobilienwert zu steigern. IWB bietet Unternehmen im Bau- und Immobiliensektor sorglose Packages für eine hohe Rendite an. Dabei können Kunden je nach Standort und Portfoliostrategie zwischen zentralen, dezentralen oder kombinierten Lösungen wählen. Für eine optimale nachhaltige Energieversorgung und -nutzung zu erreichen, ist die frühe Einbindung des Energiepartners entscheidend.

Nachhaltig und wirtschaftlich

Durch die Implementierung von erneuerbaren Energien und intelligenten Energiemanagementsystemen lassen sich nicht nur Kosten sparen und den Wert von Immobilien steigern, sondern auch ökologische Nachhaltigkeit erreichen. Ein gutes ESG-Scoring wird immer wichtiger und kann auch Einfluss auf die Finanzierungsmöglichkeiten haben.

Immobilienownerinnen können durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen und klimafreundlichen Wärmelösungen wie Wärmepumpen oder Fernwärme aus erneuerbaren Quellen den CO₂-Ausstoss reduzieren und den Energieverbrauch von Gebäuden optimieren. Intelligente Energiemanagementsysteme überwachen dabei in Echtzeit den Energieverbrauch und regulieren diesen durch die automatische Steuerung von Heizung, Lüftung und Abschneiden von Energiespitzen.

Sinnvoll und rentabel

Eine Investition in gute Energielösungen und intelligentes Energiemanagement ist sinnvoll und rentabel für ein nachhaltiges Immobilienportfolio. Mit IWB als Partner im Bereich Energie und Nachhaltigkeit können Unternehmen im Immobiliensektor von massgeschneiderten, effizienten und smarten Lösungen profitieren. Dabei steht die Entwicklung individueller Lösungen im Vordergrund, die auf die spezifischen Bedürfnisse und Ziele der Kunden zugeschnitten sind. Zusammen kann in eine nachhaltige Zukunft investiert werden, die nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile bietet. ■



Visualisierung Winterthur 2 Fahrwerk.

Fahrwerk: Befahrbarer, nachhaltiger und innovativer Gewerboneubau

IM AUFSTREBENDEN STADTTEIL NEUHEGI ENTSTEHT BIS WINTER 2024 EIN GEWERBEGBÄUDE MIT BEFAHRBAREN GESCHOSSEN AUF EINER FLÄCHE VON RUND 10'500 QUADRATMETERN, WELCHES MIT PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN SOWIE MINERGIE-ECO-STANDARD DEN HEUTIGEN NACHHALTIGKEITSBEDÜRFNISSEN ENTSPRICHT.

Text: Linda von Euw, Bilder: zVg.

Nordöstlich des Stadtzentrums Neuhegi wird im Gewerbe- und Industriequartier «Hegmatten» bis Winter 2024 ein Minergie-ECO zertifiziertes Gewerbegebäude namens FAHRWERK fertiggestellt. Wie es der Name erahnen lässt, wird der Neubau weitestgehend befahrbare Geschosse umfassen. Projektiert sind flexibel gestaltbare Mietflächen mit rund 10'500 Quadratmetern. Die Flächen werden ab 1'500 Quadratmeter vermietet. Eine moderne und grosszügige Lobby ist für den Empfang von Gästen vorgesehen. Ausserdem sind Shared Spaces im Attikageschoss mit buchbaren Meetingräumen geplant.

Dank einer Bodentraglast von bis zu 2 Tonnen pro Quadratmeter sowie Deckenhöhen von 4 bis 5 Metern, im Erdgeschoss sogar bis zu 9 Metern, eignet sich das FAHRWERK für die unterschiedlichsten Branchen. Denkbar sind beispielsweise Möbelmanufakturen, Werkstätten sowie Handwerksbetriebe, Showrooms oder Techlabs. Obschon der Fokus auf dem produzierenden Gewerbe, Werkstätten oder Unternehmen aus dem Bereich Umschlagslogistik und Automotiven liegt, wird auf eine hohe

Repräsentativität Wert gelegt. LKWs finden weitläufige Anlieferungszone im Erdgeschoss vor. Vorgesehen sind zudem 100 Autoabstellplätze sowie 66 Veloparkplätze.

Die Liegenschaft ist über den Autobahnanschluss «Oberwinterthur» optimal an die A1 angeschlossen. Per Bus erreicht man den befahrbaren Gewerboneubau bequem über die Haltestelle «Technopark». Zudem liegt er in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Oberwinterthur. Mit der S-Bahn beträgt die Fahrtzeit vom Bahnhof Oberwinterthur zum Bahnhof Winterthur lediglich drei Minuten. Der nahegelegene Eulachpark – der grösste und jüngste Park Winterthurs – bietet sich für eine entspannende Mittagspause in der Natur an.

Das Stadtentwicklungsgebiet Neuhegi wandelt sich bereits seit einigen Jahren und soll zu einem zweiten urbanen Zentrum von Winterthur werden. Bereits heute haben hier international tätige High-Tech-Firmen ihren Standort.

Für die Entwicklung und Vermietung des FAHRWERK ist HIAG Immobilien Schweiz AG verantwortlich. ■

IDEE / NUTZUNG:

Lager, Büro, Gewerbe, Verkauf

AREALGRÖSSE:

10'454 m²

BAUMASSE:

73'178 m³

Das Quartier KIM wird dereinst aus 7 Gebäuden unterschiedlicher Grösse bestehen.



Mittendrin liegt KIM

IM OSTEN VON WINTERTHUR ENTSTEHT MIT NEUHEGI DAS ZWEITE URBANE ZENTRUM WINTERTHURS – UND MITTENDRIN LIEGT KIM. DAS QUARTIER SOLL IN DEN KOMMENDEN JAHREN ZU EINEM HUB FÜR UNTERNEHMERGEIST UND INNOVATION WERDEN UND GLEICHZEITIG MIT MEHREREN HUNDERT MIETWOHNUNGEN NEUEN WOHNRAUM SCHAFFEN.

Text: Janina Fischer, Bilder: © Indievisual GmbH

IDEE / NUTZUNG:
Quartier mit Geschäfts-
und Wohngebäuden

LAGE:
Winterthur-Neuhegi

ANZAHL GEBÄUDE:
7

BAUZEIT:
2018–2025

BEZUG:
laufend,
seit 4. Quartal 2026

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:
ca. 41'000 m²

ARCHITEKTEN:
BDE Architekten, Winterthur

Neuhegi, das ehemalige Sulzer-Areal Oberwinterthur, hat sich in den letzten Jahren vom Industriequartier zum dynamischen Entwicklungsgebiet gewandelt. Es ist abwechslungsreich durchmischt mit Wohnungen, Gewerbe, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, einem breiten Freizeitangebot, Begegnungszonen und einem gebietsprägenden Naherholungsgebiet, das den Eulachpark mit einschliesst.

Mit KIM Winterthur entsteht direkt am Bahnhof Winterthur-Neuhegi ein lebendiges und vielschichtiges Quartier mit unterschiedlich grossen Geschäfts- und Wohngebäuden. Jedes davon ist modern, hat aber seinen eigenen Charakter. Die Gesamtkomposition besteht aus insgesamt sieben Gebäuden, abwechslungsreich bepflanzten Innenhöfen sowie einer begrünten Parkanlage.

KIM soll einerseits zu einem Hub für frischen Unternehmergeist und Innovation werden. Es will Menschen, Unternehmen und Bildungseinrichtungen auf inspirierende Weise zusammen-

führen. Die Geschäftsflächen sind vielfältig nutzbar und sollen Unternehmen unterschiedlicher Grösse und aus verschiedensten Branchen ansprechen.

Andererseits entstehen mit KIM in Neuhegi mehrere hundert moderne Mietwohnungen, von denen viele bereits bezogen werden konnten. Die 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen verfügen über Grundrisse zwischen 41 und 135 Quadratmetern. Wohnkomfort zeigt sich auch in den überdurchschnittlich hohen Räumen von bis zu 4.7 m im Erdgeschoss und 2.6 m in den Obergeschossen. Alle Gebäude erfüllen den Minergie-P-Standard und sind einerseits in Massivbauweise, andererseits in ökologischer Holz-Beton-Hybridbauweise erstellt.

Ebenfalls Teil des Quartiers ist das Seniorenzentrum Vivale Neuhegi, das 2020 eröffnet wurde. Es passt zur Philosophie von KIM, das ein heterogenes Miteinander fördern will.



Das Wohngebäude Furrer wurde 2022 fertig gebaut und wird heute schon bewohnt.

Die Gebäude von KIM werden umgeben von begrünter Rückzugsmöglichkeiten. Das Areal ist aufgelockert durch Bäume, Büsche, Grünflächen und Wege. Autofreie Flanierzonen und ein Wegenetz für Spaziergänger und Velofahrer laden im Areal und im nahegelegenen Eulachpark zum Verweilen an der frischen Luft ein. Zusammen bilden sie einen wesentlichen Bestandteil des öffentlichen Grüngürtels. 2018 erfolgte der Baustart für den Ida- und den Sulzer-Park. Diese verbinden als öffentliches Parkband das Schulhaus Neuhegi über die Sulzerallee mit dem Bahnhof Hegi. Die Gestaltung dieses Parkbands bestimmten zur Hälfte die Anwohner.

Im Sommer 2019 begann in der nördlichen Parzellenhälfte der Bau des u-förmigen Wohngebäudes «Haus Furrer»

mit publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss. Ende 2019 starteten direkt daneben die Bauarbeiten für das zweite Wohngebäude «Haus Bill». Die beiden Gebäude wurden Ende 2021 und Mitte 2022 fertiggestellt. Mit den Bewohnerinnen und Bewohnern erhielt das publikumsorientierte Gewerbe von KIM viele potenzielle Neukunden. Die beiden südlichen Gewerbegebäude sollen auf 18'600 Quadratmetern unter anderem etablierte Unternehmen und Start-ups aus der Hightech-Branche beheimaten. Der Baubeginn ist aktuell noch nicht bestimmt.

KIM Winterthur ist ein Gemeinschaftsprojekt. Beteiligt sind die Investoren und Immobilienentwickler Ina Invest, Steiner, Swiss Life und die Mobilier sowie Reliva, die das Seniorenzentrum Vivale Neuhegi führt. ■

Der Baubeginn für die beiden südlichen Gewerbegebäude ist noch nicht bestimmt.



Der Towerkomplex soll aus einem Hochhaus und einem multifunktionalen Bürogebäude bestehen.



Towerkomplex an der Sulzerallee: Aus einem Guss

BEIM BAHNHOF WINTERTHUR-NEUHEGI SOLLEN ALS TOWERKOMPLEX BIS ENDE 2026 ZWEI NEUE GEBÄUDE ENTSTEHEN. VORGESEHEN SIND EIN 60-METER-HOCHHAUS MIT RUND 145 WOHNUNGEN SOWIE EIN MULTIFUNKTIONALES UND FLEXIBLES BÜROGEBÄUDE MIT EINER MIETFLÄCHE VON RUND 11'000 QUADRATMETERN.

Text: Janina Fischer, Bilder: zVg.

IDEE / NUTZUNG:
Wohnhochhaus und Bürogebäude

LAGE:
Winterthur-Neuhegi

PLANUNG UND REALISIERUNG:
2022–2026

ANZAHL GEBÄUDE:
2

BAUZEIT:
2024–2026

BEZUG:
4. Quartal 2026

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:
9195 m²

GESCHOSSFLÄCHE:
36'301 m²

ANZAHL WOHNHEINHEITEN:
rund 145

An der Sulzerallee in Neuhegi soll ein Towerkomplex entstehen – im Herzen des neuen, urbanen Zentrums. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die städtebauliche Setzung und die architektonische Gestaltung des Gebäudeensembles.

Mittels Studienauftrag, an dem sechs Architekturbüros teilgenommen haben, wurde das Projekt «Gussstück» von Graf Biscioni Architekten zusammen mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur einstimmig zum Sieger erkoren.

Das Projekt sieht am Kreuzpunkt zwischen der Sulzerallee und dem öffentlichen Parkband ein über Neuhegi hinaus strahlendes 60-Meter-Hochhaus mit rund 145 Wohnungen sowie ein multifunktionales und flexibles Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund 11'000 Quadratmetern vor.

«Präzise wie ein Gussstück» soll der geplante Towerkomplex am äusseren Ende der Sulzerallee platziert sein, schreibt das Architekturbüro auf seiner Webseite. Die zwei Baukörper sollen durch gemeinsame Fluchten als Ensemble erscheinen und einen Zwischenraum aufspannen.

Der Towerkomplex soll, mit verschiedenen Facetten, an das ehemals riesige Giesserei-Areal erinnern.

Das Projekt umfasst im aktuellen Planungsstand rund 145 Wohnungen mit einer Vielzahl von verschiedenen Wohnungstypen, wobei der genaue Mix erst noch erarbeitet wird. Wichtig ist der Bauherrschaft ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen und -grössen sowie der Ausstattung. Das wird auch eine differenzierte Preisgestaltung zulassen.



Die Flächen sollen generell flexibel geplant werden, so dass auch unterschiedlichste Arten von Gewerbenutzungen möglich sind. Ziel ist eine Belebung des Quartiers mit verschiedenen Nutzungsformen, welche die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Beschäftigten vor Ort abdecken, aber auch als Anziehungspunkt für externe Besuchende dienen.

Mit dem Projekt wird eine Photovoltaikanlage umgesetzt. Es ist ausserdem vorgesehen, sowohl das Hochhaus als auch das Gewerbegebäude nach Fertigstellung mit dem Nachhaltigkeitslabel SNBS Gold zu zertifizieren.

Der Abschluss des Vorprojektes läuft noch bis im Mai 2023. In einem nächsten Projektschritt wird das Wettbewerbsprojekt im Detail ausgearbeitet.

Die Baugesucheingabe ist voraussichtlich auf Herbst 2023 geplant, der Baustart auf Ende 2024. Die Bauherrschaft rechnet aktuell mit einer Bauzeit von rund zwei Jahren und einem Bezugsstermin frühestens Ende 2026.

Das Grundstück, auf dem der Towerkomplex entsteht, entwickeln Mettler2Invest und Swiss Life gemeinsam. Aktuell sind die beiden Grundstücke im Besitz der Swiss Life. Nach Abschluss des Studienauftrags werden sie basierend auf dem Siegerprojekt neu parzelliert. Mettler2Invest erwirbt den Gewerbeanteil. Das Hochhaus mit den Mietwohnungen und einem kleinen Gewerbeanteil verbleibt im Portfolio der Swiss Life. ■

BAUHERRSCHAFT:

Hochhaus: Swiss Life Asset Management AG, Zürich Bürogebäude: Mettler2Invest AG, St.

GESAMTLEISTER (ENTWICKLUNG, PLANUNG, REALISATION):

Mettler2Invest AG, Zürich

ARCHITEKTUR:

Graf Biscioni Architekten AG, Winterthur

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

Landschaftsarchitekt Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

IMMOBILIENVERMARKTER:

Noch offen

Die Gewerbeliegenschaft soll rund 7100 Quadratmeter Nutzfläche auf fünf Geschossen umfassen.



Kantiger Gewerbepark mit industriellem Charme

IM MANUFAKT8409 BEIM BAHNHOF WINTERTHUR-HEGI ENTSTEHT AUF FÜNF ETAGEN UND 7100 QUADRATMETER EIN NEUER ARBEITS- UND GWERBEPARK. DIE KANTIGE GWERBELIEGENSCHAFT BESTIMMT MIT IHRER PRÄSENZ DEN ANKUNFTSPUNKT IM QUARTIER KIM. DIE RÄUMLICHKEITEN SIND FÜR BÜRO-, GWERBE- UND INDUSTRIELLE NUTZUNG KONZIPIERT.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg.

IDEE / NUTZUNG:
Gewerbepark für Büro-,
Gewerbe- und industrielle
Nutzung

LAGE:
Winterthur-Neuhegi

PLANUNG UND REALISIRUNG:
2021–2025

BAUZEIT:
2023–2025

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:
4141m²

BAUHERRSCHAFT:
Steiner AG, Zürich

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:
Superdraft Studio GmbH, Basel

Wer sich vernetzt, hat mehr Potenzial. Das ist die Basis des von Steiner AG entwickelten «Manufakt»-Konzepts. Es steht für modulare Gebäudekomplexe mit flexibler Nutzung durch wertschöpfungsstarke, produzierende Branchen. Mit Manufakt8409 entsteht in Neuhegi vor den Toren Winterthurs bereits das schweizweit dritte Businesspark-Projekt nach dem «Manufakt»-Konzept.

Der klare und kraftvolle Baukörper hat Signalwirkung. Schon von Weitem leuchtet der grosse Neonschriftzug und weist den Weg zum Manufakt8409. Der Gewerbepark besticht durch seine einfache und effiziente Gebäudestruktur und die Architektur, die einen würdigen Auftakt am Eingang ins Stadtquartier Neuhegi bilden. Materialien wie Glas, Metall, Stahl und Sichtbeton akzentuieren den urbanen Charakter der Liegenschaft.

Als bewusster Gegenpol zum städtischen Erscheinungsbild dient der begrünte öffentliche Innenhof, der auch der zentrale Ankunftsort und der Angelpunkt des Gebäudes ist. Vielfältige Begegnungszonen laden zum Verweilen, Entspannen und zum Austausch ein.

Manufakt8409 wird nach dem Entwurf des Architekturbüros Superdraft Studio

und entsprechend den Nachhaltigkeitsstandards der Steiner AG in Minergie P gebaut.

Die Gewerbeliegenschaft soll rund 7100 Quadratmeter moderne, flexible Nutzfläche auf fünf Geschossen umfassen. Die Räumlichkeiten sind für Büro-, Gewerbe- und industrielle Nutzung konzipiert. Die Raumhöhen von 3.4 bis 4.5 Meter unterstreichen den industriellen Charme des Gebäudes.

Shared Spaces wie Begegnungszonen, Meetingräume und Verpflegungsstationen ergänzen das Angebot. Diese Räume helfen, den Mietflächenbedarf zu reduzieren und senken damit die festen Mietkosten. Sie fördern ausserdem die Vernetzung der Mietenden.

Manufakt8409 befindet sich direkt neben dem Bahnhof Winterthur-Hegi. Mit der S-Bahn ist das Zentrum von Winterthur in 7 Minuten erreichbar. Der Anschluss an das Naherholungsgebiet Eulachpark rundet die Lage ab. Neuhegi entwickelt sich aktuell zum zweiten urbanen Zentrum von Winterthur und ist bereits heute ein vielfältiger Stadtteil, in dem international tätige High-Tech-Firmen angesiedelt sind.

Bis 2025 ist Manufakt8409 fertig gebaut. Der Bezug ist ebenfalls auf 2025 geplant. ■

Ausblick mit dem Innovationspark in Dübendorf

DER INNOVATIONSPARK ZÜRICH (IPZ) ENTWICKELT SICH ZÜGIG. BEREITS HEUTE WIRD DIE NÄCHSTE AUSBAUETAPPE ENTWICKELT UND GEPLANT. SO SOLLTEN ZUSÄTZLICH ZU DEN BESTEHENDEN HALLEN ZEITNAH ERSTE NEUBAUTEN ENTSTEHEN, DIE EINE FLEXIBLE NUTZUNG FÜR SPITZENFORSCHUNG UND ENTWICKLUNG ERLAUBEN. ENTWICKELT UND AUSGEFÜHRT WERDEN SIE VON DER HRS REAL ESTATE AG IM AUFTRAG DER IPZ PROPERTY AG. DEREN GESCHÄFTSFÜHRER, ANDREA C. THÖNY, ERLÄUTERT DEN PLANUNGSSTAND.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg.

Herr Thöny, wo steht die bauliche Entwicklung?

Derzeit befinden wir uns in der Entwicklungsetappe 1, der Randzone des Flugplatzareals, wo wir die Flächenbedürfnisse unserer Forschungspartner ETH Zürich und Universität Zürich sowie erster Nutzer aus der Wirtschaft und Industrie decken. Dazu kommen Test- und Begegnungsflächen sowie flexible und temporäre Einrichtungen vor den Hangars. Gleichzeitig arbeiten wir intensiv an der Entwicklung und Planung der Etappe 2, also der ersten Etappe Neubauten.

Wie wird der Innovationspark zu einem inspirierenden Ort für Forschende?

Wir arbeiten an der Vision dieser «Forschungsstadt der Zukunft». Beim Betreten des Innovationsparks Zürich wird man bereits in naher Zukunft gleich spüren und sehen, dass es sich hier um einen aussergewöhnlichen Ort für Forschung und Entwicklung handelt. Für die Forschenden schaffen wir ein einzigartiges Umfeld. Die Unternehmen und Forschungspartner erhalten mit der Ansiedlung die Möglichkeit, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einen Kontext zu bringen, den sonst nur ganz grosse Tech-Konzerne wie Apple bieten können. Gleichzeitig bleibt das historische Erbe, der ehemalige Militärflugplatz, als solches erkennbar und erlebbar.

Wir sehen den Innovationspark als «Cognitive City», einen digital hoch vernetzten urbanen Raum mit herausragender und nachhaltiger Architektur und Landschaftsarchitektur und einem über die Jahre wachsenden

attraktiven Angebot an unterschiedlichen Campusnutzungen, wo man arbeiten, forschen, sich treffen und austauschen, essen und trinken, sich erholen und Sport treiben kann. Ein Ort mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität also, an dem immer der Mensch im Mittelpunkt steht. Gleichzeitig entsteht ein neues, vielfältiges Dienstleistungs-, Freizeit- und Erholungsangebot für die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden und der gesamten Region.

Was ist der nächste Meilenstein auf dem Weg zur Realisierung dieser Vision?

Im vergangenen Jahr haben wir einen Architekturwettbewerb ausgelobt, an dem sich renommierte nationale und internationale Büros sowie drei Nachwuchsbüros beteiligt haben. Aus den 28 eingereichten Entwürfen werden wir gemeinsam mit einer Jury sieben Projekte auswählen, die dann im Rahmen der ersten grossen Neubauetappe entwickelt werden. In der zweiten Jahreshälfte werden wir erstmals ein konkretes Bild vom künftigen Gelände des Innovationsparks zeigen können.

Auf dem Areal entstehen neue Räumlichkeiten.

Wie sieht dabei die Entwicklungs- & die Realisierungsphase aus?

Mit der ETH Zürich arbeiten wir an einem «Industrial Hub» und mit der Universität Zürich an einem «Space Hub». Beides sind sehr spannende Projekte und für sich genommen «kleine Innovationsparks» im Innovationspark. Daneben sind diverse kleinere Bauten und Projekte für den Start und die ersten Mieter in Planung. ■



Zur Person

Andrea Claudio Thöny ist Architekt ETH. Nach Tätigkeiten als Architekt und in der Immobilienberatung wechselte er 2018 zu HRS, seit 2020 ist er als Leiter Immobilienentwicklung tätig. Sein Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung von Spezialprojekten im Bereich Forschung und Entwicklung, Gewerbe- und Sondernutzungen sowie Business Development, M&A und Umstrukturierungen. Seit 2019 ist er als Gesamtprojektleiter für den Innovationspark Zürich verantwortlich, seit 2023 zusätzlich als Geschäftsführer der IPZ Property AG.

Das Areal vor der Umnutzung
aus der Vogelperspektive.



Attraktiver Wohnungs- und Gewerbemix mit industriellem Charme

DAS GUT ERSCHLOSSENE BÜHLER-AREAL MIT SEINER LANGEN VERGANGENHEIT ALS BAUMWOLLSPINNEREI WIRD ZUM VIELSEITIGEN WOHN- UND ARBEITSGEBIET. NEBEN VIEL PLATZ FÜR GEWERBE UND BÜROS SIND UNTERSCHIEDLICH GROSSE, LOFTARTIGE WOHNUNGEN MIT ZUGANG ZUR TÖSS PROJEKTERT.

Text: Linda von Euw, Bild: zVg.

PROJEKTNAME:
Bühler-Areal

LAGE:
Winterthur-(8482 Sennhof)

FERTIGSTELLUNG:
2026, Fabrik und Ballenlager sind
seit Ende 2021 bezugsbereit

EIGENÜMER:
Hermann Bühler AG

ARCHITEKT «SPINNEREI»:
Diagonal Architekten AG,
Winterthur

ARCHITEKT «FABRIK»:
RWPA Architekten, Winterthur

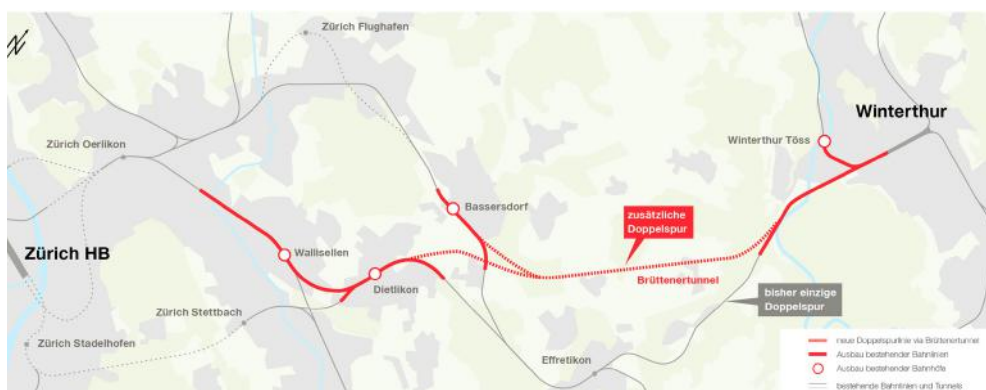
Auf dem Bühler-Areal wurden über 160 Jahre lang Baumwollgarne produziert. Ende 2016 wurde die Spinnerei stillgelegt, um das Areal seiner neuen Bestimmung zuzuführen: ein attraktives Wohn- und Gewerbegebiet. Dabei werden die vier Industriegebäude (Spinnerei, Ballenlager, Fabrik und Kraftwerk) zu Wohnungen sowie flexibel nutzbaren Gewerberäumen und zu einem Bistro umgestaltet.

Die «Fabrik» und das «Ballenlager» sind für individuelle gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die in den 1980er-Jahren erbauten Fabrikhallen eignen sich ideal für Produktion, Werkstätte, Labors und Schulungsräume. Grosszügige Fenster und Tore an der Südwestfassade sorgen für natürliches Licht und direkte Zugänge in die Hallen. Büros und Ateliers sind im ehemaligen Servicetrakt untergebracht. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit rund 100 Parkplätzen entstanden. Das Ballenlager kann als unbeheizte Werkhalle oder Lagerfläche genutzt werden.

In der «Spinnerei» entsteht bis 2026 ein vielfältiger Wohnungsmix: Geplant sind 89 loftartige Wohnungen, die nach Mi-

nergie-Standards ausgebaut werden. Sieben Wohnungen im Reihenhaus-Stil erstrecken sich über drei Geschosse. Sie verfügen über einen Garten, einen Balkon sowie direkten Blick auf die Töss. Das Hochparterre des aus dem Jahr 1860 stammenden Spinnereigebäudes ist teilweise für Gewerbenutzungen vorgesehen und wird über eine Plattform erschlossen. Das «Kraftwerk» generiert weiterhin erneuerbare Energie aus Wasserkraft. Die angegliederte ehemalige Energiezentrale wird zu einem Bistro umgebaut.

Die Eigentümer legen grossen Wert darauf, dass das historische Erbe und der industrielle Charme des Areals erhalten bleiben. Das Areal punktet mit seiner guten Lage: In wenigen Minuten gelangt man in das Stadtzentrum von Winterthur – der Flughafen sowie die Stadt Zürich sind in einer halben Stunde per Auto oder Zug erreichbar. Der S-Bahn-Anschluss «Sennhof-Kyburg» liegt lediglich 400 Meter entfernt. Und dennoch liegt das zukünftige Wohn- und Gewerbequartier direkt am Ufer der Töss und bietet freien Blick auf die Kyburg. ■



Der Brüttener Tunnel wird rund 9 Kilometer lang und hat zwei Tunnelröhren mit je einem Gleis.

Tunnel statt Flaschenhals: SBB bauen Strecke zwischen Zürich und Winterthur aus

UM DEN HEUTIGEN ENGPASS IM BAHNVERKEHR ZWISCHEN ZÜRICH UND WINTERTHUR ZU BEHEBEN, BAUEN DIE SBB DIE STRECKE IM AUFTRAG DES BUNDES AUS. KERNSTÜCK DES PROJEKTS IST DER RUND 9 KILOMETER LANGE BRÜTTENER TUNNEL. DAMIT ENTSTEHT EINE ZUSÄTZLICHE LEISTUNGSSTARKE DOPPELSPUR ZWISCHEN DEN GROSSEN BAHNHÖFEN ZÜRICH UND WINTERTHUR.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg.

Der gesamte Bahnverkehr zwischen Zürich und Winterthur nutzt heute die einzige Doppelspurverbindung via Effretikon. Dieser Streckenabschnitt ist somit ein regelrechter Flaschenhals. Um den Engpass zu beheben, baut die SBB die Strecke im Auftrag des Bundes aus. Eine neue Doppelspurlinie durch den Brüttener Tunnel sowie der Ausbau von vier Bahnhöfen und bereits bestehenden Linien soll Entlastung bringen.

Kernstück des Projekts «Mehrspur Zürich–Winterthur» ist der Brüttener Tunnel. Er wird rund 9 Kilometer lang und verfügt über zwei Tunnelröhren mit je einem Gleis. Die Züge verkehren darin mit 160 Stundenkilometern. Die Fahrzeit im Tunnel beträgt rund 3 Minuten.

Das nördliche Portal des Brüttener Tunnels liegt bei Tössmühle vor Winterthur. Die Tunnelröhren teilen sich und enden in zwei Tunnelportalen im Süden: bei Bassersdorf und bei Dietlikon. Diese Linienführung ist die schnellste und leistungsstärkste Verbindung zwischen Zürich und Winterthur, da damit sowohl Zürich Flughafen (via Bassersdorf) als auch Zürich HB (via Dietlikon) direkt an Winterthur

angebunden sind. Weil die neue Doppelspur grösstenteils unterirdisch verläuft, sind nach dem Bau keine grossen Eingriffe in der Landschaft mehr sichtbar.

Mit dem Projekt soll die Bahnkapazität zwischen Zürich und Winterthur um 30 Prozent auf rund 900 Züge und 156'000 Reisende pro Tag ausgebaut werden. Zwischen Zürich und Winterthur sollen zwei Fernverkehrslinien zukünftig im Viertelstundentakt fahren.

Ende Mai 2023 wird das Projekt öffentlich aufgelegt. Bei einem Projektverlauf ohne Beschwerdeverfahren ist ein Baustart aus heutiger Sicht ab Mitte der 2020er-Jahre und eine Inbetriebnahme des Angebots ab Mitte der 2030er-Jahre möglich.

Der Bund investiert mit dem «Ausbau-schritt 2035» rund 12,89 Milliarden Franken in zahlreiche Projekte zur Erweiterung der Bahninfrastruktur in der ganzen Schweiz. Das Projekt «Mehrspur Zürich–Winterthur» ist mit geschätzten Kosten von rund 2,9 Milliarden Franken das grösste dieser Projekte. ■

IDEE / NUTZUNG:
Bahn-Streckenausbau

LAGE:
Winterthur/Zürich

FERTIGSTELLUNG:
Zweite Hälfte der 2030er Jahre.

GESAMTINVESTITION:
2,9 Mia. Franken

GESAMTBAUZEIT:
10 Jahre

TUNNELLÄNGE:
9 km

PROJEKTVERANTWORTUNG:
SBB

AUFTRAGGEBER:
Bund

Auswahl der Küchenfronten und der Bodenbeläge Projekt Felivita



Pilotprojekt für individualisiertes Wohnen

DER IMMOBILIENDIENSTLEISTER MARKSTEIN UNTERSTÜTZT DAS NEUE WOHNMODELL IWO UND KOOPERIERT IM ERSTEN PILOTPROJEKT MIT DER UNIQUE REAL AG. GEMEINSAM WILL MAN KÜNFTIGEN ERSTMIETERN DIE MÖGLICHKEIT BIETEN, DAS ZUHAUSE ZU INDIVIDUALISIEREN.

Text: Yves Wettstein, Bild: zVg.

Das iwo® Wohnmodell wird von bedeutenden Geschäftspartnern (ca. 25 Unternehmen) gefördert, welche den Trend zur Individualisierung im Mietbereich mit eigenen Produkten und Leistungen selbst unterstützen können.

Weitere Informationen zum Wohnmodell und über das Projekt Felivita finden interessierte Leser auf den Webseiten:

www.felivita.ch
www.iwo.ch
www.iwo-wohnportal.ch

An guter Lage in Bachenbülach wird die Überbauung Felivita mit 39 Mietwohnungen und 44 Stockwerkeinheiten realisiert.

Felivita besteht aus sieben Gebäudeeinheiten mit unterschiedlichen Eigentümern. Die Vertina Anlagestiftung ist eine davon, sie ist mit 26 Mietwohnungen am Projekt beteiligt. Diese Einheiten werden mit dem Wohnmodell von iwo angeboten.

Ein spannendes Projekt! Für die Vermarktung bleiben sieben Monate, danach werden die Wohnungen für den Bezug individualisiert fertiggestellt. Individualisiertes Wohnen wird in diesem Projekt als Alternative zu den Wohneigentums-einheiten angeboten. Den Mieter:innen wird ermöglicht, den Ausbau ihrer Mietwohnung ähnlich dem Wohneigentum nach eigenen Vorzügen mitzugestalten.

Es stehen drei verschiedene Designlinien zur Auswahl. Die Basislinien können untereinander kombiniert werden und Bodenbeläge, Küchenfronten oder Badezimmerfliesen in unterschiedlichen Materialien oder Farben ausgewählt werden. Als Option wird beispielsweise die Wahl eines Dusch-WCs oder ein Upgrade der Küchengeräte angeboten. Der digitale Konfigurator führt den künftigen Mieter durch den Auswahlprozess und spiegelt direkt den anfallenden Mehrpreis für die individualisierte Mietwohnung.

Die Mehrkosten, welche durch ausgewählte «Upgrades» entstehen, gehen zu Lasten des Mieters und werden vor Mietantritt in Rechnung gestellt.

In gegenseitigem Interesse wird ein langfristiger Mietvertrag über fünf Jahre abgeschlossen. Zur Gewährleistung des Investitionsschutzes werden mieterseitige Verlängerungsoptionen à fünf Jahren vereinbart, welche nur durch den Mieter gekündigt werden können.

Die Bauherrschaft ist überzeugt, dass mit iwo Mehrwerte für Mietende und Investoren geschaffen werden. Die Verbesserung des Angebots für Mieter:innen führt zu mehr Nachhaltigkeit und Stabilität im gemeinsamen Vertragsverhältnis, was wiederum die Unterhaltskosten zum Vorteil der Investoren senkt.

Zielgruppe sind Mietinteressentinnen und -interessenten, die sich längerfristig in der Überbauung niederlassen wollen. Typischerweise «Best Ager», aber natürlich auch Familien oder andere sesshafte Personengruppen.

Markstein ist für die Vermarktung des gesamten Projekts verantwortlich. Der Vermietungsstart ist für Mai 2023 vorgesehen. Bezug der Miet- und Eigentumswohnungen ist im Herbst 2024. ■

Real Estate Award Verleihung 2023



Die Real Estate Award-Verleihung findet am 21. Juni 2023 statt und ist ein besonderer Anlass, an dem sich die Immobilien- und Baubranche trifft. Im Rahmen der Award-Verleihung übergibt die Jury in folgenden Kategorien die Real Estate Awards:

- ◆ Projektentwicklung
- ◆ Immobilien-Vermarktung
- ◆ Immobilien-Bewirtschaftung / Bau-Digital
- ◆ Umbau / Umnutzung
- ◆ Hersteller-Innovation

Zudem wird die «Immobilien-Persönlichkeit des Jahres» durch die Jury ausgezeichnet.



Moderation durch Annina Campell

Unser live Programm

Die Real Estate Award-Verleihung findet am **21. Juni 2023** im HOTEL MÖVENPICK in 8105 Zürich-Regensdorf statt.

Die diesjährige Verleihung vereint vier Anlässe unter einem Dach:

1. «Get together» der Entscheidungsträger der Bau- und Immobilien-Branche
2. Award-Verleihung mit prominenter Moderation durch Annina Campell
3. Festliches Bankett-Dinner
4. After-Show

Die Jury



André R. Spathelf
MSc Re CLUREM, MRICS
verschiedene VR-Mandate



Stephan Lüthi
Head Real Estate,
Asset Management
Zürcher Kantonalbank



Daniel Löhr
Dipl. Bauingenieur FH/STV
Präsident Fachgruppe
Karriere & Kommunikation
Swiss Engineering



Karin Aeberhard
CEO artivis ag
Verschiedene Mandate
als Verwaltungsrätin



Dr. Peter Staub
VRP - pom+ Group AG
Dipl.-Ing. ETH, EMBA HSG
MAS Digital Business
Leiter CAS Digital Real Estate HWZ



Eventpartner



CASASOFT



o.p.m
INVEST

REAL ESTATE CLUB
SCHWEIZ



WALSER &
PARTNER
Advisory. Accounting. Tax.

Woonig
Der digitale Immobilienverwalter

Inserat Homegate