

Stephan Hayoz

Nachhaltige Entwicklung einer Zwischennutzung

Untersuchung der Entwicklung des ehemaligen Industriegebiets Lagerplatz auf dem Sulzer-Areal Winterthur in ein lebendiges Stadtquartier.



Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Zürich
Abteilung Wirtschaftsgeographie

Stephan Hayoz
Albrechtstrasse 2
8406 Winterthur
052 203 02 22
hayoz@AL2.ch

Betreut durch
Dr. Philipp Klaus
philipp.klaus@geo.uzh.ch

Eingereicht bei
Prof. Dr. Hans Elsasser
hans.elsasser@geo.uzh.ch

Mai 2008

Titelbild: Gasse auf dem Lagerplatz (Bild von Markus Roost)

Stephan Hayoz

Nachhaltige Entwicklung einer Zwischennutzung

Untersuchung der Entwicklung des ehemaligen Industriegebiets Lagerplatz auf dem Sulzer-Areal Winterthur in ein lebendiges Stadtquartier.

Mai 2008

Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Zürich
Abteilung Wirtschaftsgeographie

Stephan Hayoz
Albrechtstrasse 2
8406 Winterthur
052 203 02 22
hayoz@AL2.ch

Betreut durch

Dr. Philipp Klaus
philipp.klaus@geo.uzh.ch

Eingereicht bei

Prof. Dr. Hans Elsasser
hans.elsasser@geo.uzh.ch

«Wenn wir Heimat ermöglichen wollen, müssen wir *Vertrautheit* ermöglichen. Vertrautheit wächst aus Dauer, aus Kontinuität. Daher dürfen wir nirgends radikal «reinen Tisch» machen. Änderungen sollen langsam erfolgen, ohne Schock.

Vertrautheit bedeutet *Nähe*, Intimität. Dies wiederum bedeutet das Gegenteil von Berührungsangst. [...]. Glatte, glänzende, kalte und ausgedehnte Flächen, seien sie aus Asphalt, Beton, Glas oder Kunststoff, sind *berührungsfeindlich*, sind abweisend in ihrer Monotonie... , bleiben uns also fremd. Sie sind möglichst zu meiden. [...].

Statt einer kalten und abweisenden Glätte sollten also *strukturierte* Gebilde gefunden werden. Nischen sollten vorherrschen, Refugien, in die man sich zurückziehen kann, von denen aus aber gleichzeitig zumindest die nähere Umgebung gut überblickt werden kann.

Auf allzu viel Perfektion wäre zu verzichten. Denn Perfektion stösst zurück. Ästhetizismus ist letztlich unmenschlich. Man muss Räume aussparen, die unfertig sind, die Platz haben für Kreativität (für eine – begrenzte – kreative Unordnung), für Aktionen des Einwohners, die ihn befriedigen und bestätigen.»

Hans Boesch (2001, 53): Das Quartier oder Die Suche nach dem verlorenen Paradies, in: Die sinnliche Stadt. Nagel & Kimche, Zürich.

Vorwort

Im Jahr 2005, bei meinem ersten Versuch, das Studium abzuschliessen, widmete ich meine Aufmerksamkeit allzu sehr der alternativen Kulturförderung, indem ich mich mit viel Herzblut im Kraftfeld, einem Kulturlokal auf dem Sulzer-Areal in Winterthur, engagierte, statt mich meiner Diplomarbeit in der Kartographie zuzuwenden. Neben der spannenden Arbeit mit jungen Menschen verlor ich schnell die notwendige Motivation für die wissenschaftliche Arbeit, und der Abschluss meines Studiums rückte für zwei Jahre in unbestimmte Ferne. Dabei war mir die ganze Zeit über klar, dass ich mein Studium abschliessen wollte; ich wusste nur lange Zeit nicht, welches Thema mich genug motivieren könnte, um nochmals eine Diplomarbeit anzufangen.

Im letzten Sommer hat sich die Frage nach dem Thema beantwortet, als im Kraftfeld ein Fragebogen des Forschungsprojekts «zone*imaginaire» eintraf, das die Potentiale von Zwischennutzungen in ehemaligen Industriearealen untersuchte. Es wurde mir schlagartig bewusst, dass ich unbedingt eine Arbeit zur aktuellen Entwicklung auf dem Lagerplatz schreiben wollte. Ich bin seit sieben Jahren direkter Anwohner des mit Zwischennutzungen belebten Areals und arbeite seit fünf Jahren im Kraftfeld, welches sich in der Zwischenzeit als temporäre Nutzung auf diesem Areal etabliert hat. Mir war sofort klar, dass dies meine grosse Chance ist, das Studium mit einer für mich äusserst interessanten Thematik und lebensnaher Arbeit abzuschliessen zu können. Philipp Klaus, der das Forschungsprojekt «zone*imaginaire» an der Universität Zürich betreut, war schnell begeistert von der Idee, die möglichen Zukunftsszenarien für das Lagerplatz-Areal im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung zu untersuchen. So kam die vorliegende Arbeit «Nachhaltige Entwicklung einer Zwischennutzung» rasch ins Rollen.

Dieses Mal konnte ich mich gut auf meine Arbeit konzentrieren, denn es motivierte mich immer wieder aufs Neue, dass sich der Untersuchungsgegenstand buchstäblich vor meiner Haustüre befand und das Thema auch in meinem sozialen Umfeld auf reges Interesse stiess. So habe ich es nach einer langen Studienpause doch geschafft, eine Diplomarbeit zu verfassen.

Bei den vielen Arbeitsschritten während des letzten Jahres haben mich viele Leute unterstützt: Zuallererst Philipp Klaus, der die Betreuung des selbstgewählten Themas übernahm und den ganzen Arbeitsprozess kompetent und hilfsbereit begleitete. Mit ihm konnte ich manch anregendes Gespräch führen und von seinem Fachwissen profitieren.

Danken möchte ich weiter Jeff Thommen und Marco Frei vom Arealverein Lagerplatz, die bereit waren, mir in diversen Gesprächen Auskunft über die Entwicklung auf dem Lagerplatz und die Ziele des Arealvereins zu geben. Des Weiteren natürlich allen anderen interviewten Experten – ihre Informationen waren für diese Arbeit sehr wichtig – und allen, die mich in meinem Unterfangen, das Studium abzuschliessen, bestärkt haben. Bojan Peric danke ich für die kritische Durchsicht des Manuskripts und die anregenden Kommentare; bei Markus Roost und Andrea Pfister für die Führung des WG-Haushalts während der arbeitsintensiven Wochen. Ganz besonderer Dank gilt Petra Furrer für die Energie, die sie mir während des gesamten Arbeitsprozesses schenkte, und für ihre Motivation, die mich immer wieder aufs Neue einen grossen Schritt weiterkommen liess.

Schliesslich danke ich Herrn Prof. Hans Elsasser für die wohlwollende Begutachtung der Arbeit. Nicht zuletzt gebührt meinen Eltern grosser Dank für ihre Unterstützung, die ich während des ganzen Studiums erfahren habe.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit habe ich in dieser Arbeit, mit der Verwendung des Plurals in der männlichen Form, bewusst auf eine semantische Geschlechterdifferenzierung verzichtet. Ich weise jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die männliche Schreibweise die weibliche stets mit einbezieht.

Zusammenfassung

In den ehemaligen Industriestädten der Schweiz zeichnen sich seit Beginn der 70er Jahre strukturelle Umwandlungsprozesse auf sozioökonomischer und räumlicher Ebene ab. Auf den Höhepunkt der Industrialisierung folgte der Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft, und damit einhergehend eine Flexibilisierung der Produktionsmethoden sowie eine Individualisierung und Differenzierung der Lebensstile.

In Winterthur hat dieser Wandel dazu geführt, dass die Firma Sulzer Anfang der 90er Jahre ihre Produktion im historisch gewachsenen, 230 Hektar grossen Industrieareal in der Stadtmitte aufgab. Erste geplante Grossüberbauungen wie «Winti Nova» oder «Megalou» scheiterten aufgrund von Vetos seitens der Bevölkerung, oder weil geeignete Investoren fehlten. Im Schatten der Grossprojekte entwickelte sich auf dem 46 Hektar grossen Lagerplatz-Areal ein Experimentierfeld für unterschiedlichste Zwischennutzungen. Unterdessen ist dieses bisher noch nicht überbaute Teilgebiet des Sulzer-Areals fast vollständig mit Zwischennutzungen belegt.

Seit 2003 hat auf dem Sulzer-Areal eine rege Neubautätigkeit eingesetzt. 2006 haben die Eigentümer, Sulzer Immobilien und schweizerische Post, zusammen mit der Stadt eine Testplanung für das Areal in Auftrag gegeben, die auch eine Neuüberbauung des Lagerplatz-Areals vorsieht. Die dort ansässigen Betriebe haben sich im gleichen Jahr im «Arealverein Lagerplatz» zusammengeschlossen, um die Interessen der Mieter gegenüber den Eigentümern bzw. der Stadt zu vertreten und eine Alternative zur geplanten Neuüberbauung zu entwickeln. Der Arealverein hat für seinen Projektentwurf, der den Weiterverbleib der Betriebe am heutigen Standort vorsieht, in der Pensionskasse «Stiftung Abendrot» einen Investor für den Kauf des Areals gefunden. Zur Zeit laufen konkrete Verkaufsverhandlungen.

Die Untersuchung «Nachhaltige Entwicklung einer Zwischennutzung» zeigt auf, wie sich das ehemalige Industriequartier «Sulzer-Areal Stadtmitte» durch Neubauten und Zwischennutzungen seit der Stilllegung der industriellen Produktion entwickelt hat und wie sich das Areal nach den Ansichten der unterschiedlichen Akteure künftig weiter in ein lebendiges Stadtquartier wandeln soll. Auf dem Lagerplatz-Areal haben sich zirka 90 KMUs aus unterschiedlichsten Branchen angesiedelt, und das Areal zählt heute mit über 300 Angestellten und 17'000 Besuchern pro Monat zum lebendigsten Teil des Sulzer-Areals. Im Rahmen der Debatte um nachhaltige Entwicklung sind für das Areal Lagerplatz Planungen und Projekte gefragt, die dem bestehenden Potential des Areals und den Zwischennutzungen für die Weiterentwicklung des Areals Rechnung tragen. Es stellt sich die Frage, wie im Rahmen der weiteren Planung und deren Umsetzung auf dem Lagerplatz-Areal dem bestehenden Leben Sorge zu tragen ist und wie verhindert werden kann, dass die Vielfalt der heutigen Nutzung einer renditestärkeren, aber oft monostrukturierten Nutzung ohne Anziehungskraft weichen muss.

Um diese Frage zu beantworten, wurden die Ziele der beteiligten Akteure erhoben und mit den Zielen der nachhaltigen Entwicklung verglichen und bewertet. Da sich die Eigentümer sehr bedeckt hielten und bis zur Veröffentlichung der Testplanungsergebnisse Ende April 2008 (angekündigt auf Herbst 2007) nicht bereit waren, Informationen über das Projekt herauszugeben, konnten ihre Entwicklungsziele leider nicht in der gleichen Tiefe wie diejenigen des Arealvereins in Erfahrung gebracht werden. Deshalb musste diesbezüglich mit eigenen Einschätzungen gearbeitet werden. Die Aussagen zur Testplanung können dadurch mit einer gewissen Unschärfe behaftet sein.

Da das Potential der heutigen Situation und deren Weiterentwicklung im Fokus dieser Untersuchung steht, und da es sich bei der Testplanung um ein Neubaukonzept handelt, das wenig Rücksicht auf die entstandene Situation der Zwischennutzungen nimmt, wurden die einzelnen Planungsziele des Arealvereins stärker ins Zentrum gerückt; ihnen wird die Testplanung als Vergleichsvariante im Sinne eines Totalabbruchs und Neubaus mit renditestärkeren Nutzungen gegenübergestellt.

Die Resultate der Untersuchung zeigen auf, welche Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung heute bereits gegeben sind, was der Arealverein in seiner weiteren Planung berücksichtigt und welche absehbaren Folgen für die Quartierentwicklung dadurch zu erwarten sind. Die aktuelle Situation der Zwischennutzung erfüllt namentlich bereits einige Aspekte, die in der entsprechenden Debatte gefordert werden, und die Weiterentwicklung, wie sie der Arealverein vorsieht, berücksichtigt noch weitere. Die wichtigsten davon lassen sich unter den folgenden Dimensionen zusammenfassen:

Soziale Dimension

Das Lagerplatz-Areal leistet bereits heute einen Beitrag zur sozialen Chancengleichheit und zum Zusammenhalt der Bevölkerung, indem es mit seinem vielfältigen Nutzungsangebot für viele soziale Schichten einen breiten Zugang zum Sulzer-Areal bietet. Das Projektziel des Arealvereins, dieses Angebot zu erhalten und auszubauen, trägt weiter zu einer ausgeglichenen Verteilung und Durchmischung der verschiedenen sozialen Schichten im zentrumsnahen Stadtraum bei.

Die vielen kleinen bis mittleren Atelier- und Gewerberäume auf dem Areal sowie das breite Angebot an Arbeitsplätzen mit unterschiedlichen Beschäftigungsgraden und -möglichkeiten entsprechen dem Bedürfnis und der Nachfrage der individualisierten Gesellschaft mit ihren immer differenzierteren Lebensstilen. Der Lagerplatz in seiner heutigen Form bietet Raum sowie ein kreatives Netzwerk zur Entwicklung und Umsetzung von Ideen und zur Förderung lokaler Initiativen.

Weiter trägt das Areal bereits viel zur Sicherung der Quartiersversorgung mit Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten bei und fördert die Entwicklung kreativer Potentiale sowie der Stadteilkultur. Die Kultur- und Freizeitangebote schaffen eine wichtige soziokulturelle Basis, auf der soziale Kontakte geknüpft und gepflegt werden können.

Ökologische Dimension

Beim Projekt des Arealvereins wird die vorhandene Gebäudesubstanz weitergenutzt; so kommt der Umnutzungsprozess im Vergleich zu den Neuüberbauungen ohne die Bewegung bzw. den Einsatz grosser Materialflüsse aus. Durch den Fortbestand der Gebäude und die damit verbundene Weiterverwendung der Bausubstanz werden Ressourcen geschont, und Energie für Herstellung, Transport und Entsorgung (graue Energie) der Baustoffe wird gespart.

Der Heizenergiebedarf wird durch die Isolation der Gebäudehüllen gegenüber heute reduziert; die Bereitstellung der Heizwärme wird in einer zentralen, mit erneuerbaren Ressourcen gespeisten Anlage erfolgen. So wird energieeffizient und ressourcenschonend geheizt. Auch die Warmwassergewinnung wird mit Solaranlagen energieeffizient bewerkstelligt. Im Strombereich werden Energiezähler für die einzelnen Mieter eingebaut, um dem Verbraucherprinzip Rechnung zu tragen.

Durch den Erhalt unversiegelter Flächen und Fassadenbegrünungen sowie die Pflanzung von Bäumen und Hecken werden natürliche Lebensräume erhalten und geschaffen. Regenwasserversickerung auf den unversiegelten Flächen und Regenwassernutzung zur WC-Spülung, Pflanzenbewässerung sowie Wasserflächen auf den öffentlichen Plätzen halten das anfallende Wasser auf dem Grundstück zurück und entlasten die Kanalisation.

Die Nutzungsdichte wird durch Umnutzung von u.U. leer stehenden (Lager-)Hallen sowie durch Auf- und Neubauten weiter erhöht werden. So wird der raumplanerischen Forderung nach einer haushälterischen Bodennutzung nachgekommen, indem das noch vorhandene Verdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Gebäude ausgenützt wird – ohne dass die Freiflächen sowie die damit verbundene Aufenthaltsqualität innerhalb des Areals verloren gehen.

Ökonomische Dimension

Unter Einsatz geringerer Investitionskosten wird versucht, einen möglichst energieeffizienten und ökologischen Weg zu beschreiten. Dadurch steigen die Mietzinse nicht allzu stark an, so dass die 90 KMUs weiterhin an Ort bestehen können.

Durch den Einbezug und die Weiterentwicklung der bestehenden Situation, anstelle von deren Auflösung durch eine Neuüberbauung, ist mit weniger unbeabsichtigten Sekundärfolgen zu rechnen, welche vielfach die öffentliche Hand zu tragen hätte. Im Gegensatz zur Testplanung wird versucht, die sog. Nutzungssukzession oder Kommerzialisierung auf dem Areal zu verhindern statt zu fördern.

Prozessmerkmale

Offenhaltung von Widersprüchen: Die Mischung von alten Industriebauten und modernen Neubauten prägt das Quartier und macht es unverwechselbar. Der Lagerplatz bildet einen Gegensatz zu den neu überbauten Teilen des Sulzer-Areals.

Offenheit der Planung: Das Lagerplatz-Areal war bisher ein Raum in der Stadt, der unterschiedliche unvorhergesehene Nutzungen aufgenommen hat. Für das Areal wurde kein Endzustand geplant, die Entwicklung war ein offener Prozess. Der im Rahmen der Testplanung vorgegebene Endzustand verfolgt im Vergleich dazu eine starre Umsetzung der Planung. Der Arealverein will weiter ein Experimentierfeld offen halten, für Leute, die auf der Suche nach Selbstverwirklichung und kreativem Arbeiten sind. Planerische und bauliche Entscheidungen sollen dabei möglichst reversibel sein, um räumliche Eingriffe bei Bedarf verändern zu können.

Subsidiarität: Durch das Projekt des Arealvereins wird die Selbstbestimmung an der Basis gross geschrieben, dort wo das Wissen um die Bedürfnisse und besonderen Bedingungen vor Ort am höchsten sind. Ziel des Arealvereins ist es, eine Entwicklung von unten ins Rollen zu bringen.

Partizipation der Bevölkerung: Der Arealverein ist ein Beispiel für eine zivilgesellschaftliche Initiative von Bürgern, die sich an der Planung beteiligen möchten. Das Projekt des Arealvereins entstand nur dank der Partizipation der Mieter, die sich auf dem Areal organisiert haben. Dabei sind die Mitglieder demokratisch an den Entscheidungsprozessen beteiligt. Das Projekt des Arealvereins trägt zur Aktivierung der Mieter und zur Stärkung ihrer Eigeninitiative bei, da Mieter und Quartierbewohner künftig mitbestimmen und sich so an realen Entscheidungen beteiligen können.

Gerechtigkeit

Die Realisierung der Testplanung würde das Areal nur noch für hochrentable Nutzungen bzw. für die einkommensstarke Bevölkerung zugänglich machen, somit die soziale Durchmischung im Sulzer-Areal schmälern und die Ausdifferenzierung der sozialräumlichen Struktur der Stadt verstärken. Das Ziel des Arealvereins, auf dem Sulzer-Areal weiterhin preiswerten Raum zur Verfügung zu stellen und den Lagerplatz als einen Raum zu erhalten, der die soziale Einheit der Bevölkerung sowie die Einheitlichkeit der Neuüberbauungen auf dem restlichen Sulzer-Areal durchbricht ist im intra- und intergenerativen Sinne als gerecht zu beurteilen. Der Verein versucht damit auch, marginalisierte Gruppen oder wirtschaftlich weniger profitable Projekte zu fördern. Im Hinblick auf den Raumanpruch künftiger Generationen werden so Optionen für alle Bevölkerungsschichten offen gehalten.

Weiter werden die in den historischen Gebäuden repräsentierten Werte, welche die zur Herstellung des soliden Bestandes aufgewendeten Kapitalien und Ressourcen zeigen, an die nächsten Generationen überliefert.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Zwischennutzer auf dem Lageplatz-Areal einen Entwicklungsprozess eingeleitet haben und weiterverfolgen, der hinsichtlich der untersuchten Kriterien als überwiegend nachhaltig bezeichnet werden kann. Sowohl die inhaltlichen Dimensionen der Nachhaltigkeit als auch die Belange der Gerechtigkeit sowie Prozessmerkmale werden dabei berücksichtigt. Daher sollten vor dem Leitbild der nachhaltigen Entwicklung die Absichten des Arealvereins für die Weiterentwicklung des Lagerplatz-Areals als positiv beurteilt und ihnen grösste Beachtung geschenkt werden.

Inhalt

Vorwort	III
Zusammenfassung	V
Inhalt	IX
Abbildungen	XIII
Tabellen	XIII
1. Einleitung	2
1.1 Ausgangspunkt der Arbeit	2
1.2 Fragestellung	2
1.2.1 Hauptfragestellung in drei Themenkreisen	3
1.3 Aufbau der Arbeit	4
1.4 Methodisches Vorgehen	4
1.4.1 Literaturstudium.....	4
1.4.2 Dokumentenanalyse.....	5
1.4.3 Experteninterviews.....	6
1.4.4 Nachhaltigkeitsbeurteilung	6
2. Theoretischer Hintergrund	8
2.1 Stadtforschung – Was ist Urbanität?	8
2.1.1 Beginn der Stadtforschung	8
2.1.2 Georg Simmel: Städtische Lebensweise und Arbeitsteilung.....	8
2.1.3 Louis Wirth: Grösse, Dichte & Heterogenität.....	9
2.1.4 Paul Bahrdt: Öffentlichkeit und Privatheit	10
2.1.5 Zusammenfassung.....	11
2.2 Strukturwandel und Stadtentwicklung.....	12
2.2.1 Sozioökonomischer Strukturwandel.....	12
2.2.2 Stadtentwicklungstheorien	16
2.2.2.1 Die sozialökologische Theorie	16
2.2.2.2 Die ökonomische Theorie.....	18
2.2.2.3 Die politische Theorie	19
2.2.2.4 Zusammenfassung	19
2.2.3 Neue Planungskonzepte	20
2.2.4 Anforderungen an eine lebenswerte Stadt	21
2.2.4.1 Zehn Elemente einer neuen Urbanität nach Häussermann und Siebel	21
2.2.4.2 Zusammenfassung	25
2.3 Nachhaltige Entwicklung.....	25
2.3.1 Das Konzept der nachhaltigen Entwicklung	26
2.3.1.1 Inhaltliche Dimensionen der Nachhaltigkeit.....	28
2.3.1.2 Prozessmerkmale nachhaltiger Entwicklung.....	29
2.3.1.3 Gerechtigkeitsprinzipien nachhaltiger Entwicklung.....	31
2.3.1.4 Zusammenfassung	32
2.3.2 Lokale Agenda 21	32
2.3.3 Lokale Agenda 21 der Stadt Winterthur	33
2.3.3.1 Ziele und Prozessmerkmale der Winterthurer Nachhaltigkeitspolitik	35
2.3.3.2 Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen	36
2.4 Nachhaltige Quartierentwicklung.....	37
2.4.1 Aspekte des Quartiers	38

2.4.2	Schritte zur Nachhaltigkeit	39
2.4.3	Themenfelder der nachhaltigen Quartierentwicklung	40
2.4.3.1	Gebäude und Umgebung	41
2.4.3.2	Ökologie der Mobilität	44
2.4.3.3	Raumplanung	47
2.4.3.4	Gesellschaft	50
2.4.3.5	Wirtschaft	54
2.5	Zwischennutzung und Stadtentwicklung	55
2.5.1	Begriffsbestimmungen	55
2.5.2	Industriebrachen in der Schweiz	57
2.5.3	Bedeutung und Funktion von Industriebrachen	58
2.5.4	Zwischennutzung als neues Instrument der Stadtentwicklung	60
2.5.5	Urbane Pioniere als Akteure	61
2.5.6	Potenzial von Zwischennutzungen	61
2.5.7	Verdrängung von Zwischennutzungen	62
3.	Heranführung an das Fallbeispiel	66
3.1	Das Tössfeld-Quartier im gesamtstädtischen Kontext	66
3.1.1	Raumentwicklung und Charakter	67
3.1.2	Heutige Funktion des Tössfeld-Quartiers	68
3.1.3	Angestrebte Funktion des Tössfeld-Quartiers	69
3.1.4	Wirtschaftliche Aspekte der Quartierentwicklung	74
3.1.4.1	Wirtschaftlich aussagekräftige Kriterien	74
3.1.4.2	Zielrichtung der wirtschaftlichen Kriterien	75
3.2	Das Sulzer-Areal Stadtmitte	78
3.2.1	Entstehung der Industriebrache	80
3.2.2	Erste Planungsschritte und Projektvorschläge	80
3.2.2.1	«Winti Nova» als Auslöser der Stadtentwicklungsdiskussion	80
3.2.2.2	Werkstatt 90	81
3.2.2.3	Forum Stadtentwicklung	82
3.2.2.4	Testplanung Stadtmitte	82
3.2.2.5	Gestaltungskonzept Areal Lagerplatz	85
3.2.2.6	Gestaltungskonzept Areal Zürcherstrasse (Projekt Megalou)	86
3.2.3	Entwicklung mit Bauprojekten	88
3.2.3.1	Realisierte Projekte	88
3.2.3.2	Projekte in Ausführung	91
3.2.3.3	Geplante Projekte	91
3.3	Die Situation auf dem Lagerplatz-Areal	94
3.3.1	Entwicklung mit Zwischennutzungen	95
3.3.2	Heutige Nutzungsstruktur	98
3.3.2.1	Kennzahlen zu den Nutzungen	98
3.3.2.2	Aktueller Mieterspiegel	100
3.3.2.3	Nutzer- und Besucherströme	103
3.3.3	Vergleich Lagerplatz mit dem Sulzer-Areal	104
3.3.4	Denkmalschutz	104
4.	Interessen und Strategien der Akteure	108
4.1	Mieterschaft	108
4.1.1	Der Arealverein	108
4.1.2	Vision des Arealvereins	108
4.1.3	Investorensuche	110
4.1.4	Beurteilung der Entwicklung durch den Arealverein	112

4.1.5	Entwicklungsziele des Arealvereins.....	113
4.1.5.1	Gebäude.....	115
4.1.5.2	Nutzungen.....	117
4.1.5.3	Aussenräume.....	117
4.1.5.4	Mobilität: Erschliessung und Verkehrsführung.....	118
4.1.5.5	Altlasten.....	118
4.1.5.6	Ökologische Aspekte.....	118
4.1.5.7	Soziale Aspekte.....	119
4.1.5.8	Ökonomische Aspekte.....	119
4.2	Investorin: Stiftung Abendrot.....	120
4.2.1	Portrait.....	120
4.2.2	Erfahrungen aus dem Projekt «Gundeldinger Feld».....	121
4.2.3	Interesse am Lagerplatz-Areal.....	123
4.2.4	Ziele der Weiterentwicklung.....	124
4.2.5	Einschätzung der künftigen Entwicklung durch die Stiftung Abendrot.....	125
4.3	Eigentümer: Sulzer Immobilien AG & Schweizerische Post.....	126
4.4	Behörden: Stadt Winterthur.....	128
4.4.1	Tätigkeiten der Stadt zur Entwicklung des Lagerplatz-Areals.....	128
4.4.2	Beurteilung der Entwicklung.....	128
4.4.2.1	Image des Lagerplatz-Areals.....	128
4.4.2.2	Zukunft heutiger Nutzungen auf dem Lagerplatz-Areal.....	129
4.4.3	Entwicklungsziele für das Lagerplatz-Areal.....	130
4.4.3.1	Allgemeine Ziele bei der Stadtentwicklung.....	130
4.4.3.2	Ziele des Stadtrates.....	131
4.4.3.3	Wohnungsstrategie.....	132
4.4.3.4	Ziele der Testplanung.....	133
4.4.3.5	Ziele der nachhaltigen Entwicklung.....	135
4.4.3.6	Erwünschte Folgeeffekte.....	135
5.	Diskussion der Interessen und Strategien.....	136
5.1	Anforderungen an eine lebenswerte Stadt.....	136
5.1.1	Soziale Chancengleichheit.....	136
5.1.2	Durchgesetzte Demokratie.....	137
5.1.3	Präsenz der Geschichte.....	137
5.1.4	Versöhnung mit der Natur.....	137
5.1.5	Neue Einheit des Alltags.....	138
5.1.6	Offenhaltung von Widersprüchen:.....	138
5.1.7	Offenheit der Planung.....	138
5.1.8	Multikulturelle Stadt.....	139
5.1.9	Differenzierung öffentlicher und privater Räume.....	140
5.2	Prozessmerkmale und ethische Anforderungen.....	141
5.2.1	Prozessmerkmale einer nachhaltigen Entwicklung.....	141
5.2.1.1	Diversität.....	141
5.2.1.2	Subsidiarität.....	141
5.2.1.3	Partnerschaft und Netzwerke.....	141
5.2.1.4	Partizipation.....	142
5.2.2	Ethische Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung.....	143
5.2.2.1	Gerechtigkeit zwischen Gruppen (intragenerativ).....	143
5.2.2.2	Gerechtigkeit zwischen Räumen.....	144
5.2.2.3	Gerechtigkeit zwischen Generationen (intergenerativ).....	144
5.3	Nachhaltige Quartierentwicklung.....	144
5.3.1	Aspekte der nachhaltigen Quartierentwicklung.....	144

5.3.1.1	Organisationsstrukturen für das Quartier	145
5.3.1.2	Die Identifikation mit dem Quartier ist notwendig	145
5.3.1.3	Wirtschaftliche Stärke ist nicht entscheidend	145
5.3.1.4	Bauten, Aussenräume und Versorgungsangebote prägen das Quartier	145
5.3.1.5	Mobilität ist zugleich Öl und Sand im Getriebe des Quartiers.....	146
5.3.2	Entwicklungsziele vor dem Leitbild «Nachhaltige Quartierentwicklung»	146
5.3.2.1	Gebäude und Umgebung	146
5.3.2.2	Ökologie der Mobilität	147
5.3.2.3	Raumplanung	148
5.3.2.4	Gesellschaft	149
5.3.2.5	Wirtschaft.....	150
6.	Fazit.....	154
7.	Kommentar.....	158
	Quellenverzeichnis	162
	Literatur.....	162
	Experteninterviews.....	166
	Zeitungsartikel	167
	Internet.....	167

Abbildungen

Abb. 2-1 Gesellschaftlicher Formationswandel und Polarisierung der Städte	15
Abb. 2-2 Zonenmodell nach Burgess.....	17
Abb. 2-3 Nachhaltige Entwicklung.....	26
Abb. 2-4 Zehn Dimensionen der Nachhaltigkeit – die «Nachhaltigkeitsblume»	27
Abb. 2-6 Hindernisse der Um- und Neunutzung von Industriebrachen.....	58
Abb. 3-1 Stadtkreise und Statistische Quartiere Winterthur	66
Abb. 3-2 Stadtquartier Tössfeld.....	67
Abb. 3-3 Zentrumszone in der Winterthurer Innenstadt	70
Abb. 3-4 Ergänzungsplan für das Sulzer-Areal von 1994	71
Abb. 3-5 Geplante Zonenplanänderung der Stadt Winterthur für das Sulzer-Areal	73
Abb. 3-6 Gebäudeplan des Sulzer-Areals Stadtmitte.....	78
Abb. 3-7 Legende zum Gebäudeplan des Sulzer-Areals Stadtmitte	79
Abb. 3-8 «Winti Nova» Gesamtplanungsstudie im Auftrag der Firma Sulzer	81
Abb. 3-9 Zentrale Industriegebiete im Umbruch	83
Abb. 3-10 Gestaltungskonzept Lagerplatz-Areal von 1991.....	85
Abb. 3-11 Testplanung Lagerplatz-Areal 2007	94
Abb. 3-12 Modell der Testplanung Lagerplatz-Areal 2007.....	94
Abb. 3-13 Nord-Zugang zum Lagerplatz-Areal, mit Portier-Häuschen.....	95
Abb. 3-14 Innenausbau der ZHAW-Architekturhalle 180	96
Abb. 3-15 Nutzungsmix auf dem Lagerplatz-Areal 2008	99
Abb. 3-16 Schutzobjekte auf dem Sulzer-Areal	106
Abb. 4-1 Zukunftsvision des Arealvereins Lagerplatz	109
Abb. 4-2 Nutzungskonzept des Arealvereins Lagerplatz	114
Abb. 4-3 Gebäudeverzeichnis des Lagerplatz-Areals	116
Abb. 4-4 Nutzungsplan «Gundeldinger Feld» 2003.....	122
Abb. 4-5 Baufelder auf dem Lagerplatz-Areal (Testplanung 2007)	134

Tabellen

Tab. 2-1 Charakterisierung der Raumeinheiten im Zonenmodell von Burgess.....	18
Tab. 2-2 Wichtige kommunale Handlungsfelder der Lokalen Agenda 21	33
Tab. 2-3 Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen.....	37
Tab. 3-1 Aktueller Mieterspiegel des Lagerplatz-Areals.....	101



Quelle: Eigenes Photo

1. Einleitung

1.1 Ausgangspunkt der Arbeit

Die Stadt Winterthur ist seit 1990 im Umbruch, von der ehemaligen Industrie- hin zur Dienstleistungsstadt. Der wirtschaftliche und soziokulturelle Wandel, der mit der De-Industrialisierung einhergeht, führte zu einer riesigen Fläche brachliegender Industrieareale. Das ehemalige Industriegebiet «Sulzer-Areal Stadtmitte» ist das grösste zusammenhängende Industrieareal der Schweiz, und mit einer Gesamtfläche von 220'000 Quadratmetern grösser als die Altstadt von Winterthur (vgl. Gebrüder Sulzer AG, 1989). Die Umwandlung dieses historischen Fabrikareals in ein lebendiges, modernes und zentrumsnahes Stadtquartier ist heute in vollem Gange.

Das Lagerplatz-Areal ist ein Teilgebiet dieses Industrieareals, das fast vollständig mit Zwischennutzungen belegt ist und bisher noch nicht überbaut wurde. Seit der Stilllegung haben sich dort rasch eine Vielzahl unterschiedlichster Klein- und Kleinstfirmen eingemietet, die dieses Areal zu einem der abwechslungsreichsten Orte Winterthurs gemacht haben und eine positive Wirkung auf das gesamte Gebiet Sulzer-Areal Stadtmitte ausstrahlen. Die Betriebe haben sich 2006 im «Arealverein Lagerplatz» zusammengeschlossen, um die Interessen der Mieter gegenüber den Eigentümern und der Stadt zu vertreten, sowie gemeinsame Aktivitäten zu fördern. Mit Investitionen in Form von unbezahlter Arbeit sowie Eigenkapital ist es einer Projektgruppe des Arealvereins gelungen, ein Zukunftsszenario für den Weiterverbleib der Betriebe am heutigen Standort unter Marktbedingungen vorzulegen, um den Arealcharakter und das entstandene attraktive Ensemble von Nutzungen im Rahmen einer Weiterentwicklung des Areals zu erhalten (vgl. Arealverein Lagerplatz, 2007). Mit der Pensionskasse «Stiftung Abendrot» wurde im Sommer 2007 eine Investorin für den Kauf des Areals gefunden, die mittlerweile konkrete Verkaufsverhandlungen mit den Eigentümern führt. Der Stadtrat von Winterthur unterstützt die Eigeninitiative der Mieterschaft, denn sie ist ein gutes Beispiel für die verstärkte Partizipation der Bevölkerung an der Stadtentwicklung, die in der Nachhaltigkeitsdebatte der Lokalen Agenda 21 gefordert wird (vgl. Stadtrat Winterthur, 2006: 13).

Auf der anderen Seite haben die Eigentümer des Lagerplatz-Areals, die Firma Sulzer Immobilien (zwei Drittel der Fläche) und die schweizerische Post (ein Drittel) im Frühjahr 2006 eine Testplanung für das Areal in Auftrag gegeben, die im Herbst 2007 der Presse vorgestellt wurde und den Verkauf, den Abriss und eine schrittweise Neuüberbauung des Teilareals Lagerplatz vorsieht.

1.2 Fragestellung

Im Rahmen der Debatte um nachhaltige Entwicklung sind für das Areal Lagerplatz Planungen und Projekte gefragt, die dem bestehenden Potenzial des Areals und dem attraktiven Ensemble von Zwischennutzungen Rechnung tragen. Es stellt sich die Frage, wie im Rahmen der weiteren Planung und deren konkreten Umsetzung dem bestehenden Leben Sorge zu tragen ist, und wie verhindert werden kann, dass die Vielfalt der heutigen Nutzung einer renditestärkeren, meist monostrukturierten Nutzung ohne Anziehungskraft weichen muss.

Es stellt sich folgende Hauptfrage:

Wie lässt sich unter Berücksichtigung des Leitbilds der nachhaltigen Entwicklung aus dem zentrumsnahen Sulzer-Industrieareal ein lebendiges Stadtquartier entwickeln?

Die zwei grundlegend verschiedenen Optionen, die sich im Fall des Lagerplatz-Areals ergeben, sind die folgenden: Die provisorischen Zwischennutzungen können in eine definitive Umnutzung überführt werden, oder die temporären Nutzungen müssen (wie alle anderen Teile des Sulzer-Areals) einer Neuüberbauung weichen. Natürlich sind auch diverse Zwischenlösungen denkbar, wie z.B. nur gewisse Teile des Lagerplatz-Areals neu zu überbauen und andere Teile grösstenteils zu erhalten oder mit Erweiterungsbauten weiterzuentwickeln.

Im Zentrum dieser Arbeit steht die Frage, wie vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung die **Umwandlung der Zwischennutzung in eine definitive Umnutzung** zu beurteilen wäre. Dabei sollen die Meinungen und konkreten Absichten der beteiligten Akteure unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Entwicklung aufgezeigt und beurteilt werden.

Es interessiert also weiter: Welche Visionen verfolgen die beteiligten Akteure: Zwischennutzer (Arealverein Lagerplatz), Eigentümer (Sulzer & Post), Behörden (Stadt Winterthur), potentielle Investorin (Stiftung Abendrot)? Die Zielsetzung dieser Arbeit ist es, die Interessen und Ziele der beteiligten Akteure am aktuellen Fallbeispiel zu erfassen und deren Potenzial für eine nachhaltige Quartierentwicklung zu analysieren.

Die Untersuchung setzt sich mit der nachhaltigen Entwicklung des zentrumsnahen Industriegebiets in ein lebendiges Stadtquartier auseinander. Der Untersuchungsgegenstand lässt sich nur adäquat erfassen, indem man sich der sozioökonomischen Prozesse bewusst wird, welche die Stadt geformt haben und weiter formen werden.

1.2.1 Hauptfragestellung in drei Themenkreisen

Die Hauptfragestellung kann mit drei Themenkreisen umrissen werden, die weitere untersuchungsleitende Fragen aufwerfen und den Untersuchungsgegenstand aus theoretischer Sicht beleuchten. Die relevanten Aspekte für die Untersuchung betreffen folgende Themenkreise der Stadtgeographie, auf welche im theoretischen Teil genauer eingegangen wird:

Urbanität und Stadtentwicklung

Erfasst werden die räumliche, soziale und ökonomische Charakteristik der Stadt sowie der sozioökonomische Strukturwandel und die heutigen Anforderungen an eine lebenswerte Stadt.

- Wie wird Urbanität definiert? Was macht die urbane Lebensweise aus?
- Welche Probleme fordern die Stadtentwicklung heraus?

These: Werden die Zwischennutzer verdrängt, verliert die Stadt Winterthur an Urbanität.

Nachhaltige Entwicklung

Diskutiert werden die Handlungsfelder der nachhaltigen Stadt- und Quartierentwicklung.

- Welches sind die Ziele einer nachhaltigen Stadt- bzw. Quartierentwicklung?
- Durch was zeichnet sich ein nachhaltiges Quartier aus?

These: Das Lagerplatz-Areal kann einen Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung leisten.

Zwischennutzung

Erörtert werden Funktionen von Zwischennutzungen und ihr Potenzial für die Stadtentwicklung.

- Fördern Zwischennutzungen die städtische Kultur und Innovationskraft?
- Potenziale der Zwischennutzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung?

These: Das Lagerplatz-Areal fördert die Lebendigkeit des neuen Stadtquartiers.

1.3 Aufbau der Arbeit

Der Aufbau dieser Arbeit ist dreiteilig. Zuerst wird der thematische Bogen anhand von Fachliteratur gespannt, um die vorliegende Arbeit in den wissenschaftlichen Kontext einzuordnen, und um aufzuzeigen, zu welchen stadtgeographischen Themen diese Arbeit in Verbindung steht. Dabei werden die wichtigen Bestandteile der vorliegenden Untersuchung genauer vorgestellt.

Im zweiten Teil folgt die Heranführung und Beschreibung des untersuchten Quartiers in Winterthur. Dabei wird zuerst die Funktion des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext aufgezeigt, bevor vertieft auf die Entwicklung des Sulzer-Areals und die heutige Situation auf dem Lagerplatz-Areal eingegangen wird.

Anschliessend werden die Interessen und Absichten der unterschiedlichen Akteursgruppen im Bezug auf die künftige Entwicklung des Lagerplatz-Areals dargelegt und schliesslich vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung diskutiert.

1.4 Methodisches Vorgehen

Das Schwergewicht der Arbeit liegt bei der Nachhaltigkeit – das Ziel ist, die Interessen der Akteure anhand des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung zu bewerten. Die Analyse soll zeigen, welchen Aspekten der nachhaltigen Entwicklung die einzelnen Akteure ihre Aufmerksamkeit schenken bzw. in ihrer Planung berücksichtigen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde jedoch keine umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung zur künftigen Entwicklung auf dem Lagerplatz-Areal durchgeführt; das Konzept darf auch nicht als allgemeingültiges Instrument zur Nachhaltigkeitsbeurteilung von Entwicklungsprozessen angesehen werden. Vielmehr soll am Beispiel des «Areal Lagerplatz» der Blick für das Verständnis einer nachhaltigen Entwicklung mit Zwischennutzungen geschärft werden. Dabei stehen aufgrund der begrenzten Datenlage nicht quantitative Aspekte im Vordergrund, sondern vielmehr eine qualitative Beurteilung der Nachhaltigkeit.

Für die Untersuchung wird ein Methodenmix angewendet, um den verschiedenartigen Problemfeldern gerecht zu werden, namentlich Studium von Fachliteratur, Dokumentenanalyse, Interviews sowie Datenanalyse. Die Grundlage für die Nachhaltigkeitsbeurteilung der Entwicklungsziele bildet eine Studie des Bundes zur nachhaltigen Quartierentwicklung (Stulz et al., 2004). Die Entwicklungsziele der verschiedenen Akteursgruppen wurden mittels Experteninterviews und, wenn nötig, zusätzlich mit der Analyse verfügbarer Dokumente (Testplanungen, Broschüren, Zeitungsartikel, etc.) erhoben.

1.4.1 Literaturstudium

Anhand des Studiums der stadtgeographischen Fachliteratur werden die Theorien der Stadtforschung und der Stadtentwicklung im Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesell-

schaft diskutiert. Dabei werden die mit dem sozioökonomischen Strukturwandel verbundenen Konsequenzen für die Stadtentwicklung aufgezeigt und daraus neue Herausforderungen an eine lebenswerte Stadt abgeleitet.

Die Auseinandersetzung mit dem Begriff der Nachhaltigkeit wird auf drei Abstraktionsebenen geführt. Zunächst wird das Konzept der nachhaltigen Entwicklung anhand des fünfgliedrigen Modells von Thierstein und Walser (2000) allgemein erläutert. Ihr veränderungsorientiertes Verständnis von nachhaltiger Entwicklung gewichtet neben der ökologischen, der sozialen und der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit die beiden zusätzlichen Dimensionen Ethik sowie Politik, und damit auch den Lernprozess der Beteiligten und Betroffenen. In einem zweiten Schritt wird die kommunale Strategie zu einer nachhaltigen Entwicklung, die sog. «Lokale Agenda 21» dargelegt, die von der Stadt Winterthur (2000) formuliert wurde. Sie stellt den zentralen Handlungsrahmen für die kommunale Entwicklung dar. Abschliessend werden Aspekte der nachhaltigen Quartierentwicklung (Stulz et al., 2004) betrachtet. Die Studie des Bundes zur nachhaltigen Quartierentwicklung identifiziert bewertungsrelevante Themen für die nachhaltige Stadtentwicklung in Umstrukturierungsgebieten.

Das Potenzial von Industriebrachen und Zwischennutzungen für die Stadtentwicklung wird anhand von Forschungsarbeiten zum Thema Zwischennutzungen erläutert. Aus Erkenntnissen der aktuellen Forschung werden die Bedeutungen und Potenziale von Industriebrachen im städtischen Kontext bestimmt, und anschliessend die Qualitäten der temporären Nutzungen für die Stadtentwicklung aufgezeigt.

1.4.2 Dokumentenanalyse

Neben den Experteninterviews diente im Rahmen dieser Arbeit in erster Linie die Dokumentenanalyse der Beschaffung von Informationen. Zur Datensammlung wurden unterschiedliche schriftliche Informationsquellen herangezogen: Internetauftritte, Zeitungsberichte, Zeitschriftenartikel, Untersuchungsberichte, Projektdokumentationen, Leitbilder, Gesetzestexte, Statistiken, Protokolle, Umfragen etc.

Als eine erste Annäherung an das Analysegebiet wurden die vorhandenen Dokumente auf die Arealentwicklung und dessen heutigen Nutzungen hin untersucht. Im Vordergrund des Interesses standen die Entwicklungsgeschichte des Areals, der Charakter und Verlauf der temporären Nutzungsprozesse sowie deren Wirkung auf die Öffentlichkeit. Diesen Quellen wurden weiter jene Informationen entnommen, die für die Interessen und Absichten der Akteursgruppen bezüglich der Entwicklung des Lagerplatz-Areals von Bedeutung sind.

Darüber hinaus wurden die derzeitigen Nutzungen sowie die baulichen und räumlichen Gegebenheiten auf dem Areal erfasst, die für die Charakterisierung des Quartiers eine Rolle spielen. Die Ergebnisse dieser Methode lieferten die Grundlage für die Charakterisierung und Beschreibung des Fallbeispiels.

Der grosse Vorteil der Dokumentenanalyse ist, dass man dabei nicht auf die Erreichbarkeit bestimmter Personen angewiesen ist. Da die Eigentümer und die Stadtbehörden nur bedingt zu einem Gespräch bereit waren, musste zur Evaluation der Interessen dieser Akteure mehrheitlich auf Dokumente zurückgegriffen werden.

Folgende Dokumente dienen der Beschaffung von Informationen über die Interessen der einzelnen Akteursgruppen:

- Arealverein Lagerplatz: Projektdokumentation, Mieterumfrage, Protokolle
- Stiftung Abendrot: Internetauftritt, Jahresbericht, Zeitungsartikel
- Sulzer Immobilien: Projektdokumentation (Testplanungen, Areal-Vermarktung), Internetauftritt, Zeitungsartikel, Zeitschriftenartikel, Untersuchungsberichte (Testplanungen)
- Stadt Winterthur: Leitbilder (Lokale Agenda 21, Legislaturziele), Gesetzestexte (BZO, RPG), Internetauftritt, Statistiken (Volkszählung, Sozialraumanalyse)

1.4.3 Experteninterviews

Die interviewten Experten der einzelnen Akteursgruppen haben die Entwicklung auf dem Lagerplatz-Areal über eine lange Zeitspanne mitverfolgt oder auch mitgestaltet. Zur Evaluation derer Interessen wurden halbstandardisierte Befragungen in Form von leitfadengestützten Experteninterviews durchgeführt. Der Leitfaden gliedert sich in folgende Themenblöcke: Rollenverständnis bei der Entwicklung des Lagerplatz-Areals, Beurteilung des Ist-Zustands, Einschätzung des Soll-Zustands (Entwicklungsziele und Umsetzung) und Aspekte der Nachhaltigkeit, welche bei Entwicklung berücksichtigt werden. Die Leitfäden wurden jeweils an die einzelnen Akteure angepasst und um Fragen und Gesprächsanreize ergänzt. Die Interviews dauerten jeweils ungefähr eine Stunde. Die Antworten wurden in Stichworten notiert und anschliessend in die Form eines Gesprächsprotokolls gebracht.

Mit folgenden Personen wurden Gespräche geführt:

Nutzer > Arealverein Lagerplatz:

Marco Frei (Leiter der Projektgruppe «Kauf Lagerplatz»), Jeff Thommen (Mitglied der Projektgruppe und der Visionsgruppe)

Investorin > Pensionskasse Stiftung Abendrot:

Klara Kläusler (Leiterin der Abteilung Immobilien) und Eric Honegger (Mitglied der Fachgruppe Immobilien)

Behörden > Stadt Winterthur:

Mark Würth (Leiter des Amts für Stadtentwicklung, Mitglied des Beurteilungsgremiums der Testplanung Lagerplatz)

Eigentümerin > Sulzer Immobilien AG:

Martin Schmidli (Leiter der Sulzer Immobilien AG) und Yvo Lehner (Verwalter der Gewerbeliegenschaften). Befragt durch Rosmarie Müller, Professorin für Raumplanung, Hochschule Rapperswil (HSR) und Marc Angst, Projekt zone*imaginaire.

1.4.4 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Eine Nachhaltigkeitsbeurteilung kann entweder auf eine etablierte Methode zurückgreifen, oder sie beruht auf einer eigenen, fallspezifischen Lösung. Im ersten Fall greift man auf vorhandene und bewährte Problemkataloge und Indikatorensysteme zurück. Dazu zählen in der Schweiz unter anderem das Indikatorensystem «MONET» zur Beobachtung und Beurteilung

der Nachhaltigkeit der Schweiz (Bundesamt für Statistik, 2003), die «Kernindikatoren» zur Beurteilung der nachhaltigen Entwicklung in Kantonen und Städten (Basler und Partner, 2003), der «Berner Nachhaltigkeitskompass» zur Beurteilung der Wirkungen von Programmen, Konzepten und grösseren Projekten auf die nachhaltige Entwicklung (Kanton Bern, 2004).

Diese Methoden und Instrumente lassen sich jedoch nur beschränkt auf die Situation auf dem Lagerplatz-Areal anwenden. Die spezifische Ausgangslage des Lagerplatz-Areals als ein Umstrukturierungsgebiet mit industrieller Vergangenheit im urbanen Kontext fordert eine eigenständige Vorgehensweise. Entwickelt man ein eigenes Instrumentarium, ist man auf eine projektspezifische Analyse von Problemfeldern und Indikatoren sowie auf ein Bewertungsraster angewiesen. Das hier eingesetzte Konzept zur Beurteilung der nachhaltigen Entwicklung lehnt sich am Leitfaden «Nachhaltige Quartierentwicklung» (Stulz et al., 2004) des Bundes an, der wichtige Problemfelder im Massstabsbereich des Quartiers aufzeigt, und kombiniert diese mit weiteren Anforderungen an die heutige Stadtentwicklung, die sich aus dem sozioökonomischen Strukturwandel ergeben.



Quelle: Eigenes Photo

2. Theoretischer Hintergrund

2.1 Stadtforschung – Was ist Urbanität?

«Die geographische Stadtforschung befasst sich mit gesellschaftsbezogenen Analysen räumlicher Entwicklungen bzw. Strukturveränderungen und stützt sich dabei auf sozialwissenschaftliche Konzepte, die den Zusammenhang ökonomischer, sozialer, politischer und kultureller Prozesse in bestimmten historischen Phasen gesellschaftlicher Entwicklung thematisieren» (Krätke, 1995: 8).

In der Literatur lassen sich verschiedene Ansätze zu einer Definition von Urbanität unterscheiden, die im Folgenden näher betrachtet werden sollen. Diese Diskussion dient dazu, einen umfassenden Begriff von Urbanität zu entwickeln, mit dessen Hilfe präziser über die heutige Qualität der Stadt gesprochen werden kann.

2.1.1 Beginn der Stadtforschung

Die Klassiker der Soziologie, Karl Marx (1818-1883), Friedrich Engels (1820-1895) und Max Weber (1864-1920) sehen in ihren Analysen die Stadt als eigenständigen Erklärungsfaktor für den gesellschaftlichen Wandel an. «Städte werden als ‚historische Akteure‘ oder als ‚Subjekte der Geschichte‘ behandelt, die den Feudalismus herausforderten. Ihre besondere Verfassung und soziale Struktur waren wichtige Bedingungen für die Entfaltung der Dynamik des Kapitalismus. Die Tatsache dass es Städte gab, wurde zu einem Faktor, der die gesellschaftliche Entwicklung erklären konnte» (Häussermann und Siebel, 2004: 90). Die Stadt repräsentierte damals eine andere Gesellschaftsform, die sich fundamental von der ländlichen Gesellschaft unterschied. Den Gegensatz zwischen der ländlich-feudalistischen Agrarproduktion und der städtisch-kapitalistischen Produktionsweise sahen sie als Antrieb, der die Geschichte voranbringt.

2.1.2 Georg Simmel: Städtische Lebensweise und Arbeitsteilung

Georg Simmel argumentiert, dass die Stadt als besonders grosse und dichte Siedlungsform eine besondere Lebensweise und Ökonomie zulässt. Die Wirkung dieser besonderen Merkmale verstärkt sich gegenseitig. So entwickelt sich die Stadt zu einem ökonomisch produktiven Ort einer hoch differenzierten Arbeitsteilung, zu einem kulturell produktiven Ort der Differenzierung der Lebensstile sowie zu einem sozial produktiven Ort der Individualisierung (vgl. Häussermann und Siebel, 2004: 41).

Simmel begründet die Herausprägung einer charakteristischen städtischen Lebensweise nach folgendem Argumentationsmuster: Die Grosstadt schafft die psychologische Grundlage für die Konstituierung der städtischen Lebensweise. Um sich vor den vielfältigen Reizen zu schützen entwickelt der Städter das Charaktermerkmal: **Verstandesmensch** statt Gefühlsmensch. Alle Beziehungen werden mit rationalem Kalkül durchdrungen. Verbunden mit der Verstandesherrschaft ist die **Geldwirtschaft**. Die Beziehung zwischen den Menschen und Dingen werden dadurch rein sachlich. Das rechnerische Wesen des Geldes führt weiter zu folgenden Merkmalen: Pünktlichkeit, Berechenbarkeit, Exaktheit. Das gesteigerte Nervenleben führt weiter zur **Bla-siertheit**. Ein Schutzmechanismus auf die ständige Reizüberflutung durch die Grosstadt, bzw. eine Unfähigkeit, auf neue Reize mit der ihnen angemessenen Energie zu reagieren. **Reserviertheit** ist ein weiteres Merkmal der städtischen Lebensweise; heute würde man von **Ano-**

nymität sprechen. Der ständige Kontakt mit einer Vielzahl fremder Menschen an jedem Ort der Stadt zwingt den Städter zu einer Distanziertheit gegenüber anderen, die sich bis hin zur «Fremdheit und Abstossung» steigern kann. In der Masse der Grossstadt kommt es auch zur Gleichzeitigkeit von körperlicher Nähe und geistiger Distanz. Die Reserviertheit ist aber auch die Grundlage für die persönliche Freiheit. (vgl. Odermatt 2002)

2.1.3 Louis Wirth: Grösse, Dichte & Heterogenität

1938 entwickelte der Amerikaner Louis Wirth in Auseinandersetzung mit Simmel seine Theorie zur «Urbanität als Lebensform» (Wirth, 1974 [1938]). Der von Wirth dargelegte Begriff der Urbanität ist explizit an Grösse, Dichte und Heterogenität als zentrale und objektive Merkmale einer grossstädtischen Lebensweise geknüpft. Wirth versuchte, einen universell gültigen Begriff von Stadt zu formulieren und die Stadt unabhängig von der Gesellschaft zu definieren. Die drei Merkmale Dichte, Grösse und Heterogenität sollten die Stadt in allen Epochen und Kulturen als unabhängige Variable definieren und die Lebensweise der Bevölkerung als deren Folge erklären. Der Autor postuliert einen direkten Zusammenhang zwischen den drei Faktoren und der Lebensweise der Stadtbewohner als deren Folge (vgl. Wirth, 1974: 48)

- **Grösse:** Die Grösse erzeugt laut Wirth unpersönliche und oberflächliche Kontakte. Nützlichkeitsüberlegungen und Gleichgültigkeit charakterisieren den Umgang der Städter miteinander.
- **Dichte:** Die Dichte verstärkt die Wirkung der Grösse: «Es ist bezeichnend, dass unsere physischen Kontakte zwar eng, unsere sozialen Kontakte jedoch lose sind.» (ebd.: 54). Weiter führt ein Ansteigen der Dichte zu einer verstärkten Differenzierung und Spezialisierung, womit auch die räumliche und soziale Segregation zunimmt.
- **Heterogenität:** Die Bevölkerungsvielfalt, d.h. die Differenzierung nach verschiedenen sozialen Merkmalen wie Schicht, Lebensstil, Nationalität etc., verstärkt den kosmopolitischen Charakter des Städters und erhöht die Partizipationsmöglichkeiten in verschiedenen Gruppen – sie hat aber auch einen nivellierenden und entpersonalisierenden Einfluss.

Die Definition der Stadtgestalt als ein grosser, dicht bebauter Raum mit einer heterogenen Bevölkerungs- und Beschäftigungsstruktur ist sehr prägnant. Es gelingt Wirth nach Häussermann und Siebel (2004: 95) jedoch nicht, die spezifischen sozialen Phänomene der Stadt eindeutig den einzelnen Elementen Grösse, Dichte, Heterogenität zuzuordnen. Die Folgen der Dichte könnten ebenso gut auch als Folge der Grösse erklärt werden. Was in den Städten geschieht, ist nicht eine Folge der Stadt an sich, sondern hauptsächlich die Konsequenz aus sozialen Veränderungen im Zuge der kapitalistisch organisierten Industrialisierung. Diese erzeugt die Grossstadt und mit ihr zusammen die grossstädtische Lebensweise mit all ihren Ausprägungen.

Die moderne Gesellschaft wird in den Grosstädten am deutlichsten sichtbar, von ihnen geht jedoch keine eigenständige Wirkung auf die Modernisierung der Gesellschaft aus. Die Stadt ist kein eigenständiger Faktor, der die soziale Entwicklung beeinflusst. Sie muss als Ausdruck gesellschaftlicher Strukturen und Entwicklungen verstanden werden, welche schliesslich zu einer räumlichen Verdichtung gesellschaftlicher Prozesse geführt hat (vgl. Häussermann und Siebel, 2004: 90). Urbanität soll also nicht als erklärende Variable an sich verstanden werden.

2.1.4 Paul Bahrdt: Öffentlichkeit und Privatheit

Hans Paul Bahrdt hat 1961 in seinem Buch «Die moderne Grossstadt» die Polarität zwischen den beiden sozialen und zugleich räumlichen Sphären der Öffentlichkeit und der Privatheit als zentrales Merkmal der bürgerlichen Stadt angesehen. Simmel hat vor allem die Aspekte des Verhaltens der Stadtbewohner beschrieben, die im öffentlichen Raum sichtbar werden. Die Stadtbewohner haben aber auch eine Privatsphäre. «Die private Wohnung ist der hauptsächlichste Ort, an dem die emotional aufgeladenen, intimen Sozialbeziehungen gelebt werden...» (Häussermann und Siebel, 2004: 55). Die Privatheit der bürgerlichen Gesellschaft entsteht erst im Laufe der Industrialisierung durch die räumliche und zeitliche Trennung von Arbeit und Nicht-Arbeit. Entstanden sind Wohnung und Freizeit als Ort und Zeit nicht-produktiver Tätigkeit und intimer Vertrautheit.

Die urbane Lebensweise ist durch diese Polarisierung des Alltags in eine öffentliche und eine private Sphäre charakterisiert. Dieser Polarisierung des Alltagslebens entspricht eine Aufteilung des städtischen Raums in öffentliche und private Räume. Neben den öffentlichen Plätzen, Strassen und Gebäuden existieren private Häuser und Gärten. Öffentlicher und privater Raum unterscheidet sich dabei in drei Dimensionen (vgl. Siebel, 2002: 31):

1. **Juristisch:** der öffentliche Raum steht unter öffentlichem Recht, der private unter Eigentumsrecht und privatem Hausrecht.
2. **Funktional:** dem öffentlichen Raum der Stadt sind die Marktfunktion, Freizeit, kulturelle und politische Funktionen zugeordnet; dagegen sind Produktion und Reproduktion den privaten Orten Betrieb und Wohnung vorbehalten.
3. **Sozial:** der öffentliche Raum ist Ort ritualisierter Anonymität, eines stilisierten, distanzierteren Verhaltens. Der private Raum dagegen ist Ort von Intimität, Körperlichkeit und Emotionalität.

Im Vergleich zum Leben in ländlich-feudalen Verhältnissen fehlt in der Stadt ein fest vorgegebenes soziales Bezugssystem, das die Beziehungen der Individuen weitgehend vordefiniert. Das Verhalten im öffentlichen Raum kann mit Marktbeziehungen gleichgesetzt werden; Kontakte ähneln denjenigen zwischen Verkäufern und Kunden, die einander sonst nicht kennen. «Der Markt ist ein offenes Sozialgefüge, in welchem es dem Individuum – innerhalb bestimmter Grenzen – frei gestellt ist, Kontakte aufzunehmen mit wem und aus welchem Anlass es will» (Häussermann und Siebel, 2004: 56). Dies ist die Voraussetzung dafür, dass Individuen sich im öffentlichen Raum so anonym begegnen können. Die Anonymität der Grossstadt eröffnet die Chance, seine Identität immer wieder zu wandeln. Man kann selbst entscheiden, welchen Ausschnitt der eigenen Persönlichkeit man anderen gegenüber preisgibt und welchen man verbirgt.

Das öffentliche Leben in der Stadt ist geprägt von Regeln zur Aufrechterhaltung der Distanz trotz der räumlichen Nähe. Die Funktion von Distanzregeln ist die Kontrolle unerwünschter Interaktion sowie der Schutz der Privatheit.

Verfall der Polarität zwischen Öffentlichkeit und Privatheit

Nach Ausführungen verschiedener Autoren (Häussermann, Habermas, Siebel) ist die Polarität von Öffentlichkeit und Privatheit, einem wichtigen Element von Urbanität, immer mehr bedroht. Die «Privatisierung» des öffentlichen Raums greift heute über die Wohnung und den Produktionsbetrieb hinaus und erfasst fast alle noch im öffentlichen Raum verbliebenen Funktionen. Damit schwindet die Differenz von Öffentlichkeit und Privatheit. Die räumliche Grenze

des Privaten wird mehr und mehr über die Wohnung und die Grundstücksgrenze hinaus in den halböffentlichen und öffentlichen Raum von Nachbarschaft und Wohnquartier verlegt. Deutlichster Ausdruck dieser Ausweitung des privaten Raumes sind die «Gated Communities», die umzäunten Nachbarschaften in den Vereinigten Staaten. Sie sind umzäunt mit physischen Grenzen, technischen Überwachungsmitteln und privaten Sicherheitsdiensten.

Der Ausdehnung des Privaten in den öffentlichen Raum steht die Privatisierung der Funktionen des öffentlichen Raums gegenüber. So begann z.B. die Privatisierung der Marktfunktion des öffentlichen Raums schon früh; mit der Überdachung von Einkaufspassagen und der Errichtung von Einkaufshäusern: Überdachte Strassen und Marktplätze sind abschliessbar und stellen den Raum unter privates Hausrecht. Heute kann, aufgrund des enormen Grössenwachstums der Gebäude und der Differenzierung des Angebots, von einem Qualitätssprung in dieser Entwicklung gesprochen werden. Die modernen multifunktionalen oder gemischt genutzten Grossimmobilien machen den Versuch, möglichst alle Funktionen einer Stadt (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit) unter dem eigenen Dach anzubieten. Moderne Shopping-Malls mit Freizeitparks und Urban-Entertainment-Centers versuchen, die öffentlichen Funktionen der Stadt einem Gebäude einzuverleiben. Die Vielfalt des Angebots entsteht nicht mehr natürlich, sondern durch eine unternehmerische Verwaltung, um Bewegungen, Wahrnehmungen und Verweildauer der Kunden lenken zu können. Ebenso kontrollierbar wird die soziale Zusammensetzung der Kundschaft durch das Angebotsortiment, das Image, die feinen Mittel ästhetischer Gestaltung, aber auch durch die augenfälligeren Mittel privater Sicherheitsdienste. Die Ausdehnung des privatisierten Raums und die Privatisierung öffentlicher Funktionen verwischen die Differenz von Öffentlichkeit und Privatheit. (vgl. Siebel, 2000)

Weitere Tendenzen, die zu einem Zerfall der Polarität von Privatheit und Öffentlichkeit führen, sind:

- Das städtische Bürgertum (selbstständige Kaufleute, Handwerker und Gewerbetreibende) ist nicht mehr die bestimmende soziale Gruppe in einer Stadt. Die Interessen der nationalen und internationalen Politik und Wirtschaft bestimmen heute wesentlich die Geschicke einer Stadt und damit ihre Struktur (Häussermann und Siebel, 2004: 65)
- Der Zugang zu den öffentlichen Sphären von Markt und Politik ist beschränkt. Um Zugang zu dieser bürgerlichen Öffentlichkeit zu erhalten, muss man über Bildung und Eigentum verfügen. Öffentlichkeit ist aber nur dann garantiert, «wenn die ökonomischen und sozialen Bedingungen jedermann gleiche Chancen einräumen, die Zulassungskriterien zu erfüllen» (Habermas, 1990: 157).
- Private Unternehmen greifen immer mehr ins öffentliche Leben ein und entwickeln bestimmte politische Macht, ohne intern öffentlich kontrolliert zu werden. Dies wird noch verstärkt durch die Konzentration des Kapitals als öffentlich wirksame Macht in privaten Händen. Der Einfluss eines Grossunternehmens kann das Leben einer Stadt weitreichend beeinflussen. (Habermas, 1990: 292)
- In den riesigen privaten und öffentlichen Verwaltungsapparaten sind Arbeitsbereiche entstanden, die sich der Differenzierung von Privatheit und Öffentlichkeit entzogen haben. Grossbetriebe beinhalten eine Arbeitssphäre, die weder privat noch öffentlich ist. Die Privatsphäre wird entleert und zum blossen Rückzugsort. (Habermas, 1990: 241)

2.1.5 Zusammenfassung

Urbanität ist ein vielschichtiger Begriff. Heute werden oft Orte in der Stadt als urban bezeichnet, dabei stellen die gebauten Stadtstrukturen nur die Handlungsbedingungen für die Bewoh-

ner dar (vgl. Odermatt, 2002: 2). In der soziologischen Stadtforschung wird Urbanität als Lebensstil aufgefasst und beschreibt ein Bild vom Leben in städtischen Räumen, das bestimmte dominierende Merkmale und soziale Interaktionsformen herausbildet. Orte können demnach dann als urban bezeichnet werden, wenn sie diese dominierenden Merkmale und Interaktionsformen in besonderem Masse zulassen. Die Merkmale, welche das städtische Leben lange definiert haben, sind historisch bedingt, und im Angesicht der heutigen Realität zum Teil neu zu formulieren. Vorerst werden als wichtige Merkmale von Urbanität festgehalten: Grösse, Dichte und Heterogenität der Bevölkerung und der Funktionen der Stadt. Dialektik von Öffentlichkeit und Privatheit, mit unterschiedlichen Möglichkeiten der sozialen Interaktion und Partizipation.

2.2 Strukturwandel und Stadtentwicklung

Die Städte und die Gesellschaft haben sich in den letzten Jahrzehnten enorm gewandelt. Um den wachsenden Handlungsbedarf im Bereich der Stadtentwicklung zu verstehen, müssen die relevanten Bestimmungsfaktoren der städtischen Entwicklung erfasst werden. Was die tief greifende Umgestaltung der Gesellschaft und der Städte ausgelöst hat und wie Stadtentwicklung theoretisch erklärt wird, ist Gegenstand dieses Kapitels.

2.2.1 Sozioökonomischer Strukturwandel

Gemäss Krätke (1995: 10) sind Städte «die Zentren der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik und zugleich die sozialen Brennpunkte gesellschaftlicher Entwicklung». Stadtentwicklung umfasst nach ihm den baulich-räumlichen, den sozialen und den wirtschaftlichen Strukturwandel der Städte. Stadtentwicklung soll als sozioökonomischer Prozess begriffen werden, der im Kontext eines globalen gesellschaftlichen Wandels abläuft und im Konkreten von gesellschaftlich-politischen Kräften gestaltet wird. Er betont, dass dabei der entscheidende Bestimmungsfaktor der Stadtentwicklung jedoch im ökonomischen Bereich zu finden ist. (vgl. Krätke 1995: 11)

Die ökonomischen Veränderungen, welche durch die Weltwirtschaftskrise Anfang der 70er Jahre ausgelöst wurden, haben dabei v.a. die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der monostrukturierten und weitgehend vom zweiten Sektor sowie der Exportwirtschaft abhängigen Industriestädte grundlegend umgeformt. Es kam zu einem sektoralen Strukturwandel in der Volkswirtschaft, der zu einer Verschiebung der Produktion und Beschäftigung vom sekundären zum tertiären Sektor führte. Im Zuge der noch immer anhaltenden Deindustrialisierung gewinnt der Dienstleistungssektor kontinuierlich an Bedeutung und erbringt den weitaus grössten Anteil der Wirtschaftsleistung.

«Die Grundstrukturen des neuen Akkumulationsregimes, das als Flexibilisierung von dem relativ einheitlich erscheinenden vorhergegangenen Modell der fordistischen Gesellschaft unterschieden werden kann, prägen die Gesellschaft und die Städte. Ebenso wie der Prozess der Industrialisierung, der die Gesellschaft in ihrer Struktur revolutionierte, alte räumliche Ungleichheiten ausgenutzt und neu produziert hat, wird jede neue Form kapitalistischer Restrukturierung wieder neue räumliche Disparitäten erzeugen» (Häussermann und Siebel, 1988: 83).

Nach Ansicht verschiedener Stadtforscher (Häussermann, Krätke, Siebel) bringt die gegenwärtige gesellschaftliche Entwicklungsphase weitreichende räumliche und soziale Umstrukturierungsprozesse und einen Umbruch in der Stadtentwicklung mit sich. Die Unterschiede zwischen

Stadt und Land, zentralen und peripheren Gebieten, werden überlagert durch eine sich abzeichnende ungleiche Entwicklung der Städte selbst. Wachsende und schrumpfende Städte konkurrieren im internationalen Standortwettbewerb. Die gegenwärtigen Veränderungen des Städtesystems und die innerstädtischen Umbauprozesse stehen im Zusammenhang mit einem weitreichenden sozioökonomischen Strukturwandel in den hochentwickelten Industrieländern. Zu den Auswirkungen gehört die Verschiebung von Industrie- und Wachstumszentren im weltweiten Maßstab sowie die Ablösung der noch bis in die 70er Jahre hinein relativ einheitlichen Wachstumstendenz von städtischen Agglomerationen durch eine Aufspaltung in niedergehende (schrumpfende) und weiterhin prosperierende (wachsende) Stadtregionen, was eine zunehmende ökonomisch-soziale Polarisierung mit sich bringt. Ehemals bedeutende Zentren industrieller Produktion, wirtschaftlichen Wachstums und relativ stabiler Beschäftigung sind heute von Investitionsstopps und industriellem Niedergang (Deindustrialisierung) bestimmt. Die betroffenen Städte sind mit einer anhaltend hohen Arbeitslosigkeit, sinkenden Bevölkerungszahlen, brachliegenden Industrieflächen und einer verschärften Finanznot konfrontiert. (vgl. Häussermann und Siebel, 1987, Krätke, 1995)

Die Sozialwissenschaften sind sich noch unsicher in der Diagnose des Wandels, der sich nach der Phase der industriellen Expansion in den letzten 100 Jahren abzeichnet. Einige Stichworte, die sich auf den vollzogenen Bruch jenes Entwicklungsmodells beziehen, das durch Wirtschaftswachstum, Vollbeschäftigung und Sozialstaat gekennzeichnet war, sind: Wertewandel, Ende der Arbeitsgesellschaft und Krise des Wohlfahrtsstaats. Je strikter eine Stadt durch die Industrialisierung geprägt war, desto gravierender sind die Veränderungen. Die gewohnten sozialen Strukturen ändern sich: Das Normalarbeitsverhältnis löst sich auf, flexible Arbeitszeiten variieren den Arbeitstag, Polarisierung der Beschäftigungsstrukturen, Spaltung in einen produktivistischen Kern und wachsende Marginalisierung, Auflösung der Grenzen zwischen formeller und informeller Ökonomie, soziale Spaltung statt nivellierender Mittelstandsgesellschaft. (vgl. Häussermann und Siebel, 1988: 84)

Der heute sich abzeichnende gesellschaftliche Wandel beruht entsprechend auf einer ökonomischen Entwicklung, die immer mehr auf Flexibilisierung und eine zunehmenden Durchsetzung marktförmiger Regulationsformen im gesellschaftlichen Zusammenleben setzt. Die sozioökonomischen Restrukturierungsprozesse umfassen drei herausragende Tendenzen, welche auch die Entwicklung der Regionalstruktur und des Städtesystems beeinflussen (vgl. Krätke 1995: 16ff):

1. **die Flexibilisierung und Internationalisierung von Produktion und Kapitalverwertung** sowie die Verselbständigung finanzwirtschaftlicher Verwertungsstrategien gegenüber «realen» Produktionsaktivitäten, Bedeutungszuwachs spekulativer Finanzgeschäfte, Finanzanlagen statt Realinvestitionen, Flexibilisierung der Standortwahl (transnational)
2. **die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes**, Entkopplung von Produktivitäts- und Einkommensentwicklung, Polarisierung von Beschäftigungs- und Sozialstrukturen, Differenzierung und Hierarchisierung von Konsummustern, Pluralisierung der Lebensstile
3. **die Deregulierung überkommener politisch-institutioneller Steuerungsmechanismen** und Durchsetzung marktwirtschaftlicher Mechanismen in mehr und mehr gesellschaftlichen Bereichen. Neue Regulationsweise: Marktsteuerung, Flexibilisierung, Deregulierung. Unternehmerische Formen der Staatsaktivität, Umbau des Sozialstaats.

Insbesondere der Produktionssektor ist durch anhaltende Konzentrations- und Zentralisierungsprozesse gekennzeichnet. Die Rolle multinationaler Konzerne, die in der Organisation globaler

Produktionsprozesse die Kostenvorteile verschiedener Produktionsbedingungen und unterschiedlicher Regionen der Welt optimal verbinden können, wird dabei wichtiger. Im nationalen Rahmen führt dieser Prozess dazu, dass es immer weniger selbständige Unternehmen mit einem relevanten Umsatzanteil gibt. Die Besitzer und die leitenden Manager von Unternehmen sind in immer seltener werdenden Fällen auch am Ort ansässig, und somit auch immer weniger in die lokale Politik eingebunden. Die Verflechtung von lokal ansässigen Produktionen und lokalem Kapital wird dadurch geringer. (vgl. Häussermann und Siebel, 1988: 90).

Die Internationalisierung und Flexibilisierung von Produktion und Kapitalverwertung sowie die funktionale Zergliederung der Grossunternehmen bedeuten eine erhöhte räumliche Mobilität des Kapitals und ermöglichen daher eine hochgradig flexible Standortwahl. International tätige Grossunternehmen kontrollieren heute die regionsübergreifende, transnationale Regulation von Kapitalbewegungen, Produktions- und Absatzbeziehungen, die sie über ihre international verteilten Unternehmensabteilungen intern steuern. Damit können sich solche Unternehmen einem regulierenden Eingriff von Seiten nationalstaatlicher Institutionen immer besser entziehen und die Entwicklungschancen ganzer Regionen und Städte unternehmensintern bestimmen. Die Bedeutung von regionsübergreifenden Kontrollzentren und somit die Standortkonkurrenz der Städte wächst. Damit verbunden sind die selektive Konzentration von Wachstumspotenzialen in wenigen ausgewählten Gebieten sowie die Polarisierung der Stadtentwicklung. Es kommt zum Ausbau unternehmerischer Kontrollzentren in einigen zentralen Städten. Die gesteigerte Mobilität des Kapitals und die drohende Entwertung von Standortzentren führen zur Intensivierung der Städtekonkurrenz. In dieser Situation, geprägt durch verstärkte Marktorientierung und Deregulierung staatlicher Steuerungsmechanismen, entwickeln sich neue Formen der lokalen Politik, welche die Durchsetzung neuer Produktionskonzepte und Konsummuster massgeblich fördern. In den Zentren des Städtesystems kommt es zu einer ausgeprägten Polarisierung des Arbeitsmarktes und zu Aufspaltung sozial-räumlicher Lebensbedingungen. (vgl. Krätke, 1995)

Wie im Produktionssektor Betriebe von lokalen und internationalen Unternehmen weitgehend unverbunden nebeneinander stehen, bilden sich in Konsumtionsbereich vergleichbare Strukturen heraus. Der hochmobile und hochbezahlte Kreis von leitenden Funktionären, Wissenschaftlern und Experten, deren lokalen Bezüge schon immer äusserst gering waren, weitet sich stark aus. Ihre Karrieren finden innerhalb international organisierter Arbeitsmärkte statt, ihre Gehälter messen sich an internationalen Tarifen, ihre Konsum- und Kulturinteressen sind international standardisiert und bilden ein spezifisches Marktsegment in den Städten. Im Kontrast dazu bilden sich andere Konsumgewohnheiten und andere Formen der Lebenspraxis bei denjenigen heraus, die am Arbeitsmarkt nun noch marginal oder überhaupt nicht mehr partizipieren können. Für sie werden beim Güter- und Kulturkonsum nicht-marktförmige Organisationsformen immer wichtiger, weil bei ihnen der zentrale Schlüssel zum Markt, das Geld, sehr knapp ist. Für sie gewinnen marginale und informelle Ökonomie an Bedeutung. Diese neuen Konsum- und Praxisformen führen zu einer Spaltung zwischen verschiedenen Lebensstilen und Möglichkeiten der Partizipation an der Ökonomie der Stadt. Auf der einen Seite wird für eine Oberschicht der gesamte nationale Raum zur «Stadt», auf der anderen Seite wird eher ein Rückfall in «ländliche Reproduktionsformen» erzwungen. (vgl. Häussermann und Siebel, 1988)

Der Zusammenhang zwischen gesellschaftlicher und räumlicher Restrukturierung, zwischen gesellschaftlichem Strukturwandel und dem Umbau der Städte lässt sich an vielen Punkten thematisieren. So zeigt sich der Umbau der Stadt zu einer Dienstleistungsmetropole vielerorts im Aufbau eines städtischen Standortmarketings, um vermehrt Unternehmensaktivitäten an die Stadt zu binden. Dies äussert sich als räumlicher Umbauprozess in der Expansion von Büro- und Geschäftsbauten in den Zentren. Weiter wird versucht, einen Imagewandel herbeizufüh-

ren, um der Stadt für grosse Dienstleistungsunternehmen mit gut verdienenden Angestellten attraktiver zu machen. Dies äussert sich oft in einer Ästhetisierung des Stadtbildes und in Inszenierung von Stadtkultur. Innerstädtische Quartiere sollen mit luxuriösen Neubauten aufgewertet, und durch ein aufwendiges Kulturangebot soll die Anziehungskraft für hochqualifizierte Arbeitskräfte gesteigert werden. Die heute wachsende Kultur- und Vergnügungsindustrie der Städte wird nicht mehr auf die lokale Bevölkerung ausgelegt; sie soll vielmehr ein überregionales und internationales Publikum ansprechen. Die verbesserte Mobilität zwischen den Städten wird diesen Markt räumlich noch vergrössern und zeitlich verkleinern. (vgl. Häussermann und Siebel, 1987)

Die baulich-soziale Aufwertung von innenstadtnahen Wohnquartieren – die so genannte Gentrifizierung – wird in vielen Städten vorangetrieben und oft planungspolitisch unterstützt. Die zunehmenden Segregationsprozesse in den Städten korrespondieren mit der gesamtgesellschaftlichen Tendenz zur sozialen Polarisierung und fortschreitender Ausdifferenzierung der Sozialstrukturen (vgl. Krätke, 1995: 19).

Gesellschaftlicher Formationswandel und Polarisierung der Städte

1. Flexibilisierung und Internationalisierung der Produktion
 - Bedeutungszuwachs städtischer Direktions- und Kontrollzentren sowie zugehöriger Dienstleistungen
 - Restrukturierung industrieller Organisationsbeziehungen Regionalisierung versus weiträumige Standortnetze
 - gesteigerte Mobilität des Kapitals, Neo-Industrialisierung versus De-Industrialisierung
 - selektive Konzentration von Wachstumspotentialen in ausgewählten Stadtregionen
 - Polarisierung zwischen Stadtregionen
2. Verselbständigung von Finanzanlagen gegenüber Produktionsaktivitäten
 - Bedeutungszuwachs metropolitaner Finanzzentren und Trend zur «Casino-Ökonomie»
 - Bedeutungszuwachs städtischer Grundstücksverwertung
3. Flexibilisierung der Beschäftigungsverhältnisse
 - zunehmende Arbeitsmarkt-Spaltung
 - Soziale Polarisierung innerhalb der Städte
4. Hierarchisierung von Konsummustern
 - Ausbau der Innenstädte zu neuen Räumen der Konsumtion
 - Zunahme von Gentrifizierungs-Prozessen
 - Ausbreitung von «Armutinseln»
5. Bedeutungszuwachs marktförmiger Regulation
 - intensivierte Konkurrenz der Städte
 - Übergang zu einer «unternehmerischen» Stadtpolitik
 - flexible Regulationsformen für soziale Konflikte

Quelle: Krätke, 1995, S. 20

Abb. 2-1 Gesellschaftlicher Formationswandel und Polarisierung der Städte

2.2.2 Stadtentwicklungstheorien

Der Wandel der städtischen Strukturen wird als Stadtentwicklung bezeichnet. «Als Struktur einer Stadt bezeichnet man die verfestigte räumliche Verteilung von verschiedenen Nutzungsarten und Bewohnergruppen, es gibt somit eine funktionale und eine soziale Dimension der städtischen Struktur» (Häussermann und Siebel, 2004: 117). Da bestimmte Teilräume einer Stadt gefragter sind als andere und somit die Nachfrage dort grösser ist als das Angebot, herrscht eine Konkurrenz um Räume, die auf unterschiedliche Weise entschieden wird. Ein Mischsystem entscheidet über die Zuordnung der Ressource Boden: «Die öffentliche Planung erarbeitet Entwicklungsvorgaben, deren Realisierung bleibt aber auf die kooperative Zusammenarbeit der privaten Bodeneigentümer angewiesen, die damit einen mehr oder weniger starken Einfluss auf die Entwicklung der Stadtstruktur haben» (ebd.: 118). Was heisst nun aber «mehr oder weniger stark»? Welche Interessen und Gruppen können sich durchsetzen? Welche Kräfte lenken die Entwicklung?

Die drei Faktoren, welche die Stadtentwicklung entscheidend beeinflussen und die untereinander in Beziehung stehen sind (vgl. Häussermann und Siebel, 2004: 119):

1. Die Standortpräferenzen von Gewerbe, öffentlichen Institutionen und Privathaushalten
2. Den Bodenmarkt, dessen Preis den Zugang zu bestimmten Räumen bestimmt, und
3. Die Stadtplanung, die einen verbindlichen Rahmen für die beiden vorherigen Einflüsse setzt, indem sie bestimmte Nutzungsarten an bestimmten Orten ausschliesst und eigene Entwicklungsziele verfolgt.

Die verschiedenen theoretischen Ansätze zur Beschreibung und Erklärung von Stadtentwicklungsprozessen stellen die genannten drei Faktoren in unterschiedlichen Zusammenhängen und mit unterschiedlichen Schwerpunkten dar.

2.2.2.1 Die sozialökologische Theorie

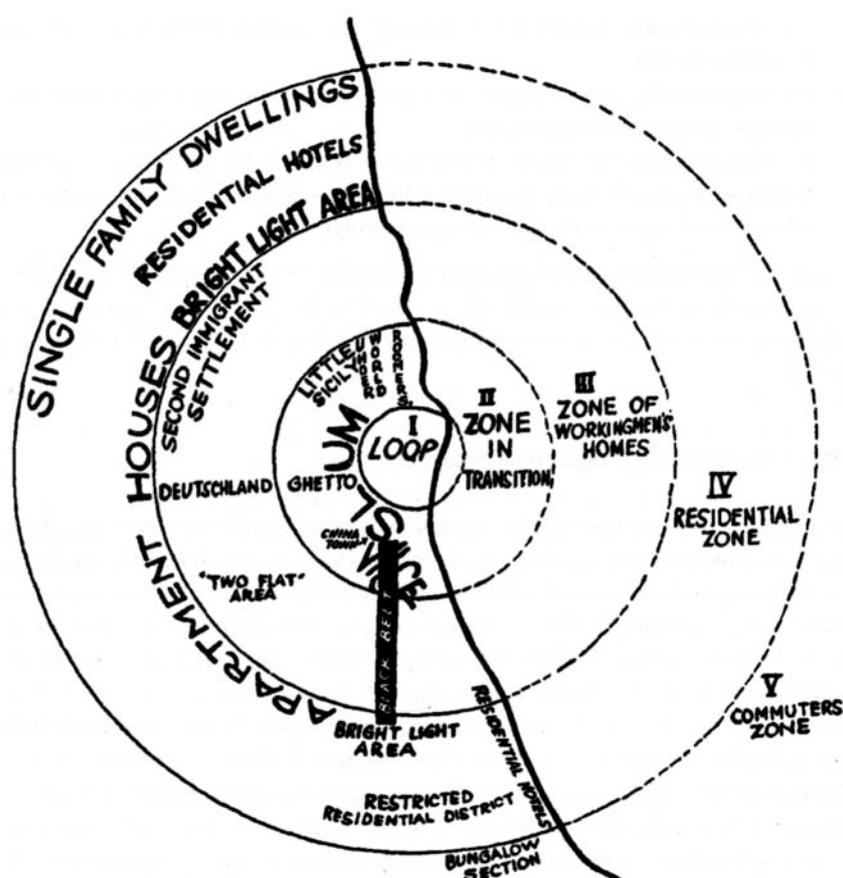
Die sozialökologische Theorie wurde von der Chicago-School in den 1920er Jahren entwickelt. In ihr wird ein bestimmtes Muster des Städtewachstums zu einer Theorie der Stadtentwicklung verallgemeinert, bei der soziale und ökonomische Prozesse zusammenwirken. Mit ökonomischen Prozessen sind dabei insbesondere die Arbeitsteilung und die Differenzierung verschiedener Tätigkeiten gemeint. Unter sozialen Prozessen sind die Zuwanderung und die Zunahme der ethnischen und sozialen Differenzierung zu verstehen. Zudem spielen technologische Entwicklungen, vorwiegend der Transport- und Kommunikationssysteme, eine wichtige Rolle. (vgl. Häussermann und Siebel, 2004)

Die ursprüngliche Fassung der Theorie verstand die Stadt als «Organismus», der sich über natürliche Prozesse entwickelt. Dabei bilden sich räumliche Strukturen heraus, die sich in einer Art Gleichgewichtszustand befinden. Dieser wird analog zur Anpassung einer Tier- oder Pflanzenart an deren natürliche Umgebung aufgefasst. Er kann durch externe Faktoren gestört werden, wodurch Veränderungen zustande kommen. Eine Nutzergruppe macht sich beispielsweise verstärkt im bisherigen Gebiet einer anderen Gruppe breit; dies wird als «Invasion» bezeichnet. Daraufhin beginnen die dort Ansässigen, das Gebiet zu verlassen – allmählich wird die eindringende Gruppe dominant, die sog. «Sukzession» erfolgt. Schliesslich ergibt sich irgendwann ein neuer Gleichgewichtszustand. Der Wandel der Nutzung durch Invasion und Sukzession wird von den Sozialökonomern als natürlicher Prozess bezeichnet. (vgl. Friedrichs, 1995)

Die Theorie wurde massgeblich von Ernest Burgess durch empirische Untersuchungen in der Stadt Chicago entwickelt. Ausgehend von Betrachtungen der städtischen Bevölkerungsvertei-

lung nach sozioökonomischem Status der Bewohner, Baustruktur und den verschiedenen Nutzungsarten wurden Teilgebiete der Stadt unterschieden, die sich bezüglich bestimmter soziologischer bzw. funktionaler Merkmale als relativ homogen erwiesen. Diese Gebiete waren meistens durch Barrieren wie z.B. Eisenbahnstrecken, Kanäle oder Flüsse von anderen Gebieten der Stadt deutlich abgegrenzt und wurden als «natural areas» bezeichnet. (vgl. Lichtenberger, 1986)

Das Modell von Burgess – abgeleitet von der Struktur Chicagos – zeigt eine zentral-periphere Gliederung der Stadt ausgehend vom Central Business District (CBD). Dabei stellt in der Modellvorstellung das CBD in wirtschaftlicher, kultureller und politischer Hinsicht den Mittelpunkt der Stadt dar. Umgeben ist er von konzentrischen Zonen mit jeweils spezifischer (dominanter) Funktion und Bevölkerungsstruktur.



Quelle: Häussermann und Siebel (2004: 120)

Abb. 2-2 Zonenmodell nach Burgess

Zone	Status und Sozialstruktur	Gebäude und Nutzungen
- 1 - CBD «Loop» *	Mittelpunkt des kommerziellen, sozialen, politischen und gemeindlichen Wesens der Stadt. Wohngebiete der Ledigen («homeless migratory men»).	Einzelhandelsgebiet, Kaufhäuser, Bürohochhäuser, Banken, Klubs, grosse Hotels, Museen, Bahnhöfe, Rathaus. Angrenzend: Grosshandelsbetriebe mit Märkten, Lagerhäusern und Speichern.
- 2 - Zone im Übergang «zone in transition»	Gebiet des «Lasters», Vergnügungsviertel Hohe Kriminalitätsraten, hohe Raten von Geisteskrankheiten, Konzentration von Armut, sozialer Desorganisation und sozialer Benachteiligung, Slums, desintegrierte Familien. Geringe soziale Kontrolle durch die Gemeinde, hohe Anonymität,	Fabriken der Leichtindustrie. Verfall von Wohnungen und Wohngebäuden durch Eindringen von Geschäften und Leichtindustrie. Schlechte und verfallende Bausubstanz, Wohnpensionen («rooming houses»), Spielklubs.

	hohe Mobilitätsraten, stagnierende oder sinkende Bevölkerungszahl. Kolonien der ersten Immigrantengeneration, Quartiere von kreativen und rebellischen Intellektuellen (z.B. «latin quarter»).	
- 3 - Arbeiterwohngebiet «zone of working men's homes»	Wohngebiete der Facharbeiter (typisch z.B.: Vater arbeitet in der Fabrik, Sohn und Tochter als Angestellte im CBD). Bevölkerung will nicht zu nahe, aber auch nicht zu weit entfernt von ihren Arbeitsstätten wohnen. Siedlungen der zweiten Immigrantengeneration. Bevölkerung ist aus den Slums bzw. Zone 2 geflüchtet. Patriarchalische Familienstruktur bei Immigrantenfamilien	Wohngebiete ohne «Mietskasernen» und ohne Einfamilienhäuser. Vorwiegend Zweifamilienhäuser (häufig im Erdgeschoss: Besitzer, im 1. Stock: Mieter).
- 4 - Mittelschicht «zone of better residences»	Wohngebiete der Mittelschicht: kleinere Geschäftsleute, Professoren, Angestellte, vorwiegend in den USA geborene. Mehr Frauen als Männer in der Bevölkerung. Egalitäre Familienstruktur. Viele unabhängige (nicht an Parteien gebundene) Wähler. Einwohner besitzen relativ viele Bücher und schätzen Zeitungen als wichtige Informationsquelle.	Ursprünglich reines Einfamilienhausgebiet, jetzt z.T. Appartementgebäude und Wohnhotels. Lokale Geschäftszentren in den alten Gemeindekernen («satellite loops») mit Banken, hochwertigen Restaurants, Drogerien, Kinos, Automobil-Ausstellungsräumen, «United cigar»-Filialen. Wird der Kern um einen Tanzpalast, Kabarett und gutes Hotel ergänzt, so entsteht auch hier ein Vergnügungsviertel mit überlokalem bis stadtweitem Einzugsbereich.
- 5 - Pendlerzone «commuter's zone»	Ausserhalb der administrativen Grenze der Stadt Kleinere Städte und Orte, Suburbs, Schlafstädte, Väter pendeln zur Arbeit; Mütter und Kinder sind Zentrum der Familie. Gemeinden mit der deutlichsten Trennung von der Stadtregion.	

Quelle: verändert nach Friedrichs (1995)

Tab. 2-1 Charakterisierung der Raumeinheiten im Zonenmodell von Burgess

Mit der Theorie können die strukturellen Veränderungen der Stadt gut beschrieben werden. Politik und Planung spielen aufgrund der Betonung «natürlicher» Kräfte bei der Erklärung der Stadtstruktur so gut wie keine Rolle. Das sozialökologische Entwicklungsmodell ist das Modell einer wachsenden, kapitalistisch organisierten Stadt. Die Kräfte des Marktes (Angebot und Nachfrage) zählen zu den «natürlichen» Faktoren, die als nicht beeinflussbar gelten. Politik und Planung, die besonders in den europäischen Städten im 20. Jahrhundert eine grosse Bedeutung erlangen, werden bei der Erklärung der Stadtentwicklung ignoriert. Das Modell trifft nur für eine bestimmte Phase der Stadtentwicklung (v.a. in den USA) zu, ist aber nicht verallgemeinerbar. (vgl. Häussermann und Siebel, 2004)

2.2.2.2 Die ökonomische Theorie

Die ökonomische Theorie beruht nach Häussermann und Siebel (2004: 126-128) auf dem Prinzip der Kosten-Nutzen-Maximierung jeder einzelnen Standortentscheidung; politische Entscheidungen gelten dabei nur als Rahmenbedingungen. Das Modell ist relativ simpel: Die Standorte von Nutzungen ergeben sich aus einer Abwägung der Kosten und Nutzen, wobei sich der maximale Nutzen durch die beste Erreichbarkeit (in der Regel im Zentrum) im Bodenpreis niederschlägt. Wird vereinfachend von einer monozentristischen Stadt und von homogenen Präferenzen ausgegangen, nimmt der Bodenpreis mit der Distanz zum Zentrum ab. Der Bodenmarkt wird somit zu einer Kontrollinstanz für die effektivste Verwendung der begrenzten Stadtfäche. Der Bodenpreis ergibt sich jedoch nicht einfach aus der Nähe zum Zentrum, sondern nach der Rendite der erhofften Nutzung; er beinhaltet insofern immer auch ein spekulatives Moment. Die erwartete Nutzung hängt vor allem von der Lage und der Nachfrage potentieller Nutzer ab. Für unterschiedliche Nutzungen ergeben sich dabei unterschiedliche Lagevorteile. Für industriell-gewerbliche Nutzungen sind die Transportkosten, die Absatzbeziehungen und die Flächengrösse ausschlaggebend. Bei kommerziell-gewerblichen Nutzungen im tertiären Sektor ist die Erreichbarkeit durch Kunden der entscheidende Faktor, wobei es je nach Wirtschaftszweig Unterschiede gibt. Für Wohnnutzungen sind Infrastruktureinrichtungen, Entfernung zum Arbeitsort sowie Qualitäten des Wohnumfeldes und das soziale Milieu relevant. Die Bodenpreise werden noch durch weitere Standortqualitäten bestimmt. Diese sind das Resultat objektive Eigenschaften (Bodenfestigkeit, Hanglage, Grundwasserstand, Altlasten etc.), gesellschaftlich produzierter Qualitäten (Verkehrerschliessung, Infrastruktur), subjektiver Bewertungen

(Standortpräferenz, Image), vorausgegangener Nutzungen und baurechtlicher Vorgaben (Nutzungsart, maximale Bebauungshöhe, vorgeschriebene Abstände). Über die baurechtlichen Vorgaben entscheidet die kommunale Nutzungsplanung mit Zonenplan und Baureglement. Die Stadtstruktur wird also nicht nur ökonomisch bestimmt, sondern durch die behördlichen Instrumente der Raumplanung auch politisch. In der ökonomischen Theorie bilden diese allerdings nur Rahmenbedingungen, die sich an den ökonomischen Prozessen orientieren. Der Idealfall für die liberale Stadtökonomie ist folglich eine Stadt ohne öffentliche Stadtplanung.

2.2.2.3 Die politische Theorie

Gemäss Häussermann und Siebel (2004: 128-131) wird beim politischen Ansatz weniger von anonymen Gesetzmässigkeiten ausgegangen als vielmehr von der Annahme, dass Struktur und Entwicklung einer Stadt in erster Linie Ergebnis eines Machtkampfes zwischen verschiedenen Interessensgruppen sind, die in verschiedenen Bereichen wirksam werden: ökonomische Interessen stehen über dem Markt, andere organisierte Interessen über Politik und Planung. Es steht also das Zusammenspiel ökonomischer und politischer Interessen im Zentrum. Dabei entwickelt die Stadtplanung die Pläne für die räumliche Entwicklung der Stadt. Bau- und Zonenordnung liefert dafür das notwendige Instrumentarium. Sie umfasst die Steuerung der Bebauung auf bisher un bebautem Gelände (Stadterweiterung) sowie der Veränderungen in bereits bebauten Quartieren (Stadterneuerung).

Der grösste Teil des städtischen Bodens ist Privateigentum und unterliegt damit nicht ohne weiteres dem Zugriff der öffentlichen Planung. Der Eigentümer hat zwar prinzipiell Baufreiheit, aber nur im Rahmen der planerischen Vorgaben seitens der Gemeinde. Die Rechte der Eigentümer und die Rechte der öffentlichen Planung sind in einem umfassenden Planungs- und Baugesetz geregelt. So hat das Bauamt einer Stadt die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genehmigungspflichtige Veränderungen, z.B. eine Nutzungsänderung, einen Gebäudeabriss oder einen Neubau, zu verhindern.

Bei der Konkurrenz um Standorte in der Stadt weisen diejenigen Nutzungsinteressen die grösste Durchsetzungsfähigkeit auf, welche die höchste Rendite erwirtschaften und somit den höchsten Bodenpreis bezahlen können, wohingegen renditeschwache Nutzungen kaum Zugang zu diesen Standorten finden. Inwieweit die Stadtplanung dabei eine Steuerungsfunktion wahrnehmen kann, entscheidet die Politik der Stadtregierung. Sofern ökonomisch schwache Nutzungen nicht durch planerische Bestimmungen der Stadtplanung geschützt sind, können sie sich nur dort niederlassen und behaupten, wo sie nicht mit renditestärkeren Nutzungen konkurrieren. Das führt üblicherweise zu der bekannten Konzentration renditestarker Nutzungen des Dienstleistungsgewerbes an den für sie besonders günstigen Innenstadtstandorten und zur tendenziellen Verdrängung der marktschwachen Wohn- und Gewerbenutzungen in die wirtschaftlich peripheren Lagen einer Stadt.

2.2.2.4 Zusammenfassung

Die Stadtentwicklung wird geprägt von der Politik der Stadtregierung, aber grundsätzlich verschiedene Stadtstrukturen entstehen dadurch nicht. Insofern haben sozialökologische und ökonomische Stadtheorien durchaus eine weit reichende Erklärungskraft. Trotzdem ist es nicht egal, welche politische Mehrheit im Stadtrat das Sagen hat. Je nach Situation orientiert sich die Stadtentwicklung stärker an den Interessen der privaten Investoren oder an jenen der Stadtbewohner. Der Handlungsspielraum ist heutzutage jedoch durch die Finanzlage und den Druck, Veränderungsprozesse anstossen zu müssen, begrenzt.

2.2.3 Neue Planungskonzepte

Seit der Deindustrialisierung und damit zusammenhängenden niedrigen Steuereinnahmen sowie verstärkten sozialen Problemen werden die städtischen Finanzen immer knapper – somit auch der politische Handlungsspielraum der Behörden in Sachen Stadtplanung. Die kommunalen Aufgaben steigen, während die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel schwinden. Viele Gemeinden versuchen, durch den Verkauf von ehemals öffentlichen Einrichtungen ihre Finanznot zu mildern. Man spricht heute im neoliberalen Stadtdiskurs von der Ökonomisierung der Städte – auf der Gegenseite von deren Ausverkauf.

Konkret kann und will sich die Stadtentwicklung in der Regel nicht gegen die tatsächlichen oder angeblichen Erfordernisse der Marktwirtschaft stemmen. Diese Abhängigkeit der politischen Planung von der Wirtschaft hat unterschiedliche Gründe: Die Planungen der Stadt müssen hauptsächlich durch die privaten Eigentümer bzw. Investoren umgesetzt werden, daher haben nur solche Pläne einen Sinn, die sich auch wirtschaftlich ertragsreich realisieren lassen. Da die Stadt an Investitionen interessiert ist, die die Attraktivität für weitere Investoren oder Neuinvestitionen steigert, fließen die (bekannten oder erhofften) Investitionsabsichten privater Eigentümer verstärkt in die Nutzungspläne ein. Ein Aushandlungsprozess sorgt dabei für einen Kompromiss zwischen privaten und öffentlichen Interessen. Je schwieriger die Finanzlage einer Stadt und je geringer das Interesse privater Investoren, desto eher wird eine Stadt jedoch auf die Wünsche potentieller Investoren eingehen und Änderungen des Baurechts nach deren Vorstellungen vornehmen. Schliesslich ist eine Stadt bei chronischer Finanzknappheit auf die direkte Kooperation mit privaten Investoren angewiesen, wenn sie eigene stadtentwicklungspolitische Ziele realisieren will. (vgl. Häussermann und Siebel, 2004: 132-134).

Das Verhältnis zwischen öffentlicher Steuerung und privaten Akteuren hat sich also in neuster Zeit gewandelt. Mit dem Trend zu kooperativen Entscheidungs- und Aushandlungsprozessen versucht die Stadtplanung, sich den Veränderungen zu stellen, denen die Städte seit dem Strukturwandel unterliegen. An die Stelle der Behörden treten vermehrt Grossinvestoren, die auf den frei werdenden städtischen Arealen neue Grossprojekte planen. Zwar kann die Stadtverwaltung auf dem Boden der Privateigentümer im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung diktieren, was sie will, doch die Bereitschaft zu Verhandlungen mit Investoren nimmt zu. Die Stadtentwicklung wird zunehmend geprägt durch kooperative Verfahren öffentlich-privater Partnerschaften (sog. Public-Private-Partnerships) und neu gegründete, wirtschaftsfreundliche Fachstellen für Stadtmarketing und Standortförderung.

Nach Schelte (1999) ist dabei oft keine weitreichende Steuerung durch die öffentliche Verwaltung mehr vorhanden, die Entwicklungen bleiben vielmehr den unterschiedlich zusammengesetzten öffentlich-privaten Akteurskonstellationen überlassen. Eine Steuerung nach sozialen Gesichtspunkten (z.B. Verhinderung der Vertreibung von einkommensschwachen Haushalten) ist unter diesen Umständen nur noch sehr schwer möglich.

Gilgen (2004: 18) zeigt in einer Auswertung verschiedener Studien über öffentlich-private Kooperationen eine gewichtige Anzahl ernüchternder Erkenntnisse bezüglich der neuen Planungspraxis auf:

- Öffentliche Planungsaufgaben weisen oft langfristige Planungshorizonte auf. Private Akteure orientieren sich aber an kurzfristigen Entwicklungen bzw. Auswirkungen. Die langfristige Verantwortung für Veränderungen im Raum interessiert das private, auf maximale Gewinne ausgerichtete Unternehmen wenig. Die langfristige Verantwortung bleibt bei der öffentlichen Hand, wobei sich die Verantwortung der Stadtregierung auch auf ihre Amtszeit beschränkt.

- Wirtschaftspartner gehen solche Partnerschaften nur ein, wenn für sie offensichtlich realisiervorteile daraus hervorgehen: Erschließung von Planungsressourcen, Verfahrensbeschleunigung, Risikominimierung.
- Druck von Seiten der privaten Partner führt zu Interventionen und Änderungen der kommunalen Projekte und Entwicklungspläne. Spekulationen und erwartete hohe Gewinnmargen beeinflussen Programme und Pläne.
- Kulturelle, soziale und auch ökologische Anliegen bleiben Sache der öffentlichen Träger.
- Profiteure einer öffentlich-privaten Partnerschaft sind die privaten Akteure, während die Verlierer bei den öffentlichen Trägern und der Bevölkerung ausgemacht werden können. Insbesondere den lokalen Anliegen wird wenig Beachtung geschenkt. Benachteiligte Bevölkerungsgruppen und Gebiete mit wenig Entwicklungspotenzial gehören zu den Verlierern.
- Mit zunehmender Bedeutung kooperativer Planungsformen wird es schwieriger, die Betroffenen und Interessierten in fairen Partizipationsprozessen an Entscheidungsfindungen zu beteiligen. Eine zivilgesellschaftliche Beteiligung findet kaum statt; infolge von Verhandlungsprozessen, Geheimhaltungsabkommen und privatisierten Planungsprozessen ist ein ausgeprägtes Demokratiedefizit auszumachen.
- An Partizipation der betroffenen Bewohner besteht seitens der Akteure nur dann ein Interesse, wenn ein konkretes Vorhaben unmittelbar ansteht und die Beteiligung der Betroffenen den Entscheidungsprozess positiv zu beeinflussen versprechen.
- Die etablierten und organisierten Akteure, die an partnerschaftlichen Planungen teilnehmen, nehmen allein in ihrem Interesse Einfluss auf den Prozess.
- Bei geförderten Entwicklungen können oft unerwünschte Folgewirkungen auf Nebenquartiere beobachtet werden. Es entstehen Sekundärfolgen, die bei Langzeitbetrachtungen und in der Gesamtrechnung der Projekte nicht berücksichtigt wurden.

2.2.4 Anforderungen an eine lebenswerte Stadt

Die wirtschaftliche Ausrichtung der Stadtentwicklung läuft Gefahr die heutigen gesellschaftlichen Probleme zu ignorieren. Die unter den gegebenen ökonomischen Restriktionen aufgezeigten Grenzen der Stadtpolitik für die praktische Umsetzung von Stadtentwicklung, dürfen nicht dazu führen, gewünschte und notwendige Zielvorstellungen auszublenden, welche die Lebensqualität der Städte auch in Zukunft für alle sichern soll. Gefragt ist ein Konzept, das den Belangen der gesamten Stadt und allen Bewohnern gleichermaßen Rechnung trägt.

Die urbane Lebensqualität misst sich an den ökologischen, sozialen und politischen Chancen für ein humanes Leben, die eine Stadt jedem ihrer Bewohner eröffnet. Der alltägliche Gebrauch des Begriffs Urbanität blendet diesen Aspekt in der Regel aus und beschränkt sich auf äusserliche Merkmale von Orten oder auf das Verhalten von Menschen. Die urbane Lebensqualität beschreibt jedoch die gesamte städtische Wirklichkeit, in der sich das Alltagsleben der Stadtbewohner abspielt. (vgl. Häussermann und Siebel, 1992: 6)

2.2.4.1 Zehn Elemente einer neuen Urbanität nach Häussermann und Siebel

Häussermann und Siebel nennen zehn Elemente einer neuen Urbanität, die den heutigen gesellschaftlichen Bedingungen entsprechen und im Rahmen einer praktischen Stadtentwicklungspolitik umzusetzen sind. Im Folgenden eine Zusammenfassung der zehn Elemente einer

«Reformierung von Urbanität», die nach Häussermann und Siebel (1992: 37-46) angesichts der Probleme am Ende des 20. Jahrhunderts in den europäischen Städten relevant sind.

1. Soziale Chancengleichheit

Die gegenwärtige, ökonomisch funktionalisierte Stadtentwicklung, die Deregulierung des sozialen Wohnungsbaus und die Stadterneuerung überhöhen die soziale und räumliche Ausgrenzung, anstatt sie zu mildern (Gentrifizierung). Zur Stadt gehörte immer die Bemühung um eine Überwindung sozialer Ungleichheit. Seit Beginn der Industriegesellschaft ist die Stadt jedoch vor allem durch Hoffnung auf Abbau ökonomischer Unterschiede gekennzeichnet. Heute aber ist Wachstum nicht mehr für alle Städte selbstverständlich, und die Wohlstandsgewinne sickern nicht mehr zu den benachteiligten Gruppen herunter. Die Segnung des Wachstums kommen nicht mehr allen zugute. Die Stadtpolitik muss sich heute mehr als früher darauf hin orientieren, die Stadt für alle sozialen Gruppen zugänglich und offen zu halten.

2. Durchgesetzte Demokratie

Politische Öffentlichkeit, von der namhafte Gruppen ausgeschlossen sind, ist keine Öffentlichkeit. Die Urbanität lebt vom Engagement der Bürger. Die Möglichkeiten zur Partizipation an den Einrichtungen der Gesellschaft sind für bestimmte Teile der Bevölkerung äusserst beschränkt. Eine möglichst grosse Beteiligung an der Planung und Verwaltung, z.B. von Wohngebieten und sozialen Infrastruktureinrichtungen, ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Bürger sich ihre Umwelt zu eigen machen und sie als ihre Heimat empfinden können.

3. Präsenz der Geschichte

Stadtkultur beinhaltet immer auch die lebendige Vergegenwärtigung von Geschichte. Das heisst jedoch nicht Musealisierung, sondern Aneignung der Zeugnisse vergangener Epochen; also auch, sie im Alltag des Städters nützlich zu halten. Moderne, von der Industriegesellschaft geschaffene Siedlungsstrukturen gewinnen z.B. erst jetzt, da sich die Industrie zurückzieht, eine eigene Geschichte. Zugleich bietet dies eine Chance zu kultureller Selbstbestimmung, die so in keiner Gesellschaft bestanden ist: Nämlich bewusst auszuwählen, welche Zeugnisse dieser Vergangenheit bewahrt und wie sie genutzt werden sollen. Wie bewusst und wie öffentlich diese Entscheidungen getroffen werden, wird die städtische Kultur entscheidend prägen.

4. Versöhnung mit der Natur

Die Stadt ist gegen die Natur entstanden. Mit der ökologischen Problematik ist das traditionelle Verständnis von Stadt und Natur als einander beherrschende Gegensätze in Frage gestellt. Ohne ein neues Verhältnis zur Natur wird es gar keine Stadtkultur mehr geben. Der ökologische Umbau der Städte betrifft nicht nur die Stadtinfrastruktur, er verlangt auch eine veränderte Lebensweise der Stadtbewohner.

5. Neue Einheit des Alltags

Die städtische Lebensweise beinhaltet die Emanzipation von den Rhythmen der Natur. In der Stadt kann man die Nacht zum Tag machen. Auch die Jahreszeiten werden für die Aktivitäten der Stadtbewohner irrelevant. An ihrer Stelle treten die Zwänge sozial strukturierter Zeit. Die moderne Stadt unterwirft den Alltag seiner Bewohner einem strikten Reglement, das seine Aktivitäten an bestimmte Orte und Zeiten bindet: arbeiten – pendeln – sich erholen und schlafen.

Die Entkopplung von Betriebs- und individuellen Arbeitszeiten, zusammen mit der Verkürzung der Zeit für beruflich organisierte Arbeit, eröffnen Spielräume für eine Lockerung auch der sozial definierten Zeitstrukturen zugunsten grösserer individueller Disposition über die räumlichen und zeitlichen Strukturen des Alltags. In dieser Souveränität des Individuums über die Zeit liegt die Berechtigung, von einer «neuen Einheit des Alltags» zu sprechen. Allerdings wird es eine radikalisierte Zeitsouveränität des Individuums kaum geben, denn es wird eingeschränkt durch ökologische Notwendigkeit, durch die Probleme der Koordination von Zeitstrukturen, um soziale Beziehungen aufrechterhalten zu können, und durch kulturell definierte Zeitstrukturen wie z.B. Feiertage.

6. Offenhaltung von Widersprüchen

Die urbane Lebensweise war niemals identisch mit einer bestimmten Lebensform. Sie ist gerade dadurch charakterisiert, für die Ausprägung widersprüchlicher Lebensweisen offen zu sein. Das Bild der Stadt ist geprägt von einem prinzipiellen Widerspruch: «Stadt als Dienstleistungsmaschine» zur Entlastung von Arbeit, Verbindlichkeiten und sozialer Kontrolle einerseits – «Stadt als Heimat» andererseits, als Ort, wo man zu Hause ist, als Ort der Vertrautheit, der Selbstorganisation, der Aneignung und der Identifikation.

Neben dieser grundsätzlichen Widersprüchlichkeit städtischer Kultur wird die Stadt heute mehr und mehr zum Ort der Differenzierung von Lebensweisen, des Nebeneinanders von Menschen verschiedener Religionen, Kulturen und Nationalitäten.

7. Offenheit der Planung

Offenheit der Planung meint nicht nur die Beteiligung der Bürger am Planungsprozess, es geht vielmehr darum, real offene Prozesse zu organisieren: Das beginnt mit der Flexibilität des Geplanten im Hinblick auf künftige Entwicklungen. Die Lebens- und Wohnweisen werden sich weiter differenzieren, und es setzt sich eine Art experimenteller Lebenshaltung durch, d.h., es werden im Rahmen der eigenen Lebensplanung verschiedene Lebensformen bewusst ausprobiert, als Single, mit einem Partner zusammen in selbständigen Wohnungen, in einer gemeinsamen Wohnung, in einer Wohngemeinschaft, in einer traditionellen Familie usw. Die Anforderungen an Wohnungen und die Ausstattung von Stadtteilen werden also nicht nur differenzierter, sie ändern sich auch relativ schnell. Dies verlangt nach mehr Flexibilität des Gebauten.

Offene Planung heisst auch, Raum für unvorhergesehene Entwicklungen und nicht geplante Aktivitäten offenzuhalten. Aus der Perspektive der Neuplanung von Stadtteilen sicherlich ein schwer zu planendes Element, weil es schwer politisch zu rechtfertigen, wenig handgreiflich und teuer ist.

Ferner bedeutet offene Planung, offene Prozesse zu organisieren. Die Planung definiert statt zu erreichender Endzustände Verfahrensweisen (z.B. der Beteiligung oder des Architekturwettbewerbs) und Qualitätsstandards (z.B. Anteil öffentlicher Einrichtungen, ökologische Mindeststandards, maximale Dichte usw.).

Schliesslich heisst offene Planung: Prinzipieller Irrtumsvorbehalt, also maximale Revidierbarkeit – technisch in dem Sinne, dass beim Bau bereits auf Möglichkeit des Recyclings geachtet wird, aber auch soziale, also Offenheit für neue und sich wandelnde Wohnformen.

8. Polyzentralität

Die Zentren der europäischen Städte, soweit sie Zentren haben, sind sämtlich vor der Industrialisierung entstanden. Aber enthalten die neutralen Rastergrundrisse amerikanischer Städte und die Polyzentralität der Stadtlandschaft in den Industrievierteln nicht vielleicht auch Potenziale für eine moderne Urbanität? New York hat kein Zentrum, aber vielleicht ist es auch deshalb eine multikulturelle Metropole geworden, weil sein neutrales Raster für

die Entfaltung der vielfältigen Verschiedenheiten ethnischer Kulturen Raum liess. Die polyzentrale, additive Siedlungsstruktur könnte sich als sehr viel moderner erweisen als die aus dem Absolutismus überkommene Zentralität.

9. Multikulturelle Stadt

Die Stadt war immer Ort der Begegnung mit dem Fremden. Angesichts der zu erwartenden Zuwanderung und der Differenzierung von Lebensstilen wird sie es in Zukunft immer mehr sein.

Für die Vermeidung sozialräumlicher Grenzziehungen, für soziale Mischung – also Heterogenität der Nachbarschaften –, spricht: Die Erfahrung anderer Lebensweisen übt Toleranz ein, erweitert das Wissen über Gesellschaft, fördert die Übernahme sozial erwünschter Verhaltensweisen und normativer Orientierungen und fördert eine gleichmässige Berücksichtigung aller Quartiere durch die Kommunalpolitik. Sozial gemischte Quartiere mit entsprechend vielfältigem Wohnungsangebot sind sozial stabiler und baulich regenerationsfähiger, weil die soziale Mobilität nicht dazu zwingt, in bessere bzw. schlechtere Wohngegenden umzuziehen und damit die vertraute Nachbarschaft zu verlassen und dem Quartier private Investitionen zu entziehen.

Gegen soziale Mischung, also für Homogenität der Nachbarschaft, spricht: In sozial homogenen Quartieren ist der Druck, sich den Konsumstandards der nächsthöheren Schicht anzupassen, geringer; Nachbarschaft, generell Freundschaften, Kommunikation und informelle Hilfsnetze setzen Übereinstimmungen in Verhaltensweisen, normativen Orientierungen und objektiven Merkmalen voraus; Heterogenität dagegen bedingt ein Nebeneinander verschiedener Lebensstile und damit gegenseitige Belästigung und Konflikte.

Es wird zwischen erzwungener und freiwilliger Segregation unterschieden. Freiwillige Segregation folgt den Wünschen nach Entlastung von Anpassungszwängen, nach Konfliktvermeidung und nach Zusammenwohnen mit seinesgleichen. Erzwungene Segregation ist ausschliesslich ein Phänomen der Unterschicht. Je höher Einkommen, Bildung und Prestige, desto freiwilliger ist die sozialräumliche Abgrenzung des eigenen Wohnquartiers gegenüber anderen.

Es geht um den Abbau erzwungener und das Zulassen freiwilliger sozialräumlichen Grenzziehungen auf den Ebenen von Hausgemeinschaften, selbstgewählten Nachbarschaften und Wohnquartieren. Eine multikulturelle Stadt bedeutet ein Konglomerat verschiedener Städte in einer, in der verschiedene kulturelle Identitäten sozial, ökonomisch und politisch gleichberechtigt nebeneinander leben und unter sich bleiben können.

10. Differenzierung öffentlicher und privater Räume

Ein Raum, der für Angehörige bestimmter sozialer Gruppen aus ökonomischen, sozialen oder politischen Gründen nicht frei zugänglich ist, ist kein öffentlicher Raum. Aufgrund dieser Definition lassen sich städtische Räume nach dem Grad der Öffentlichkeit vorläufig bestimmen: Städtische Räume, die nur von einer sozialen Gruppe aufgesucht werden (können), wären dann nicht öffentlich. Diese Räume kann man nach Nutzungsart und baulicher Gestaltung mit öffentlichen Räumen vergleichen und Kriterien für den Öffentlichkeitscharakter städtischer Räume bestimmen.

Öffentlichkeit hat einen juristischen Aspekt. Öffentlicher Raum kann niemals Raum sein, der unter privater Verfügungsgewalt steht. Damit wäre nämlich prinzipiell die Möglichkeit gegeben, bestimmte Gruppen willkürlich auszuschliessen. Deshalb sind z.B. moderne Indoor-Einkaufszentren im Gegensatz zu einer Einkaufsstrasse kein öffentlicher Raum.

Öffentlicher Raum ist dann öffentlich, wenn er eine Vielfalt von Nutzungen aufweist. Ein Gebiet wird im Allgemeinen dann als zugänglich empfunden, wenn tendenziell jeder Anwohner für seine Anwesenheit eine legitime Begründung geben kann. Homogene Viertel sind sozial eindeutig definiert, weshalb sich Angehörige anderer sozialer Gruppen dort im Allgemeinen auch nicht aufhalten.

Oben wurde auf die Grenzen funktionaler Mischung hingewiesen. Das heisst aber nicht, dass eine solche Mischung nicht soweit möglich gefördert werden sollte. In der Tat beruht der Prozess der funktionalen Entmischung auf objektiven Trends: Wachsender Flächenbedarf für Arbeitsplätze und unterschiedliche Gebäude- und Infrastrukturanforderungen einerseits, Verkehrs- und Emissionsprobleme und steigende Umweltempfindlichkeit andererseits. Der Trend zur Entmischung ist dominant. Die Mehrheit der Betriebsansiedlungen im Umland grosser Städte beruht heute auf Betriebsverlagerungen, die aufgrund von Emissionen, Expansionsinteressen, technischer Anforderungen an die Gebäude oder um Flexibilität für Produktionsumstellungen zu erhalten notwendig wurden. Andererseits gibt es aber auch Tendenzen zu grösserer Nähe von Wohnen und Arbeiten: Die Tertiärisierung ökonomischer Aktivitäten, die Vielzahl kleiner, moderner und emissionsarmer Betriebe, moderne Kommunikationstechnologien, die zunehmende Berufstätigkeit von Müttern, die für räumliche Distanzen besonders empfindlich sind, lassen eine stärkere Verflechtung von Arbeiten und Wohnen (wieder) zu bzw. legen diese sogar nahe.

2.2.4.2 Zusammenfassung

Der Begriff «Urbanität» umschreibt das Phänomen einer lebenswerten Stadt für alle. Darüber, was das Leben der Stadtbewohner lebenswert macht, gibt es jedoch sehr unterschiedliche Vorstellungen. Als Grundlage für die Entscheidungen von Stadtpolitik und Städtebau braucht es jedoch ein einheitliches Bild einer lebenswerten Stadt. An das Bild einer neuen Urbanität von Häussermann und Siebel, sind konkrete stadtentwicklungspolitische Interessen geknüpft, welche die Benachteiligung einzelner Bevölkerungsgruppen vermeiden sollen. So werden durchgesetzte Demokratie und verwirklichte Chancengleichheit gefordert. Das Konzept der Autoren ist sehr umfassend und kommt in zentralen Anforderungen dem Konzept der Nachhaltigen Entwicklung nahe.

2.3 Nachhaltige Entwicklung

In diesem Kapitel wird das Konzept der nachhaltigen Entwicklung in seiner Funktion für die Stadtentwicklung sowie dessen Elemente und Forderungen erläutert. Seit der Publikation des Brundtland-Berichtes 1987 ist der Begriff der nachhaltigen Entwicklung als Leitbild in verschiedene Bereiche der Politik und Gesellschaft eingeflossen, so auch in die Stadtentwicklungspolitik. Das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung spielt in der Stadtentwicklung eine immer grössere Rolle, nicht zuletzt weil es verschiedene städtebauliche Leitbilder zu integrieren vermag. Das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung stellt einen viel versprechenden Ansatz dar, den aktuellen Problemen der Stadtentwicklung zu begegnen, die mit dem strukturellen Wandel einhergehen.

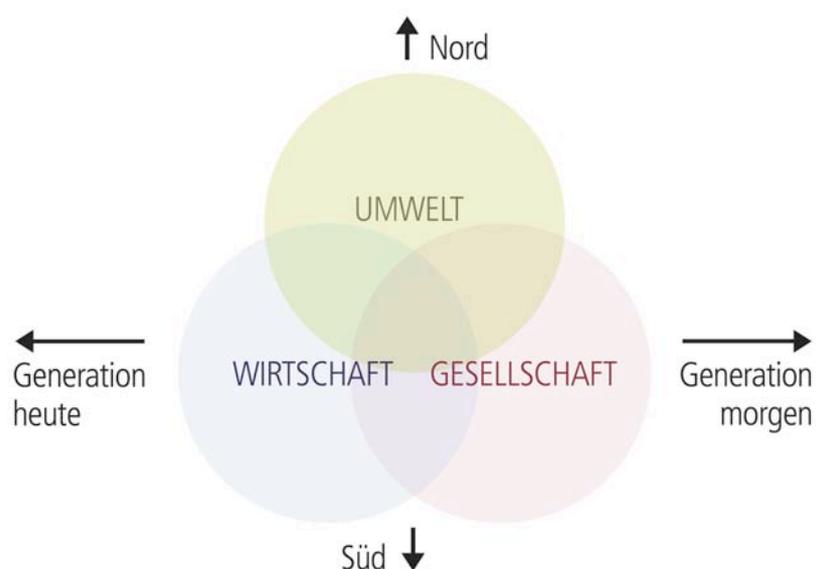
Im Folgenden wird zunächst die grundlegende Funktion des Konzepts erläutert und anschliessend die Elemente einer nachhaltigen Quartierentwicklung herausgearbeitet, welche die Grundlage für die empirische Untersuchung dieser Arbeit bilden.

2.3.1 Das Konzept der nachhaltigen Entwicklung

Der Begriff der nachhaltigen Entwicklung ist in aller Munde. Auf den ersten Blick hat das Thema in den letzten 20 Jahren einen durchschlagenden Erfolg in Politik, Wirtschaft und Medien erlebt. Bei näherer Betrachtung wird rasch klar, dass dieser Erfolg auch damit zusammenhängt, dass nachhaltige Entwicklung eine Vision ist, die auf beliebige Weise interpretiert werden kann und noch eine beträchtliche Portion Konkretisierung benötigt. Für die tägliche Arbeit oder die langfristig ausgerichtete strategische Führung in Politik und Wirtschaft ist es absolut notwendig, die nachhaltige Entwicklung möglichst zu konkretisieren.

Die Brundtland-Kommission (1987) formulierte die mittlerweile breit akzeptierte Definition der nachhaltigen Entwicklung: «Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.» Konkretisiert wurde diese Vision durch die «Erklärung von Rio zu Umwelt und Entwicklung» der Vereinten Nationen von 1992. Dabei bildet die gleichwertige Berücksichtigung der drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft das Kernprinzip einer nachhaltigen Entwicklung.

Dieses Konzept wird meist durch drei Kreise dargestellt, ergänzt durch die Zeit- und die Nord-Süd-Dimension.



Quelle: Baudirektion Kanton Zürich, 2007: 7

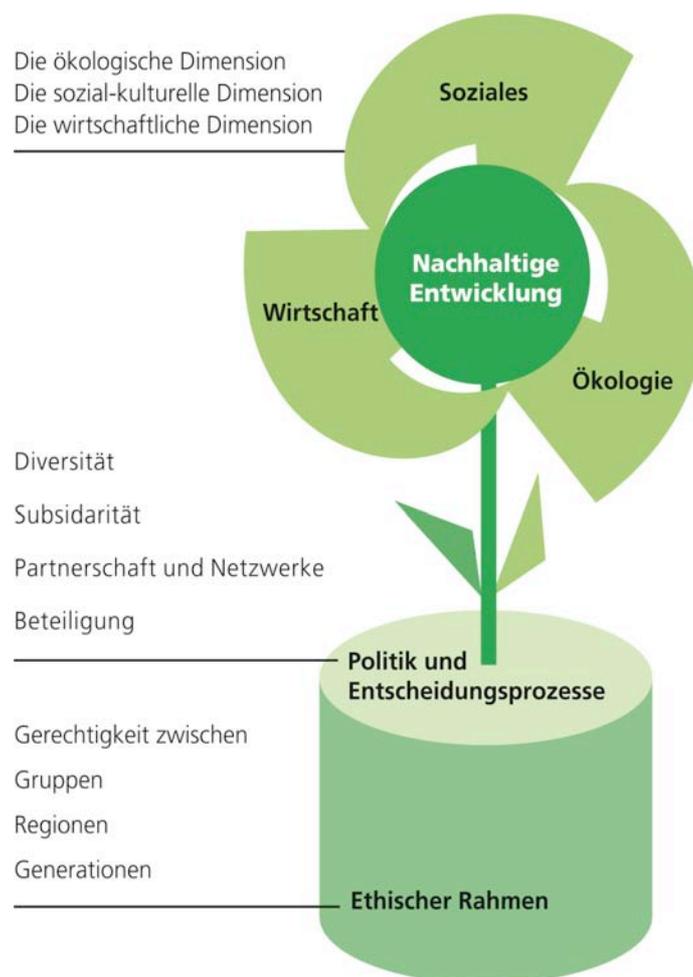
Abb. 2-3 Nachhaltige Entwicklung

Die Autoren Thierstein und Walser (2000) nennen als wichtigste Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung die «freiwillige Koalition jener, die eine nachhaltige Entwicklung ihrer Region wirklich wollen, und den grundsätzlichen Konsens aller Akteure über Konzept, Inhalte und Ziele einer solchen Entwicklung». Eine Region muss «ihr soziales Kapital aktivieren», wenn sie den nötigen Strukturwandel schaffen will. Thierstein und Walser betonen weiter, dass für eine nachhaltige Entwicklung, neben den drei bekannten Bereichen Ökologie, Soziales und Wirtschaft, die Betrachtung der Bereiche der Ethik und der Prozesse der Politik zu kurz kommen.

Denn man soll nicht nur die Ziele unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit betrachten, sondern auch den Weg dahin.

«Das Konzept der Nachhaltigkeit wird an bestehenden Strukturen und Sachzwängen angepasst. Zugleich beschränkt sich die Umsetzung oft auf materielle Fragen: der Umgang mit Ressourcen, die soziale Verteilungsgerechtigkeit und die wirtschaftliche Entwicklung. Entscheidungsabläufe und Werthaltungen gelten als ‚immaterielle‘ prozedurale Voraussetzungen. Sie werden als wichtig anerkannt, haben aber nicht den gleichen Rang eines Nachhaltigkeitsziels. [...] Werden die Bereiche der Ethik und der Prozesse als zusätzliche Dimensionen [...] eingeführt, so erhöht sich zwar die Komplexität des Konzepts. Gleichzeitig wird aber mehr Transparenz gewonnen» (Thierstein und Walser, 2000: 48).

Die Autoren propagieren ein fünfgliedriges Modell – metaphorisch als sog. «Nachhaltigkeits-Blume» bezeichnet – mit dem das Konzept der nachhaltigen Entwicklung den Aspekten des «Sozialen» besser gerecht werden kann. Ihr Konzept soll hier etwas ausführlicher erläutert werden.



Quelle: Eigene Darstellung nach Thierstein und Walser (2000: 50)

Abb. 2-4 Zehn Dimensionen der Nachhaltigkeit – die «Nachhaltigkeitsblume»

Das fünfgliedrige «Blumen-Modell» umfasst nach Thierstein und Walser (2000: 49):

- Die drei materiellen Bereiche; dies sind die greifbaren Elemente der Nachhaltigkeit. Sie sind der Blickfang, die Blütenblätter der Blume.
- Die Entscheidungsprozesse; dies sind die Blumenerde, in der die Pflanze wächst und aus dem sie Nahrung zum Blühen bezieht. Dazu gehören das politische System und die politische Kultur. Sie legt fest, wer entscheiden darf, wer Entscheidungen durchsetzt und kontrolliert. Je nach Nährstoffgehalt der Blumenerde kann sich die Blüte entwickeln.
- Das gesellschaftliche Wertesystem; dieses ist schliesslich der Blumentopf, der alles zusammenhält. Es ist – zumindest in demokratischen Staaten – keine politische Entscheidung denkbar, die den gesellschaftlichen Werten grundsätzlich widerspricht.

Thierstein und Walser (2000) nennen zehn Dimensionen der Nachhaltigkeit, mit denen sich Projekte bewerten lassen. Diese Bewertung ist jedoch keine Quantifizierung, die zu einem «Nachhaltigkeitswert» führt, sondern eine Einschätzung, ob alle wichtigen Fragen gestellt wurden.

2.3.1.1 Inhaltliche Dimensionen der Nachhaltigkeit

Von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung wurde nachhaltige Entwicklung, wie oben erwähnt, so definiert: «Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können» (Brundtland-Report 1987). Der Schlüsselbegriff «Bedürfnisse» meint, dass vor allem auch die Grundbedürfnisse der weniger Privilegierten Priorität haben sollen.

Das Konzept der Nachhaltigkeit wird üblicherweise als Dreifaltigkeit von Zielen dargestellt. Nachhaltige Entwicklung soll ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele gleichermassen erfüllen. Nachhaltigkeit besteht im Gleichgewicht zwischen der zivilisatorischen Entwicklung (Gesellschaft und Wirtschaft) und der Regenerationsfähigkeit der beanspruchten Ressourcen (Umwelt).

Die drei Bereiche werden im Folgenden kurz nach Thierstein und Walser (2000: Kap 2.3.) zusammengefasst.

1. Ökologische Dimension

Der ökologische Bereich fordert beim Verbrauch von Naturressourcen die Einhaltung von Obergrenzen. Die Potenziale der natürlichen Umwelt müssen erhalten bleiben. Dies beinhaltet auch den Respekt vor ökologischen Systemzusammenhängen, auf denen die natürlichen Ressourcen beruhen. Im Gegensatz dazu bleiben reine Nützlichkeitsüberlegungen oft in kurzfristigen Zeithorizonten verhaftet.

2. Soziale Dimension

Die soziale Dimension stellt Fragen nach der Chancengleichheit und der Verteilungsgerechtigkeit in den Mittelpunkt. Dazu gehören bspw. die Befriedigung materieller Bedürfnisse, die Beteiligungsrechte und die ethischen Grundlagen der Nachhaltigkeit. Eine gerechte Verteilung materieller Ressourcen ermöglicht den Zugang zu sozialen Ressourcen wie Gesundheit, Bildung, Kommunikation, Sicherheit etc. Dazu gehört auch der Respekt gegenüber unterschiedlichen Kulturen und Identitäten. Wissen, Fähigkeiten, Überzeugungen

und Werthaltungen, aber auch die vielfältigen Kultur- und Organisationsformen müssen als Potenziale erhalten und weiterentwickelt werden.

3. Ökonomische Dimension

Die ökonomische Dimension zielt auf die Nutzung der Ressourcen, in der ökonomischen Sprache als Allokation bezeichnet. Ökonomische Prinzipien der Effizienz sind die Grundlage einer qualitativen ökonomischen Entwicklung. Die menschlichen Bedürfnisse müssen durch diese Entwicklung erfüllt und ein befriedigender Lebensstil ermöglicht werden. Strategien der ökonomischen Entwicklung müssen den verschiedenen Kapitalformen – Naturkapital, Humankapital und produziertem Kapital – gleichermassen Beachtung schenken. Ein Schlüsselbegriff in der ökonomischen Sphäre ist auch der Begriff der Innovation, der technologische Entwicklungen wie auch geeignete Entwicklungsmilieus umfasst.

Nachhaltigkeit ist nicht die Aufsummierung ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Ziele. Die Verwirklichung des Konzeptes «Nachhaltige Entwicklung» benötigt Projekte und Massnahmen, welche die unterschiedlichen Ziele gleichwertig im Blick haben. Ein Umweltschutzprojekt ist nicht automatisch nachhaltig, denn es kann ohne Einbettung in eine umfassende Entwicklungsstrategie sehr schnell in Konflikt mit den Bedürfnissen der Betroffenen geraten. «Projekte und Massnahmen, die einen Bereich in den Vordergrund stellen und den anderen beiden Bereichen nur den Charakter einer Ausgleichsmassnahme oder gar eines Alibis zukommen lassen, können nicht als nachhaltig beurteilt werden» (Thierstein und Walser, 2000: 52).

2.3.1.2 Prozessmerkmale nachhaltiger Entwicklung

Die drei inhaltlichen Dimensionen sagen noch nichts darüber aus, wie man entsprechende Ziele erreichen kann. Wie müssen nachhaltige Werte- oder Entscheidungssysteme aussehen? «Nachhaltige Entwicklung ist eine Frage der Werthaltungen und kennt daher vor allem normative Antworten» (ebd.: 52). Die Zahl möglicher Lebensstile und Kulturen innerhalb der Gesellschaft nimmt ständig zu und die Interessen und sind einem stetigen Wandel unterworfen.

Die Rahmenbedingungen, die den Diskurs über die einzelnen Ziele ermöglichen oder einschränken, werden wichtig. In einem solchen Diskurs ist politisch zu entscheiden, was zum jeweiligen Zeitpunkt als nachhaltig angesehen wird.

Bei den Ordnungsprinzipien von Organisationen und Prozessen stehen im Hinblick auf eine Nachhaltige Entwicklung Vielfalt und Flexibilität im Vordergrund. Beispiel dafür sind z.B. (vgl. Thierstein und Walser, 2000: 53):

- Diversität und Systemvielfalt: das Nebeneinander verschiedener Problemlösungen und Strukturen, das sich im Prinzip der Redundanz, der überlappenden Zuständigkeiten, äussert.
- Multifokalität und ausgewogene Zentralisierung, der Spannungsbogen zwischen zentralen Orten und dezentralen Entwicklungsmöglichkeiten.
- Multifunktionalität, das gleichzeitige Nutzen verschiedener Optionen mit derselben Strategie oder Problemlösung.
- Grössräumigkeit und Komplexität, das Anerkennen bestehender Vernetzungen und Interaktionen.
- Lebensfähigkeit, die auch die Reparaturfreundlichkeit beinhaltet.

- Gemächlichkeit in den alltäglichen Zeitmustern sowie Anerkennung des Nebeneinanders von kurz-, mittel- und langfristigen Veränderungsprozessen.
- Widerstandsfähigkeit gegenüber kurzfristigen Schwankungen und Strömungen.
- Lern- und Anpassungsfähigkeit, die auch die Lernbereitschaft beinhaltet.
- Kreislaufprozesse als grundlegende Organisationsform für alle Prozesse, die auf stoffliche Ressourcen angewiesen sind.

Im Grunde lassen sich daraus laut Thierstein und Walser (2000: 54-56) vier *Prozessmerkmale* herausarbeiten, die für *eine Politik* der Nachhaltigkeit wichtig sind:

1. Prozessmerkmal: Diversität

Das Konzept der Diversität stammt aus der Ökologie und steht für eine breite Palette verschiedener Ansätze zur Organisation und Problemlösung, die nebeneinander existieren. Wenn ein Ansatz oder ein Akteur den Herausforderungen nicht gewachsen ist, dann kann ein anderer an seine Stelle treten. Ein wichtiges Element der Diversität ist die Redundanz, d.h. die Überlappung von Zuständigkeiten. Damit wird der Prozess weniger anfällig gegen Krisen; gleichzeitig fließen verschiedene Blickwinkel ein.

2. Prozessmerkmal: Subsidiarität

Das Grundprinzip der Subsidiarität ist, dass konkrete Gestaltungskompetenzen auf der tiefsten noch geeigneten Ebene angesiedelt werden. Es beschreibt das Spannungsfeld zwischen Autonomie und Integration zwischen verschiedenen hierarchischen Ebenen. Im konkreten Projekt wird die Selbstbestimmung unterer Einheiten gross geschrieben, denn dort ist das Wissen um die Bedürfnisse und besonderen Bedingungen vor Ort am höchsten. Die hierarchisch höher angesiedelten Ebenen beschränken sich auf die Vorgabe von Regeln mit Grundsatzcharakter und vom programmatischen Rahmen, in dem alle Aktivitäten ablaufen. Sie entlasten die Akteure vor Ort von der Auseinandersetzung mit grundsätzlichen Fragen und helfen, wenn die unteren Ebenen überfordert sind.

3. Prozessmerkmal: Partnerschaft und Netzwerk

Mit dem Konzept von Partnerschaft und Netzwerk kann die Art beschrieben werden, wie die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren und Interessen funktioniert. Netzwerke gelten inzwischen beinahe als Allheilmittel für die Entwicklung von Gebieten. Die Art der Kooperation schafft ein Milieu, das sich auf Innovationen und gesellschaftliche Entwicklungen entsprechend förderlich oder hinderlich auswirken kann. Wichtig sind Vertrauen, gegenseitiger Respekt, ein gemeinsames Verantwortungsgefühl und ein Set von ausgesprochenen und unausgesprochenen Regeln der Zusammenarbeit, das auch Mechanismen zur Konfliktlösung beinhaltet.

4. Prozessmerkmal: Partizipation

Das Konzept der Partizipation, der Möglichkeit von Beteiligung, beschreibt das Verhältnis zwischen Bürgern und Institutionen. Während Partnerschaft und Netzwerk die horizontale Qualität der Zusammenarbeit beschreiben, bezeichnet Partizipation deren vertikale Struktur. Beteiligung beinhaltet nicht nur die Möglichkeit zur Teilnahme, sondern ein Recht auf Beteiligung. Die Ausgestaltung von Beteiligungsrechten ist eng mit Machtfragen verbunden. Partizipation setzt Möglichkeiten, Legitimation und Motivation zur Mitwirkung an Entscheidungen voraus. Damit gehen Massnahmen des «Empowerments», d.h. der «Befähigung zur Beteiligung» einher. Empowerment bezeichnet sowohl den Prozess der Selbstbemäch-

tigung als auch die professionelle Unterstützung der Menschen, ihre Gestaltungsspielräume und Ressourcen wahrzunehmen und zu nutzen. Konkret bedeutet dies einen Prozess der Umverteilung der politischen Macht zur Entwicklung von Gegenmacht. Menschen sollen bei ihrer Suche nach Selbstbestimmung und autonomer Lebensregie unterstützt werden.

2.3.1.3 Gerechtigkeitsprinzipien nachhaltiger Entwicklung

«Nachhaltige Entwicklung ist ein Konzept, das auf Langfristigkeit angelegt ist [...] und macht ethische Maßstäbe erforderlich. In einer langfristigen Sichtweise reichen die drei inhaltlichen Dimensionen Ökologie, Soziales und Wirtschaft nicht mehr aus. [...] Langfristige Wirkungen sind zudem wegen der Sekundäreffekte (Folgewirkungen) und Tertiäreffekte (Folgewirkungen der Folgewirkungen) kaum abzuschätzen» (Thierstein und Walser, 2000: 57).

Die drei inhaltlichen Dimensionen können nur dazu verwendet werden, die direkten, kurzfristigen Projektziele zu analysieren. Die grundsätzliche Ausrichtung eines Projekts auf die längere Sicht benötigt andere Bewertungsgrundlagen: Diese sind eine gerechte Verteilung von Ressourcen und der gleiche Zugang zu Lebenschancen. «Gerechtigkeit im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung [...] bezieht sich auf Individuen und Bevölkerungsgruppen, auf verschiedene Räume und Regionen und auf nachfolgende Generationen» (ebd.: 57). «Fragen nach der Gerechtigkeit zwischen Individuen sind letztlich Fragen nach der strukturellen Gerechtigkeit innerhalb einer Gemeinschaft» (ebd.: 58).

Die drei folgenden *Gerechtigkeitsprinzipien* sind der Wertmaßstab für eine Folgenabschätzung. Mit den ethischen Prinzipien sollen die langfristigen Folgen eines Vorhabens bewertet werden, soweit dies möglich ist. Die zentrale Frage lautet: dient das Projekt der Gerechtigkeit?

1. Gerechtigkeit zwischen Gruppen (intragenerative Gerechtigkeit)

«Gerechtigkeit zwischen Gruppen hat verschiedene Aspekte. An erster Stelle ist die Verteilung von Einkommen und Vermögen zu nennen» (ebd.: 58). Der Unterschied zwischen Reichen und Armen nimmt zu, und dies gefährdet den Zusammenhalt der Bevölkerung. «Das Problem der auseinanderdriftenden sozialen Schichten äussert sich z.B. in unterschiedlichen Zugangsmöglichkeiten zu Bildung und Beteiligung. Dazu gehört auch die Gerechtigkeit zwischen den Geschlechtern und die Gerechtigkeit zwischen den Angehörigen verschiedener Kulturen» (ebd.: 58).

2. Gerechtigkeit zwischen Räumen

Die Gerechtigkeit zwischen Räumen muss auf allen Skalenebenen berücksichtigt werden. Sie bezieht sich auf Unterschiede zwischen Quartieren, peripheren und zentralen Lagen einer Stadt, strukturschwachen und strukturstarken Regionen einer Nation und armen und reichen Ländern der Welt.

3. Gerechtigkeit zwischen Generationen (intergenerative Gerechtigkeit)

Der Leitsatz der nachhaltigen Entwicklung betont die Problematik der Gerechtigkeit zwischen den Generationen: «Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.» (Brundtland-Report, 1987).

«Die Frage der gerechten Verteilung der Ressourcen über Generationen lässt sich mit herkömmlichen Mechanismen nicht lösen. Die ethisch begründete politische Entscheidung muss die Anwaltschaft für die nachfolgenden Generationen übernehmen» (Thierstein und Walser, 2000: 59).

2.3.1.4 Zusammenfassung

Im Leitbild der nachhaltigen Entwicklung sollen unter Berücksichtigung inter- und intragenerativer Gerechtigkeit wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Belange integriert und unter Partizipation aller relevanten Akteure Lösungsansätze realisiert werden. Dieses normative Konzept bedarf der Konkretisierung und Ausgestaltung auf der lokalen Handlungsebene.

2.3.2 Lokale Agenda 21

In diesem Kapitel werden die rein theoretischen Betrachtungen der Nachhaltigkeit aus dem Kapitel 2.3.1 durch praktische Betrachtungen anhand der Lokalen Agenda der Stadt Winterthur konkretisiert.

Die Agenda 21, die an der «Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen» in Rio de Janeiro 1992 von 179 Staaten unterzeichnet wurde, ist ein entwicklungs- und umweltpolitisches Aktionsprogramm für das 21. Jahrhundert. Sie umfasst 40 Kapitel und basiert auf den Grundlagen des UNO-Berichtes «Our common future» der «Weltkommission für Umwelt und Entwicklung» von 1987 – nach ihrem Vorsitzenden auch als «Brundtland-Report» bezeichnet.

Die Agenda 21 ist ein Handlungsprogramm zur Konkretisierung und Erreichung einer nachhaltigen Entwicklung, in dem alle im Umwelt- und Entwicklungsbereich relevanten sozialen, ökologischen, kulturellen und ökonomischen Aspekte angesprochen werden. Eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung der Agenda 21 wird im Kapitel 28 den Lokalbehörden zugesprochen. Die Agenda 21 fordert die Lokalbehörden auf, in ihrer Rolle als Regierungsbehörden, die den Menschen am nächsten stehen, eine entscheidende Rolle bei der Erziehung und beim Sensibilisieren der Öffentlichkeit für eine nachhaltige Entwicklung zu spielen. Bis 1996 solle jede Lokalbehörde ihre Bürger und Bürgerinnen befragt und eine *Lokale Agenda 21* für ihre Gemeinschaft ausgearbeitet haben (vgl. UNO, 1992: 291). Die Partizipation der Bevölkerung in den Gemeinden beim Entwickeln einer Lokalen Agenda 21 wird stark betont.

Die Lokale Agenda 21 muss alle bedeutenden Handlungsfelder der Kommunalpolitik umfassend ansprechen und das Konzept der Nachhaltigkeit als neues, wichtiges Grundprinzip darin verankern. Die folgende Auflistung (Tab. 2-2) zeigt die wichtigsten Handlungsfelder der Kommunalpolitik in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (vgl. Stadtrat Winterthur, 2000: 26). In Klammern sind exemplarische, konkrete Beispiele aufgeführt.

Umwelt	Wirtschaft	Gesellschaft
Raum- und Flächennutzung (Nutzungsplanung, Stadtbildplanung; Brachflächenrecycling in Bauzonen)	Wirtschaftssystem (lokale Rahmenbedingungen), Verwaltung (Wirkungsorientierung)	Bildung und kulturelle Identität
Naturraum und Landschaftsplanung, Biodiversität (Vernetzung der Lebensräume)	Wirtschaftsförderung (Stadtmarketing)	Freizeit (lokale Freizeit- und Kulturangebote)
Energie (Energiekonzept mit Aktivitätenprogramm)	Mobilität (Beschleunigung des öffentlichen Verkehrs)	Soziales Netzwerk und Integration (aktives Fördern einer Quartierkultur)
Materialflüsse: Abwasser, Abfall, Recycling, Wertstoffbewirtschaftung (Ökoführer; Abfallleitfaden)	Information/Weiterbildung	Sicherheit (Verkehrssicherheit; Schutz vor Kriminalität)
Oberflächen-, Grundwasser (Revitalisierungen, Grundwasserschutz)	Arbeitsplätze	Arbeitsmöglichkeiten (Arbeitsvermittlung, neue Beschäftigungsformen; Familienservice; Betreuungsangebote für Kinder)
Bodenfruchtbarkeit, -schutz, Altlasten (Altlastenkataster)	Nahversorgungssysteme	Lokal gelebte Demokratie
Luft und Lärm: Lärmschutz, Luftreinhaltung (Tempo-30-Zonen)		

Quelle: Stadtrat Winterthur (2000: 26)

Tab. 2-2 Wichtige kommunale Handlungsfelder der Lokalen Agenda 21

2.3.3 Lokale Agenda 21 der Stadt Winterthur

Die Auseinandersetzung mit Fragen in Richtung nachhaltiger Stadtentwicklung nahmen in Winterthur ihren Anfang zu Beginn der 90er Jahre, als im Zuge der wirtschaftlichen Veränderungen im Stadtzentrum plötzlich grosse Industrieareale frei wurden. Im Zusammenhang mit deren Umnutzung bildeten sich zahlreiche Aktivitäten heraus. Diese mündeten in einem kontinuierlichen Prozess, der zu einem immer breiteren Verständnis der Anliegen, Probleme und Bedürfnisse einer lokalen nachhaltigen Entwicklung führte. Wichtige Meilensteine auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Winterthur sollen hier kurz wiedergeben werden.

- **Stadtentwicklungsforen:** Von 1990 bis 1996 befassten sich Parteien, Verbände, lokale Interessengruppen und die Öffentlichkeit in der «Werkstatt 90» und den daran anschliessenden Foren implizit sehr stark mit der Entwicklung der Stadt. Diese Foren zeigten bereits, dass die Zukunftsfähigkeit von Winterthur lokal eine ebenso gesellschaftliche und wirtschaftliche, wie eine ökologische Herausforderung darstellen.
- **Legislaturziele des Stadtrates von Winterthur:** Schon in der Amtsdauer 1998-2002 tauchte der Begriff Nachhaltigkeit auf, allerdings noch eher unbestimmt. In den Zielen 2002-2006 wurde er dann explizit erwähnt: «Der Stadtrat berücksichtigt bei allen Entscheidungen und Handlungen die Aspekte der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Nachhaltigkeit» (Stadtrat Winterthur, 2002: 4). Im Zentrum der Bemühungen stehen dabei die Bereiche der wirtschaftlichen Entwicklung, Bildung und Kultur, Lebensqualität sowie Gesellschaft. «Den engen finanziellen Spielraum will der Stadtrat in erster Linie für die Wirtschaftsförderung und den Bildungsbereich nutzen, daneben aber auch attraktive neue Kulturangebote fördern, welche dem Ansehen und der Ausstrahlung der Stadt dienen» (ebd.: 3).
- Die erste explizite Auseinandersetzung mit lokaler Nachhaltigkeit war das Erstellen des kleinen Büchleins **«Zukunftsbeständige Gemeinde, Vademecum zur nachhaltigen Kom-**

municipalpolitik» (mittlerweile in der 3. Auflage). Damit konnte das Bedürfnis von lokal engagierten Politikern und Bürgern nach einer einfachen, aber doch umfassenden Kurzdarstellung der wichtigsten Aspekte lokaler Nachhaltigkeit befriedigt werden. Das «Vademecum» fördert das Verständnis für die nachhaltige Entwicklung und beeinflusst das Bild von Winterthur in zahlreichen Städten und Gemeinden positiv.

- Seit 1998 fanden drei so genannte **«Barockhäuschen-Gespräche»** statt. (Der Name stammt vom Veranstaltungsort im Barockhäuschen im Winterthurer Stadtpark.) Sie hatten zum Ziel, das Verständnis für die Anliegen der nachhaltigen Stadtentwicklung innerhalb der Verwaltung zu fördern.
- **Nachhaltigkeits-Barometer:** Im Herbst 1999 wurde ein erster Prototyp für ein Werkzeug zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von lokalen Konzepten, Plänen und Programmen der Öffentlichkeit vorgestellt. Es handelt sich um ein einfaches Excel-Programm, das auf dem Internet abrufbar ist (www.umwelt-winterthur.ch/barometer).
- **Kernindikatoren für Städte und Kantone:** Dieser Vorschlag für ein Indikatoren-Set mit politik-relevanten Kennzahlen wird in einem gemeinsamen Projekt von acht Städten und fünf Kantonen seit Sommer 2000 – mit Beteiligung Winterthurs – entwickelt. Die Kernindikatoren ermöglichen einen Städtevergleich mit Fokus auf deren nachhaltige Entwicklung. Damit sollen insbesondere Stärken und Schwächen erkannt werden können.
- Im Jahr 2000 wurde ein verwaltungsinternes, departementübergreifendes Kernteam gebildet, das sich mit diversen Themen (Tools, Prozesse, Bewusstseinsbildung, Strategie) beschäftigte. Das Kernteam bestand rund ein Jahr lang.
- **Beteiligung am EU-Projekt «PASTILLE»:** Dank den Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeitsindikatoren wurde Winterthur im Januar 2000 von der ZHW (Zürcher Hochschule Winterthur) zu einer Beteiligung an diesem internationalen Projekt eingeladen. Es hatte zum Ziel, zu klären, ob und wie mit Indikatoren die lokale Politik in Richtung Nachhaltigkeit beeinflusst werden kann. Neben Winterthur wirkten London, Lyon und Wien mit.
- Ende März 2000 wurde ein Postulat **«Lokale Agenda 21»** vom Grossen Gemeinderat an den Stadtrat überwiesen. Das Postulat verlangte einen Bericht, wie der Stadtrat im Sinne der Lokalen Agenda 21 die nachhaltige Stadtentwicklung mit einem Aktionsplan aktiv fördern wolle. Die langfristige Strategie des Stadtrates zur Integration der Nachhaltigkeit in die bestehenden Prozesse und Strukturen wurde im August 2001 im Rat zustimmend behandelt.
- Im Februar 2005 wurde die **«Situationsanalyse Nachhaltige Entwicklung»** vorgestellt, die sich mit der Umsetzung der stadträtlichen Nachhaltigkeitsstrategie befasste, eine Bestandesaufnahme der Nachhaltigkeitsbestrebungen enthielt und relevante Handlungsfelder aufzeigte.

In seinen aktuellen **Legislaturzielen 2006 – 2010** hat der Stadtrat das Nachhaltigkeitsprinzip als eine grundlegende Richtlinie für seine Regierungstätigkeit definiert. Damit bringt er zum Ausdruck, dass er die nachhaltige Entwicklung für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gesellschaft, und auch auf kommunaler Ebene als die zentrale Gestaltungsaufgabe erachtet. Ziel für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist u.a., die Entwicklungsplanung für Stadtgebiete, Quartiere oder Areale möglichst in enger Zusammenarbeit mit den Betroffenen anzugehen (Stadtrat Winterthur, 2006: 11). Für die Weiterentwicklung des Sulzerareals Stadtmitte lautet dies konkret:

«Das Sulzerareal Stadtmitte befindet sich mitten im Wandel zum urbanen Zentrum Winterthurs. Die Stadt nimmt auf die weitere Entwicklung Einfluss,

indem sie die Erneuerung und Ansiedlung von Teilen der Fachhochschulen unterstützt, die Lebendigkeit des Quartiers auf allen Ebenen fördert und auch für das Areal Lagerplatz die notwendigen Grundlagen für einen attraktiven Nutzungsmix zusammen mit den Grundeigentümern erarbeitet. Das neue Quartier soll damit auch positive Impulse in Richtung Zürcherstrasse und in den Stadtteil Töss aussenden» (Stadtrat Winterthur, 2006: 13).

2.3.3.1 Ziele und Prozessmerkmale der Winterthurer Nachhaltigkeitspolitik

Im Leitfaden für eine zukunftsbeständige Gemeinde «Vademecum zur nachhaltigen Kommunalpolitik» wurden die Ziele und Prozessmerkmale für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Winterthur wie folgt beschrieben (vgl. Stadt Winterthur, 2000: Kap. 11):

1. Gesellschaftliche Nachhaltigkeit

Lokale gesellschaftliche Nachhaltigkeit ist in erster Linie eine Frage des gemeinsamen Gestaltungs- und Konsensfindungsprozesses zur Umsetzung der Vision einer nachhaltigen Entwicklung. Die Nachhaltigkeit des Gemeinwesens ist das Ergebnis eines gelebten lokalen Konsenses über Grundwerte, gesunde Lebensbedingungen und die notwendige Verteilungsgerechtigkeit zwischen den derzeit lebenden Menschen und den künftigen Generationen.

Eine Gemeinde ist gesellschaftlich nachhaltig, wenn:

- sozialer Zusammenhalt und Solidarität bestehen,
- sie ihren Einwohnern eine soziokulturelle Basis und gute Entwicklungsmöglichkeiten bietet,
- sie die baulichen und ästhetischen Qualitäten erhält und weiterentwickelt,
- sie über eine sozial- und umweltverträgliche technische und soziale Infrastruktur verfügt,
- sie ihren Bewohnern einen gesunden, sicheren und attraktiven Lebensraum schafft.

Dies soll erreicht werden durch:

- Einbezug der Bevölkerung in die Entscheidungsfindung und den Interessenausgleich,
- die Förderung lokaler Initiativen und Potenziale sowie lokaler Netzwerke,
- eine transparente, aufgeschlossene und innovative Kommunalpolitik,
- eine wirkungsorientierte und kostengünstige Verwaltung,
- Förderung eines hohen Sicherheitsgefühls gegen Gefahren und soziale Risiken,
- die Pflege von Stadtbild und Aufenthaltsqualität (Kultur, Freizeit, Erholung),
- angemessene Aktivitäten zur Unterstützung internationaler Solidarität zur Förderung der Nachhaltigkeit.

2. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Lokale wirtschaftliche Nachhaltigkeit zeichnet sich durch eine gesunde Finanzlage der Gemeinde und eine förderliche Zusammenarbeit mit der lokalen Wirtschaft aus. Nachhaltigkeit des Wirtschaftssystems stützt sich auf menschliche Arbeit, erneuerbare Ressourcen und volkswirtschaftlich optimales Handeln.

Ein lokales Wirtschaftssystem ist nachhaltig, wenn:

- möglichst viele mit einer sinnvollen Tätigkeit daran beteiligt sind,
- die wirtschaftlichen Aktivitäten zukunftsorientiert sind,
- die lokalen Vorteile, Fähigkeiten und Ressourcen genutzt werden,

- die wirtschaftlichen Aktivitäten mit dem Gemeinwesen abgestimmt sind,
- die Umwelt- und sozialen Kosten durch die Wirtschaft mitgetragen werden.

Dies soll erreicht werden durch:

- transparente Kommunikation und Abstimmung zwischen Gemeinde und Wirtschaft,
- Unterstützen von umweltverträglichem und sozialverträglichem Wirtschaften (Umweltmanagementsysteme, Ökoeffizienz),
- Beteiligung der Wirtschaft an den externen sozialen und ökologischen Kosten (Abgaben-, Gebührenpolitik),
- Ausrichtung von Stadtentwicklung und Ansiedlungspolitik auf die Finanzkraft der Gemeinde,
- Einsatzprogramme für Erwerbslose in Zusammenarbeit mit der Wirtschaft und dauerhafte Eingliederung Erwerbsloser in die Wirtschaft.

3. Ökologische Nachhaltigkeit

Lokale ökologische Nachhaltigkeit muss der Begrenztheit der Ressourcen sowie den Grenzen der Belastbarkeit des Lebensraumes und der Lebewesen Rechnung tragen. Die ökologische Nachhaltigkeit schützt die lokale Umwelt vor Schadstoffen, geht haushälterisch mit den natürlichen Ressourcen um und sichert damit das Wohlergehen der Menschen sowie das Leben und die Vielfalt von Pflanzen und Tieren in der Zukunft.

Konkret bedeutet dies für eine Gemeinde, dass:

- der Schutz von Luft, Wasser und Boden gewährleistet ist,
- die Möglichkeiten der effizienten und erneuerbaren Energienutzung ausgeschöpft werden,
- der Lebensraum der Menschen vor Lärm und anderen schädlichen Einflüssen bewahrt wird,
- Landschaft und Naturraum mit Pflanzen und Tieren erhalten werden,
- landwirtschaftlich nutzbarer Boden vor Beeinträchtigungen der Fruchtbarkeit geschützt wird.

Dies soll erreicht werden durch:

- vorbildliches, umweltschonendes Verhalten der Gemeinde (ökologische Beschaffung, nachhaltige Landpolitik),
- wirtschafts- und sozialverträgliche Umsetzung der umweltrechtlichen Vorschriften,
- Schaffen eines aktuellen Überblickes über den Umweltzustand und den Handlungsbedarf im Umweltbereich,
- weitestgehende lokale Lösungen der Umweltprobleme,
- angemessene Kooperationen mit anderen Gemeinden,
- innovative Nutzung lokaler Potenziale und Erfahrungen anderer Gemeinden.

2.3.3.2 Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen

Winterthur hat sich mit anderen Städten und Kantonen im so genannten «**Cercle Indicateurs**», der schweizerischen Plattform für Nachhaltigkeitsindikatoren, zusammengeschlossen, um die nachhaltige Entwicklung zu messen. Im Rahmen des Projekts «Cercle Indicateurs» wurde von 2001 bis 2003 ein erstes eigenes Set von Kernindikatoren für Städte entworfen. Zentrale Aufgabe dieser Indikatoren ist die Beurteilung des aktuellen Stands und der zeitlichen Veränderung der nachhaltigen Entwicklung auf einer strategisch-politischen Ebene. Rund 30 Indi-

katoren erlauben einerseits einen Vergleich der Situation auf der Zeitachse (Monitoring), und andererseits die vergleichende Beurteilung verschiedener Städte bzw. Kantone (Benchmarking). In diesem Projekt wurden für jede der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit die wichtigsten Zielbereiche einer nachhaltigen Stadtentwicklung wie folgt ausgearbeitet:

Umwelt	Wirtschaft	Gesellschaft
Artenvielfalt & Lebensräume erhalten	hinreichendes Einkommen	Wohnqualität verbessern
Landschaft & Naturraum erhalten	erschwingliche Preise	Mobilität gewährleisten
Energiequalität verbessern	Arbeitsplätze sichern	Gesundheit erhalten
Energieverbrauch (Bauten & Verkehr) senken	ausreichende Investitionen	Sicherheit
Klima schützen	Kostenwahrheit	gerechte Einkommens- und Vermögensverteilung
Rohstoffverbrauch senken	Ressourceneffizienz steigern	Partizipation ermöglichen und gewährleisten
Wasserhaushalt schützen	Innovationen	Kultur und Freizeit
Wasserqualität verbessern	ausgeglichene Wirtschaftsstruktur	Bildung gewährleisten
Bodenverbrauch senken	Know-how erhalten und weiterentwickeln	Soziale Unterstützung für die Wiedereingliederung
Bodenqualität verbessern	ausgeglichener öffentlicher Haushalt	Integration
Luftqualität verbessern	tiefe Steuern	Chancengleichheit gewährleisten
	Umwelt- und sozialverträgliche Produktionsformen	Überregionale Solidarität

Quelle: Ernst Basler und Partner (2003)

Tab. 2-3 Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen

2.4 Nachhaltige Quartierentwicklung

In diesem Kapitel werden die Elemente einer nachhaltigen Quartierentwicklung herausgearbeitet, welche die Grundlagen für den empirischen Teil dieser Arbeit bilden. Anhand von Untersuchungskriterien aus diesem Kapitel wird im empirischen Teil am ausgewählten Fallbeispiel «Lagerplatz» eine Zwischennutzung und der Weiterentwicklung auf ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung untersucht.

Die Städte in der Schweiz wachsen zunehmend in die Landschaft hinein und schaffen gleichzeitig Problemgebiete in älteren Stadtteilen. Die nachhaltige Quartierentwicklung will in den Städten, wo heute 70% der Schweizer Bevölkerung lebt, einen Beitrag für einen lebenswerten Wirtschafts- und Kulturraum leisten (vgl. Stulz et al., 2004). Ein Quartier nachhaltig zu entwickeln ist aus zwei Gründen schwierig. Erstens: Obschon das Quartier der Ort ist, wo die Menschen leben, arbeiten und spielen, ist es in aller Regel kein eigenständiger, politisch handlungsfähiger Raum. Das Quartier ist Teil einer Stadt und damit ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten unterworfen. Zweitens wird die Stadtentwicklung durch einzelne Bauprojekte geprägt, die von der Grösse einzelner Gebäude bis hin zu ganzen Stadtquartieren reichen können. Bei der Realisierung solcher Bauprojekte wird häufig das Bedürfnis des Bauherrn nach einer ökonomischen Lösung in den Vordergrund gestellt. Für eine nachhaltige Entwicklung muss der Betrachtungshorizont aber erweitert werden. Eine klare Vorstellung oder sogar Richtlinie, die für konkrete Stadtentwicklungsprojekte die relevanten Aspekte der nachhaltigen Entwicklung im Sinne einer Checkliste zusammenfasst, gab es lange Zeit nicht. Auf Ebene der Städte und Kantone gibt

es schon länger verschiedene differenzierte Indikatorensets zur Nachhaltigkeitsbeurteilung, ebenso für nachhaltiges Bauen. Für die Zwischenebene des Quartiers (zwischen der Stadt und einzelnen Bauten) fehlt bislang ein entsprechendes Instrumentarium.

Der Bund hat deshalb das Gemeinschaftsprojekt «Nachhaltige Quartierentwicklung» des Bundesamts für Energie (BFE), des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) und des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) unter der Leitung von Novatlantis (Nachhaltigkeit im ETH-Bereich) in Auftrag gegeben, um praxisnahe Grundlagen zu erarbeiten, wie eine nachhaltige Quartierentwicklung umgesetzt werden kann. Bei der Auswahl der Quartiere für die Untersuchung wurde darauf geachtet, dass diese aus verschiedenen Städten der grössten Schweizer Agglomerationen stammen. Es wurden folgende vier Quartiere ausgewählt: Gundeldinger Feld (Basel), Bellevaux (Lausanne), Basel-/Bernstrasse (Luzern) und Werdwies (Zürich). Diese Quartiere zeigen beispielhaft den Sanierungsbedarf von Stadtgebieten, die Ende des 19. und anfangs bis Mitte des 20. Jahrhundert erstellt wurden. Der Fokus wurde zuerst auf die konkreten Massnahmen innerhalb der einzelnen Quartiere gelegt, anschliessend wurden die wichtigsten Aspekte einer nachhaltigen Quartierentwicklung mittels eines quartierübergreifenden Benchmarkings erarbeitet und zusammengefasst.

Das Projekt «Nachhaltige Quartierentwicklung» zeigt relevante Entscheidungsmechanismen im Quartierentwicklungsprozess auf und schlägt Möglichkeiten zu dessen Steuerung vor. In diesem Prozess sind vor allem Eigentümer und Verwalter von Liegenschaften, lokal aktive Unternehmen, Politiker sowie Vertreter der Bewohner gefordert. (vgl. Stulz et al., 2004)

2.4.1 Aspekte des Quartiers

Im Rahmen des Bundesprojektes wurde ein Leitfaden zur nachhaltigen Entwicklung von Quartieren entwickelt. Dabei wurden fünf grundlegende Aspekte herausgearbeitet, die für eine nachhaltige Entwicklung auf der Ebene Quartier von grösster Bedeutung sind und als Leitlinien dienen sollen (vgl. Stulz et al., 2004):

1. Das Quartier ist wichtig

Das Quartier bildet eine wichtige Gemeinschaft für die nachhaltige Entwicklung. Es benötigt deshalb geeignete Organisationsstrukturen, um die Quartierbewohner mit den neuen Denkansätzen vertraut zu machen, und um Gehör bei den politischen Behörden zu finden.

2. Die Identifikation mit dem Quartier ist notwendig

Um eine Gemeinschaft zu bilden, braucht es eine Identifikation der Bevölkerung mit ihrer unmittelbaren Umgebung. Das Quartier benötigt dazu eigene Qualitäten und Besonderheiten, die es für die Bevölkerung attraktiv machen. Bewohner, die schon bald wieder wegziehen, sind an einer zukunftsorientierten Entwicklung des Quartiers nicht interessiert.

3. Wirtschaftliche Stärke ist nicht entscheidend

Die Nachhaltigkeit eines Quartiers ist nicht abhängig von seiner wirtschaftlichen Stärke, sondern vom Gleichgewicht, von Ertragskraft und Lebensstandard. Den Ansprüchen der Bewohnerschaft muss Rechnung getragen werden.

4. Bauten, Aussenräume und Versorgungsangebote prägen das Quartier

Der Zustand und die Qualität der Bauten, Aussenräume und die Vielfalt der Versorgung prägen das Quartier massgeblich. Die bauliche Entwicklung des Quartiers darf nicht dem Zufall und der Spekulation überlassen werden. Ein breit abgestützter Masterplan für langfristige bauliche Massnahmen fördert die gezielte Entwicklung des Quartiers.

5. Mobilität ist zugleich Öl und Sand im Getriebe des Quartiers

Eine gute Versorgung zur Deckung der Grundbedürfnisse (Arbeit, Wohnen, Freizeit) trägt zur Verminderung der Mobilität bei. Spezielle Nutzungen, welche die Attraktivität des Quartiers erhöhen, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sein. Durchgangsverkehr ist der Feind des nachhaltigen Quartiers.

2.4.2 Schritte zur Nachhaltigkeit

Die Thematik der nachhaltigen Quartierentwicklung ist ganzheitlich und vernetzt anzugehen. Das bedeutet, dass bei der angestrebten Entwicklung die drei Bereiche der Ökonomie, der Gesellschaft und der Ökologie ausgewogen berücksichtigt werden müssen. «Die Aufwertung städtischer Räume im Sinne der Nachhaltigkeit ist nicht nur eine bauliche, verkehrstechnische und raumplanerische Herausforderung. Sie muss ebenso energie-, sozial- und kulturpolitische Fragestellungen einbeziehen und lösen» (Stulz et al., 2004).

Wichtige Schritte, die zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung führen, sind nach Stulz et al. (2004):

1. Nachhaltige Quartierentwicklung als langfristiger Prozess

Eine nachhaltige Quartierentwicklung soll nicht primär den kurzfristigen Erfolg anstreben, sondern dauerhaft wirken. Die Ziele und Massnahmen dieses Prozesses müssen deshalb so gesetzt werden, dass sie die Mittel- und Langfristigkeit der nachhaltigen Quartierentwicklung berücksichtigen. Damit lassen sich unnötige Frustrationen bei den Beteiligten und Betroffenen vermeiden.

2. Ressourcen effizient einsetzen

Die effiziente Verwendung von Geld, Energie, Material und Boden ist eine wichtige Grundlage der nachhaltigen Quartierentwicklung. Personelle und finanzielle Ressourcen müssen rechtzeitig bereitgestellt werden, um der Langfristigkeit des Prozesses gerecht werden zu können.

3. Prozess und Organisation richtig strukturieren

Nachhaltige Quartierentwicklung ist ein komplexer Vorgang mit einer Vielzahl von Beteiligten, die teilweise unterschiedliche Interessen vertreten. Unter dem Druck knapper Ressourcen müssen Entscheidungen innert nützlicher Frist gefällt werden. Dies erfordert eine Organisationsstruktur mit einer übersichtlichen Aufgabenteilung, klaren Entscheidungsstrukturen und guten Verbindungen zu Verwaltung und politischen Vertretern.

4. Ziele und Massnahmen definieren – Zielkonflikte bereinigen

Nachhaltige Quartierentwicklung ohne klare Zielsetzung führt in eine Sackgasse. Die Entscheidungsträger müssen sich auf Haupt- und Nebenziele einigen und diese in einer Vereinbarung verbindlich festlegen. Die dabei auftretenden Zielkonflikte müssen dargestellt und überwunden werden. Zur Umsetzung der Ziele muss ein zeitlich gestaffelter Massnahmenplan mit Angaben zur Finanzierbarkeit und zu den personellen Verantwortlichkeiten erstellt werden. Ziele und Massnahmen müssen realisierbar sein.

5. Mehrwerte definieren

Verschiedene Zielvorgaben einer nachhaltigen Quartierentwicklung können als Mehrwert ausgewiesen werden. Der materielle Mehrwert kann über die damit verbundenen Mass-

nahmen berechnet werden, wobei nicht die Anfangsinvestitionen im Vordergrund stehen, sondern die Kosten über die gesamte Lebensdauer der Massnahmen. Der immaterielle Mehrwert hingegen unterliegt der subjektiven Wahrnehmung der Beteiligten und ist oft schwierig zu benennen. Wird das Ziel einer Massnahme jedoch als Mehrwert anerkannt, steigt damit auch die Chance für deren Realisierung.

6. Zielerreichung und Qualität sicherstellen

Komplexe Prozesse entwickeln eine grosse Eigendynamik und werden zunehmend unüberschaubar. Um die ursprünglich gesetzten Ziele nicht aus den Augen zu verlieren und deren Umsetzung sicherzustellen, kann eine unabhängige Qualitätssicherung von grossem Nutzen sein.

7. Partizipation und Kommunikation

Die Massnahmen einer nachhaltigen Quartierentwicklung müssen von möglichst vielen Beteiligten akzeptiert und mitgetragen werden. Sie können jedoch nur finanziert werden, wenn auch die Aussicht auf Gewinn – materiell oder immateriell – besteht. Um gegenseitiges Vertrauen zu schaffen, müssen die Argumente zielgruppengerecht und für alle transparent kommuniziert werden. Das Leitbild ist ein Instrument, um wichtigste Anliegen und Ziele festzuhalten. Es kann auch als Marketinginstrument für Investoren verwendet werden.

2.4.3 Themenfelder der nachhaltigen Quartierentwicklung

Anhand von fünf Themenfeldern, welche für das Vorhaben einer Quartiererneuerung ausschlaggebend sind, wurden Möglichkeiten und Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung untersucht. Die Themenfelder und ihre Hauptaspekte sind (vgl. Stulz et al., 2004):

1. **Gebäude und Umgebung:** Baustoffe, Energieverbrauch, Boden und Landschaft, Infrastruktur
2. **Ökologie der Mobilität:** Öffentlicher Verkehr, sanfte Mobilität, Parkplätze, Lärm, Verkehrsführung und Verkehrsinformation
3. **Raumplanung:** Wohnqualität, öffentliche und halböffentliche Räume, Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt, bewegungsfreundliche Quartiere
4. **Gesellschaft:** Grundbedarf Wohnen, Sicherheit und Gesundheit, Gerechtigkeit und Beteiligung, Versorgung, Kultur und Bildung, Ortsbezug und Nachbarschaftsverhältnisse
5. **Wirtschaft:** Einkommen, Mietpreise, öffentliche und private Investitionen, Arbeitsplätze

Die jeweiligen Hauptaspekte wurden in weitere Teilaspekte aufgeschlüsselt, für welche konkrete Ziele für eine nachhaltige Entwicklung und Massnahmen zu deren Umsetzung formuliert wurden. Weiter wurde versucht, in Form von analytischen Werkzeugen Kriterien bzw. Indikatoren herauszuarbeiten oder zumindest allgemeine Hilfsmittel zur Erreichung der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung bereitzustellen.

Die Massnahmen zur Umsetzung einer nachhaltigen Quartierentwicklung werden im Folgenden nach den fünf Themenfeldern und ihren Teilaspekten gegliedert wiedergegeben. Die Ausführungen beruhen auf den jeweiligen Schlussberichten zur Untersuchung einer nachhaltigen Quartierentwicklung und der Zusammenstellung in Stulz et al. (2004: 8-17).

2.4.3.1 Gebäude und Umgebung

Die Ausführungen in diesem Kapitel beruhen weitgehend auf den Ausführungen von Binz et al. (2004) zu gebäudeökologischen Aspekten der nachhaltigen Quartierentwicklung.

Bauten prägen den Raum und unsere Lebenszeit spielt sich zu über 80 Prozent in Gebäuden ab. Die Bauwirtschaft ist eine der grössten Branchen und ein wichtiger Arbeitgeber. Die von ihr verursachten Materialflüsse werden von keinem anderen Wirtschaftszweig erreicht. Über 50% des schweizerischen Energiebedarfs werden von den Bauten (Herstellung, Betrieb, Entsorgung) beansprucht. Das Bauwerk Schweiz ist ein ständig wachsendes «Baumateriallager». Es besteht heute aus ca. 2,1 Milliarden Tonnen Baustoffen, jährlich werden pro Einwohner rund 10 Tonnen hinzugefügt und 1,5 Tonnen entnommen (vgl. www.novatlantis.ch, Zugriff: 21.2.08). Bei der Gebäudeökologie nehmen Aspekte des Energieverbrauchs und des Materialflusses eine zentrale Stellung ein. Die Fragen der Bauökologie sowie die geplanten Massnahmen lassen sich realistischerweise nur innerhalb einzelner Projektareale genau abhandeln oder quantifizieren, nicht jedoch im gesamten Siedlungszusammenhang und in der Quartierumgebung.

1. Baustoffe

Zur Optimierung der Baustoffökologie wird die Ausführung des ganzen Bauprozesses von der Materiallieferung über die Montage bis zur Oberflächenbehandlung betrachtet. Die Vielfalt von Bauprojekten führt zu unterschiedlichen Schwerpunkten. Die Fragen um Rohstoffe und Materialflüsse sind bei denjenigen Projekten von hoher Relevanz, die Abbruch und Ersatzbau bzw. tief greifende Erneuerungen mit hohem Materialeinsatz vorsehen. Dagegen spielen natürliche und giftfreie Materialien für das Raumklima und die Wohnqualität immer eine gleich wichtige Rolle.

Rohstoffe und Rohstoffgewinnung

Um den Materialfluss möglichst gering zu halten, sollte die bestehende Bausubstanz nach Möglichkeit weitgehend erhalten werden. Bei Renovationen sollten gebrauchte Bauteile eingesetzt und wiederverwendet werden (Bauteilbörse). Bei Abbruch sollte eine möglichst hohe Recyclingrate des Abbruchmaterials erzielt werden. Bei einem Neubau sollen Materialien aus erneuerbaren Ressourcen (Holz) oder Recyclingmaterialien (z.B. Recyclingbeton) zum Einsatz kommen. Der Einsatz schlecht verfügbarer Rohstoffe wie z.B. Holz aus Übersee oder Erdöl sollte vermieden, dafür die Verwendung gut verfügbarer Rohstoffe wie einheimisches Holz, Lehm und Kies gefördert werden. Weiter soll auf den Schutz der Abbaugelände, eine nachhaltige Bewirtschaftung des Rohstoffes und einen niedrigen Energieverbrauch beim Transport geachtet werden.

Schadstoffe

Schadstoffemissionen aus verbauten Materialien können die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit Sanierungen werden die Gebäudehüllen häufig dichter, was den Abtransport ausdünstender Schadstoffe bei ungenügender Lüftung zusätzlich behindern kann. Es sollten daher vorwiegend massive Bauteile anstelle von Verbundwerkstoffen eingesetzt werden, um Schaumstoffe und Verleimungen soweit möglich zu vermeiden. Eine möglichst weitgehende Schadstofffreiheit ist umso wichtiger, wenn der Minergiestandard (mit kontrollierter Lüftung) in manchen Bauten nicht erreicht wird. Zum Einsatz kommen sollten weitestgehend schadstofffreie Baustoffe im Innen- und Aussenbereich, wie

Biofarben, Holzwerkstoffplatten, Metalle, schadstoffarme Kunststoffprodukte und Fugendichtungsmassen.

Wiederverwertung und -verwendung

Im Hinblick auf die Schonung der Ressourcen und des Deponievolumens sowie die Vermeidung grosser Transportvolumen ist das Rohstoffrecycling, insbesondere bei Abbruch und Neubau sowie bei umfassenden Erneuerungs- und Umbauten, relevant. Die Anwendung von recycelten Baustoffen und die Wiederverwendung von Bauteilen schonen Ressourcen und sparen darüber hinaus graue Energie. (Siehe Zusammenhang mit nächstem Punkt, Unterhalt und Rückbau.)

Unterhalt und Rückbau

Im Hinblick auf die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes sowie seiner Installationen und Ausstattungen sind der Unterhalt und die einfache Demontage nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch relevant; sie bilden die Voraussetzung für eine Rückführung in den Materialkreislauf. Konstruktionen und Systeme sollen sich bei den wiederkehrenden Unterhaltsarbeiten und beim Rückbau am Ende der Lebensdauer einfach in ihre ursprünglichen Komponenten trennen lassen. Diese Trennung ist Voraussetzung für die Wiederverwertung der Materialien bzw. die Wiederverwendung von ganzen Komponenten.

2. Energieverbrauch

Der gesamte Gebäudebestand beansprucht für Erstellung, Betrieb und Rückbau über 50% des schweizerischen Energiebedarfs. Die Reduktion der Betriebsenergie ist das wichtigste Ziel im Bereich Gebäudeökologie. Hier bestehen Einsparpotenziale in der Grössenordnung von 50-70%. Der Graue Energiebedarf ist bei den geplanten Massnahmen so tief wie möglich zu halten, weil ihm im künftig tieferen Gesamtenergiebedarf eine relativ hohe Bedeutung zukommt. Vor dem Hintergrund des nach der Sanierung reduzierten Heizenergiebedarfs ist auch dem anteilmässig höheren Energiebedarf für Warmwasser besondere Beachtung zu schenken. Der absolut und relativ immer noch ansteigende Strombedarf stellt eine besondere Problematik dar, weil Strom als besonders hochwertige Energieform schwieriger zu ersetzen ist als andere Energieträger. Oft führen sogar gebäudeökologische Massnahmen zu einem erhöhten Strombedarf. Stromsparkonzepte mit sorgfältiger Planung sowie optimalen Geräten und Anlagen sind deshalb im Rahmen des Projektes von besonderer Bedeutung.

Graue Energie

Es ist ein niedriger Energieverbrauch für die Herstellung der Baustoffe anzustreben, d.h. für den Rohstoffabbau, sämtliche Herstellungsprozesse und Transporte bis zum verkaufsfertigen Produkt. Die graue Energie ist ein Indikator für den Ressourcenverbrauch und die damit verbundenen Umweltbelastungen. Vor dem Hintergrund eines künftig tieferen Bedarfs an Betriebsenergie gewinnt das Kriterium zunehmend an Bedeutung. Die Option einer Sanierung als Alternative zu einem Ersatzneubau sollte in jedem Fall überprüft werden.

Heizwärmebedarf

Der Heizwärmebedarf macht den grössten Anteil der Betriebsenergie aus. Dieser Bereich enthält ein enormes Sparpotenzial, das – bei Altbauten – mit einer Gebäudehüllensanierung oder – bei Neubauten – mit Einhaltung des Minergiestandards ausgeschöpft werden sollte. Ein wesentlicher Beitrag kann durch Sonnenenergienutzung erbracht werden.

Die bestehende Bausubstanz sollte den finanziellen Möglichkeiten (teilweise, schrittweise) und den nutzungsspezifischen Anforderungen entsprechend renoviert und thermisch isoliert

werden. Aufgrund von Einzelmassnahmen kann der Heizenergiebedarf bereits erheblich reduziert werden: Einstellung der Heizung, Reduktion der Raumtemperatur um 1°C, Verhaltens- und Nutzungsänderungen, einfache bauliche Massnahmen wie Windfang oder Abdichtung der Fassade.

Wärmebedarf für Warmwasser

Der Warmwasserverbrauch soll möglichst reduziert und die Erzeugung energieeffizient bewerkstelligt werden. Durch den Einsatz von Solaranlagen, energiesparende bzw. mengenbegrenzende Armaturen, verbunden mit einem energiebewussten Benutzerverhalten (nur schwer zu beeinflussen), lässt sich ein wesentlicher Beitrag erbringen. Der Energieverbrauch im Warmwasserbereich kann z.B. mit solarer Warmwasservorwärmung reduziert werden. Warmwasser sollte nur dort angeboten werden, wo es auch notwendig erscheint.

Elektrische Energie

Der Strombedarf ist nach wie vor absolut und relativ zum Gesamtenergiebedarf stark ansteigend. Dieses Kriterium ist wegen der immer noch steigenden Verbrauchszunahme und der Hochwertigkeit der Elektrizität hochrelevant. Durch haustechnische und bauliche Massnahmen soll ein geringer Bedarf an elektrischer Energie erzielt werden, welcher bei gut wärmegeprägten Gebäuden einen ähnlichen Stellenwert hat wie der Heizwärmebedarf. Auch hier spielt das Benutzerverhalten eine massgebliche Rolle. Im Strombereich sollten ausschliesslich effiziente Haushaltgeräte, FL-Leuchten und Stromsparlampen verwendet werden.

3. Boden und Landschaft

Es ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden anzustreben. Durch die Bautätigkeit im Hoch- und Tiefbau geht in der Schweiz sekundlich ein Quadratmeter Kulturland verloren, was nicht zuletzt die Artenvielfalt bedroht. Die raumplanerische Forderung nach einer haushälterischen Bodennutzung ist in städtischem Kontext, in dem sich Quartiere befinden, weitgehend erfüllt. Verdichtungsmöglichkeiten stehen einer Verminderung der Baudichte gegenüber. Die Baudichte ist immer gegen ausreichende Freiräume und ein gut gestaltetes Wohnumfeld abzuwägen. Dabei ist neben der Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher auch der ökologischen Vielfalt und einer dem städtischen Umfeld entsprechenden Flora und Fauna Rechnung zu tragen. Der Wasserhaushalt soll möglichst unbeeinträchtigt bleiben, und eine natürliche Versickerung oder Ableitung in ein Gewässer ermöglicht werden.

Grundstückflächen

Da es sich bei Quartieren um bebaute Grundstücke in der (Innen)Stadt handelt, besteht kaum die Gefahr einer extensiven Ausnützung. Allerdings kann die Sanierung zu einer Belegung mit weniger Bewohnern führen, wenn mehr Wohnraum pro Person beansprucht wird, weil andere Bevölkerungsschichten angesprochen werden. Oft besteht ein Verdichtungspotenzial, das es im Zuge der Quartiererneuerung zu nutzen gilt. Die nutzbaren Flächen können im Hinblick auf eine neue Nutzung, im Interesse einer Optimierung statt einer Maximierung, aber auch reduziert werden. Dabei soll der Zugänglichkeit innerhalb des Quartiers oder dem Defizit an Freiflächen Rechnung getragen werden.

Umgebung

Das Wohnumfeld und die Freiraumgestaltung haben eine hohe Relevanz in der nachhaltigen Quartierentwicklung und einen starken Bezug zur sozialen Nachhaltigkeit. Natürliche Lebensräume sollen durch extensive Wiesen, unversiegelte Flächen zur Versickerung, Bäu-

me, Hecken, Flachdach- und Fassadenbegrünungen erhalten oder neu geschaffen werden. Massnahmen für Pflanzen und Tiere sind in Einklang zu bringen mit den Bedürfnissen für den Menschen.

Wasserhaushalt

Die Grundwassersubstanz ist zu erhalten, Überschwemmungen sollen vermieden und Abwasserreinigungsanlagen entlastet werden. Regenwasserversickerung und -nutzung hält das anfallende Wasser auf dem Grundstück zurück und entlastet Kanalisation und Oberflächengewässer. Versickerungsflächen sollen maximiert werden, und zur WC-Spülung und Pflanzenbewässerung sollte Regenwasser genutzt werden.

4. Infrastruktur

Abfallentsorgung, Wasserversorgung und Entwässerung sind bestehende und unentbehrliche Infrastrukturen, die im Zuge der Quartiererneuerungen überprüft und allenfalls saniert und erneuert werden müssen. Zuständig für Infrastrukturaufgaben ist grundsätzlich die Stadt und nicht der Bauträger des jeweiligen Projektes.

Abfall

Durch das Sammeln und Wiederverwerten von Abfällen sollen die Voraussetzungen für ein Schliessen der Stoffkreisläufe geschaffen werden. Eine quartiereigene getrennte Abfallsammlung sollte realisiert werden.

Wasserver- und -entsorgung

Ein sparsamer Wasserverbrauch ist nicht nur für die Wasserversorgung, sondern auch für die Kanalisation und Kläranlage bedeutsam. Mit planerischen und apparativen Massnahmen sowie durch die Nutzung von Regenwasser sind Trinkwasserverbrauch und Abwassermengen gering zu halten. Der massgeblichste Faktor ist das Verhalten der Nutzer. Es sollten konsequent Durchflussbegrenzer eingesetzt, Regenwassernutzung für die WC-Anlagen realisiert und wasserlose Pissoirs eingebaut werden.

2.4.3.2 Ökologie der Mobilität

Die Ausführungen in diesem Kapitel beruhen weitgehend auf den Ausführungen von Mühlh (2004) zu Aspekten der Mobilität bei einer nachhaltigen Quartierentwicklung.

Räumlich mobil zu sein entspricht einem wichtigen Bedürfnis des Menschen. Auch für die Wirtschaft und die soziokulturelle Entwicklung ist die Mobilität von grosser Bedeutung. Das Problem dabei ist, dass dieses Bedürfnis heute primär durch den motorisierten Individualverkehr gedeckt wird. Die Mobilität führt zu Konflikten mit anderen Bedürfnissen (Wohnqualität, Luftqualität, Gesundheit, Bodenverbrauch usw.). Aus Sicht der nachhaltigen Entwicklung ist es deshalb von grosser Wichtigkeit, diesem Bedürfnis möglichst umwelt- und sozialgerecht nachzukommen. Der öffentliche Verkehr spielt dabei eine zentrale Rolle. Darüber hinaus soll eine günstige Raum- und Verkehrsstruktur die Voraussetzungen für eine verträgliche Mobilität schaffen.

Von hoher Bedeutung für eine nachhaltige Quartierentwicklung sind die Entlastung des Quartiers von Durchgangsverkehr sowie die Förderung eines attraktiven Angebots an öffentlichem Verkehr bzw. des Langsamverkehrs (Fussgänger und Velo). Nachhaltige Mobilität auf Ebene des Quartiers bedeutet sowohl die Schaffung der nötigen Voraussetzungen (Angebot und Inf-

rastruktur) als auch, auf die Nutzungspraktiken einzuwirken. Durch Angebote für gemeinschaftliche Mobilität (Hauslieferdienste, Fahrgemeinschaften, etc.) soll der motorisierte Individualverkehr gut organisiert statt verhindert werden. Wichtig dabei ist die Sensibilisierung der Bevölkerung und die Kommunikation des gesamten Mobilitätsangebotes im Quartier, um das Verhalten positiv zu beeinflussen. Durch nahe gelegene Erholungsräume und Einkaufsmöglichkeiten soll der motorisierte Individualverkehr reduziert werden. In Quartierstrassen, wo keine Trottoirs vorhanden sind, sollte das Verkehrsaufkommen so gering sein, dass man sich unbeschwert auf der Strasse aufhalten kann.

1. Öffentlicher Verkehr

Um eine gute Alternative zum motorisierten Individualverkehr darzustellen, muss die Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs stadtein- und stadtauswärts alle Verbindungen gewährleisten können, die nicht durch den Langsamverkehr (Fuss, Velo, o.ä.) abgedeckt werden. Die Attraktivität des Angebotes ist zwar keine ausreichende Bedingung, die automatisch den Rückgriff auf den öffentlichen Verkehr bewirkt, aber sie ist eine nötige Voraussetzung. Die Handlungsmöglichkeiten auf Quartierebene sind beschränkt. Die meisten Aspekte des öffentlichen Verkehrs fallen in den Zuständigkeitsbereich der Verkehrsbetriebe, der Stadt, des Kantons oder des Bundes. Auf Quartierebene sollten die Bedürfnisse der Bewohner für ihre verschiedenen Aktivitäten, wie auch die Bedürfnisse derer, die ins Quartier kommen (Arbeit, Einkaufen, Kultur, Sport) noch genauer erfasst und berücksichtigt werden. Diese sollten mit einem partizipativen Ansatz ermittelt werden. Um allenfalls teilweise ein Umseitigen zu bewirken, ist der Zugang zum öffentlichen Verkehr für jene attraktiver zu gestalten, die ihn bisher nicht oder nur wenig nutzen.

Massnahmen:

- Ein möglichst engmaschiges Haltestellennetz (Erreichbarkeit innerhalb von 300 Meter).
- Ein gut ausgebauter Fahrplan, auch abends und am Wochenende (für Jugendliche).
- Sicher erreichbare, übersichtliche und gut beleuchtete Haltestellen.
- Gute Anbindung an andere Verkehrsmittel.
- Plattformen für Fahrgemeinschaften.
- Mobility-Standplätze.

2. Sanfte Mobilität

Das Quartier ist für Bewegungen über kurze Distanzen zu Fuss und Fahrten mit dem Velo (o.ä.) der prädestinierte Raum der Stadt. Gekoppelt mit dem öffentlichen Verkehr werden Verbindungen über grosse Distanzen möglich.

Das Netzwerk für Fussgänger in einem Quartier umfasst alle Flächen, Wege und Freiflächen, welche für die Fussgänger zugänglich sind. Die Fortbewegung zu Fuss ist für einen grossen Teil der Bevölkerung, insbesondere Kinder und ältere Menschen, die wichtigste Art der Fortbewegung.

Sichere, bequeme und kontinuierliche Fusswege tragen entscheidend zur Lebensqualität des Quartiers bei. Die Anwesenheit von Fussgängern in den Strassen und öffentlichen Räumen trägt wesentlich zur Belebung des Quartiers bei und erhöht das Gefühl der Sicherheit.

In diesem Zusammenhang sollten die Bedingungen für die Fortbewegung der Fussgänger, Velofahrer und anderer nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer (Rollerskates, Skateboard, Trottnett, etc.) verbessert werden. Die Massnahmen betreffen in erster Linie die Sicherheit und den Komfort der Benutzer, aber auch die Qualität der Räume sowie ein kontinuierliches und direktes Netz.

Massnahmen:

- Attraktivität der Fuss- und Velowege erhöhen.
- Bereitstellen eines möglichst guten Netzes von beleuchteten und übersichtlichen Fuss- und Velowegen.
- Rollstuhlgängigkeit des Wegnetzes und der öffentlichen Gebäude gewährleisten.
- Velostationen (bei Haltestellen, Einkaufszentren, Sportstätten, usw.) einrichten.
- Massnahmen zur Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zonen, Schwellen, Kreisel, usw.) einführen.

3. Parkplätze

Die Zunahme der Autoanzahl in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts führte zu einer schrittweisen Erweiterung des Parkplatzangebots. Ein Grossteil der benötigten Parkflächen entstand überirdisch, auf der Strasse oder im privaten Bereich. Die Aneignung dieser Flächen vollzog sich zu einem grossen Teil auf Kosten der Flächen für Fussgänger, der Qualität öffentlicher Räume und der Vielfalt nichtbebauter Räume (die Gärten der Privathaushalte verschwinden z.B. zugunsten von Parkplätzen).

Die Frage der Parkierung betrifft das Angebot von Parkplätzen im öffentlichen Raum und die Regulierung des Angebots im privaten Bereich. Die Regulierung des Parkplatzangebots ist eine Schlüsselfrage im Bereich der nachhaltigen Mobilität. Sie ist mit vielen weiteren Zielen verknüpft, wie mit der Begrenzung des motorisierten Verkehrs, der Beherrschung der Pendlerströme, der Verringerung der Luft- und Lärmbelastung, dem Gewinn von Flächen für Fussgänger und öffentliche Räume, die Verringerung der versiegelten Oberflächen und dem Bodenverbrauch.

Es besteht eine direkte Beziehung zwischen der Verfügbarkeit eines Parkplatzes und der Wahl des Verkehrsmittels. Die Frage der Parkierung kann jedoch nicht allein auf der Ebene des Quartiers geführt werden, sie muss vielmehr in eine umfassende Politik gestellt werden, die auf der Kommunalebene – oder besser im Grossraum – entschieden werden muss (Abtausch von Parkplätzen in der Stadt mit solchen in regionalen Bahnhöfen).

Massnahmen:

- Das Parkplatzangebot muss über die Quartiersgrenze hinaus betrachtet werden.
- Parkhäuser unter dem Boden realisieren.
- Parkplätze über dem Boden sollen rückgebaut und für andere Nutzende zur Verfügung gestellt werden (Velo- und Fusswege)
- Grundsätzlich ist das Parkplatzangebot auf ein Minimum zu beschränken.
- Parkleitsysteme realisieren.
- Parkplatzangebot in der Nähe von Bahnhöfen gewährleisten.

4. Verkehrsbelastungen

Der motorisierte Verkehr belastet die Quartiere in verschiedener Hinsicht. Es gilt, die Belastungen im Zusammenhang mit der Umwelt und der Gesundheit zu minimieren, insbesondere Lärm, Luftverschmutzung und die Gefahren des Verkehrs.

Die Massnahmen unterscheiden sich, je nachdem, wo man anzusetzen versucht: An der Quelle (verringern des motorisierten Verkehrs, des Schadstoffausstosses, der Lärmentwicklung), bei der Verminderung der Belastungsintensität (Geschwindigkeiten senken) oder beim Schutz der Opfer (Schallschutz). Als Grundsatz gilt, dass zuerst die Quelle des Lärms und erst dann der Lärm selbst bekämpft werden soll. Auf Ebene des Quartiers kann nicht direkt an der Quelle angesetzt werden. Verbesserungen können vor allem durch Massnahmen zur Geschwindigkeitssenkung erzielt werden, punktuell z.B. durch Schwellen oder flächendeckend durch Tem-

po 30-Zonen. Auswirkungen davon sind die Erhöhung der Sicherheit, die Verbesserung der Lebensqualität, positive Auswirkungen auf den Komfort und in gewissem Umfang auch auf die Gesundheit der Bewohner.

Die Auswirkungen von Lärm betreffen einen grossen Prozentsatz der Bevölkerung; sie werden in erster Linie durch den motorisierten Verkehr verursacht. Die Reduzierung der Geschwindigkeit bringt eine erhebliche Reduktion der Geräusentwicklung mit sich. Weiter haben Massnahmen zur Förderung des Verkehrsflusses (z.B. Kreisverkehr statt Ampel) positive Auswirkungen auf die Lärmentwicklung. Sie sind dagegen nicht immer mit dem Bestreben, günstige Bedingungen für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu schaffen, in Einklang zu bringen.

5. Verkehrsführung / -information

Dieses Kriterium umfasst alle Massnahmen zur Entwicklung von Strukturen oder Dienstleistungen, die Alternativen zum motorisierten Individualverkehr aufzeigen oder anbieten. Dazu gehört die Förderung alternativer Angebote (Ökomobil, Mobility, Fahrgemeinschaft, Veloverleih) oder der Verschiebung der individuellen motorisierten Mobilität hin zu einer ökologischeren Kombination oder Auswahl von Verkehrsmitteln. Insgesamt können diese Massnahmen zu einer gewissen Verringerung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung von Ökomobilen beitragen, eine andere Kultur der Mobilität entwickeln und die Intermodalität (Verwendung mehrerer Verkehrsmittel) fördern.

Dazu gehört auch die Information der Bevölkerung über die Probleme der Mobilität, zwecks Sensibilisierung für eine nachhaltige Mobilität, Förderung eines Imagewechsels und Schaffung von Anreizen, sich vermehrt mit modernen Ökomobilen (im Namen des Umweltschutzes und der eigenen Gesundheit) zu bewegen.

Massnahmen:

- Über alternative Verkehrsangebote zum motorisierten Individualverkehr informieren.
- Plattformen für Fahrgemeinschaften unterstützen.
- Informationstafeln über das Angebot an prominenten Stellen aufstellen.
- Beratungsstelle für Verkehrsfragen realisieren.

2.4.3.3 Raumplanung

Die Ausführungen in diesem Kapitel beruhen weitgehend auf den Ausführungen von Bosshart (2004) zu raumplanerischen Aspekten der nachhaltigen Quartierentwicklung.

Die Raumplanung hat den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu beachten (RPG Art. 1 Abs. 2). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten, insbesondere sollen (RPG Art. 3 Abs. 3):

- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;
- Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Auf qualitativer Ebene sollen die physischen Bedürfnisse der Bevölkerung im Bereich Wohnen und Wohnumfeld unter Einbezug psycho-sozialer Bedürfnisse wie die Einbindung in eine Ge-

meinschaft, die Möglichkeit zur individuellen Entwicklung, das Bedürfnis nach Sicherheit, den Erhalt der kulturellen Identität etc. grösstmöglich befriedigt werden.

1. Öffentliche und halböffentliche Räume

Im Wohnumfeld sollen Bereiche mit unterschiedlichen Graden von Öffentlichkeit geschaffen werden: Hierzu gehören z.B. Familiengärten als private Bereiche, Vorgärten, Wohnhöfe oder den Wohnungen eindeutig zugeordnete Gemeinschaftsgrünanlagen als halböffentliche Räume sowie öffentliche Plätze und Verbindungswege. Räumliche Anordnungen können soziales Leben jedoch sowohl fördern als auch in hohem Masse einschränken. Die Kunst, eine gute Freiraumatmosphäre zu schaffen, liegt darin, verschiedene Nutzungen geschickt anzuordnen und zu überlagern, so dass sich lebendige Kommunikationsbereiche entwickeln können. Diese Überlegungen bedingen einen partizipativen Prozess. In die Projektstrukturen sind administrative, politische, soziale und ökonomische Akteure von der Bewohnerebene bis hin zur Stadtverwaltung zu integrieren. Ziel sollte es sein, die Bewohner verstärkt in die Verantwortung für das Gemeinwesen mit einzubeziehen, ihnen mehr Gestaltungsspielräume in ihrem Wohn- und Lebensumfeld zu eröffnen und dadurch ihre Identifikation mit dem Quartier zu erhöhen.

Aussenräume für Kinderaktivitäten

Die motorische Leistungsfähigkeit der Kinder hat in den letzten Jahren stark abgenommen. Die Gefahr schwerwiegender und teurer gesundheitlicher Folgeerscheinungen ist gross. Ein gutes Wohnumfeld resp. gut erreichbare Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sind zentrale Voraussetzungen für gute motorische Fähigkeiten. Eine gesunde Entwicklung erfordert ein breit gefächertes, anregendes, spannendes und an Gefahren armes Umfeld als Lern- und Erfahrungsbereich. Ausreichende Betätigungsmöglichkeiten bei Sport und Spiel sind geeignet, den sozialen Zusammenhalt zu fördern.

Aussenräume für Jugendliche

Das Angebot für Jugendliche soll sich nicht nur auf sportliche Einrichtungen beschränken. Jugendliche suchen bevorzugt Räume und Plätze im öffentlichen Raum auf, wo sie weniger Reglementierungen unterworfen sind. Ziel sollte es daher sein, Jugendlichen selbstbestimmte Aufenthaltsorte anzubieten, die räumlich jedoch nicht aus dem Gesamtzusammenhang genommen werden. Es muss möglich sein, dass unabhängig vom Verhaltensmassstab Erwachsener eine eigene Jugendkultur entsteht.

Strassenraum / Begegnungszonen

Das Bedürfnis nach Kommunikation und Kontakten ist der ausgleichende Pol zum Wunsch nach Zurückgezogenheit und Ruhe. Halböffentliche Räume wie Wohnhöfe und Gemeinschaftsgärten fördern soziale Kontakte und den Umweltschutz. Die daran anschliessenden öffentlichen Bereiche (Wege, Strassen, Plätze) sind so durch das Quartier zu führen und zu gestalten, dass spontan Begegnungen stattfinden können (Kristallisationspunkte). Diese Begegnungszonen sind übersichtlich sowie mit Sichtverbindungen zu Innenräumen anzuordnen und mit ausreichender Beleuchtung auszustatten, damit ein angenehmes Sicherheitsempfinden erreicht wird.

Natur im Quartier

Im Ökosystem Stadtquartier wirken dieselben Naturfaktoren und -kreisläufe wie im Umland, Feld und Wald. Den naturnahen Elementen im Quartier kommt für die Erhaltung der Artenvielfalt, aber auch in Bezug auf Erholung und Erlebnismöglichkeiten der Bewohner

grosse Bedeutung zu. Vom Konsum unabhängige Werte wie Natur, Kultur, Geselligkeit und Lebensqualität sind aufzuwerten.

Bezweckt wird das Erhalten bzw. Schaffen von natürlichen Lebensräumen durch Reduktion der versiegelten Flächen, durch extensive Wiesen, Bäume und Hecken, Flachdach- und Fassadenbegrünungen oder Familiengärten. Das Erhalten resp. Bepflanzen mit Bäumen, Sträuchern, begrünten Flachdächer und Fassaden wirkt auf das Mikroklima ausgleichend, was das Wohlbefinden positiv beeinflusst. Im Sommer bieten Laubbäume und Laub werfende Fassadenkletterer Schutz vor Sonnenstrahlen. Im Winter erreichen die Sonnenstrahlen dennoch die Gebäudehülle, so dass die Begrünung den Nutzen der passiven Sonnenenergie nicht verhindert. Die natürlichen Kreisläufe sind zu beachten und mit den Ressourcen Boden, Wasser und Luft ist schonend umzugehen, um die biologische Vielfalt nicht zu gefährden.

2. Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt

Zur Gestaltung wohnlicher Quartiere sind vielfältige Massnahmen notwendig, wie beispielsweise belebte Zonen schaffen, attraktive Fussgängerverbindungen vorsehen, funktionierende Nahversorgung ermöglichen etc. Die Nutzungsmischung bietet die Möglichkeit, sich im Quartier zu treffen und persönlichen Kontakt zu knüpfen. Leben im öffentlichen Raum ist das Hin und Her vieler Menschen zu Fuss, auf dem Rad, Begegnungen, Spielen in den Strassen und auf den Plätzen von früh morgens bis spät abends. Hier soll es möglich sein, dass sich im Zusammenhang mit den zielgerichteten Tätigkeiten (wie zur Arbeit gehen, einkaufen gehen usw.) in Abhängigkeit von Zufällen auch andere Tätigkeiten spontan entwickeln. Man verweilt vor einem Schaufenster, man trifft zufällig einen Bekannten, beginnt ein Gespräch und geht zusammen ins Café.

Versorgungseinrichtungen

Anzustreben ist, dass viele Dinge des täglichen Bedarfs im Quartier selbst erledigt werden können. Einkaufsläden sollen im Quartier selbst oder in unmittelbarer Nähe – für alle gut erreichbar – vorhanden sein. Das Angebot an nahen Einkaufsmöglichkeiten – wie auch Hauslieferdienste – verhindert Zwangsmobilität, d.h. dass die Bewohner und Bewohnerinnen für den täglichen Einkauf auf ein motorisiertes Verkehrsmittel angewiesen sind.

Ausstattung und Dienstleistungen

Eine Unterstützung und Verstärkung des Dienstleistungssektors im Bereich öffentlicher Einrichtungen wie Gemeinschaftszentren, Bibliothek, Stätten der Aus- und Weiterbildung, Kulturzentren etc. kann Arbeitsplätze unterschiedlichster Beschäftigungsgrade schaffen. In Anbetracht der demographischen Entwicklung und dem zu erwartenden steigenden Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung werden Einrichtungen zur Förderung der Integration und des Zusammenlebens eine grössere Bedeutung erlangen.

Arbeitsplätze

Die Quartiererneuerung soll ein sinnvolles Nebeneinander von Wohnbevölkerung, Gewerbebetrieben, Ateliers für Kunsthandwerk etc. ermöglichen. Die nahe räumliche Zuordnung oder Durchmischung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten schafft günstige Voraussetzungen dafür, dass die mittleren Pendeldistanzen kürzer werden. Kurze Wege werden bevorzugt mit dem Velo, zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Eine möglichst nutzungsneutrale Gestaltung der Räume ist nicht nur notwendig, um die laufenden Bedarfsänderungen innerhalb der Gesellschaft aufzufangen und anderen Funktionen bzw. Aufgaben gerecht zu werden. Ebenso braucht es sie, um Wohnen und Arbeiten innerhalb der eigenen vier Wände zu ermöglichen, um Wohngemeinschaften Wohn- und Lebensraum zu bieten. Wichtig dabei ist, dass möglichst ein gemeinsamer Aufenthalts- und Gemeinschaftsbereich vorhanden ist, der sich zum Zentrum der Kommunikation entwickeln kann.

3. Bewegungsfreundliche Quartiere

Zu Fuss gut erreichbare Naherholungsräume

Naherholungsgebiete sollen über fussgängerfreundliche Zugänge direkt und gefahrlos erreichbar sein. Generell sind Massnahmen zu fördern, die bewirken, dass die Freizeit wieder vermehrt in der näheren Umgebung des Wohnortes verbracht wird.

Anreize für Bewegung und Sport

Gesundheitsfördernde Bewegung und Sport für die gesamte Bevölkerung setzt genügend geeignete Infrastrukturen und Raum voraus. Allgemein besteht Bedarf an einfachen, attraktiven und sicheren Möglichkeiten für Bewegung, Sport und Spiel im unmittelbaren Wohnumfeld sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Sportanlagen, Lauftreffs, Fitnessparcours etc.

2.4.3.4 Gesellschaft

Die Ausführungen in diesem Kapitel beruhen weitgehend auf den Ausführungen von Arend (2004) zu gesellschaftlichen Aspekten der nachhaltigen Quartierentwicklung.

Die Bevölkerung der Schweiz wächst, und 80% lebt in «städtischen» Verhältnissen. Nicht zuletzt aufgrund der hohen Zuwanderung aus dem Ausland steigt die Bevölkerungszahl weiter stark an. Gleichzeitig mit dem Bevölkerungswachstum wird sich in den nächsten Jahrzehnten die Altersstruktur in grossem Ausmass verändern; die Zahl und der Anteil der Rentner werden stark ansteigen. Immer weniger Erwerbspersonen müssen für immer mehr Personen aufkommen, die nicht im Erwerbsleben stehen (jüngere wie ältere Menschen). Die Rezession der frühen 90er Jahre hatte für die Beschäftigungssituation in der Schweiz tief greifende Folgen. Die veränderte Arbeitsmarktsituation wirkte sich auf die Gesellschaft aus: Unsicherheit am Arbeitsplatz, Inkaufnahme von grösseren Pendlerdistanzen, mehr Langzeitarbeitslose und Sozialhilfefälle. Die Risiken, von Sozialhilfeleistungen abhängig zu werden, sind auch strukturell bedingt. Allein lebende Männer, geschiedene Frauen, allein Erziehende, grosse Familien und ausländische Staatsangehörige weisen ein überdurchschnittlich hohes Armutsrisiko auf. Dabei übernimmt die Sozialhilfe immer stärker eine tragende Funktion in der Existenzsicherung und dient nicht mehr nur als Notlösung.

Die gesellschaftliche Entwicklung wird darüber hinaus durch eine wachsende Vielfalt an Lebens- und Familienformen sowie eine zunehmende Individualisierung geprägt. Gegenüber früher verfügen heute grosse Teile der Bevölkerung über mehr freie Zeit. Diese dient nicht mehr nur der Erholung von der Arbeit, sondern auch der aktiven individuellen Lebensgestaltung. Wichtig für die Lebensqualität sind attraktive, ruhige Wohnlagen, intakte Landschaften, Erho-

lungsgebiete sowie die Verankerung in der Familie, im Freundeskreis, in Vereinen und im Wohnquartier. (vgl. Baudirektion Kanton Zürich, 2007)

Auf Quartierebene wird im Rahmen der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit auf die Verbesserung der Grundbedürfnisse der Quartierbevölkerung eingegangen. Die besonders problematischen Merkmale der Gesellschaftsstruktur innerhalb des Quartiers und deren Auswirkungen sollen mit gezielten Massnahmen verbessert werden. Wichtige Merkmale der Bevölkerungsstruktur eines Quartiers im gesamtstädtischen Kontext sind in diesem Zusammenhang z.B. die Verteilung nach Alter, Geschlecht, Staatsbürgerschaft und sozialem Status, oder die Höhe der Bevölkerungsfuktuation, die Wohndichte und die Arbeitslosigkeit.

1. Grundbedarf Wohnen

Im Zusammenhang mit der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit geht es um das Wohnen als menschliches Grundbedürfnis.

Wohnversorgung

Die Leerwohnungsziffer sollte bei einem funktionierenden Wohnungsmarkt ungefähr zwei Prozent der Wohnungsbestände ausmachen. In einem Raum bzw. Zimmer sollte nicht mehr als eine erwachsene Person wohnen. Als Massnahmen, die zur Verhinderung der Wohnungsnot bzw. zur Sicherung einer ausreichenden Wohnversorgung beitragen können, gelten z.B. die Wohnbauförderung, besondere Wohnformen und Angebote für sozial benachteiligte Gruppen, Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnungen und die Wohnvermittlung.

Mietbelastung

Die Faustregel im Zusammenhang mit Mietbelastung lautet, dass das Verhältnis zwischen Miete und Haushaltseinkommen – vor allem bei Haushalten mit niedrigen Einkommen – nicht mehr als ein Drittel betragen soll. Als Massnahmen, die zur Verhinderung übermässiger Mietbelastungen beitragen können, lassen sich z.B. verschiedene Objekt- und Subjekt-hilfen, die Förderung gemeinnütziger Bauträger, preiswertes Bauen, niedrige bzw. leichter zu erfüllende Bauvorschriften und die Verhinderung der Spekulation mit Liegenschaften erwähnen.

2. Sicherheit und Gesundheit

Im Zusammenhang mit dem Kriterium der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit geht es um objektive Sicherheit und subjektives Sicherheitsempfinden sowie um die physische Gesundheit und um das psychische Wohlbefinden der Mieter und Quartierbewohner.

Schutz vor Verbrechen und Gewalt

Verbrechen und Gewalt beeinträchtigen die Opfer aufs Schwerste, lähmen aber auch gleichzeitig alle Bewohner und das gesamte soziale Leben im Quartier. Als Massnahmen, die zur Sicherung des Schutzes vor Verbrechen und Gewalt beitragen, sind z.B. problemgerechte Architektur, Nutzung und Pflege der öffentlichen Räume, erhöhte Polizeipräsenz und schnelle Interventionen, Beratung und Aktivierung älterer Menschen, Selbstschutz sowie verschiedene Massnahmen der Gewalt- und Kriminalprävention zu nennen.

Schutz vor Unfällen und Katastrophen

Als Massnahmen gelten in diesem Zusammenhang z.B. die Verkehrsberuhigung und der Langsamverkehr, sichere Schulwege für Kinder und Jugendliche, Unterhalt von Strassen und Wegen sowie Einrichtungen für den «Ernstfall».

Wohnsicherheit

Nur Menschen, die damit rechnen können, dass sie in einer Wohnung bzw. in einem Quartier längere Zeit bleiben können, fassen Wurzeln, knüpfen Kontakte und engagieren sich für kollektive Ziele und Anliegen. Als Massnahmen, die zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnsicherheit beitragen, gelten z.B. die Förderung gemeinnütziger Bauträger, Förderung des Wohneigentums, der Kündigungs- und Mieterschutz, Rechtsschutz und Rechtsberatung sowie die Bewohnermitwirkung bei mietzinsbetreffenden Entscheiden.

Wohnungen

Als Massnahmen, die zum Bau und Weiterbestehen gesunder Wohnungen beitragen, gelten z.B. gute, zielgerechte Architektur, adäquate Bauvorschriften, aktiver und passiver Lärmschutz, richtiges Lüftungsverhalten, Verwendung gesunder Baumaterialien sowie Rücksichtnahme auf besondere Bedürfnisse benachteiligter Mietergruppen (z.B. im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit und Barrierenfreiheit).

Wohnumgebung, Wohnumfeld

Eine nachhaltige Quartierentwicklung muss Gewähr bieten, dass nicht nur Wohnungen, sondern auch die Wohnumgebung und das Wohnumfeld attraktiv werden bzw. bleiben. Als Massnahmen, die dazu beitragen können, gelten neben zielgerechter Architektur Verkehrsberuhigung und Lärmschutz, die Reduktion von Verkehrsimmissionen, gute Naherholungsmöglichkeiten sowie spezielle Massnahmen und Programme der lokalen Krankheitsprävention und Gesundheitsförderung im Quartier.

3. Gleichheit, Gerechtigkeit und Beteiligung

Gleichheit und Gerechtigkeit gehören trotz grosser Schwierigkeiten bei der Konkretisierung und Operationalisierung zu den Kernelementen der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit. Darüber hinaus geht es bei diesem Aspekt um die Beteiligungsmöglichkeiten der Mieter und Quartierbewohner.

Gleichwertigkeit und Gleichstellung

Zu den Massnahmen, die zur Gleichwertigkeit und Gleichstellung am Immobilienmarkt beitragen können, zählen z.B. verschiedene Kurse zur Verbesserung der Bewerbungskompetenz, Artikulationshilfen und Beratungsstellen für sprach- und durchsetzungsschwache Gruppen, Informationen über vorhandene Angebote, besondere Vermittlungsdienste für sozial benachteiligte Mietergruppen, Verhinderung ihrer formalen und informellen Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe und verschiedene Solidaritätsfonds zum Ausgleich der Mietbelastungen sowie einkommensabhängige Miete.

Gerechtigkeit

Im Gegensatz zu eher inhaltlichen bzw. materiellen Anforderungen der Gleichwertigkeit bzw. Gleichstellung betrifft das Anliegen «Gerechtigkeit» eher prozessuale Aspekte im Sinne des Rechtsschutzes und der Fairness. Als Massnahmen, die zur Gewährleistung der Gerechtigkeit beitragen, gelten deshalb z.B. Rechtsberatung und Rechtsschutz sowie die gerechte und transparente Vergabe staatlich geförderter Wohnungen.

Information

Als Massnahmen, die zur Sicherung einer ausreichenden Information der Mieter und Quartierbewohner beitragen, lassen sich z.B. Broschüren und andere Informationsschriften, Ü-

bersetzungen für Fremdsprachige, Informationsforen und Kampagnen sowie verschiedene Massnahmen, welche die Verbesserung des Images sozial benachteiligter Quartiere zum Ziel haben, anfügen.

Mitwirkung und Mitbestimmung

Als Massnahmen, die zur Sicherung einer angemessenen Mitwirkung der Quartierbewohner beitragen, gelten z.B. der Ausbau formaler Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte, verschiedene Massnahmen, welche die Aktivierung der Bewohner und Stärkung ihrer Eigeninitiative zum Gegenstand haben. Angesichts dessen, dass es nicht das Gleiche ist, ob Mieter und Quartierbewohner mitwirken oder mitbestimmen können, sind auch die realen Entscheidungskompetenzen der Beteiligten wichtig. Im Gegensatz dazu werden unverbindliche, nur auf die Artikulation von Interessen und Bedürfnissen ausgerichtete Beteiligungsformen als weniger relevant eingestuft.

4. Versorgung

Bei der Versorgung geht es um das Vorhandensein bzw. den Zugang zu notwendigen Angeboten, Dienstleistungen und Infrastrukturen. Grundsätzlich gilt: Je höher der Grad der an Versorgung ist, desto besser.

Güter des täglichen Bedarfs

Als Massnahmen, die zur Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs beitragen können, gelten z.B. die Richt- und Nutzungsplanung, der Schutz ertragsschwacher Nutzungen und Nutzungsarten, kombinierte Mehrfachnutzungen, Eigenleistungen und andere Beiträge der Kunden und Klienten, Hauslieferdienste und qualitative Information über die verfügbaren Angebote.

Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien

Als Massnahmen, die zur Sicherung und Gewährleistung eines ausreichenden Quartierangebotes für Kinder, Jugendliche und Familien beitragen, gelten z.B. Krippen, Spielgruppen und andere Formen der familienergänzenden Kinderbetreuung sowie verschiedene Jugendprojekte und spezifische Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche etc.

Erschliessung, Gesundheitsversorgung und Service Publique

Zu den Massnahmen, die zur Sicherung eines ausreichenden Angebots in den Bereichen Erschliessung, Gesundheitsversorgung und Service Publique beitragen, zählt man z.B. die Förderung der öffentlichen Verkehrs, das Aufrechterhalten des Angebotes an Arztpraxen, Apotheken und Poststellen, sowie elektronische Angebote und Informationen im Internet.

5. Kultur und Bildung

Kultur und Bildung sollen als Voraussetzungen der individuellen Selbstverwirklichung und Entfaltung verstanden werden. Hier gibt es wenig Festlegungen, Normen und Grenzwerte, die das erforderliche Ausmass quantifizieren. Ganz allgemein gilt, je mehr desto besser.

Kultur- und Freizeitangebot

Als Massnahmen, die zur Sicherung der ausreichenden Quartiersversorgung mit Kultur- und Freizeitangeboten beitragen können, gelten z.B. diverse Quartierveranstaltungen und Kunstprojekte, kulturelle Nutzung leer stehender Räumlichkeiten und Gebäude sowie diverse andere Massnahmen zur Förderung der Stadtteilkultur.

Mobilisierung gesellschaftlicher Werte und Ressourcen

Massnahmen, die zur Identitätsbildung und Entwicklung kreativer Potenziale beitragen können, sind z.B. Eigenaktivitäten der Bewohner, Kunstobjekte im öffentlichen Raum, Filme und Ausstellungen sowie Quartierfeste.

Zugang zur Bildung

Als Massnahmen, die zur Sicherung eines ausreichenden Zugangs zur Bildung beitragen können, gelten z.B. diverse Massnahmen der Kinderförderung, niederschwellige Bildungsangebote, Förderung begabter Kinder, Sprachkurse für Fremdsprachige sowie verschiedene Massnahmen zur Aufrechterhaltung und zum Ausbau zahlbarer Bildungsangebote.

6. Ortsbezug und Nachbarschaftsverhältnisse

Identifikation

Als Massnahmen, die zur Stärkung der Ortsbezogenheit und Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier beitragen, gelten z.B. die Reduktion der Umzüge und Fluktuation, die Unterstützung der Quartiervereine und ihrer Aktivitäten, Begrüssung der Neubewohner, die Auseinandersetzung mit der Quartiergeschichte etc.

Durchmischung

Als taugliche Massnahmen, die zur Sicherung einer angemessenen, sozialen, ethnischen wie altersmässigen Durchmischung im Quartier beitragen, wurden unter anderem neue, nicht stigmatisierende Durchmischungsleitbilder, städtebauliche Wiederaufwertungen von Problemgebieten mit hohem Anteil von unterprivilegierten Migranten bzw. Angehörigen anderer sozial benachteiligten Gruppen, bessere soziale Durchmischung in bestehenden kommunalen und baugenossenschaftlichen Liegenschaften, Erhöhung des wohnungsmarktpolitischen Handlungsspielraums und der entsprechenden Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand sowie die Verwirklichung integrativer Wohnprojekte in Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen Wohnbauinvestoren und Vermietern identifiziert und beschrieben.

Beziehungen unter Bewohnern, Hilfe und Unterstützung

Als Massnahmen, die zur Sicherung guter Beziehungen unter den Quartierbewohnern sowie tragfähiger Nachbarschafts- und Kontaktnetze gelten: Gemeinschaftszentren und Quartiertreffs, Vermittlung und Schlichtung der Konflikte, Durchführung von Festen und anderen Siedlungs- und Quartieranlässen, Aktivierungs- und Integrationsprojekte für abseits stehende Bevölkerungsgruppen, Massnahmen, die Ordnung, Ruhe und Sauberkeit zum Ziel haben (z.B. Einhalten der Hausordnung), etc.

2.4.3.5 Wirtschaft

Die Ausführungen in diesem Kapitel beruhen weitgehend auf den Ausführungen von Inderbitzin et al. (2004) zu wirtschaftlichen Aspekten der nachhaltigen Quartierentwicklung.

Als grundlegender Aspekt des Quartiers wurde im Kap. 2.4.1 festgehalten, dass die wirtschaftliche Stärke nicht entscheidend ist; die Nachhaltigkeit eines Quartiers ist nicht abhängig von seiner wirtschaftlichen Stärke, sondern vom Gleichgewicht, von Ertragskraft und Lebensstandard.

Die Diskussion über eine wirtschaftlich nachhaltige Quartierentwicklung muss in Bezug auf die Rolle bzw. Funktion des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext geführt werden. Wenn einem Quartier aus gesamtstädtischer Optik die Funktion eines «neu zu entwickelnden Arbeitsplatzgebietes für höherwertige Dienstleistungen» zukommt, wird die Frage der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit für dieses Quartier anders zu beantworten sein, als bei einem Quartier, dem die Funktion eines familienfreundlichen Lebensraumes zugeschrieben wird.

In den Bereichen Ökologie der Gebäude, Ökologie der Mobilität und Raumplanung wird die Funktion des Quartiers vermutlich weniger stark ins Gewicht fallen als in den Bereichen Gesellschaft und Wirtschaft. Im letzteren kann die jeweilige Funktion eines Quartiers im gesamtstädtischen Kontext u.U. dazu führen, dass einzelne Kriterien mit einer völlig gegensätzlichen Zielrichtung bewertet werden müssen als bei anderen Stadtteilen. Ein anschauliches Beispiel hierzu ist bspw. das Kriterium «Anzahl Arbeitsplätze in wertschöpfungsintensiven Branchen». Gemäss den Ausführungen der Kernindikatoren für Städte liegt die Zielrichtung dieses Indikators bei einer Erhöhung der Anzahl solcher Arbeitsplätze in Kernstädten (vgl Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2005). Dies ist für eine Stadt aus wirtschaftlicher Optik sicher richtig. Es ist auch richtig für ein Quartier, dem die Funktion eines Arbeitsplatzstandortes zukommt. Es ist jedoch falsch für ein Quartier, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu City-Erweiterungszonen als Wohngebiet erhalten werden soll. Hier wäre eine Zunahme der Anzahl Arbeitsplätze in diesem Segment sogar als unerwünscht einzustufen, denn sie bedeutet Verdrängung der angestrebten Nutzung durch wertschöpfungsstärkere Nutzungen.

Um diesem Umstand Rechnung tragen zu können, wird im Kapitel 3.1.3 aufgezeigt, welche Rolle dem Quartier im gesamtstädtischen Kontext zukommt. Mit Bezug auf diese Funktion wird anschliessend gezeigt, was spezifisch für das im Rahmen dieser Arbeit untersuchte Quartier wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung bedeutet. Erst vor diesem Hintergrund kann geklärt werden, wie aussagekräftig die einzelnen Kriterien, die in den «Kernindikatoren für Städte und Kantone» zum Bereich der Wirtschaft gezählt wurden, für das untersuchte Quartier sind und welche Zielrichtung den einzelnen Kriterien zuzuschreiben wäre.

2.5 Zwischennutzung und Stadtentwicklung

2.5.1 Begriffsbestimmungen

Zunächst sollen einige zentrale Begriffe definiert werden, die im Zusammenhang mit Industriebrachen und Zwischennutzungen von Bedeutung sind, um zu verstehen, was eine Zwischennutzung ist und wie sie charakterisiert wird. In verschiedenen Forschungsarbeiten wurde der Begriff mit unterschiedlichen Gewichtungen definiert. In Anlehnung an die Untersuchung zur «brachliegenden Schweiz» von Valda und Westermann (2004) werden die Begriffe folgendermassen definiert:

Brachfläche

Brachfläche ist ein vergleichsweise unpopuläres Wort, doch es beschreibt kurz und präzise den Zustand eines nicht genutzten oder unternutzten Areals. Nicht zu den Brachflächen zählen die Landreserven.

Ursprungsnutzung

Unter Ursprungsnutzung wird die letzte industrielle oder gewerbliche Nutzung verstanden, zu deren Zweck ein Industrieareal ursprünglich gebaut wurde. Der industriell nicht mehr genutzte Teil eines Areals wird oft als «nicht betriebsnotwendig» bezeichnet. Eine Ursprungsnutzung beinhaltet auch Nutzungen wie Lager und Bürogebäude. Der Ursprungsnutzung folgen zwei Arten der Umnutzung, und zwar die Zwischennutzung (temporär) und die Neunutzung (definitiv).

Umnutzung

Unter Umnutzung werden alle Nutzungsänderungen verstanden, die sich von der Ursprungsnutzung weg bewegen. Bis zu den Sechzigerjahren waren Umnutzungen von Industrie zu Industrie häufig zu beobachten. Danach nahm die Zahl solcher monotypischen Umnutzungen ab. Die Umnutzung ist der Oberbegriff für die temporäre Zwischennutzung und definitive Neunutzung.

Neunutzung

Unter Neunutzung werden alle Zustände verstanden, die für mehrere Jahrzehnte Gültigkeit haben sollen. Der Prozess hin zur vollständigen Neunutzung dauert mehrere Jahre. Eine Neunutzung verursacht Vorinvestitionen, die für den Investor mit einem beträchtlichen Planungs- und Marktrisiko behaftet sind. Fehlt die Anschubfinanzierung, so sind alle anderen Prozesse der Umnutzung behindert, bspw. die Nutzersuche, das Planungsverfahren und die Bauprojektierung.

Zwischennutzung

Unter Zwischennutzung werden alle Zustände verstanden, die temporärer Natur sind. Oft besetzen sie Terrain in einer Umgebung, die primär als ungeeignet für Umnutzungen erscheint. Ihr Merkmal sind ein niedriger Nutzungsgrad, niedrige Mieterträge und hohe Unterhaltskosten. Zwischennutzungen bleiben jahrelang bestehen, bis der Eigentümer eine ertragssteigernde Umnutzung vornimmt.

Bei der Definition einer Zwischennutzung kommt der zeitlichen Komponente eine zentrale Bedeutung zu. Es kann aber nicht gesagt werden, welche Dauer die zeitliche Begrenzung hat. Der Zeitraum zwischen Beginn und Ende einer Zwischennutzung kann zwischen wenigen Tagen oder Monaten (z.B. bei einem einmaligen Anlass) und mehreren Jahren variieren.

Bahr (2005) betont, dass es sich bei temporären Nutzungen um geplante oder ungeplante Übergangslösungen handelt, die ohne grosse Investitionen in leer stehende Gebäude oder ungenutzte Flächen auskommen, die sich nicht im Eigentum der Nutzer befinden. Gebäude und Flächen befinden sich im Besitz der jeweiligen Eigentümer und sind über den kommunalen Zonenplan an bestimmte dauerhafte Nutzungen, Planungs- oder Entwicklungsziele gebunden. In dieser Planung sind keine temporären, sondern lediglich dauerhafte Nutzungen vorgesehen.

Zwischennutzungen sind somit weder von der Art der Aktivität noch von der zeitlichen Dimension – und meist auch rechtlich – nicht klar definiert.

Zwischennutzungen sind insbesondere Aktionsfelder für jüngere und innovative Bevölkerungsgruppen, die nicht über das entsprechende Risikokapital für ihre Projekte verfügen (vgl. Bürgin und Cabane, 1999). Die Bandbreite der Nutzungsarten ist äusserst vielfältig und weit gefächert. Wichtige Nutzungsarten sind kulturelle Initiativen, Sport- und Freizeitanlagen, gewerbliche Nutzungen, Startup-Unternehmen, kreative und innovative Kleinstunternehmen (Klaus, 2006),

Ateliers, KMUs, unkonventionelle Wohnformen (Lofts), Freiflächen (Abenteuerspielplatz, Gärten, Parkplätze).

2.5.2 Industriebranchen in der Schweiz

Das Siedlungsgebiet in der Schweiz hat sich stark ausgedehnt. Die Flächenansprüche für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Versorgung und Freizeit wachsen. In den letzten Jahren wurden im Kanton Zürich pro Minute über 4 m² Kulturland überbaut; die Siedlungsfläche der Schweiz wächst pro Sekunde um knapp einen Quadratmeter (Kanton Zürich, 2001: 26). Die Siedlungsfläche wächst deutlich stärker als die Bevölkerung. Unerwünschte Begleiterscheinungen dieser Siedlungsentwicklung sind, neben dem hohen Bodenverbrauch, hohe Kosten für den Bau und die Werterhaltung der Infrastruktur sowie die Zersiedelung der Landschaft.

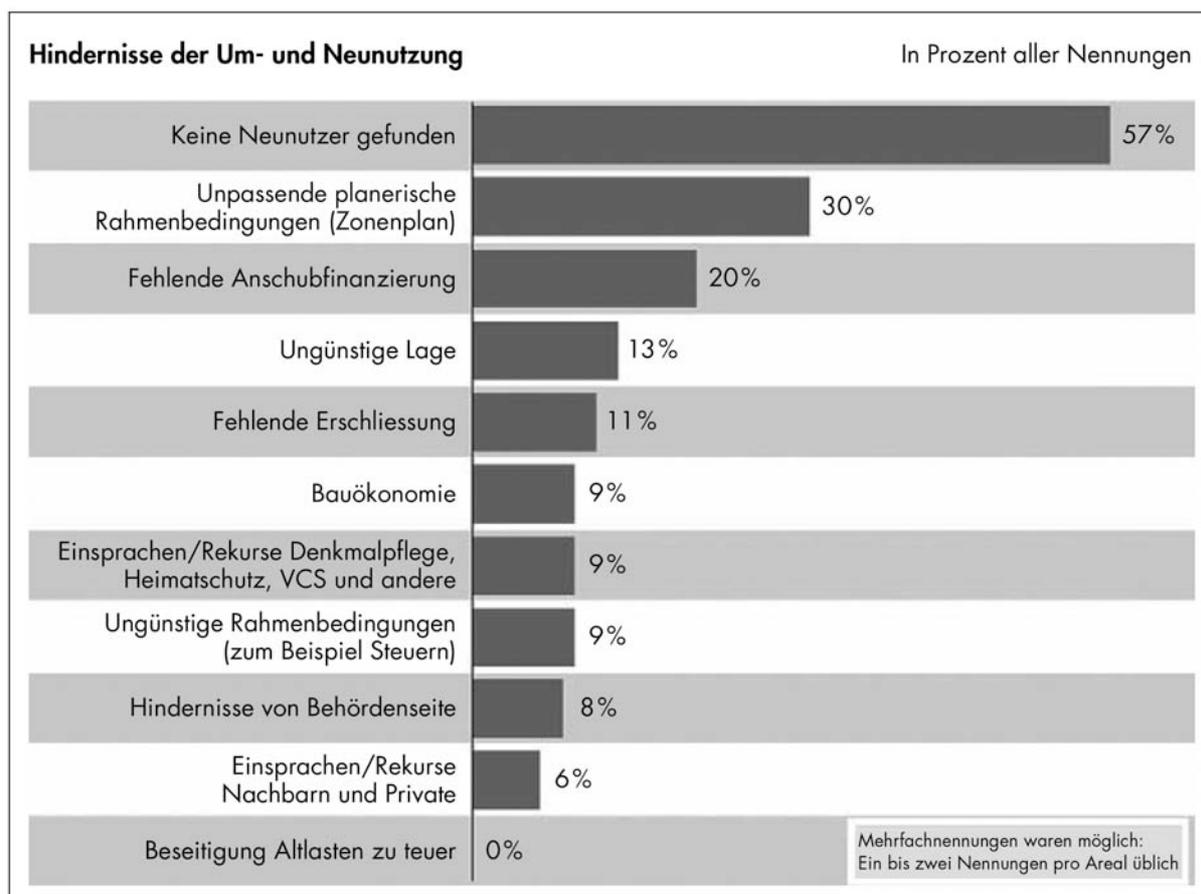


Abb. 2-5 Siedlungsflächenzunahme
(Quelle: Vinzens, 2005: 4)

Genf, mit Wohnraum für 190 000 Menschen, Arbeitsstätten für 13 000 Unternehmen und Arbeitsplätzen für 140 000 Beschäftigte. Die häufigste Grösse einer ganz oder teilweise nicht mehr genutzten Brachfläche beträgt 2 bis 5 Hektar. Dies entspricht je nach Areal einer Fläche von 4 bis 10 Fussballfeldern. Ein Drittel aller ausgewerteten Areale der Schweiz fallen in diese Kategorie. Sehr grosse Areale (über 10 Hektar) sind in der Schweiz selten. Sie machen 10% der Areale aus (vgl. Valda und Westermann, 2004).

«Industriebranchen sind ein kostbares ‚Reservoir‘ an Bauzonen: Seit den achtziger Jahren befindet sich die Schweizer Industrie in einem verstärkten Konzentrations- und Wandlungsprozess. Die Folgen sind nicht oder nur teilweise genutzte ehemalige Industrie- und Gewerbeareale – so genannte «Industriebranchen». (...) Der hohe Bedarf an Bauland an gut erschlossenen Lagen zwingt zur vermehrten Nutzung dieser Areale» (Bundesamt für Raumentwicklung, 2007).

Die Hindernisse auf dem Weg zu einer Um- und Neunutzung sind vielfältig, wobei das Ausbleiben von Investoren und neuen Nutzern mit Abstand das grösste Problem bildet. So werden viele Areale zunächst mit Zwischennutzungen belegt, bis es zu einer definitiven Umnutzung kommt.



Quelle: Vinzens, 2005: 5

Abb. 2-6 Hindernisse der Um- und Neunutzung von Industriebrachen

Nach wie vor gehören Brachflächen zu den vernachlässigten Räumen in Städten und Siedlungen. Von vergangenen Nutzungen verlassen und noch nicht von neuen Nutzungen besetzt, können sie als Zwischenräume innerhalb der Siedlungsbereiche beschrieben werden. Vermeintlich funktionslos füllen sie räumliche und zeitliche Übergänge aus. Zwischen einer abgeschlossenen und einer noch nicht begonnenen, langfristig geplanten Nutzung markieren die Industriebrachen in der Geschichte der Städte den Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft.

Die Gründe für die Entstehung von städtischen Brachflächen werden im räumlichen, ökonomischen und sozialen Strukturwandel gesehen: Die Umstrukturierung und die Aufgabe von Produktionsstandorten in innerstädtischen Bereichen ist grundsätzlich die Folge veränderter Beschäftigungs- und Produktionsstrukturen in den Unternehmen des industriellen Wirtschaftssektors. Zunehmende Globalisierung der Produktion, Auslagerung von Produktionsstandorten und Dezentralisierung verursachen in ehemals prosperierenden Industrieregionen Prozesse der Deindustrialisierung (vgl. Kruse, 2003: 24).

2.5.3 Bedeutung und Funktion von Industriebrachen

Die Chancen und Potenziale von städtischen Brachflächen werden im städtebaulichen und planerischen Diskurs in verschiedenen Bereichen gesehen. Städtische Brachflächen und temporäre Nutzungen spielen in der Siedlungsentwicklung eine besondere Rolle. Brachflächen sind Über-

reste vergangener Aktivitäten und gleichzeitig Ausgangspunkt für Neues. Temporäre Aktivitäten profitieren besonders von den Qualitäten dieser scheinbar funktionslosen Räume.

In Anbetracht der gegenwärtigen und prognostizierten Entwicklung werden Brachflächen vor allem auch als Chance für eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gesehen, da kurz- und mittelfristig kein Stillstand in der derzeitigen Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke erwartet werden kann. Der Trend zur räumlichen Dezentralisierung sowie der ungebremste Verstädterungsprozess widersprechen klar dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, nach dem innerstädtische Flächenpotenziale optimal ausgenutzt werden sollen (Siedlungsentwicklung nach innen), um dem massiven Bodenverbrauch an der Peripherie entgegen zu wirken oder ihn zumindest abzuschwächen. Weiter «dienen [Brachflächen] nicht nur der Nachverdichtung, sondern können auch eine Chance darstellen, die ökologische Situation in städtischen Agglomerationen und die oft ungenügende Freiraumsituation zu verbessern» (Kruise, 2003: 26).

Brachflächen dürfen jedoch nicht nur in ihrer Funktion als Bodenreserve für die Innenentwicklung gesehen werden. Ihre Bedeutung für die Stadt wird laut Kruise (2003: 26) «ergänzt durch Qualitäten als räumlich-zeitliche Übergänge». Wie beschrieben, liegen Brachen zeitlich gesehen zwischen einer vergangenen und einer zukünftigen Nutzung. Aber auch räumlich gesehen liegen sie zwischen den definierten Funktionseinheiten (Nutzungszonen) der räumlichen Planung. «In der Planung werden Räumen Funktionen zugeordnet und deren Grenzen definiert. Raum wird in funktionale Inseln (z.B. Wohnen, Gewerbe, Grünflächen, Verkehr, etc.) unterteilt. Brachflächen liegen zwischen diesen Inseln, die planerische Kategorie Übergangsräume gibt es nicht» (Kruise, 2003: 26). Es besteht die Gefahr, zukünftige Gestaltungsoptionen auf Brachflächen durch die Funktionseinteilung und -zuweisungen in die bestehenden räumlichen Kategorien einzuschränken. Werden Brachflächen allerdings als undefinierte Nischen erhalten, können sie als Übergangsräume in der räumlichen Planung Platzhalterfunktion einnehmen. So wie sich in der Natur in ökologischen Nischen neues Leben herausbildet, können auch in der städtischen Planung Nischen dazu beitragen, dass sich Neues entwickeln kann, dass der Kreativität durch Selbstorganisation eine Chance gegeben wird und dadurch Stabilität erhalten wird (vgl. Kruise, 2003: 30).

Brachflächen erfüllen als «räumlich-zeitliche Übergänge» laut Kruise (2003: 27ff.) verschiedene Funktionen:

- Wandel wahrnehmen und erkennen: Brachflächen markieren in der Stadt nicht nur einen raumstrukturellen Wandel, sondern auch einen wirtschaftlichen Strukturwandel. Sie ermöglichen aus planerischer Sicht ein Innehalten und eine Reflexion vergangener, gegenwärtiger und zukünftiger Entwicklungen.
- In der Offenheit und Ungeordnetheit liegt der Wert und die Besonderheit der Brachflächen für die Stadt: Sie befinden sich jenseits von Funktionszuweisungen und raumzeitlicher Fixierungen. In den nicht beplanten Flecken der Stadt liegt die Freiheit des Undefinierten.
- Brachflächen als Übergänge sind produktive und vielfältige Räume. In der Ökologie gelten die Übergangsräume zwischen Natur und Kultur als die produktivsten Räume mit der höchsten Artenvielfalt. Im städtischen Kontext bieten sie einen Nährboden für spontane, unerwartete oder geplante Aktivitäten. Kinder und Jugendliche, Anwohner, Passanten oder andere Stadtbewohner nutzen den scheinbar nutzlosen Raum zu den un-

terschiedlichsten Zwecken: vom Spazieren gehen oder Grillen über Flohmärkte, Musikräume oder (provisorische) Arbeitsstätten. Doch Brachflächen werden auch für in der Gesellschaft weniger positiv bewertete Aktivitäten genutzt: als wilde Müllablagerungsstätten oder für flächenintensives Gewerbe der Baustoffindustrie oder Logistik.

- Die Offenheit der Brachen bietet die Möglichkeit der Neuorientierung für die Stadt. Offen für das Unbekannte stellen Residualräume Experimentierfelder der Stadt dar. Es können neue Leitbilder erprobt werden; Flächen können unter Einbezug bürgerschaftlichen Engagements entwickelt werden und die scheinbare Leere mit einer Vielfalt von Konzepten erfüllt werden. Die Rote Fabrik in Zürich ist das vielleicht älteste Beispiel für die kulturelle Umnutzung eines ehemaligen Industriegeländes. Bürgerinitiativen und Volksabstimmungen erreichten, dass das brachliegende Industrieareal entgegen der Pläne der Stadt Zürich nicht abgerissen wurde, sondern als Kultur- und Freizeitzentrum genutzt werden kann. Heute bereichert die Rote Fabrik die Zürcher Kulturszene durch ihr äusserst vielfältiges Angebot.
- Brachflächen bieten Raum für gegenwärtige Entwicklungen. Gleichzeitig wird auf Brachflächen aber auch Raum freigehalten, der Optionen für die Zukunft bereithält. Raumbezogene Bedürfnisse kommender Generationen können heute schliesslich nicht vorhergesehen werden.

Zusammenfassend dienen Brachflächen nicht nur als Flächenreserven für bauliche Nachverdichtung und Entwicklung nach innen. Entsprechend dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind auch die genannten Qualitäten als «räumlich-zeitliche Übergänge» zu berücksichtigen. «Brachflächen werden zu Katalysatoren der Neuorientierung der Stadtentwicklung. Sie setzen Prozesse im Inneren der Stadt in Gang und werden damit zu Orten, an denen nicht nur die bauliche Umnutzung einer städtischen Fläche stattfindet, sondern wo im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung eine Integration wirtschaftlicher, sozialer, kultureller und ökologischer Belange geschehen kann und die derzeitige Flächennutzung der Stadt und deren Instrumente reflektiert werden können» (Kruse, 2003: 30).

2.5.4 Zwischennutzung als neues Instrument der Stadtentwicklung

Innerhalb der letzten Jahrzehnte führte die Deindustrialisierung zu einem radikalen Umbau vieler Städte. Es kristallisierten sich punktuell relevante Standorte für Investoren heraus, die mit hoher Dynamik und grossem Kapitaleinsatz umgebaut wurden, während die dazwischen liegenden Städte oder die weniger attraktiven Lagen innerhalb der Städte jahrelang nicht aktiv weiterentwickelt werden. Die durch die Deindustrialisierung und Aufgabe von Infrastrukturen entstandenen Brachflächen prägen heute vielerorts das Stadtbild. Zwar liegen für viele dieser Gebiete oft konkrete städtebauliche Konzepte und sogar Bebauungspläne vor, deren Umsetzung ist jedoch ungewiss. Die Stadt ist, vor allem bei geringer Finanzkraft, zur Umsetzung städtebaulicher Vorhaben vermehrt auf das Interesse von Investoren angewiesen, und somit auch verstärkt selbigen ausgeliefert. Deshalb wird vermehrt nach Lösungen gesucht, die bereits mit geringerem Kapitaleinsatz Impulse für die Stadtentwicklung auslösen können.

So hat die Aufmerksamkeit für das Phänomen «Zwischennutzung» in den letzten Jahren massiv zugenommen. In der Fachliteratur wird die Zwischennutzung als ein erfolgreicher Faktor für die Quartier-, Stadt- und allgemein die Standortentwicklung dargestellt. In der Praxis werden Zwischennutzer auch vermehrt von Eigentümern aktiv gesucht und teilweise mit privaten oder öffentlichen Mitteln gefördert und unterstützt. (vgl. Angst, 2004)

Zwischennutzungen sind massgeblich daran beteiligt, Areale für das städtische Leben zurückzugewinnen; ein Unterfangen, an dem die klassische Stadtplanung in neuerer Zeit öfters gescheitert ist. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Anziehungskraft des «Sulzer-Areals Stadtmitte» in Winterthur weniger durch Neubauprojekte, sondern vielmehr durch eine vitale soziokulturelle Szene generiert wurde, die sich in den provisorischen, sonst nicht verwertbaren Räumen entfalten konnte. Stadtentwicklung mit Zwischennutzungen heisst deshalb in erster Linie, sich auf Stärken der lokalen Bevölkerung zu besinnen und mit ihr eine neue Idee von Stadt und Städtebau zu entwickeln.

2.5.5 Urbane Pioniere als Akteure

Nach Overmeyer (2005) erzeugt die gesellschaftliche Umbruchsituation hin zu einer mehrheitlich wissensbasierten Gesellschaft für viele Menschen ambivalente Lebensverhältnisse. Es bedeutet den Verlust von traditionellen Sicherheiten auf dem Arbeitsmarkt und dadurch zunehmende Unsicherheiten in der Lebensplanung, doch die flexibilisierten Verhältnisse können auch bisher unentdeckte Handlungsmöglichkeiten eröffnen und eine Motivation zur Eigenständigkeit bedeuten. Unternehmerische Pioniere ziehen die persönliche Freiheit und die Möglichkeit der Selbstverwirklichung dem fremdbestimmten Angestelltendasein vor. Ihre Arbeits- und Lebensform wendet sich von den Spielregeln eines klassischen Arbeitsmarktes ab, der ihnen keine oder nur noch inakzeptable Möglichkeiten bietet. Solche «Lebenskünstler» nutzen ihre Kreativität, indem sie neue und innovative Produkte für Gesellschaft und Wirtschaft auf den Markt bringen.

Ein solcher «Start-Up» ist jedoch kein leichter, und meist ein persönlich entbehrungsreicher Prozess, der nicht immer von Erfolg gekrönt ist. Nach Overmeyer (2005) wird dabei die klassische Teilung von Arbeitszeit und Freizeit fließend, der «Acht-Stunden-Tag» und das «Wochenende» werden variabel und die permanente Konkurrenz erzeugt einen hohen individuellen Innovationsdruck. Aber im Verlauf einer derart individuellen Geschäftstätigkeit können sich berufliche Existenzen eröffnen, die nach konventionellen Ausbildungsmustern nicht möglich gewesen wären. Für einige stellen die vorgefundenen Nischen eine Möglichkeit zur Verwirklichung alternativer Lebensformen dar, für andere werden sie zum Sprungbrett für eine berufliche Karriere. Durch eigenes Engagement, Austauschprozesse und hohe Kreativität entstehen neue Ökonomien, kulturelle Innovation und eine Vielfalt urbanen Lebens, die nicht von einer städtebaulichen Gestaltung abhängig ist und ein breites Spektrum von Menschen aktiv an der Gestaltung ihrer Stadt beteiligt.

Innerstädtische Brachflächen bilden einen guten Nährboden für vielseitige, meist spontan aufkeimende Zwischennutzungen. Die temporären Nutzer eignen sich Räume, die auf unbestimmte Zeit aus dem städtischen Verwertungszyklus herausfallen, mit minimalen Mitteln an, nutzen die vorhandene Infrastruktur und beleben den Ort durch den Aufbau eigener Netzwerke. Die Motivation für ein solches Handeln entsteht aus dem Willen zum persönlichen Experimentieren im kreativen Milieu der Stadt. Oft sind es Personen, die es gewohnt sind, unter flexiblen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu leben, selbst soziale Netzwerke aufzubauen und mit diesen eine Eigendynamik zu erzeugen. (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2007)

2.5.6 Potenzial von Zwischennutzungen

Erfolgreiche Zwischennutzungsprojekte zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Funktionsmischung aus, die im Laufe des Entwicklungsprozesses entsteht. Sukzessive bilden sich Netzwerke und Mikrogemeinschaften heraus, die in vielen Fällen eigene Organisationsstrukturen

aufbauen, unter einem gemeinsamen Label nach aussen auftreten und sogar als Verhandlungspartner gegenüber Eigentümern auftreten. Allerdings wird der gesellschaftliche Output bei den existierenden Beispielen von Zwischennutzungen als eher punktuell und vor allem zeitlich limitiert angesehen. Genau hier drängt sich die Frage auf, ob in der Zwischennutzung nicht noch ein grösseres Potenzial steckt. Zwischennutzungen haben viele positive Seiten für Nutzer, Eigentümer und öffentliche Hand (vgl. Bürgin und Cabane, 1999):

- höherer Ertrag gegenüber der Branche seitens der Eigentümer, Vermeidung von leerstandsbedingten Kosten
- Verwahrlosung des Areals wird vermieden
- geringerer finanzieller Aufwand bei den Nutzern, und damit oft erst die Chance für innovative Aktivitäten (Beitrag zur Wirtschaftsförderung)
- Erproben neuer Nutzungsformen
- Vorbeugen oder Abschwächen von Risiken wie illegale Besetzung, Deponieren von Abfällen und Vandalismus oder andere Aktionen des zivilen Ungehorsams
- mögliche Aufwertung des Areals durch Erzeugung eines positiven Images und Identifikation (Beitrag zur Stadtentwicklung)
- Eingehen auf die Bedürfnisse der Bevölkerung
- Räumlich-architektonisch bieten zwischengenutzte Gelände häufig ein reizvolles Ambiente mit hoher Ausstrahlungskraft, da die Dimensionen und Dispositionen der ursprünglichen und der provisorischen Nutzung stark voneinander abweichen. Paradebeispiele sind Loftwohnungen.
- Insbesondere auf ausgedehnten Arealen können innovative gesellschaftliche Ideen realisiert werden, welche zum Teil eine beachtliche (Medien-)Öffentlichkeit erhalten.

Bahr (2005) stellt in seiner Untersuchung «Die Stadt entwickeln mit Zwischennutzungen» fest, dass Zwischennutzungen für die Stadtpolitik ein Mittel der Stadtentwicklung sind, um:

- Geld zu sparen, da keine Versorgungs- und Sicherungskosten übernommen werden müssen;
- die Bevölkerung in den lokalen Entwicklungsprozess einzubeziehen,
- durch kreative Zwischennutzungen ein Gebäude oder eine Fläche aufzuwerten und Investoren anzuziehen.

2.5.7 Verdrängung von Zwischennutzungen

Die Hoffnung der Politik auf Zwischennutzungen hängt mit der momentanen Finanzkrise der Städte zusammen. Zwischennutzungen sind für die Stadtpolitik attraktiv, wenn die finanziellen Mittel für eine langfristige und kontinuierliche Planung nicht mehr vorhanden sind. Im Rahmen der Standortaufwertung und der Ausrichtung auf Wirtschaftswachstum wird die Idee der Zwischennutzung oft als Übergangslösung eingesetzt. Attraktive Zwischennutzungen werden toleriert, solange auf weitere Investitionen in den Standort gewartet wird. Es droht eine Vereinnahmung der Zwischennutzer, und die viel beschworene Win-Win-Situation wird sich schliesslich zumindest für den letzteren als Trugschluss erweisen.

«Grossprojekte auf zentral gelegenen Industriebrachen sind ‚in‘. So geplante Quartierprojekte zielen meist auf die langfristige, vollständige Erneuerung des Areals ab. Dabei setzt sich die grossmasstäbliche geplante Struktur vorerst über ein sensibles urbanes Nutzungsgefüge hinweg, das seit dem Rückzug der Industrie an diesen Orten entstanden ist. Grossprojekte leiden wiederum unter dem ‚Problem des Anfangs‘: es fehlt ihnen die Vertrautheit des Ortes und adäquate Nutzung. Würden also die vorhandenen, teils etablierten Zwischennutzungen integriert und mit der Quartierplanung kombiniert, entstünde eine vertraute Kontinuität und vitale Urbanität. Denn zwischengenutzte Areale liegen nicht brach, sondern sind Brennpunkte innovativer Betriebe und Kulturen, formen einen ‚espace de l’imaginaire‘ wo vieles möglich ist. Doch die auf der leisen Ebene wirkenden temporären Lebenswelten brauchen Promotoren» (zone*imaginaire, 2008).

Obwohl es sich bei Zwischennutzungen um ein Phänomen handelt, das unterschiedlichste positive Aspekte beinhaltet, ist festzustellen, dass ein Zwischennutzer als Pionier in einem Aufwertungsprozess eine schlechte Ausgangslage hat. Denn sobald Zwischennutzungen die weitere Entwicklung anstossen, droht ihm die eigene Verdrängung. Durch die Ansiedelung von subkulturellen, künstlerischen und kreativen Zwischennutzungen wie Galerien, Clubs und Bars etc. sollen in einem Gebiet Aufwertungsprozesse in Gang gebracht werden. Die kreative Atmosphäre, welche die subkulturellen Zwischennutzungen ausstrahlt, lockt neue Bewohner an. Diese Idee der Aufwertung steht dem Prozess der Gentrifizierung¹ nahe.

Es muss also der Zeitbegriff mehr in den Mittelpunkt gestellt werden, um so den Zwischennutzern durch mittel- bis langfristige Perspektiven mehr Sicherheit zu geben. Das Problem ist dabei natürlich, dass eine Zwischennutzung per definitionem zeitlich begrenzt ist. Die Frage, die es in Zukunft zu beantworten gilt, ist, wie Zwischennutzungen in dauerhafte Umnutzungen transformiert werden können.

In der nachhaltigen Quartierentwicklung wird der temporäre Charakter von Zwischennutzungen abgelehnt, und es wird versucht, die Verdrängung der Zwischennutzungen zu verhindern. Nachhaltige Quartierentwicklung setzt vielmehr auf Projekte mit wirtschaftlich tragfähigen Konzepten und einem langfristigen Effekt. Auch eine Zwischennutzung braucht eine gewisse Sicherheit über ihre Nutzungsdauer. Diese Sicherheit kann mit Nutzungsverträgen gegeben werden. Die Zwischennutzung kann von den Behörden institutionalisiert werden, indem sie die Nutzer in ihren Projekten begleitet und diese koordiniert. Beispiele dafür gibt es viele in Berlin, wo solche Aktionen oft ein Anstoss für die positive Entwicklung in einem Quartier waren und die meisten Nutzer nicht verdrängt wurden (vgl. Bahr, 2005: 59).

Es bleibt bei Zwischennutzungen zudem die Frage offen, wer was für welche Zwecke nutzen darf und wer dadurch ausgegrenzt werden könnte. Ein demokratisches Auswahlverfahren wäre erforderlich, damit nicht nur wirtschaftliche Konzepte die Voraussetzung für Zwischennutzung sind. Vermehrt sind auch globale Unternehmen und andere finanzstarke Gruppen an Zwischennutzungen interessiert; die gesellschaftliche Bedeutung der Zwischennutzungen läuft Gefahr, verdrängt zu werden. Denn Zwischennutzungen «bieten Gestaltungsmöglichkeiten auf lokaler Ebene und stärken das Engagement und die Partizipation der Bevölkerung. Durch Zwi-

¹ Dabei verdrängen Pioniere einen Teil der alteingesessenen Haushalte, bevor sie selbst und die restliche alteingesessene Bevölkerung von statushöheren Gruppen verdrängt werden. Der Prozess stellt die Aufwertung eines Wohngebietes in sozialer und physischer Hinsicht dar. (vgl. Bahr, 2005: 58)

schennutzungen werden Räume nicht endgültig besetzt, sondern lassen Optionen für die Zukunft offen» (Bahr, 2005: 65).

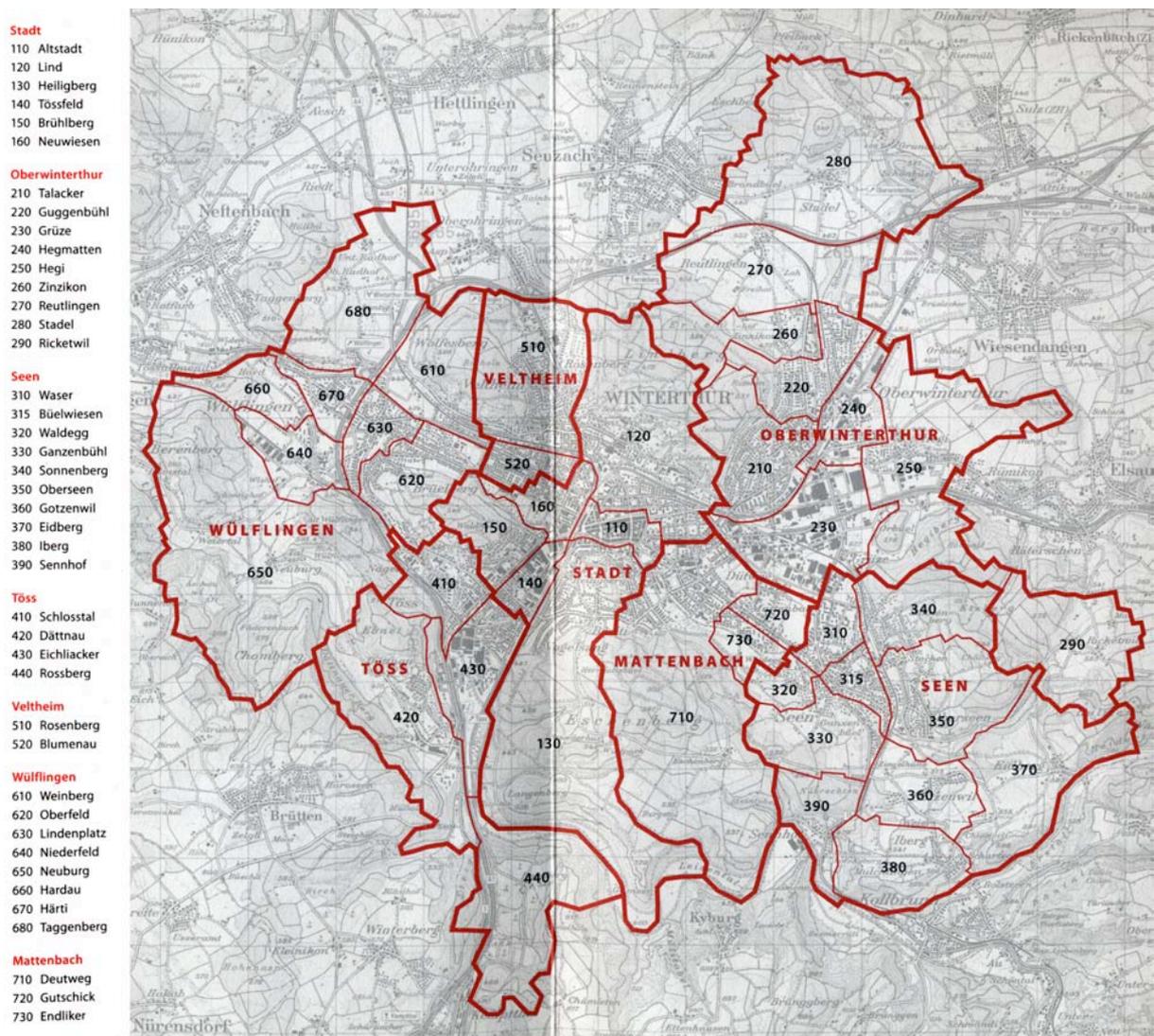


Quelle: Eigenes Photo

3. Heranführung an das Fallbeispiel

In diesem Kapitel wird schrittweise an das Fallbeispiel herangeführt. Die Verflechtungen des Lagerplatz-Areals mit seiner Umgebung müssen für eine spätere Beurteilung zur Entwicklung berücksichtigt werden. Aus pragmatischen Gründen drängt sich jedoch eine Abgrenzung des geographischen Untersuchungsraums auf. Dazu wird dreistufig vorgegangen: Zuerst werden das Tössfeld-Quartier und die anliegenden Quartiere im gesamtstädtischen Kontext der Stadt Winterthur verortet; anschliessend wird das Sulzer-Areal mit dem Teilgebiet Lagerplatz-Areal beleuchtet und abschliessend auf den Lagerplatz fokussiert.

3.1 Das Tössfeld-Quartier im gesamtstädtischen Kontext



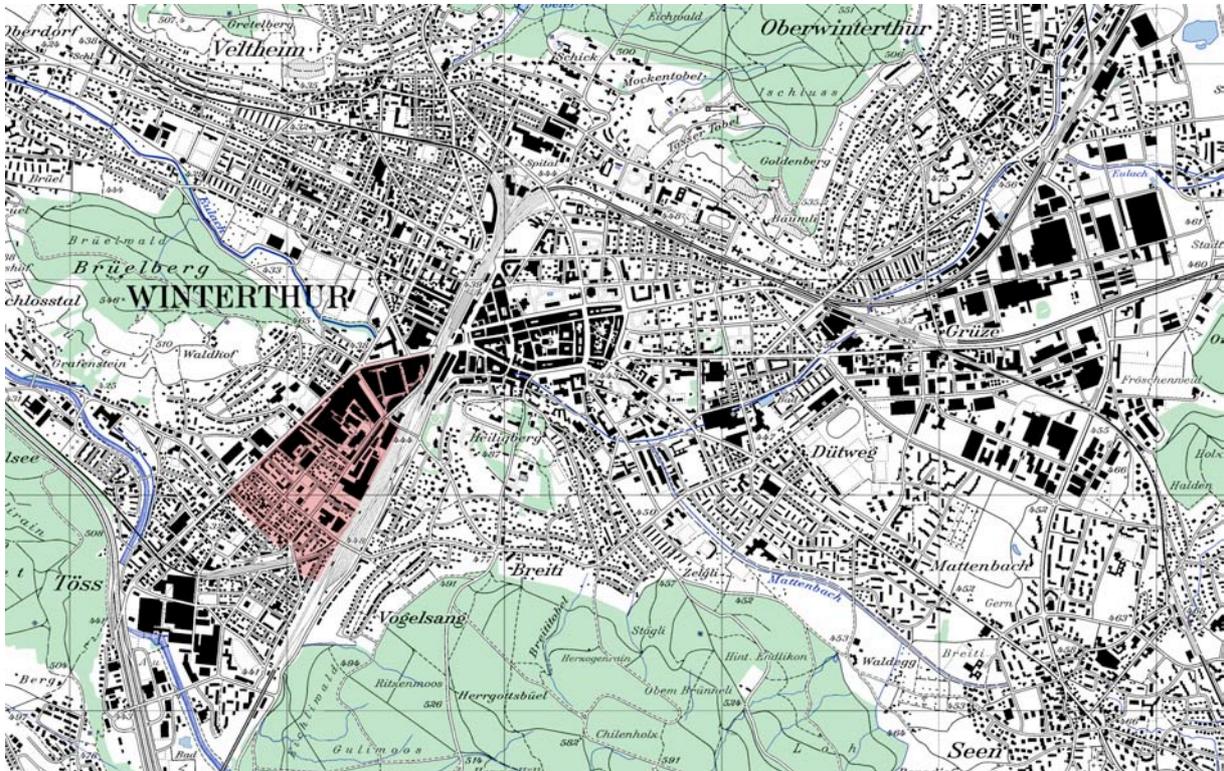
Quelle: Stadt Winterthur, 2007: Umschlagklappe

Abb. 3-1 Stadtkreise und Statistische Quartiere Winterthur

Wenn die Konzeption der nachhaltigen Entwicklung auf die Ebene eines Quartiers angewendet wird, muss vor allem bezüglich der wirtschaftlichen Aspekte ein Rückbezug auf die angestrebte

Funktion des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext gemacht werden. Nur aus dieser Perspektive heraus lässt sich festlegen, welche Entwicklung als sinnvoll zu betrachten ist (vgl. Kapitel 2.4.3.5).

3.1.1 Raumentwicklung und Charakter



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: PK25, swisstopo

Abb. 3-2 Stadtquartier Tössfeld

Das Tössfeld-Quartier mit dem grössten zusammenhängenden ehemaligen Industriegebiet der Schweiz und dem anschliessenden Wohn- und Gewerbeviertel liegt gegenüber der Altstadt im Südwesten von Winterthur. Es ist ein keilförmiges Gebiet, eingeklemmt zwischen den breiten Geleiseanlagen des Hauptbahnhofs und der Zürcherstrasse, der Strasse mit der höchsten Verkehrsbelastung in Winterthur. Topographisch liegt das Quartier in der Talebene zwischen dem Brühlberg und dem Heiligberg.

Aus der Vogelperspektive wird ersichtlich, dass das Quartier zweigeteilt ist, in das nördliche, der Altstadt zugewandte Industriegebiet und das südliche, mit dem Stadtteil Töss verwachsene Wohn- und Gewerbeviertel. Das Industrieviertel zeichnet sich durch grossflächige Hallen und Plätze sowie durch eine klare Baubegrenzung entlang dem Strassen- und Bahnerschliessungssystem aus. Das Wohn- und Gewerbeviertel besteht aus einem rechtwinklig angeordneten Strassensystem mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern. Die meisten Häuser verfügen über einen kleinen Garten.

Von der Bebauungsstruktur, der Erschliessung und den Versorgungsfunktionen her bildet das Tössfeld-Quartier eine Einheit mit dem südwestlich angrenzenden Stadtteil Töss, d.h. mit den Quartieren Eichliacker und Schlosstal, und im Norden mit den Quartieren Brühlberg und Neuwiesen. Die östlich gelegenen Quartiere Heiligberg und Altstadt sind durch das bis über 100 Meter breite Geleisefeld und das ehemalige Industrieareal deutlich vom Tössfeld-Quartier abgeschnitten.

Historisch betrachtet handelt es sich bei allen Quartieren in der Tössfeld-Ebene um ehemalige Industriequartiere. In der Stadt und im – damals noch selbständigen – Vorort Töss gab es bald nicht mehr genug Wohnungen für die vielen Arbeiterfamilien. So begann in Winterthur eine Sonderentwicklung: Anders als in anderen Industriestädten wie z.B. Zürich engagierten sich nicht die Gemeinden im Wohnungsbau, sondern fast ausschliesslich Private. Ab 1865 liessen Rieter, Sulzer und SLM in der Nähe ihrer Fabriken Arbeiterhäuschen nach englischem Vorbild bauen, und 1872 gründeten wohlhabende Bürger die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GebW), weil sie damit sozialen Unruhen vorbeugen wollten. (vgl. Bärtschi, 1999)

Für die Arbeiterschicht entstanden somit im Gebiet zwischen der Altstadt und dem Vorort Töss billige Wohngelegenheiten neben den Industriebauten. Somit erhielt das Quartier auch eine Auffangfunktion für zuwandernde Gastarbeiter. Die Quartiere werden auch heute noch durch die ausländische Wohnbevölkerung mit ihren spezifischen Lebensweisen geprägt. Der Bevölkerungsstruktur entsprechend hat sich entlang der Zürcherstrasse auch ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten gebildet.

3.1.2 Heutige Funktion des Tössfeld-Quartiers

Das Tössfeld-Quartier ist ein zentrumsnahes Arbeiterquartier (Wohnquartier mit teilweise Anteil an Gewerbebeerbauung, Industriegebiet und Zentrumszone, vgl. Abb. 3-3 und Abb. 3-5). Es bildet den Lebensraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen (unter 30'000.- pro Jahr). Aufgrund des Alters der Gebäudesubstanz (mit entsprechend tiefen Mieten) und der Geschichte des Quartiers leben hier auch überdurchschnittlich viele ausländische Staatsangehörige (43.3% der insgesamt 2207 Personen, Konzentration von Nationengruppen aus dem südeuropäischen Raum). (vgl. Heye und Leuthold, 2005).

Für viele Personen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen, die neu nach Winterthur ziehen, haben der Stadtkreis Töss und das Tössfeld-Quartier die Funktion einer Eingangspforte bzw. eines Durchgangsquartiers. Die günstigen Wohngelegenheiten und die hohe Fluktuation schaffen den hierfür erforderlichen Spielraum. Wenn die Einkommen steigen, wird oftmals in ein anderes Quartier umgezogen.

Aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten bietet dieses Quartier auch Nischen für Gewerbe und selbständig Erwerbende. Durch den Wegfall anderer Flächen für Kleinstgewerbe und Nischennutzungen in der Altstadt gewinnt das Quartier in dieser Funktion an Bedeutung. In den Quartieren zwischen Töss und der Altstadt ist nebst den Grossverteilern auch der «kleine» Detailhandel präsent.

Im Gegensatz zur städtebaulichen Ideologie der 60er und 70er Jahre, welche die Funktionen Wohnen, Einkaufen, Arbeiten usw. möglichst trennen wollte, sind im Tössfeld-Quartier und in den umliegenden Arbeiterquartieren Eichliacker, Schlosstal, Neuwiesen und Brühlberg die verschiedenen Nutzungen noch relativ gut durchmischt. Haushaltsbezogene Güter und Dienstleistungen werden im Quartier angeboten, so dass das durch die Bahnlinie von der Altstadt abgetrennte Gebiet als eigenständiger Stadtteil bezeichnet werden kann.

Seit dem Niedergang der Industrie hat sich die Bevölkerungsstruktur in den traditionellen Arbeiterquartieren Töss und Tössfeld verändert. Sulzer und die GebW haben viele Häuser an Private verkauft, deren Mieten danach für ehemalige Arbeiterfamilien nicht mehr zu zahlen waren. Nach Aussagen von Hans-Peter Bärtschi (Die Wochenzeitung, 13.05.2004) fand eine «eigentliche Segregation» statt: In alle ruhigen Quartiere im inneren Tössfeld und im alten Kern von Töss zog der Mittelstand ein. An der Bahnlinie und an der Zürcherstrasse, der verkehrsreichsten

Strasse der Stadt, die das Quartier zerschneidet, wohnen noch heute hingegen praktisch nur noch arme, ausländische Staatsangehörige. Töss und Tössfeld werden also von zwei völlig verschiedenen sozialen Gruppen bewohnt, die höchstens beim Einkaufen im Zentrum Töss miteinander Kontakt haben.

Wie die sozialräumliche Studie von Heye und Leuthold (2005) zeigt, weisen die Quartiere Tössfeld, Schlosstal, Eichliacker, Brühlberg und Neuwiesen im gesamtstädtischen Kontext betrachtet seit 1990 den höchsten Individualisierungsgrad in der Stadt auf. Einpersonenhaushalte, Wohngemeinschaften, getrennt lebende Paare und modernere egalitäre Familienmodelle (Mann und Frau sind voll- oder teilzeit erwerbstätig) dominieren über das traditionell-bürgerliche Ideal des Lebens in einer Zweigenerationen-Familie mit strikter Rollenteilung von Erwerbs- bzw. Betreuungs- und Hausarbeit zwischen den Geschlechtern. In den ehemaligen Arbeiterquartieren überwiegt ein hochgradig urbanisiertes und individualisiertes Milieu mit – im Gegensatz zu traditionellen – alternativen Haushaltsformen, Rollen- und Familienmodellen als eigenständige und dauerhafte Lebensformen. Diese Ausdifferenzierung der Lebensformen ist Teil der Entwicklung zu einer individualisierten Gesellschaft, in der das einzelne Individuum in verstärktem Masse zwischen verschiedenen Lebensentwürfen wählen kann und weniger durch traditionelle Vorgaben und gesetzliche Vorschriften geleitet wird.

Innerhalb der gesamten Region Winterthur sind die Milieuunterschiede vergleichsweise schwach, zwischen den Winterthurer Stadtquartieren jedoch recht gross. Die Trennung zwischen den eher von urbanen individualisierten Milieus und den von traditionell-bürgerlichen Lebensstilen geprägten Wohngebieten verläuft innerhalb der Stadtgrenzen. 1990 galt noch je «bürgerlich-traditioneller» ein Quartier, desto statushöher ist es, und je «individualisierter» der Lebensstil, desto statusniedriger. Der strikte Zusammenhang zwischen Status und Lebensstil hebt sich jedoch zwischen 1990 und 2000 auf. In die zentrumsnahen Arbeiterquartiere zieht der Mittelstand ein, und es findet eine relative Aufwertung der Quartierbevölkerung nach sozialem Status (gemessen an Einkommen, sozioprofessionellem Status, Bildungsniveau) statt. Dabei werden vor allem die statusniedrigen Arbeiterquartiere Tössfeld, Brühlberg und Neuwiesen im Vergleich zum Umland deutlich aufgewertet. Diese überdurchschnittliche Aufwertung der 1990 noch statusniedrigen Quartiere kann als Ansatz einer Gentrifizierung gesehen werden. Eine Marginalisierung, d.h. relative Abwertung ehemaliger Industriequartiere fand dagegen bisher nicht statt. (vgl. Heye und Leuthold, 2005).

Aufgrund der Erneuerung der Gebäudesubstanz im Bereich des Sulzer-Areals und der damit verbundenen Veränderung der Bevölkerungsstruktur sind deutliche Merkmale des Wandels im Sinne einer «zone in transition» (nach der Typologie von Burgess, siehe Kap. 2.2.2.1) auszumachen. Mit der besseren Anbindung an die Altstadt (neue Passarelle über die Zürcherstrasse beim Bahnhof) wird der Druck der Cityerweiterung, und somit der Prozess der Gentrifizierung, in diesem Quartier künftig zunehmen.

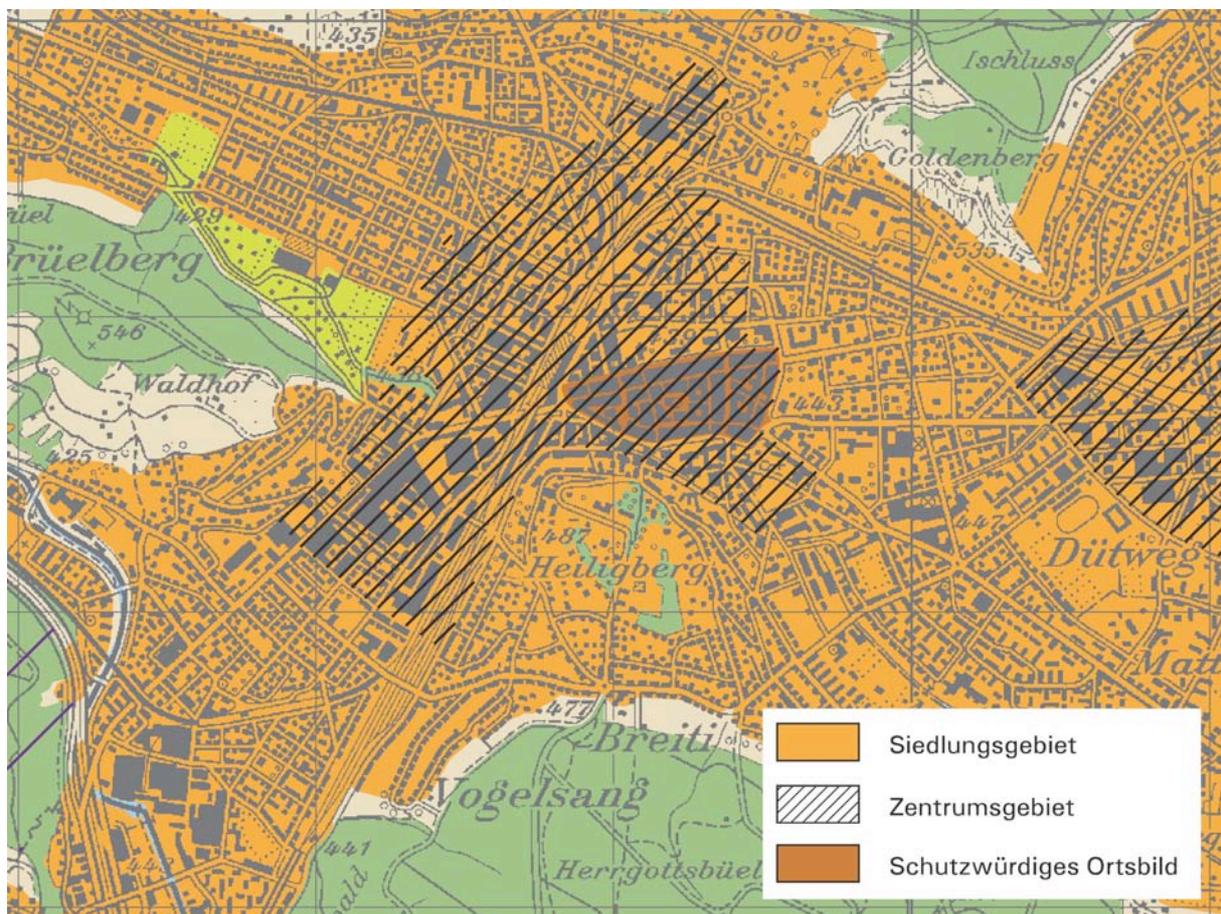
3.1.3 Angestrebte Funktion des Tössfeld-Quartiers

In welche Richtung sich das Tössfeld-Quartier künftig entwickeln soll, kommt im Richtplan des Kantons Zürich, im Zonenplan der Stadt Winterthur, in den Gestaltungsplänen und in den Ergebnissen der Testplanungen zum Ausdruck.

Der kantonale Richtplan weist die Hälfte des Tössfeld-Quartiers – das gesamte ehemalige Industrieareal im nördlichen Teil – als **Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung** aus, welches im Ganzen das Winterthurer Zentrum «Sulzerareal-Bahnhof» umfasst (vgl. Kanton Zürich, 2007).

Die gesetzliche Grundlage für die Bezeichnung von Zentrumsgebieten ist nach der Planungs- und Baugesetzordnung (PBG) § 22 Abs. 1: «Der Siedlungsplan scheidet Gebiete aus, die aus kantonaler Sicht für die Bildung wirtschaftlicher und kultureller Zentren, für eine Wohn- oder gemischte Überbauung sowie für die industrielle und gewerbliche Nutzung bestimmt sind, und legt dabei die anzustrebende bauliche Dichte fest» (Kanton Zürich, 2007).

Zentrumsgebiete umfassen sowohl Siedlungsteile, denen bereits heute die Funktion als kulturelle und wirtschaftliche Siedlungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung zukommt, als auch Gebiete mit hohem Veränderungspotenzial, die durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung solche Aufgaben übernehmen können. Als Teil der Strategie einer Siedlungsentwicklung nach innen werden mit der Bezeichnung von Zentrumsgebieten Optionen für die langfristige Entwicklung innerhalb bereits weitgehend überbauter Gebiete offen gehalten. (vgl. Kanton Zürich, 2007)



Quelle: Kantonaler Richtplan (Kanton Zürich, 2007)

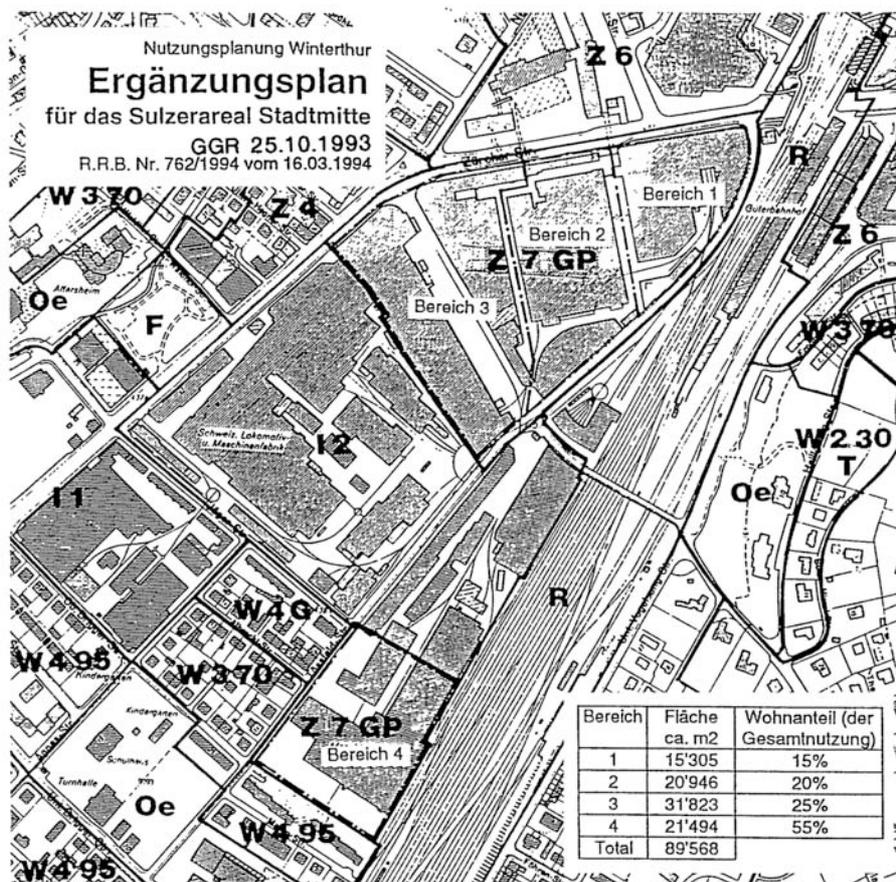
Abb. 3-3 Zentrumszone in der Winterthurer Innenstadt

Bei künftigen Planungen in den Zentrumsgebieten sind gemäss dem kantonalen Richtplan die folgenden Grundsätze wegleitend (Kanton Zürich, 2007: 28):

- Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität sollen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden können. Zu diesem Zwecke sind in der Regel Mischnutzungen anzustreben; insbesondere soll auch Wohnraum erhalten bzw. neu geschaffen werden.

- Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für die einzelnen Zentrumsgebiete insgesamt deutlich über den in § 49a PBG vorgesehenen Ausnützungen festzulegen. Mit gezielten Nutzungs- und Dichtevorgaben in der regionalen Richtplanung sind die Zentrumsgebiete, auch zur Sicherung genügender Erholungsbereiche, bedarfsgerecht zu strukturieren.
- Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind auszuschöpfen.
- Die Verkehrs- und die übrige Infrastruktur ist so zu planen und zu projektieren, dass eine sinnvolle Etappierung der Nutzung der einzelnen Gebiete erreicht wird.
- Als Entwicklungsimpulse oder zur funktionalen Optimierung sind öffentliche Einrichtungen zielgerichtet auszubauen bzw. anzusiedeln.
- Durch kooperative Planungsverfahren ist sicherzustellen, dass im Zusammenspiel verschiedenster Politikbereiche von Bund, Kanton und Gemeinden wie Wirtschaftsförderung, Umweltpolitik, Raumplanung und Verkehrspolitik, aber auch Finanzpolitik, Entwicklungsimpulse aufgenommen bzw. ausgelöst werden können.

Das RPG hält im §51 für Zentrumszonen fest: «Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen» (Kanton Zürich, 2007).



Quelle: Stadt Winterthur 2000

Abb. 3-4 Ergänzungsplan für das Sulzer-Areal von 1994

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur hat für die Zentrumszone Sulzer-Areal Stadtmitte konkrete Vorschriften erlassen und eine Gestaltungsplanpflicht verhängt. In den Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht sollen neue, städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionsfähige Teilzentren geschaffen werden (Stadt Winterthur 2000a, 18).

Die speziellen Vorschriften für das Sulzer-Areal Stadtmitte sind laut BZO (Stadt Winterthur 2000a, 18-19) die folgenden (vgl. auch Abb. 3-4):

Art. 50: Zonenzweck

- *Schaffung eines neuen, städtebaulich und architektonisch gut gestalteten, in sich funktionsfähigen Stadtteils unter Beachtung der Aspekte der Sicherheit und einer guten Mischung der einzelnen Nutzungsarten; Schwergewicht: Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor*
- *Sicherstellung eines substantiellen Wohnanteils*
- *Erhaltung der städtebaulichen Struktur und der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz*

Art. 51: Gestaltungsplanpflicht

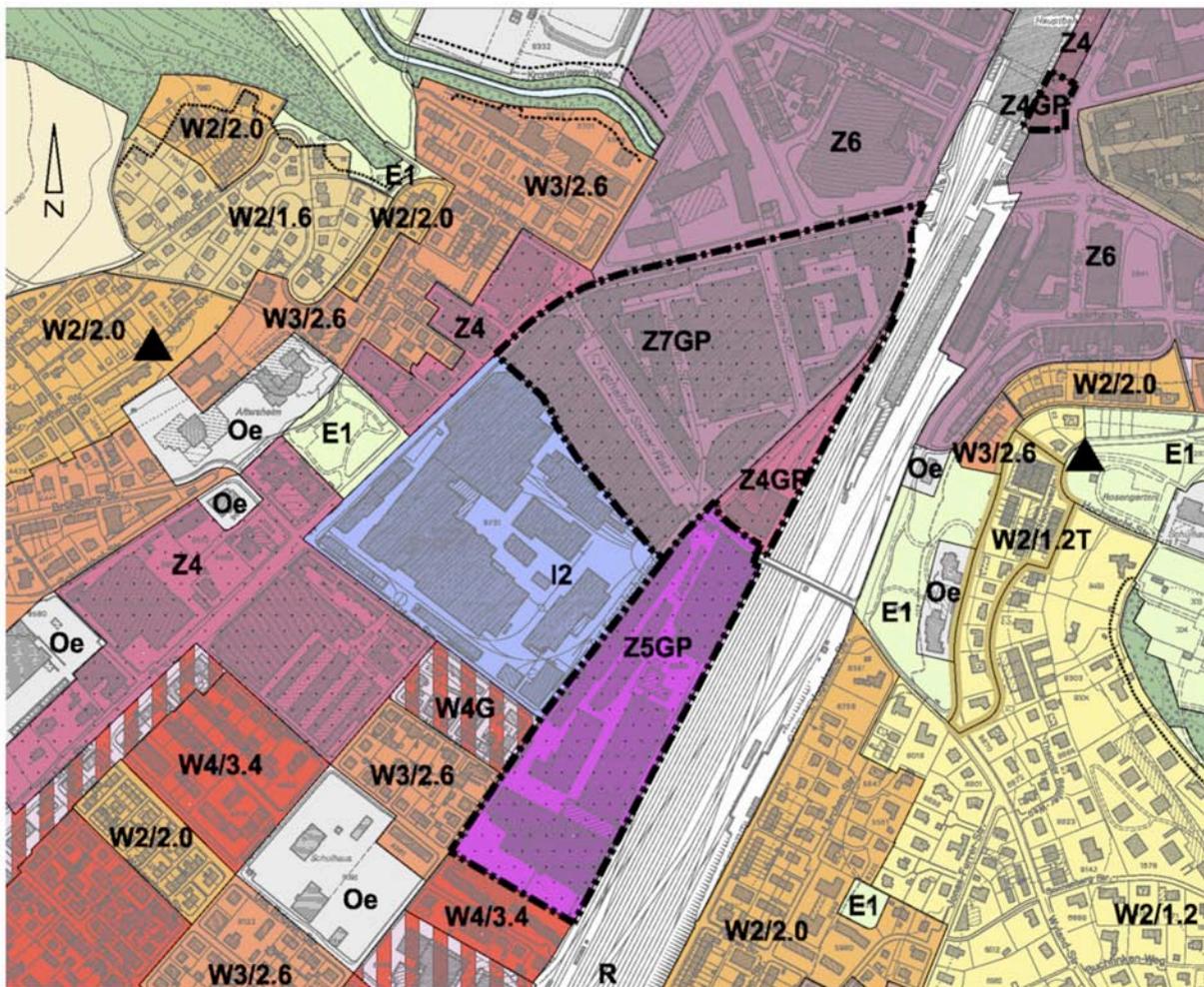
1. *Die Überbauung des Areals hat in Etappen aufgrund von Gestaltungsplänen zu erfolgen. Für den Bereich 4 sind öffentliche Gestaltungspläne oder private Gestaltungspläne mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates zu erstellen.*
2. *Die Umnutzung von Schutzobjekten unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen ist von der vorgängigen Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Solcherart umgenutzte Bauten sind in spätere Gestaltungspläne zu integrieren.*

Art. 52: Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist zu bewilligen, wenn die Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht unter Denkmalschutz gestellt werden und wenn durch den Abbruch die zukünftige Überbauung nicht negativ präjudiziert wird.

Art. 53: Grundmasse / Besondere Nutzungen

1. *Für die Gestaltungspläne gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften:*
 - a) *In den einzelnen Bereichen gemäss Ergänzungsplan darf die Ausnützungsziffer von 250 Prozent nicht überschritten werden. Verschiebungen zwischen einzelnen Gestaltungsplänen innerhalb eines Bereichs und zwischen anstossenden Bereichen sind zulässig.*
 - b) *Der Wohnanteil in den einzelnen Bereichen richtet sich nach dem Ergänzungsplan.*
 - c) *Publikumsorientierte Nutzungen 1/10 (mit Ausnahme von Bereich 4 gemäss Ergänzungsplan).*
 - d) *Hochhäuser sind generell zulässig.*

**Zentrumszonen**

	Z3	Zentrumszone 3
	Z4	Zentrumszone 4
	Z6	Zentrumszone 6
	Z7	Zentrumszone 7

Arbeitsplatzzonen

	G	Gewerbezone
	I1	Industriezone 1
	I1	Industriezone 1
	I2	Industriezone 2

Wohnzonen

	W2/1.0	Zweigeschossige Wohnzone
	W2/1.2	Zweigeschossige Wohnzone
	W2/1.6	Zweigeschossige Wohnzone
	W2/2.0	Zweigeschossige Wohnzone
	W2G	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
	W3/2.6	Dreigeschossige Wohnzone
	W3G	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
	W4/3.4	Viergeschossige Wohnzone
	W4G	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung

Quelle: Stadtentwicklung Winterthur

Abb. 3-5 Geplante Zonenplanänderung der Stadt Winterthur für das Sulzer-Areal

In den Legislaturschwerpunkten formuliert der Stadtrat Winterthur die konkreten Absichten und Zielsetzungen zur Weiterentwicklung des Sulzer-Areals wie folgt: «Angestrebt werden Lösungen mit einem guten Mix von zukunftsträchtigen Arbeitsplätzen und Wohnmöglichkeiten» (Stadtrat Winterthur, 2002: 8). Gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur soll der Rest des Tössfeld-Quartiers seinen heutigen Charakter als Lebensraum mit Wohnnutzung und Gewerbebeileichterung behalten. Die Vorstellungen der Stadt zielen darauf ab, das Sulzer-Areal durch teurere Wohnungen mit einem hohen Ausbaustandard in einen Lebensraum für eine Wohnbevölkerung im mittleren bis oberen Einkommenssegment umzuwandeln. Die bereits realisierten Wohnüberbauungen auf dem Areal bringen diese Zielrichtung zum Ausdruck.

3.1.4 Wirtschaftliche Aspekte der Quartierentwicklung

Nach der Verortung des Tössfeld-Quartiers im gesamtstädtischen Kontext – wie im Kapitel 2.4.3.5 gefordert – können nun auch die wirtschaftlichen Aspekte der nachhaltigen Quartierentwicklung für die angestrebte Funktion des Quartiers aufgezeigt werden. Die angestrebte Funktion soll dazu nochmals kurz zusammengefasst werden:

Bildung eines wirtschaftlichen und kulturellen Zentrums, mit einer guten Mischung einzelner Nutzungsarten, d.h. Wohnnutzung sowie industrielle und gewerbliche Nutzung (Kanton Zürich, 2007: 28) bzw. zukunftsträchtige Arbeitsplätze und Wohnmöglichkeiten (vgl. Stadtrat Winterthur, 2002: 8).

3.1.4.1 Wirtschaftlich aussagekräftige Kriterien

In **Wohnquartieren** geben die folgenden Kriterien der Kernindikatoren für Städte und Kantone (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2007) aussagekräftige Hinweise in Bezug auf die wirtschaftlichen Aspekte der nachhaltigen Entwicklung (vgl. Stulz et al., 2004):

- steuerbares Einkommen natürlicher Personen
- Mietpreisniveau
- Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen
- Investitionen der öffentlichen Hand
- private Investitionen in den Wohnungsbau
- Versorgung mit haushaltorientierten Produkten und Dienstleistungen

Für Quartiere, die als **Arbeitsplatzquartiere** eingestuft werden, sind weiter folgende Kriterien aussagekräftig (vgl. Stulz et al., 2004):

- Arbeitslosenquote
- Anzahl Unternehmungen mit ISO 14001-Zertifikat
- Beschäftigte in wertschöpfungsstarken Branchen
- Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz

Mit Ausnahme der «Investitionen der öffentlichen Hand» entziehen sich alle als aussagekräftig eingestuften Kriterien dem direkten Wirkungsbereich der öffentlichen Hand. Das heisst, die Stadt kann nur indirekt darauf einwirken, dass sich beispielsweise das steuerbare Einkommen natürlicher Personen in einem Quartier erhöht, oder dass mehr in den privaten Wohnungsbau investiert wird. Entscheidungsträger sind bei den aus ökonomischer Optik relevanten Aspekten einer nachhaltigen Quartierentwicklung die Haushalte und die Unternehmen. Der Einfluss der Stadt beschränkt sich im Wesentlichen darauf, ein Umfeld zu schaffen, das die Entscheide von Unternehmen und Haushalten in die gewünschte Richtung begünstigt. Entsprechende Massnahmen sind somit eher in den Bereichen «Gesellschaft», sowie «Verkehr und Raumplanung» anzusetzen. Verbesserungen in diesen Bereichen wirken sich auf die Kriterien zu den ökonomischen Aspekten der nachhaltigen Quartierentwicklung aus. Diese Verknüpfung bringt auch den engen Zusammenhang zwischen den drei Bereichen von Gesellschaft, Wirtschaft und Ökologie zum Ausdruck, die im Konzept der Nachhaltigkeit enthalten sind.

3.1.4.2 Zielrichtung der wirtschaftlichen Kriterien

Bezüglich der Zielrichtung der einzelnen als aussagekräftig eingestufteten Kriterien ergibt sich folgendes Bild (vgl. Stulz et al., 2004). Gewünscht wird eine **Zunahme** bei folgenden Punkten:

- steuerbares Einkommen natürlicher Personen,
- Investitionen der öffentlichen Hand,
- private Investitionen in den Wohnungsbau,
- Versorgung mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen,
- Anzahl Unternehmungen mit ISO 14001-Zertifikat,
- Beschäftigte in wertschöpfungsstarken Branchen, sowie
- Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz

Ausreichende Investitionen in die Bausubstanz und in das Wohnumfeld sowie eine ausreichende Versorgung der Quartierbevölkerung sind zentrale Voraussetzungen dafür, dass das Quartier ein in sich funktionsfähiger Stadtteil wird und seine Funktion als Lebensraum langfristig halten kann.

Eine **Abnahme** ist bei den folgenden Kriterien erwünscht:

- Arbeitslosenquote,
- Mietpreisniveau sowie
- Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen.

Im Folgenden wird die Aussagekraft und Zielrichtung der wirtschaftlichen Kernindikatoren in Anwendung auf das Tössfeld-Quartier ausführlich diskutiert. Die Ausführungen lehnen sich an den Bericht zu den wirtschaftlichen Aspekten der nachhaltigen Quartierentwicklung von Inderbitzin et al. (2004) an.

1. Steuerbares Einkommen natürlicher Personen

Durch die Umnutzung und Aufwertung des ehemaligen Industrieareals in einen modernen Stadtteil ist ein moderater Anstieg des steuerbaren Einkommens zu erwarten. Entfaltet die Umnutzung des Sulzer-Areals eine Ausstrahlung auf die anderen Siedlungen im Tössfeld-Quartier, so wird das steuerbare Einkommen über die Jahre kontinuierlich ansteigen. Ein starkes Ansteigen über lange Zeit wäre jedoch ein Indiz für die Verdrängung der heutigen Mieterschaft, ein Rückgang ein Indiz für eine Abwertung des Quartiers. Bleiben die heutigen Nutzungen in den umliegenden Wohnsiedlungen, so wird der Anstieg des steuerbaren Einkommens nach einigen Jahren wieder abflachen. Um die jetzige Funktion beibehalten zu können, muss die Veränderung des steuerbaren Einkommens im Quartier parallel zu den Veränderungen auf gesamtstädtischer Ebene erfolgen.

2. Mietpreisniveau

Bei den Kernindikatoren für Städte wird ein möglichst tiefes Mietpreisniveau angestrebt. Bezogen auf ein einzelnes Quartier kann diese Zielrichtung nicht zwingend gestützt werden. Ein relatives Absinken des Mietpreisniveaus im Quartier gegenüber dem Mietpreisniveau im städtischen Durchschnitt würde bedeuten, dass die Lebensqualität im Quartier sinkt. Des weiteren würde es dazu führen, dass den Eigentümern weniger Handlungsspielraum für werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen bleibt. Längerfristig führt dies zu einer Verschlechterung der Bausubstanz, was wiederum zu einer Verschlechterung der Lebensqualität führt. Durch eine verstärkte Investitionstätigkeit in die Liegenschaften, d.h. Renovationen oder Neubauten,

werden die Mietpreise ansteigen. Im Vergleich zur heutigen Situation wird also ein teureres Mietpreisniveau angestrebt, oder zumindest in Kauf genommen. In Bezug auf das ganze Quartier soll das Mietpreisniveau wenn möglich gehalten werden. Ein Anstieg wird, sollte das Quartier tatsächlich eine Aufwertung erleben, aber kaum zu vermeiden sein. Zielwert für ein in sich funktionierendes Quartier sollte jedoch ein im städtischen Quervergleich moderates Mietpreisniveau sein.

3. Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen

Um die städtischen Finanzen im Lot zu halten, ist es sicher ein unerlässliches Ziel, den Anteil der Steuerpflichtigen mit niedrigem Einkommen tief zu halten. Es kann aber nicht das Ziel einer städtischen Politik sein, all diese Leute aus dem Stadtgebiet zu verdrängen. Soziale Durchmischung und das Nebeneinander verschiedener Lebensformen sind ein wesentliches Merkmal von Urbanität (vgl. Kap. 9). Wird ein breiter Bevölkerungsmix angestrebt, sollen demnach im Quartier auch längerfristig Haushalte mit niedrigem Einkommen ihren Platz haben. Die Anzahl Bewohner mit niedrigem Einkommen soll nach Möglichkeit auf gleich bleibendem Niveau gehalten werden. Dem Tössfeld-Quartier kommt ein Stück weit die Aufgabe zu, auch Lebensraum für Haushalte mit mittlerem bis niedrigem Einkommen zu sein. Als reines Oberschichtquartier hätte das Tössfeld einen anderen Charakter. Damit aber die Lebensqualität im Quartier gehalten werden kann (so auch bspw. die Angebote des lokalen Gewerbes), darf der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht zu hoch sein.

4. Arbeitslosenquote

Vollbeschäftigung ist eine Zielgrösse, die unabhängig von räumlichen Einheiten angestrebt wird. Eine möglichst tiefe Arbeitslosenquote ist damit sowohl auf der Ebene einer Stadt wie auch für jedes Quartier eine anzustrebende Zielgrösse. Für das Quartier ist die Arbeitslosenquote in Bezug zur Entwicklung der Arbeitslosenquote in der gesamten Stadt wichtig. Liegt sie im Quartier höher als im städtischen Durchschnitt, so bedeutet dies, dass die berufliche Qualifikation der Quartierbevölkerung auf dem Arbeitsmarkt wenig gefragt ist. Die Arbeitslosenquote gibt darüber hinaus Auskunft über die soziale Durchmischung der Bevölkerung im Quartier. Obwohl ein Bevölkerungsmix angestrebt wird, soll die Arbeitslosenquote mittelfristig gesenkt werden. Eine anhaltend hohe Arbeitslosenquote würde, über den gedämpften Konsum, Auswirkungen auf das lokale Gewerbe (Produkte und Dienstleistungen) haben.

5. Investitionen der öffentlichen Hand

Eine Aufwertung des Wohn- und Lebensraumes in einem Quartier ist immer mit Investitionen verbunden. Je nach Gunst- oder Ungunstlage des Quartiers spielt dabei die öffentliche Hand eine unterschiedlich wichtige Rolle. Private Investitionen sind nur zu erwarten, wenn für das Quartier attraktive Perspektiven ersichtlich sind. Ist dies nicht der Fall, ist es entscheidend, dass die öffentliche Hand mit gutem Beispiel vorangeht und Impulse setzt.

Liegen die Investitionen der öffentlichen Hand in einem Quartier deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, so kann dies als Indiz dafür gewertet werden, dass das Quartier seitens der Stadt vernachlässigt wird. Mittel- und längerfristig wird damit die Lebensqualität in diesem Quartier sinken. Weiter gilt es auch, danach zu fragen, wozu die öffentlichen Investitionen getätigt werden. Für das Quartier sind (nur) diejenigen Investitionen als positiv zu werten, die zu einer Erhöhung der Lebensqualität der anvisierten Zielgruppe für dieses Quartier beitragen (Investitionen in die Qualität der Schulen, in soziale Einrichtungen usw.). Demgegenüber müssten Investitionen zum Ausbau der Leistungsfähigkeit der Durchgangsstrassen in Bezug auf die Funktion des Quartiers als kritisch respektive als unerwünscht bezeichnet werden.

6. Anzahl Unternehmen mit ISO 14001-Zertifikat

Ein ISO 14001-Zertifikat ist nicht ein Label für Umweltfreundlichkeit von Unternehmen. Vielmehr bestätigt es, dass das Umweltmanagementsystem den strengen Anforderungen der Normen entspricht. Das Unternehmen verpflichtet sich, die Umweltsleistung kontinuierlich zu verbessern. (vgl. www.bafu.admin.ch, Zugriff: 15.3.2008)

Die Anzahl der Unternehmungen mit ISO 14001-Zertifikat wird in den Kernindikatoren als Masszahl für die Innovationskraft der im Quartier vorhandenen Wirtschaft behandelt. Für ein reines Wohnquartier hat diese Masszahl wenig Aussagekraft. Für ein Quartier, bei dem das Wohnen im Vordergrund steht und das Gewerbe den Charakter der «Quartiersversorgung» hat, ist diese Masszahl von hoher Aussagekraft; noch viel mehr für ein mit gewerblichen Nutzung durchmischtes Quartier, das längerfristig zu einem Stadtteil mit einer Vielzahl von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor werden soll. Die Zahl zeigt auf, wie viele Unternehmen sich einem nachhaltigen Wirtschaften verpflichtet haben. Unternehmen mit einem Umweltmanagement können als Hinweis für qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen gewertet werden; dies wiederum als ein Aspekt von Lebensqualität.

7. Anzahl Beschäftigter in wertschöpfungsstarken Branchen

Mit der Beschäftigtenstatistik wird die Anzahl der Arbeitsplätze in einer räumlichen Einheit gemessen. Die auf die Versorgung der Wohnbevölkerung ausgerichteten Branchen (Detailhandel, Kleingewerbe, persönliche Dienstleistungen wie Coiffeur, Sauna usw.) zählen nicht zu den wertschöpfungsstarken Branchen. Ein spürbarer Anstieg von Arbeitsplätzen in wertschöpfungsstarken Branchen im ist Tössfeld-Quartier so zu interpretieren, dass sich die City-Nutzungen der Innenstadt über die Bahnanlagen ins Quartier ausweiten. Dies entspricht der angestrebten Quartierentwicklung für das Gebiet Sulzer-Areal nur teilweise. Ein langfristiger Anstieg hätte vermutlich eine Verdrängung der Funktion «Wohnen» zur Folge. Die Zielrichtung dieser Kenngrösse sollte also mit «moderat ansteigend» und später «halten» bezeichnet werden.

8. Private Investitionen in den Wohnungsbau

Die Investitionstätigkeit von Privaten hängt stark von den Perspektiven des Quartiers ab. Wenn zu erwarten ist, dass mit einer Investition die Rendite verbessert werden kann, wird niemand zögern, einen Bau zu renovieren. Sind die Perspektiven in einem Quartier aber schlecht, werden nach einer Renovation kaum Mieter zu finden sein, die bereit sind, den durch die Investition erhöhten Mietpreis zu zahlen. D.h. die Mietpreise, und damit die Investitionstätigkeit von Privaten, hängen sehr stark vom Image eines Quartiers ab. Für die angestrebte Entwicklung im Tössfeld-Quartier ist es entscheidend, dass die Wohnqualität erhalten bleibt. Dies betrifft sowohl das Wohnumfeld wie auch die Qualität der Wohnungen selbst. Für letzteres ist es erforderlich, dass in ausreichendem Mass werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen getätigt werden, wie z.B. Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz. Gestützt auf einen geschätzten Gebäudewert und eine mittlere Lebensdauer der Bauten liesse sich grob abschätzen, wie viel pro Jahr investiert werden müsste, damit nicht auf Kosten der Substanz gewirtschaftet wird. Liegt die Investitionssumme (über mehrere Jahre betrachtet) über dem geschätzten, erforderlichen Wert, so bedeutet dies, dass das Quartier eine Aufwertung erfährt, liegt sie darunter, deutet dies auf eine Abwertung hin. Im Tössfeld wäre eine Investitionssumme über dem geschätzten Wert als Zielrichtung wünschbar, damit das Sulzer-Areal weiterhin eine Aufwertung erfährt.

9. Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz

In Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz investiert nur, wer in einer mittel- bis längerfristigen Optik von seiner Investition und der Nutzung des Gebäudes überzeugt ist. Das heisst, Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sind ein Bekenntnis zur Baumasse, ihrem Standort und ihrer Nutzung. Hohe Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz be-

deuten somit für das Quartier, dass die Liegenschafteneigentümer die Lebensqualität in diesem Quartier auch in einer längerfristigen Optik als gut einstufen.

10. Versorgung mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen

Dieser Indikator ist aussagekräftig für das Quartier. Eine gute Versorgung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität in einem Quartier. Da diese Versorgung im Quartier bereits sehr gut ist, soll dieser Standard gehalten, wenn möglich sogar noch verbessert werden.

3.2 Das Sulzer-Areal Stadtmitte

In den 20 Jahren seit der Stilllegung des Sulzer-Areals Stadtmitte wurde eine Reihe von Projekten realisiert. Dennoch präsentieren sich gewisse Teile der «verbotenen Stadt», wie sie früher genannt wurde, dem zufälligen Besucher auch heute noch merkwürdig verlassen.

Die ehemaligen Sulzer-Industriearale in der Stadtmitte (220'000 m²) und am östlichen Stadtrand in Oberwinterthur (700'000 m²) bieten gemeinsam eine Umnutzungsfläche, die etwa dem sechsfachen der Fläche der Winterthurer Altstadt (150'000 m²) entspricht.



Quelle: Bärtschi (1990: 16)

Abb. 3-6 Gebäudeplan des Sulzer-Areals Stadtmitte

Sulzer-Zone I

2, 3 Verwaltungsgebäude 1905 ff., anstelle Wohnhaus Sulzer von 1835
7, 8 Verwaltungsgebäude 1859 ff. und Gründergiesserei von 1834
9 Rest der Giesserei 1854 ff.
10 Ehemalige Dieselbauhalle 1909, grösste Halle im Areal
11 Ehemalige Dieselmotoren-Montagehalle 1931 ff., höchste Halle im Areal
16, 17, 21 Maschinenfabrik-Massiv-/Holzbauhallen, 1859 ff., ältester Hallenkomplex
19 Teil des alten Kesselhauses 1906 ff.
20 Neues Kesselhaus 1955 ff., neuester Grossbau im Areal
24 Teil der ehemaligen Magazingebäude 1859 ff.
34 Ehemalige Giesserei 1896/1907 ff.
36 Kleingiesserei, erstellt von Locher 1909, reiner Eisenskelettbau mit grossflächiger Befensterung
37–40 Ehemalige Giessereihallen mit Büros, um 1896
48 Magazin 1912 ff., Eisenskelettbau mit zukunftsweisender Fassadengestaltung
50 Ehemalige Radiatorengiesserei von 1905, früher Bau mit innerer Eisenbetonskelett-Konstruktion
52, 53 Ehemalige Grossgiesserei, längster, einst nicht unterteilter Hallenbau 1896/1910/1927
59 Ehemalige Schmiede 1917
62 Ehemalige Werkzeugfabrik 1917
87 «Rundbau» 1931 ff., bester Vertreter des Neuen Bauens im Areal

Sulzer-Zone II, Lagerhausareal

118 Modellschreinerei um 1910, reiner Eisenskelettbau
163–167, 188, 189 Schreinerei-, Lager- und Bürogebäude entlang der Tössfeldstrasse, 1896–1920
180 Kesselschmiede 1924
181 Apparatebauhalle 1917/1950
189 Kohlenbunkerturm, heute Bürogebäude, vor 1948
193 Spedition 1910 ff., Eisenskeletthalle
194 Ehemalige Blechrüsthalle, 1950, mit Rest einer älteren Halle (179)

Sulzer-Zone III

200/201 Verwaltungsgebäude «Staudamm» 1963
210 Sulzer-Bibliothek, ehemaliges Landhaus von 1780
216 Villa Ninck von 1906–1907
222 Hochhaus 1966
230 Anton-Graff-Haus, Kantine und Berufsschule, 1969
263 Hauptverwaltungsgebäude «Olymp» von 1929, Neues Bürogebäude 1989
296, 297 Restaurant Brühleck

SLM-Werk 1

1001 Verwaltungsgebäude und Direktion 1872 ff./1926
1002 Bürogebäude 1957
1003–1006 Lagergebäude an der Jägerstrasse, 1872 ff.
1007 Shedhallen Lokomotivbau 1872
1009–1011 Blechwerkstätte 1909/1917/1923
1012, 1013 Ehemalige Kesselschmiede 1890
1014–1016 Ehemalige Tenderbau-Hallen mit klassizistischem Portalbau «SLM» von 1893, Erweiterung bis 1929
1020 Ehemalige Schmiede 1894
1021–1023 Malerei usw. 1894/1903/1928/1968
1029 Schreinerei- und Magazingebäude von 1906

SLM-Werk 2

1049 Ehemalige Leichtmetallgiesserei 1902
1050 Ehemalige Eisengiesserei 1902 ff., Eisenskelettbau mit Eisenbeton-Einbauten
1051 Ehemalige Gussputzerei 1912
1055 Ehemaliges Kessel- und Maschinenhaus 1905, Hochkamin gesprengt
1056–1059 Maschinenfabrikhallen und Bürobau 1904 ff.

SLM-Werk 3

240/245 Maschinenfabrikhalle von 1930 und Sulzer-Forschungszentrum von 1969
 Werkeigene Häuser an der Jägerstrasse (von Nordwest nach Südost)
1067 Ehemalige SLM-Kantine von 1901 ff.
1037, 1038 Direktoren- und Angestelltenwohnhaus mit Waschküchern 1888–1899
1060 Vorarbeiter- und Sanitätsgebäude 1890
1034, 1036 2½geschossige Sichtbackstein-Reiheneinfamilienhäuser von 1890/91
1033, 1035 «Cottages»-Reiheneinfamilienhäuser-Siedlung 1872–1873
1032 Miets- und Waschhaus, 1904
1031 Mietshaus/Kosthaus/ehemaliges Restaurant Frohsinn von 1894
1042–1044 SLM-Monumentalblock an der Schulhauswiese und der Oberen Briggerstrasse
1045 Ehemalige Normhäuser der Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser, später SLM-Besitz

Quelle: Bärtschi (1990: 17)

Abb. 3-7 Legende zum Gebäudeplan des Sulzer-Areals Stadtmitte

Das Sulzer-Areal Stadtmitte umfasst fünf Teilareale (vgl. Gebrüder Sulzer AG, 1989):

- Areal Zürcherstrasse (Sulzer-Zone 1) mit 68'000 m²
- Areal Lagerplatz (Sulzer-Zone 2) mit 46'000 m²
- Das SLM-Werk 1 mit 61'000 m²
- Das SLM-Werk 2 mit 24'000 m²
- Das SLM-Werk 3 mit 21'000 m²

3.2.1 Entstehung der Industriebrache

Johann Jakob und Salomon Sulzer gründeten 1834 die Firma Sulzer, eine Metallgiesserei, welche sich ab den 1860er Jahren zum führenden Winterthurer Unternehmen entwickelte. Als neue Grossindustriebetriebe kamen 1871 die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM) dazu. Am Ende des 19. Jahrhunderts galt Winterthur als die bedeutendste Maschinenindustriestadt der Schweiz. Beide Unternehmen wählten ihren Standort in der Ebene «Tössfeld» südwestlich der Altstadt von Winterthur. Die Ingenieure und Architekten mussten sich innerhalb der zentralen Areale, deren Gesamtfläche mit der Altstadt Winterthurs vergleichbar ist, 125 Jahre lang mit zwei dicht verflochtenen Erschliessungsnetzen zurechtfinden: Mit dem Strassen-Erschliessungssystem, das von Nordwesten ausgeht und senkrecht auf die Zürcherstrasse ausgerichtet ist, und mit dem Bahnerschliessungsnetz, das von Südosten her die Güterversorgung vom Rangierbahnhof aus gewährleistet. Das Bahnerschliessungsnetz umfasste noch in den 1950er Jahren über 20 Kilometer Normalspur- und Schmalspur-Werkgleise. Das Ausnutzen von jedem Quadratmeter Land entlang dieser Erschliessungssysteme führte zu dichten, städtisch wirkenden Räumen. Für viele Situationslösungen und Bauten in den Sulzer- und SLM-Arealen waren firmeneigene Baubüros und gesamtschweizerisch führende Ingenieur-Unternehmen verantwortlich (Locher, Suter, Eisenbaufirmen wie Bell, Geilinger, Löhle & Kern etc.) Ab den 1950er Jahren setzte die allmähliche Aussiedlung der industriellen Produktion nach Oberwinterthur ein, wodurch die Gebäude in der Stadtmitte nicht mehr benötigt wurden. (vgl. Gebrüder Sulzer, 1992)

Mit dem Ende des 20. Jahrhunderts kam es neben der Verlagerung der zentralen Produktionsstätten zur Stilllegung von Produktionsstätten, was sich auch in der Zahl der bei Sulzer Beschäftigten widerspiegelt. 1973 arbeiteten bei Sulzer allein am Standort Winterthur 14'000 Menschen, 1991 waren es noch 6'500, und mittlerweile beschäftigt Sulzer 1000 Menschen in der ganzen Schweiz. Der Umbruch trifft Winterthur in vielen Belangen stärker als andere Schweizer Städte vergleichbarer Grösse, weil hier die ganz zentralen Gebiete von der Industrie geprägt sind. Den Kern der Industriestadt bildeten zweifellos die zentralen Werkanlagen der Firmen Sulzer und SLM. Die Geschichte der beiden Firmen sowie der Bau des Bahn- und des Strassen-Erschliessungssystems sind eng mit der Entwicklung der heutigen Stadtmitte von Winterthur verbunden. Die Bauten der Grossindustrie prägen die Stadt Winterthur in ihrer städtebaulichen Struktur. Zeigt sich diese in anderen Städten in dichten, überschaubaren, gut erreichbaren und begehbaren öffentlichen und halböffentlichen Räumen, so prägt in Winterthur der Kontrast zwischen der Kleinräumigkeit der mittelalterlichen Handwerkerstadt und der Grossräumigkeit der Hallen und Erschliessungsflächen der Fabrikstadt das Stadtbild. Zusammen mit der Entwicklung und Ausweitung der Industrie in Winterthur etablierte sich ein Selbstverständnis der Stadt und ihrem Erscheinungsbild, welches das politische und wirtschaftliche, aber auch das soziale und kulturelle Leben massgebend beeinflusst hat. (vgl. Bärtschi, 1994 und 1990)

3.2.2 Erste Planungsschritte und Projektvorschläge

3.2.2.1 «Winti Nova» als Auslöser der Stadtentwicklungsdiskussion

Durch Auslagerungen und Schliessungen von Produktionsstätten klassifizierte die Firma Sulzer 1987 die Areale «Zürcherstrasse» und «Lagerplatz», welche zusammen 11,4 ha umfassen, als «nicht betriebsnotwendige Liegenschaften». Im November 1989 veröffentlichte die Firma Sulzer eine Gesamtplanungsstudie der Burckhardt Partner AG unter dem Titel «Winti Nova» (Gebrüder Sulzer, 1989).

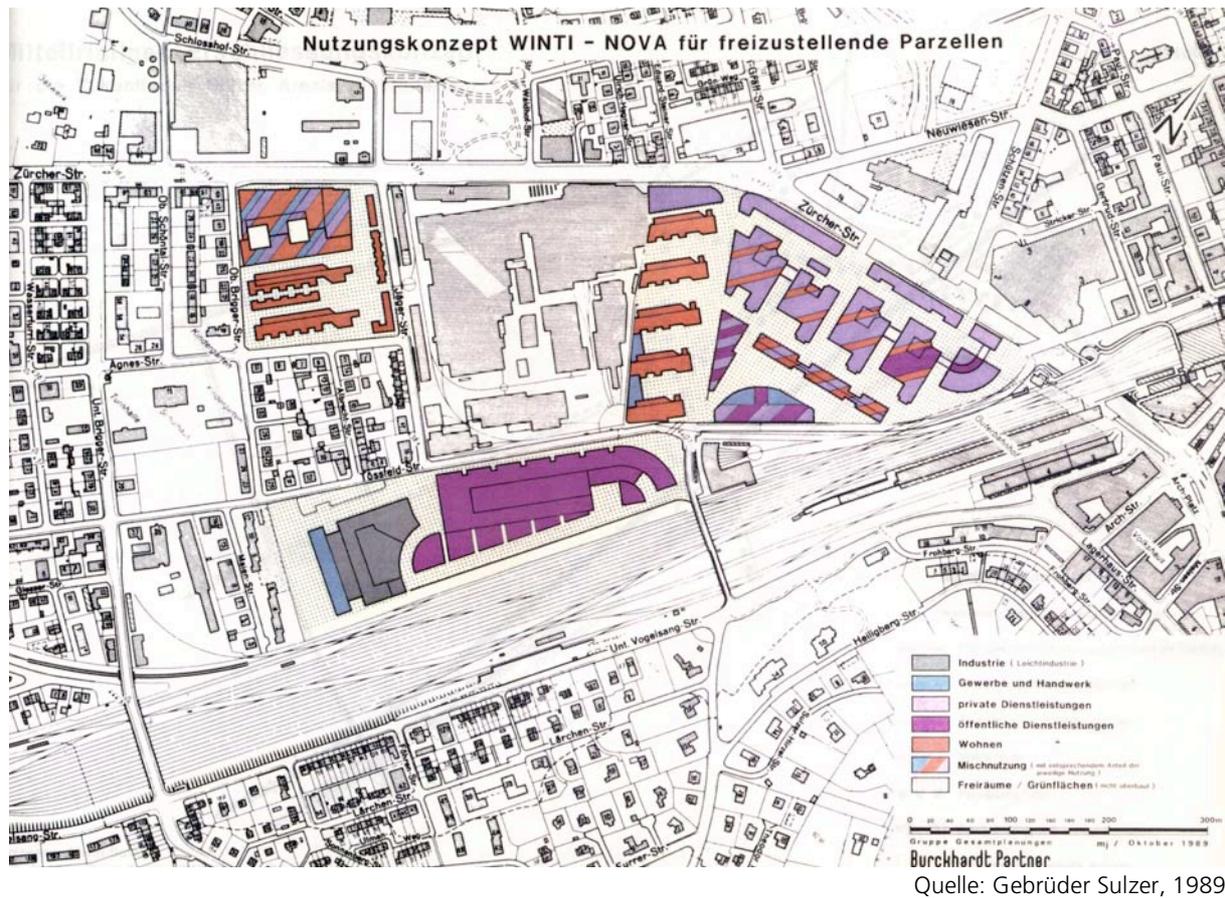


Abb. 3-8 «Winti Nova» Gesamtplanungsstudie der Burckhardt Partner AG im Auftrag der Firma Sulzer

Die Studie schlug eine Neuüberbauung des Areals vor, wobei grosse Teile der Gebäude abgebrochen werden sollten. Ziel war es, die Sulzer-Liegenschaften im Stadtzentrum von Winterthur gewinnbringend zu veräussern und die Erlöse aus dem Immobiliengeschäft in das Kerngeschäft des Konzerns zu reinvestieren (vgl. Bärtschi, 1994). Neben konzeptionellen Grundlagen zur Neunutzung des Sulzer-Areals zeigte diese Studie Modellaufnahmen eines neuen Stadtteils. In der Studie sprach Sulzer von der Absicht die einzigartige städtebauliche Chance zu nutzen um einen umfassenden Beitrag zur lebendigen Stadtentwicklung zu leisten und markante und schützenswerte Gebäude bei der Neugestaltung zu integrieren (Gebrüder Sulzer, 1989: 4). In Fachkreisen, der Stadtregierung und der Winterthurer Bevölkerung löste «Winti Nova» bestürzte Reaktionen aus und stiess auf harsche Kritik. Auf Parlamentsebene wurden Vorstösse zur Unterschutzstellung des Sulzer-Areals eingereicht, während auf Volksebene Unterschriften für eine Initiative gesammelt wurden, welche die Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplanes gemäss §84 des Planungs- und Baugesetzes (vgl. Kanton Zürich, 2005) für das Sulzer-Areal forderte. (vgl. Stadt Winterthur, 2001)

3.2.2.2 Werkstatt 90

In Opposition zur veröffentlichten Sulzer-Studie organisierten die SIA-Architekten Winterthur eine Veranstaltungsreihe unter dem Titel «Die Neustadt aus der Werkstatt» durch, welche die Öffentlichkeit für das Thema «Sulzer-Areal» sensibilisierte. Lokal und international anerkannte Fachleute mahnten die Verantwortlichen, sich für eine zusammenhängende Kontinuität der Stadtentwicklung einzusetzen. Die Veranstaltungsreihe schloss mit folgenden Forderungen an die Stadt: Stadtentwicklung muss eine öffentliche Angelegenheit sein und die Stadtbehörden müssten die Initiative für gute, zusammenhängende Lösungen ergreifen. Im halböffentlichen

Rahmen führten die Stadtbehörden darauf die «Werkstatt 90 – Stadtentwicklung Winterthur» durch, welche Meinungen und Bedürfnisse verschiedener Akteure sammelte, eine Basis für konstruktive Zusammenarbeit bilden sowie Strategien und Rahmenbedingungen für weitere konkrete Schritte definieren sollte. Im März 1991 wurde der Bericht «Werkstatt 90» veröffentlicht, der folgende allgemeine Zielsetzungen für die Stadtentwicklung formulierte: Arbeitsplätze als Zugpferd, Wohnen als unerlässliches Gegengewicht, Kultur als besondere Stärke und Umwelt als unabdingbare Voraussetzung. (vgl. Stadt Winterthur, 2001)

3.2.2.3 Forum Stadtentwicklung

In der Stadtmitte von Winterthur zeigte sich eine Vielzahl von weiteren ungelösten städtebaulichen Problemen, die eng mit dem Sulzer-Areal verknüpft waren. Es gab noch andere, wenn auch nicht so grosse, wichtige Areale in der Innenstadt, für die Überlegungen zur Umnutzung und Umgestaltung nötig wurden. Zwischenzeitlich kamen die zwei Volg-Areale auf beiden Seiten der Gleise nordwestlich des Bahnhofs auf den Markt, und das städtische Arch-Areal sowie das SBB-Geleiseumfeld des Hauptbahnhofs standen für Neuentwicklungen zur Diskussion (vgl. Abb. 3-9).

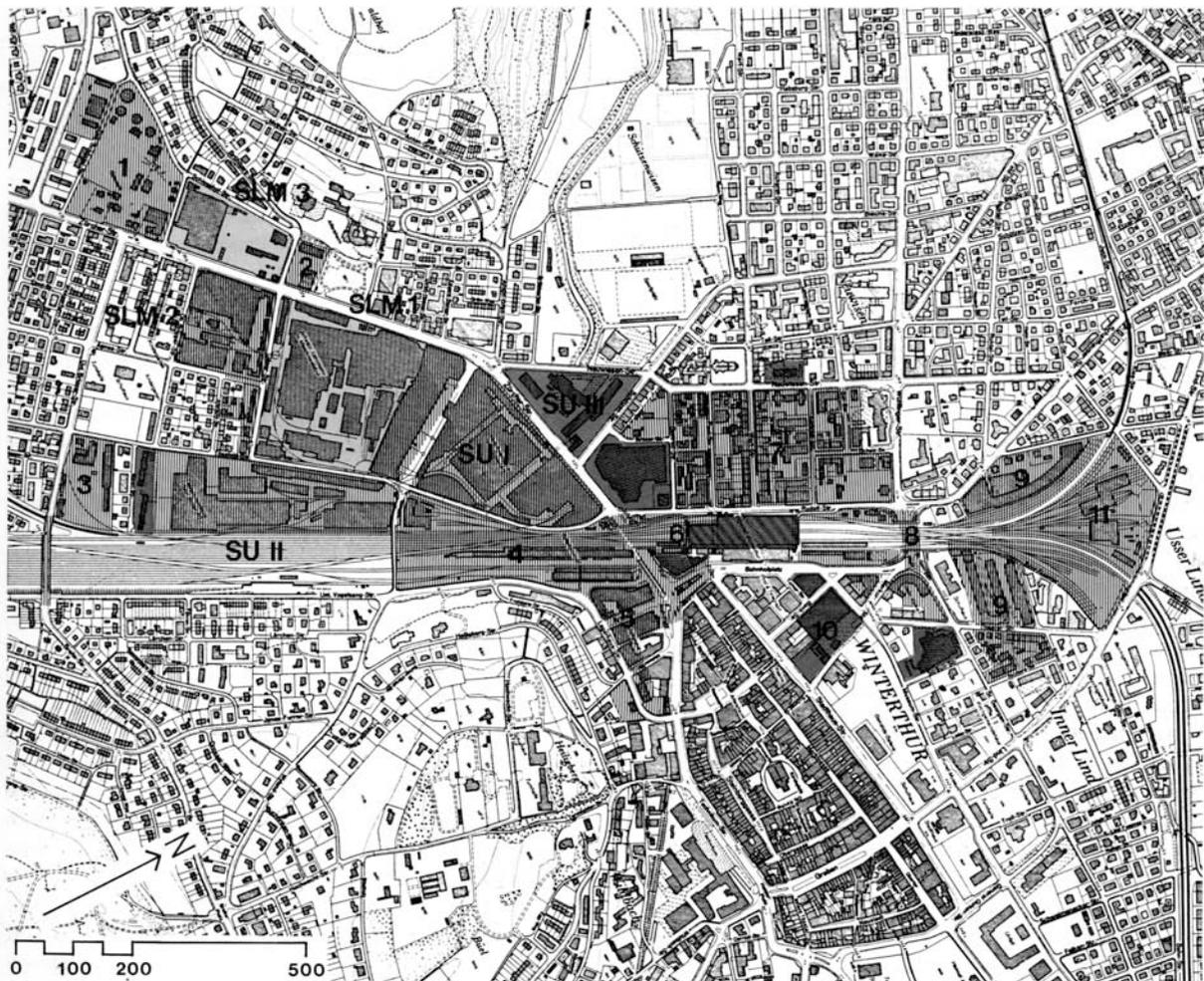
Der Stadtrat setzte 1990 die Planungsorganisation «Stadtentwicklung Winterthur» ein, um den Dialog mit der Öffentlichkeit und den Grundeigentümern sicherzustellen, und ein städtebauliches Konzept für die Stadtmitte zu entwickeln. Im November 1991 wurde das «Forum Stadtentwicklung» ins Leben gerufen, ein Planungsorgan der «Stadtentwicklung Winterthur», bestehend aus sechs Expertenteams (verschiedener Architekturbüros) und einer vierköpfigen Gutachtergruppe (Carl Fingerhuth, Klaus Humpert, Adolf Krischanitz, Wolfgang Schett).

In der ersten Planungsphase stand die Erarbeitung von Entwicklungsgrundlagen im Vordergrund. Schwerpunktthemen waren Verkehrskonzeption, Erschliessungsfragen, städtebauliche Gesamtentwicklung, Denkmalpflege und die Koordination zwischen den einzelnen Entwicklungsarealen. In der zweiten Planungsphase) standen die Erarbeitung des «Rahmenplans Stadtmitte» und die Durchführung der «Testplanung Stadtmitte» zur Erarbeitung städtebaulicher Grundlagen sowie zur Überprüfung und Anpassung der getroffenen Annahmen, Rahmenbedingungen und Entwicklungsgrundsätze im Vordergrund. (vgl. Stadt Winterthur, 1992)

3.2.2.4 Testplanung Stadtmitte

Zu Beginn der Studie wird ein Aspekt bezüglich einer allgemeinen Grundhaltung im Umgang mit der Stadtstruktur betont: «Das Sulzer-Areal besteht aus einem Konglomerat von grossen Industriehallen, die einen abgeschlossenen Stadtteil bilden. Es ist wahrscheinlich das eindrücklichste Industrie-Areal der Schweiz und vermittelt in einer ausserordentlich intensiven Form die Stadtgestalt des Industriezeitalters» (Stadt Winterthur, 1992: 7).

Die massiven Eingriffe in den historisch gewachsenen Gebäudebestand der Stadt, welche seit der Nachkriegszeit in Winterthur getätigt wurden (beispielsweise EPA und Neuwiesen-Zentrum), führten zu einer tief greifenden Verunsicherung der Bevölkerung über die Art und Weise, wie in der Stadt gebaut werden sollte. Jede Veränderung des vorhandenen Bausubstanz wurde zu einer Gefährdung der wiederentdeckten Heimat. Der Schutz des vorhandenen Gebäudebestandes wurde nun zu einem zentralen Thema der Bau- und Planungspolitik (vgl. Stadt Winterthur, 1992: 21).



Zentrale Industriegebiete im Umbruch

- Umstrukturierung abgeschlossen
- ▨ Umstrukturierung im Gang oder vorgesehen
- Für die 90er Jahre keine Verlagerung des Produktionsstandortes vorgesehen

1 Schöntal-Areale: Gaswerk (abgebrochen), ehemaliges Thermisches Kraftwerk
SLM 3 Schweiz, Lokomotiv- und Maschinenfabrik, SLM, Werk 3, mit ehemaliger Werkkantine, Direktoren-Wohnhaus und Forschungsgebäude Sulzer
2 SLM, ehemaliges Magazinareal, neue Werkmeisterschule
SLM 2 SLM, Werk 2 (Maschinenbau), mit Arbeitersiedlung Jägerstrasse, Verlagerung und

teilweiser Abbruch vorgesehen.
3 PTT-Areal, Neubau im Gange
SLM 1 SLM, Werk 1, Lokomotivbau, keine Standortverlagerung geplant
SU II Sulzer-Lagerplatzareal mit Spedition, Modellschreinerei, Kesselbau und provisorischen Nutzungen, Verlagerung vorgesehen, neue Wohnblöcke Meienstrasse von Bührle
SU I Sulzer-Gründerareale, Produktionsverlagerung nach Oberwinterthur im Gange, teilweise provisorische Nutzungen
SU III Sulzer-Verwaltungsareal, Büroneubau 1989 vollendet
4 SBB-Areal mit Lokremise Tössfeldstrasse (Bahndienstnutzung) und Güterschuppen, Geleiseüberbaustudie
5 Arch-Areale und Lagerhausstrasse mit städtischem Salz- und

Kornhaus, Milchverband, Parkhaus, Volkshaus usw., Neuüberbauungen auf einzelnen Parzellen ohne städtebauliches Konzept im Gange
6 Zürcherstrasse-Unterführung, Shopping-Center «Epa» und Bahnhof-Parking, Umstrukturierung ohne städtebauliches Konzept abgeschlossen
7 Neuwiesenquartier: Mit Ausnahme der Wartstrasse sind die meisten Grundstücke zur Neuüberbauung vorgesehen; das Shopping-Center «Neuwiesen» wurde entgegen den prämierten städtebaulichen Ideen eines Wettbewerbes realisiert.
8 Wülfingerstrasse-Unterführung (neu) und angrenzende Areale mit Ideen-, Umbau- und Neubauprojekten

9 Volg-Areale beidseits der Bahn mit Neubauprojekten
10 Ehemalige Wohn-, Gewerbe- und Industrieareale um den Stadtpark, Brauerei Schöntal, Seifenfabrik Streuli, Delphin: Umstrukturierung mit Geschäftshäusern, Stadttheater und Shopping-Center «Coop-City» abgeschlossen
11 SBB-Lokremisen Lindstrasse und Werkstätten, 1990 Verlagerung nach Oberwinterthur

Quelle: Bärtschi (1990: 11)

Abb. 3-9 Zentrale Industriegebiete im Umbruch

Die Experten der Gutachtergruppe äussern sich weiter positiv zu folgender Strategie der Architekten Max Bosshard, Stephan Mäder und Joachim Mantel für das Sulzer-Areal Stadtmitte (Stadt Winterthur, 1992: 58):

«Der Schlüssel zur Lösung der Probleme im heutigen Stadtzentrum liegt auf dem Sulzer-Areal und nicht ausserhalb. Fallen hier die wichtigsten Gebäude der Umstrukturierung zum Opfer, dann verlieren die Winterthurer ihre

zweite Altstadt. Kann die Anlage aber im grossen Ganzen erhalten, neu genutzt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, dann ist Winterthur morgen eine schönere Stadt als heute.

Der Bestand an schützenswerten Bauten muss als Ausgangslage für die Integration des notwendigen Neuen gesehen werden. Die Konsequenzen einer solchen Vorgabe sind hart. Aus der vermeintlichen Goldgrube wird vorübergehend ein Sorgenkind. Eine ökonomische, neue Nutzung der alten Fabrikgebäude ist problematisch. Die angenommenen Grundstückspreise sind für eine gemischte Nutzung zu hoch.

Die Stadt muss versuchen, eigene Projekte in den alten Gebäuden anzusiedeln. Sulzer selber mit gutem Beispiel vorangehen, um die Machbarkeit ihrer Zukunftspläne in den vorhandenen Gebäuden aufzeigen. Stadt, Kanton und Bund müssen erkennen, dass ein solches Kulturdenkmal ohne massive Erleichterungen nicht zu retten ist.

Es braucht die Überzeugung aller, dass dieses ausrangierte Industrieareal, mit neuen Funktionen versehen, wirksam in die Stadt integriert werden kann, dann wird unmögliches möglich.»

Weitere Schlussfolgerungen des Expertengremiums für das Sulzer-Areal Stadtmitte sollen hier in Ausschnitten wiedergegeben werden (Stadt Winterthur, 1992: 33-38):

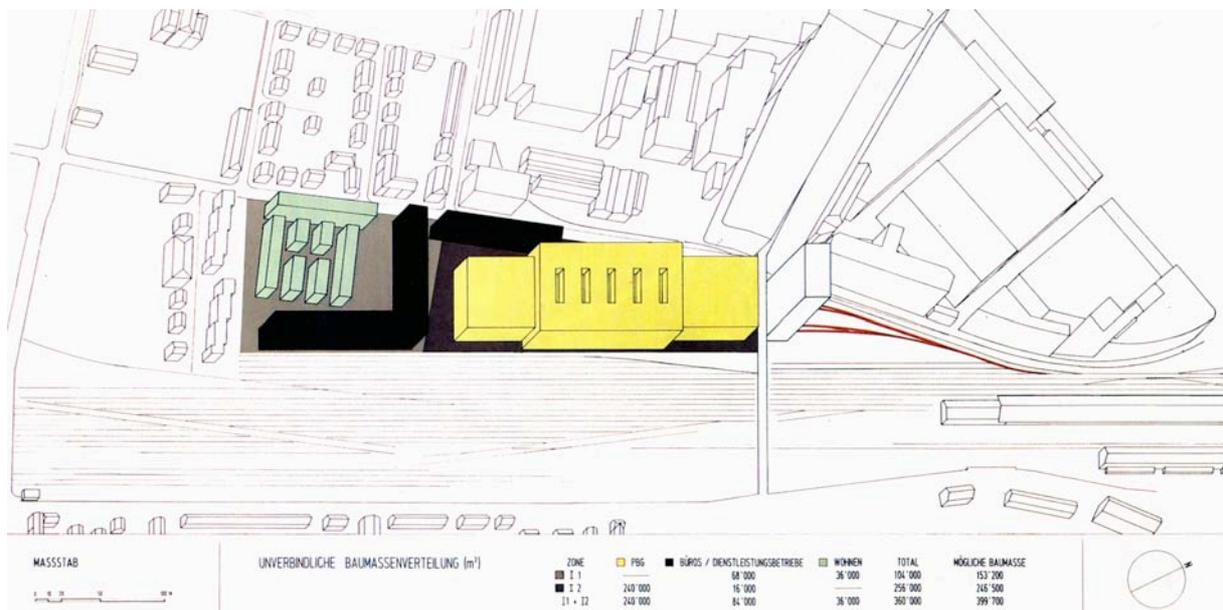
- Als Schicksalsfrage für die Entstehung eines neuen Stadtteils wird die räumliche Erschliessung und Anbindung an das Stadtzentrum genannt; darüber hinaus die Ansiedlung attraktiver, d.h. auch öffentlicher Nutzungen.
- Ziel der Neuordnung des Sulzerareals ist ein Stadtgrundriss, der aus der bestehenden Ordnung heraus entsteht, und nicht eine neue Gesamtüberbauung.
- Das Sulzer-Areal darf nicht zur reinen Bürostadt werden, es braucht eine gute Durchmischung der Nutzungen und vor allem möglichst viel Öffentlichkeit. Jede Art von Öffentlichkeit ist für das neue Quartier ein Zugewinn.
- Zu einer guten Durchmischung gehört auch ein angemessener Anteil an Wohnungen. Die gesamte Ausnützungsziffer sollte jedoch nicht zu hoch sein.
- Die Problemstellung des Sulzer-Areals als grosses, einzigartiges Ensemble ist für die Schweiz in dieser Form als denkmalpflegerisches Problem neu. Die Bedeutung des Sulzer-Areals liegt in erster Linie beim Ensemble. Das Ensemble hat eine historische Bedeutung, aber auch einen wichtigen Stellenwert in der kollektiven Erinnerung der Bevölkerung von Winterthur.
- Die Bedeutung des Ensembles liegt neben der Gesamtheit der Objekte ebenso in der hohen Qualität der Aussenräume zwischen den Bauten.
- Die denkmalpflegerischen Fragen sollen als Prozess und nicht als einmaliger Akt angegangen werden. Es sollen nicht gleichzeitig zu viele Objekte diskutiert werden, es soll vielmehr schrittweise nach Lösungen gesucht werden.

Auf Grundlage der «Testplanung Stadtmitte» wurde eine BZO als neue Grundordnung aufgelegt, die 1994 in Kraft gesetzt wurde. Mit dieser BZO wurde eine Umzonung vorgenommen, die das Areal Zürcherstrasse und den südlichen Teil des Areals Lagerplatz der Zentrumszone Z7 mit einer Ausnützung von 250% zuwies (vgl. Abb. 3-4). Der nördliche Teil des Lagerplatz-Areals verblieb wie bisher in der Industriezone I2, da die PTT beabsichtigte, dort ein Paketpost-Verteilzentrum zu errichten. Die Areale wurden einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt, um sicherzustellen, dass die hohe Ausnützungsziffer und der Wohnanteil für diese Areale in ein befriedigendes städtebauliches Konzept umgesetzt werden. Die geforderten Wohnanteile liegen

im Teilareal Zürcherstrasse zwischen 15% und 25%, im südlichen Teil des Areals Lagerplatz bei 55%. Ferner wurde festgelegt, dass ein Zehntel der Grundnutzung publikumsorientierten Nutzungen vorzubehalten ist. (vgl. Stadt Winterthur 2000a). Im Jahr 1992 präsentierte die Firma eine erste Etappierung mit Gestaltungskonzepten für die Areale Zürcherstrasse und Lagerplatz mit dem Namen «Sulzer-Areal – Chance für Winterthur». (vgl. Gebrüder Sulzer, 1992)

3.2.2.5 Gestaltungskonzept Areal Lagerplatz

Die Post, SBB und Sulzer entschieden sich im Frühjahr 1991, gemeinsam ein Gestaltungskonzept «Areal Lagerplatz» ausarbeiten zu lassen. Die Post kaufte einen Teil des Areals und beabsichtigte, auf dem bahnhofsnahe Grundstück ein Paketpost-Verteilzentrum mit 300 Arbeitsplätzen zu erstellen. Die SBB benötigten einen Landstreifen entlang dem Lagerplatz. Der Firma Sulzer war daran gelegen, auf dem verbleibenden Arealteil eine städtebaulich optimale Nutzungsverteilung sicherzustellen, damit im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst bald mit der Realisierung von Teilbereichen begonnen werden konnte. Die Architekten Schnebeli, Amman und Ruchat sowie der Regionalplaner Suter wurden beauftragt, die Planung eines Quartiers mit durchmischter Nutzung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu konkretisieren. Im Dezember 1991 wurden der Stadt Winterthur drei Gestaltungsvarianten des Areals Lagerplatz zum Vorentscheid eingereicht. Mit Beschluss vom 20. Mai 1992 entschied sich der Stadtrat für das Gestaltungskonzept mit einer durchmischten Nutzung und einem Wohnanteil. (vgl. Gebrüder Sulzer, 1992: 10)



Quelle: Gebrüder Sulzer (1992: 10)

Abb. 3-10 Gestaltungskonzept Lagerplatz-Areal von 1991

Im Januar 1994 stellte Sulzer der Stadt einen privaten Gestaltungsplan «Lagerplatz» vor. Das Projekt sah vor, das Areal im nördlichen Teil (Industriezone) mit Gewerbe und Bürobauten zu überbauen und im südlichen Teil (Zentrumszone Z7) Wohnnutzungen mit einem grosszügigen Grünraum zu realisieren. Entlang der Bahn und der Tössfeldstrasse sollten lineare Randbauten mit hoher Ausnützung entstehen, die trotz der maximalen Ausnützung einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Freiflächen erlauben sollten. Die Verbindung des Areals Zürcherstrasse mit dem südlichen Lagerplatz-Areal sollte mit markanten, sich zunehmend in die Höhe entwickelnden Gebäuden erzeugt werden. Im Innern des Areals wurde eine 100 auf 90 Meter grosse

Freifläche ausgeschieden, in die ein 15-geschossiges Hochhaus als höchstes Gebäude gestellt werden sollte.

Die Schlussfolgerungen der Planungsleitung der Stadtentwicklung Winterthur (beraten von Carl Fingerhuth und der Stadtbildkommission) zum vorgelegten Gestaltungskonzept fielen wie folgt aus (vgl. Stellungnahme des Koordinationsausschuss vom 2.5.94):

- Das vorliegende Gestaltungskonzept genügt aufgrund der städtebaulichen Beurteilung den Anforderungen des öffentlichen Gestaltungsplans nicht. Die vorgeschlagenen Grossformen würden die ausgewogenen Beziehungen zwischen den vorhandenen Strukturen übertönen und viele vorhandene städtebauliche Qualitäten zerstören.
- Das Sulzer-Areal ist ein teppichartiger, geschlossener Raumkörper mit einer einheitlichen Bauhöhe, der von Kranbahnen strukturiert ist und von schmalen Erschliessungsachsen durchzogen wird. Mit dem vorgeschlagenen Projekt wird ein neuer städtebaulicher Massstab vorgeschlagen, der äusserst grobkörnig ist, das Sulzer-Areal weder im Ganzen noch in einzelnen Bezügen respektiert und in keiner Weise auf die angrenzenden Wohnquartiere Rücksicht nimmt.
- Weiter tauchen Fragen nach der Wohnqualität in verschiedenen Teilbereichen auf. Die Unterbringung der Wohnnutzung in Grossformen bringt grosse Nachteile in der anonymen Massierung der Leute, insbesondere für Familien mit Kindern.
- Zudem sind die vorgeschlagenen Grossformen für ein prozesshaftes, etappenweises Vorgehen wenig geeignet.
- Das Gebäude 118 (ehemalige Modellschreinerei, ein Eisenskelettbau von 1910) ist als potentielles Schutzobjekt zu behandeln. Es wird ein vorläufiges Abbruchverbot verfügt.

3.2.2.6 Gestaltungskonzept Areal Zürcherstrasse (Projekt Megalou)

Nachdem die Firma Sulzer 1991 prophylaktisch jede Schutzwürdigkeit ihrer alten Industriebauten in Frage gestellt hatte, kam es in einer Arbeitsgruppe für Erhaltungsfragen zu länger anhaltenden Auseinandersetzungen. 1992 einigte man sich, die acht wichtigsten Bauten, die das Areal Zürcherstrasse von aussen prägen, als schutzwürdig zu bezeichnen. Der bezüglich Erhaltung unproblematischste Arealbereich wurde für die erste Bauetappe bestimmt. Dieser samt Umfeld rund 20'000 m² grosse Fabrikarealbereich zwischen der City-Halle und der Zürcherstrasse wurde als Kristallisationsgebiet für die zukünftige Neugestaltung des Areals Zürcherstrasse ausgewählt. (vgl. Güldenzoph, 2001: 89)

Im Februar 1992 beauftragte die Firma Sulzer acht international anerkannte Planungs- und Architekturbüros, im Rahmen eines Studienauftrags Vorschläge für die Gestaltung des Areals Zürcherstrasse und für die Überbauung einer 1. Etappe, innerhalb des dafür ausgewählten Perimeters als Kristallisationspunkt für das gesamte Vorhaben einzureichen. Im August 1992 gingen Jean Nouvel und Emmanuel Cattani mit ihrem Wettbewerbsbeitrag «Megalou» als Sieger hervor. Die beiden Architekten entwarfen ein Einkaufs-, Dienstleistungs- und Vergnügungszentrum aus Stahl und Glas mit einer Nutzfläche von rund 40'000 m². (vgl. Gebrüder Sulzer, 1992: 11) Nach Bärtschi (1994) waren Cattani und Nouvel die einzigen unter den Wettbewerbsteilnehmern, die in der ersten Bauetappe die grösste Halle des Areals (Gebäude 10, ehemalige Dieselbauhalle von 1909, die sog. Hektarhalle) in die Neuüberbauung einbezogen. Überzeugend war auch der Ansatz dieses Projektentwurfes, bestehende Strukturen zu erhalten, d.h. an Orten zu bauen, wo ohnehin schon gebaut war und offene Bereiche des betreffenden Perimeters offen zu lassen. Auch der Ansatz, das Areal mit diesem Projekt zu öffnen, war für den Entscheid der Jury massgeblich. Trotz prognostizierter Kosten von 200 Millionen Franken war die Begeisterung in der Stadt gross, denn das Megalou-Projekt sollte kapitalkräftige Inves-

toren nach Winterthur locken und auf dem brach liegenden Fabrikareal einen neuen Stadtteil entstehen lassen. (vgl. Bärtschi 1994)

Die Weiterentwicklung des Projekts Megalou stand jedoch unter keinem guten Stern (vgl. Hochparterre, 2006: 30): Die Wirtschaft und die Immobilienbranche befanden sich in einer anhaltenden Rezession, und im Januar 1996 legte der Verkehrsclub Schweiz (VCS) Rekurs gegen die bewilligten 700 Parkplätze ein. Nach einer Parkplatzregelung zwischen der Stadt, der Firma Sulzer und dem VCS wurde die Baubewilligung erst im Juli 1998 rechtskräftig. Nach rund zweieinhalb Jahren begann die schwierige Investorensuche von neuem, da sich die bisherige Trägerschaft in der Zwischenzeit zurückgezogen hatte. Trotz des anziehenden Immobilienmarktes erwies sich die Suche nach neuen Investoren und zugkräftigen Hauptnutzern als schwierig und letztlich erfolglos. Als im Jahr 2001 die Baubewilligung verfiel, war das Projekt Megalou gescheitert, wodurch auch die angestrebte Initialzündung für die weitere Arealentwicklung ausblieb. Es wurde Zeit, die bisher eingeschlagene Planung zu überdenken. Die Probleme, die Megalou zum Scheitern gebracht hatten, werden nach Koll-Schretzenmayr et al. (2002: 26) darin gesehen, dass das Projekt für die Verhältnisse in Winterthur zu gross angelegt war und ein Ausbau in Teiletappen schwierig gewesen wäre. Als weiteres Problem erwies sich die mangelnde Flexibilität der Grosshalle hinsichtlich der sich heute rasch ändernden Anforderungen an Büronutzflächen. Sowohl Sulzer als auch die Stadt mussten erkennen, dass in Winterthur nur kleine Schritte zum Ziel führen.

Der «Megalou-Schock» löste bei der Sulzer Immobilien AG einen Umdenkprozess aus und leitete ein professionelles Entwicklungsmanagement mit einem ganzheitlichen Vermarktungskonzept ein. Im September 2001 kontaktierte die Sulzer Immobilien AG die Metron AG in Brugg und beauftragte sie in der Folge mit dem Entwicklungsmanagement für das «Sulzer-Areal Stadtmitte», das zwischenzeitlich auch um das SLM-Werk II erweitert wurde. Ziel des Ende 2001 gestarteten Entwicklungsmanagements war es, ein gemeinsames Marketing für das Gesamtareal zu lancieren, einen laufenden Informationsaustausch zwischen den beteiligten Projektentwicklern, Investoren, der Sulzer Immobilien AG und der Stadt sowie dem Stadtmarketing Winterthur zu initiieren und darauf aufbauend eine Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren zu etablieren. Entwickelt werden sollte eine gemeinsame Identität für das «Sulzer-Areal Stadtmitte», die von allen beteiligten Akteuren getragen und nach aussen vermittelt werden sollte. Als wichtigstes Produkt der ersten Phase wurde die Initiierung eines prozesshaften Entwicklungsmanagements erachtet, welches die weitere Umstrukturierung des Areals begleiten sollte. Während sich Sulzers Vision für das Areal «Stadtmitte» in den ersten zehn Jahren auf «Megalou» beschränkte, sollte nun eine zeitlich und räumlich differenzierte Gesamtvision für das Areal entworfen werden. Dabei handelte es sich nicht um städtebauliche oder gestalterische Aussagen, sondern um den Entwurf einer Vermarktungsstrategie unter Einbezug von Nutzungskonzepten, was die Suche nach potentiellen Investoren erleichtern und beschleunigen sollte. Im Zentrum der Vermarktungsstrategie standen zum einen der definitive Abschied von Grossprojekten à la «Megalou» und der Übergang zu Projekten in der Grössenordnung von 20–30 Millionen Franken, zum anderen die Bestrebung, das «Sulzer-Areal Stadtmitte» vom Kopf bis Fuss aufzurollen – im geographischen Sinne. Daher wurde die Suche nach geeigneten Investoren für den Kesselbau am Kopf des Sulzer-Areals prioritär. (vgl. Koll-Schretzenmayr et al., 2002: 29)

3.2.3 Entwicklung mit Bauprojekten

Heute wird auf dem Sulzer-Areal Stadtmitte so viel gebaut wie noch nie. Rund 30'000 m² Büro- und Dienstleistungsfläche und gegen 300 Wohnungen befinden sich in Planung oder in Realisierung. Das Investitionsvolumen beläuft sich zur Zeit auf über 150 Millionen Franken und verschiedene weitere Projekte sind bereits in der Pipeline (vgl. www.sulzerareal.com, Zugriff: 12.1.2007).

Im Jahr 2006 wurden auf dem Areal 111 Wohnungen neu bezogen, und 118 standen im Bau. Mit dem Projekt «Masterplan Stadtraum Bahnhof» soll das Entwicklungsgebiet besser an die Altstadt und das Arch-Areal angeschlossen werden, und Sulzer hat mittlerweile drei neue Testplanungsverfahren initiiert: Das erste auf dem ehemaligen Megalou-Areal (im Hinblick auf eine Überbauung der ZHAW und der Berufsschule ZAG). Das zweite für die teilweise geschützten Gebäude 52/53 am Katharina Sulzer-Platz. Das dritte zusammen mit der schweizerischen Post für das Lagerplatzareal, wo eine definitive Umnutzung des Areals künftig die heutigen Zwischennutzungen ablösen soll. (vgl. Stadtrat Winterthur 2007, 17). Angesichts der neuen Entwicklungsdynamik auf dem Sulzer-Areal stellt Ruedi Haller, Stadtplaner von Winterthur, die Frage in den Raum, «ob man sich in zwanzig Jahren nicht plötzlich doch frage, ob man nicht zu viel abgebrochen habe» (Hochparterre, 2006: 33).

Im Folgenden eine Übersicht über die von Sulzer als definitive Umnutzungen deklarieren Projekte, welche bereits realisiert sind, sich in Ausführung oder in Planung befinden.

3.2.3.1 Realisierte Projekte

Werkhaus der Büro Schoch AG 1999

Ausstellungs- und Verkaufsraum

www.buero-schoch.ch

1999 mietete die Firma Büro Schoch AG die Halle 39 als Ausstellungs- und Verkaufsraum. Der markante Sichtbacksteinbau an der Zürcherstrasse wurde 1896 erbaut und diente zunächst als Giesserei. 1927 wurde er um zwei Geschosse aufgestockt und fortan in immer wieder anderer Form genutzt: mal als Bauschlosserei, dann als Kranwerkstätte, als Modellschreinerei, als Labor der Qualitätskontrolle und schliesslich als Werkstatt für den Bau von Transformatoren.

Die Büro Schoch AG hat für ihre Nutzungszwecke viel Altes bestehen lassen und sanft renoviert, d.h. nur absolut nötige Sanierungen, v.a. im Energie-Bereich, durchgeführt. Das Werkhaus und die Gebäude an der Strasse Zur Kesselschmiede veranschaulichen, welches Potenzial in historischen Industriebauten freigesetzt werden kann.

Intershop AG 1999

Büro-, Schulungs- und Detailhandelsflächen

Büro: 4'860 m²

Detailhandel: 256 m²

Gewerbe: 917 m²

www.intershop.ch

Die Intershop Holding AG kam 1998 aus eigener Initiative auf die Sulzer Immobilien AG zu, erwarb an der Zürcherstrasse das ehemalige Sulzer-Verwaltungsgebäude 3 (von 1905) und erstellte ein komplett neues Interieur mit modernen Büro-, Schulungs- und Detailhandelsflächen. Bis zum Umzug in den Puls 5 nach Zürich im Jahr 2007 befand sich der Hauptsitz der Intershop-Gruppe in diesem Gebäude.

Lofts G48 2001

23 Lofts
 ca. 550 m² Dienstleistung und Ausstellung
 www.kamata.ch

2001 wurde eines der architektur- und konstruktionsgeschichtlich bedeutendsten Gebäude im Sulzer-Areal für das erste Wohnprojekt umgenutzt. Das ehemalige Hauptmagazin (Gebäude 48) am Bahnmeisterweg ist ein monumentaler Eisenskelettbau mit Sichtbackstein-Fassade. In diesem Bau von 1912 manifestiert sich nach Bärtschi (1990, 25) die Verbindung von Schienennetz und Baukörper am deutlichsten; er weist eine für die damalige Zeit zukunftsweisende, nüchterne und elegante Fassadengestaltung auf. Der gekrümmte Baukörper schmiegt sich entlang der Bahngelise. 1918 erfolgte eine winkelförmige Erweiterung über ein Werkgleis hinweg. Alle Regal-Magazingeschosse waren durch Rollbahngelise erschlossen.

Die Umnutzung des Gebäudes durch die Kamata AG in 23 Lofts und 500 Quadratmeter Ladenfläche setzte ein wichtiges, aber im Umgang mit denkmalgeschützten Bauten auch zwiespältiges Zeichen. Die durch das Erdgeschoss führende Durchfahrt, ein typisches Merkmal des Magazingebäudes, wurde eliminiert und zur verwertbaren Verkaufsfläche umgestaltet. In Anlehnung an die Geschichte hätte sie sich als halböffentlicher, geschützter Begegnungsraum nutzen lassen. Zudem wurde die horizontale Nutzungsstruktur des Magazins mit vertikalen Einbauten durchbrochen und die rückseitige Fassade des Gebäudes durch ein vorgelagertes Treppenhaus mit Laubengängen verstellt.

Technopark 2002

Büroräumlichkeiten 4000 m²
 www.tpw.ch

Auf grosse Nachfrage stiess der «Technopark» Winterthur an der Ecke Zur Kesselschmiede und Jägerstrasse im Gebäude 1029 (Schreinerei und Magazin von 1906), der Mitte 2002 eröffnet wurde. Der Technopark ist ein Gemeinschaftswerk von Stadt, Kanton und Privatwirtschaft zur Ansiedlung und Förderung von innovativen Jungunternehmen. In ihm finden zurzeit 22 KMUs und drei Abteilungen der ZHAW (Sprache, Architektur und Wirtschaft) Platz.

Pionierpark 2003

Büroräumlichkeiten 6'300 m²
 Detailhandel: 661 m²
 Gastro- und Freizeitbetriebe: 196 m²
 www.pionierpark.ch

2003 erstellte die Intershop AG den Pionierpark. Eine Total-Renovierung und Aufstockung der Gebäude 62 (Werkzeugfabrik) und 59 (Dampfschmiede) von 1917 an der Zürcherstrasse. Der markante Backsteinbau wurde völlig ausgehöhlt, um zwei Geschosse aus Glas und Metall aufgestockt und um einen Sichtbetonanbau entlang der neu eröffneten Pionierstrasse ergänzt. Nutzer im Erdgeschoss wurden eine gestylte Lounge-Bar namens «Plan B», ein multikultureller Foodmarkt und das Blumengeschäft «Grünraum». In den Obergeschossen zog 2005 nach der Berufsbildungsschule Winterthur auch das Zentrum für Ausbildung im Gesundheitswesen (ZAG) in den Pionierpark ein. 2007 kam das Aus für den Foodmarkt, der nie rentierte. Ab Mitte 2008 soll die Transa AG, Verkäuferin von Travel- und Outdoor-ausrüstung, im Parterre einziehen.

Kranbahn 2004

75 Wohnungen (2½ -5½ Zimmer)
 15 Lofts
 9 Maisonette-Atelierwohnungen
 1'500 m² Verkaufs- und Ladenflächen.

www.kranbahn.ch / www.kmp-ag.ch

Erst mit über zehn Jahren Verspätung hat 2004 angefangen, wovon Sulzer und die Stadt Winterthur seit langem geträumt hatten: Erstmals bauten Investoren auf dem Sulzer-Areal im grösseren Stil moderne Wohnungen und Büros im Hochpreissegment. Die Winterthur-Versicherung realisiert ein neues Vorzeigeprojekt der Zürcher Architekten Kaufmann, van der Meer + Partner, das die maximal zulässige Ausnutzung erreicht. Die Überbauung «Kranbahn» integrierte einen Teil des ehemaligen Giessereigebäudes 34 von 1896/1907, wo 15 Lofts eingebaut wurden. Weiter erhalten blieb die bestehende Kranbahn. Abgerissen wurden die Giessereigebäude 36 (Eisenskelettbau mit grossflächiger Befensterung von 1909) und 37 (1896). Insgesamt entstanden 75 Wohnungen (2½ -5½ Zimmer), 15 Lofts, 9 Maisonette-Atelierwohnungen und 1'500 m² Verkaufs- und Ladenflächen im Erdgeschoss.

Katharina Sulzer-Platz 2004

Multifunktional nutzbarer Aussenraum.

Mit dem Katharina Sulzer-Platz, der sich vor der Überbauung Kranbahn befindet, besitzt der neue Stadtteil seit 2004 auch einen multifunktional nutzbaren Raum, der sich durch seine karge Gestaltung auszeichnet. Der preisgekrönte Platz der Landschaftsarchitekten Vetsch Nipkow Partner wirkt aber unbelebt und verlassen. Ob er sich zu einem Ort des öffentlichen Lebens entwickeln kann, hängt von den zukünftigen Nutzungen seiner unmittelbaren Umgebung ab. Die Nutzungen (Büro- und Dienstleistung) im Erdgeschoss der «Kranbahn» und die benachbarte Halle 53, welche z.Z. als Parkhaus genutzt wird, sind keine guten Voraussetzungen. Was fehlt sind Läden, Restaurants, Bars, Kinos und öffentliche Veranstaltungen, einfach alles, was städtisches Leben auf den Platz bringen könnte. Der Umstand, dass der Platz in privaten Händen ist, erschwert oder verunmöglicht die geforderten Nutzungen. Die Zukunft wird zeigen, ob der Katharina-Sulzer-Platz tatsächlich zum belebten, öffentlichen, städtischen Freiraum wird. (vgl. Ulrich Scheibler, Stadtbaumeister Winterthur, Landbote, 27.01.05)

Lokomotive 2007

120 Wohnungen (1½ -6½ Zimmer)

<http://archiv.escapenet.ch/lokomotive-winterthur.ch>

Die Wohnüberbauung «Lokomotive» auf dem SLM-Werk 2 wurde 2007 fertig gestellt. Die vier Wohnblöcke sind mit einer Vielzahl verschiedener Wohnungstypen im oberen Preissegment ausgestattet worden. Insgesamt sind 120 Wohneinheiten entstanden (Maisonette-, Attika-, Atelier- und Familienwohnungen mit 1½ - 6 ½ Zimmern).

Eine denkmalgeschützte Eisenkonstruktion der Giessereihalle 1050 von 1902 blieb als überdeckter Freiraum erhalten, der neben der Erschliessungsfunktion für die beidseitigen Wohnbauten auch ein Ort für nachbarschaftliche Kontakte und ein vielfältig nutzbarer Bereich für das gesellschaftliche Leben in der Siedlung sein soll.

Sieb10 / 2007

106 Wohnungen (2 ½ bis 5 ½-Zimmer)

12 Wohnateliers

12 Gewerberäume im Erdgeschoss

Tiefgarage mit 287 Einstellplätzen

www.sieb10.ch

Ebenfalls 2007 hat die Karl Steiner AG die Überbauung «Sieb10» realisiert, welcher der älteste Hallenkomplex (Geb. 16, 17, 21) auf dem Gesamtareal weichen musste. Ein 1990 im Auftrag der Stadt erstelltes Bauinventar klassierte die Holzbauhallen von 1858 noch als «Bauzeugen» und «integral zu schützende Objekte» (Bärtschi 1990, 31).

3.2.3.2 Projekte in Ausführung

Kranbahn 2 / ZAG

Im ZAG (Zentrum für Ausbildung im Gesundheitswesen Kanton Zürich) sollen ab 2009 rund 900 Lernende neue Schulungsräume in Besitz nehmen und das Sulzer-Areal mit Leben ausfüllen. Der neue ZAG-Campus nimmt eine Grundstückfläche von 4441 m² ein. Auf vier Geschossen entstehen Lehrsäle, Studienräume und Infrastruktur-Einrichtungen. Die Nutzfläche des ZAG wird sich von heute 2660 m² auf 13'000 m² erhöhen und damit nahezu verfünffachen.

Shopping-Mall Tender / Werk 2

Das Einkaufszentrum «Tender» erstreckt sich im Bereich des SLM-Werks 2 über die ehemalige Motorenwerkstatt 1056 (Shedhalle mit Oberlichtkonstruktion und Sichtbogenfenstern von 1904) und die Hallen 1059/1057. Die unter Denkmalschutz stehende Fassade entlang der Zürcherstrasse (und kleine Teile der Seitenfassade) werden saniert und in ihrem Charakter erhalten bleiben.

Der zweistöckige Neubau soll eine Einkaufsfläche von 23'000 m² bieten und 22 bis 25 Läden beherbergen. Damit entsteht auf dem Sulzer-Areal nun das erste Einkaufszentrum. Bekannte Nutzer sind z.Z. ein Coop mit Supercenter inklusive Restaurant (2500 Quadratmeter), vier Kleiderläden (H&M mit 1500 m²), der Sportfachmarkt Ochsner Sport (1000 m²), zwei Schuhläden und eine Drogerie (1600 m²). Nach den Investoren ein «lebendiges Shopping-Areal mit besonderer Wohlfühl-Atmosphäre» (www.kamata.ch).

Die Zufahrt für Anlieferung und Kunden in die Tiefgarage (mit 178 Einstellplätzen) führt von der Zürcherstrasse in die Jägerstrasse, an der denkmalgeschützten Reiheneinfamilienhäuser-siedlung 1034-1036 (von 1872/1890) vorbei und hinter den Wohnhäusern hinab in die Tiefgarage – und retour. Mit dem zu erwartenden Kunden- und Anlieferungsverkehr wird die heute schon mehrmals täglich verkehrsüberlastete Zürcherstrasse noch öfters gestaut sein, und es wird wohl zu Rückstau auf der Jägerstrasse kommen. Dies führte zu heftigen Diskussionen bezüglich der zumutbaren Verkehrsbelastung für die Bewohner im Quartier. (vgl. Landbote, 17.05.06, 03.06.06, 15.01.08)

3.2.3.3 Geplante Projekte

Kesselhaus (2. Baueingabe Mai 2007)

Das Kesselhaus, das in den Jahren 1900 und 1954 gebaut wurde und damit der neuste Grossbau im Sulzer-Areal Zürcherstrasse ist, ist eines der markantesten Wahrzeichen des gesamten Sulzerareals. Seit 1958 steht der Zeuge vergangener Industriezeiten unter Denkmalschutz. Direkt an den Bahngleisen gelegen begrüsst das Kesselhaus mit seinen beiden hoch aufragenden Kaminen seit Jahrzehnten alle, die per Zug in Winterthur einfahren.

Rund um das Kesselhaus herum ist die Umnutzung der Industriebauten weit vorangeschritten. Das Kesselhaus als Aushängeschild im Kopfbereich des Areals blieb trotz einiger Umnutzungsversuche wegen den hohen denkmalschützerischen Anforderungen bis heute leer. Damit das Kesselhaus nicht zum Ladenhüter im Immobilienportefeuille verkommt, übergab Sulzer-Immobilien die Projektentwicklung der Kamata AG, die vor sieben Jahren bereits den ersten Loftbau G48 auf dem Sulzer-Areal realisiert hatte und zur Zeit auf dem SLM-Werk 2 ein Einkaufszentrum realisiert. (vgl. Landbote, 11.5.2007: 9)

Nach einer ersten Absage liegt nun das zweite Baugesuch vor: Im geschichtsträchtigen Kesselhaus soll nun bald auf 10'400 m² ein Erlebnistempel mit einem Multiplexkino (sechs Sälen und

1200 Plätzen), einer Shopping-Mall (4'400 m² Verkaufsfläche) und diversen «Gastro-Inseln» für 50 Millionen Franken entstehen. (vgl. www.kamata.ch, Zugriff: 12.1.2007)

Technopark 2 (rechtsgültige Baubewilligung)

Vorgesehen ist ein rund 21 Millionen Franken teurer, viergeschossiger Anbau, mit 6'000 m² Nutzfläche. Die Finanzierung ist noch nicht gesichert. Im Vordergrund steht eine Lösung, bei der sich die öffentliche Hand und die Privatwirtschaft, wie beim bisherigen Technopark, gemeinsam an den Investitionen beteiligten. Die Stadt ist gewillt, an dieses Vorhaben, wie seinerzeit an den bestehenden Technopark, zwei Millionen Franken beizusteuern. (vgl. NZZ, 6.6.2007: 55)

Superblock (abgeschlossene Testplanung Bereich 2)

Am Standort des ehemaligen Megalou-Grossprojekts soll an Stelle der Hektar- und Montagehalle der Superblock der Architekten Krischanitz und Frank (Zürich und Wien) entstehen. Vorgesehen ist ein Block um einen Binnenhof, der exakt den Ausmassen der Hektarhalle entspricht. Die geschützten Hallenfassaden werden in den Baukörper integriert, dem gegen die Zürcherstrasse hin ein frei stehender Bau vorgelagert wird. Geplant sind 380 unterirdische Parkplätze. Der Superblock soll flexibel genutzt werden können, für Wohnen und Dienstleistungen oder für die Fachhochschule und die Stadtverwaltung (Fachhochschule 8'000 m², Stadtverwaltung 22'500 m², Bürofläche 13'000 m², Läden 1'600 m², Wohnen 3'300).

Mit den Ergebnissen der Testplanungen im Bereich 2 (ehemaliges Megalou-Projekt) zwischen City-Halle und Zürcherstrasse sollen in einem nächsten Schritt mögliche Investoren für den Superblock gefunden werden. Der Superblock verlangt Investitionen von über 200 Millionen Franken. Dank der Etappierbarkeit kann das Investitionsvolumen jedoch auf mehrere Investoren aufgeteilt und zeitlich gestaffelt werden. (vgl. Sulzer Immobilien AG, 2006a)

Hallen 52/53 (abgeschlossene Testplanung Bereich 3 West)

Die geschützten Hallen 52/53 gegenüber der Wohnüberbauung Krahnbahn dienen heute als Parkieranlagen. Das von der Jury weiter empfohlene Projekt der Basler Architekten Diener und Diener sieht im Bereich der Halle 52 gegen die Zürcherstrasse hin einen rund 33 Meter hohen Neubau in Form einer Hofbebauung vor. Dieser ist durch zwei Höfe gegliedert und kann als Anbau sowie als Aufstockung gelesen werden: Das neun Stockwerke umfassende Hochhaus ist auf halber Fassadehöhe zurückversetzt, wodurch zum Katharina Sulzer-Platz hin eine ruhige und einheitliche Fassade entsteht.

Während im Neubau ein gemischtes Programm aus Gewerbe-, Büro-, Wohn- und Verkaufsräumen mit gesamthaft rund 30'000 m² Geschossfläche geplant ist, sieht das Projekt in der geschützten Halle 53 temporäre Einbauten vor. Die geschützte Halle 53 bleibt integral erhalten. Nach dem Prinzip vom Haus im Haus sollen modulare Räume realisiert werden, die sowohl statisch als auch technisch autonom funktionieren. Im Kopfbau 53 sind zudem vier Geschosse für eine Büronutzung vorgesehen. Ebenfalls wird von hier die ein- bis zweigeschossige Parkierung erschlossen, welche unter den Gebäuden 52 und 53 vorgesehen ist.

Das Projekt überzeugte Jury und Experten sowohl in architektonisch-städtebaulicher als auch in denkmalpflegerischer und baurechtlicher Hinsicht. Zudem entspricht es dem bisherigen Arealentwicklungskonzept, das neu bebaute Volumen in der Grösse der ehemaligen Hallen vorsieht und gleichzeitig eine hohe, urbane Dichte anstrebt. Die mit dem privaten Gestaltungsplan verknüpfte Bedingung, eine Projektierungskonkurrenz unter Mitwirkung einer Vertretung der Heimatschutzgesellschaft durchzuführen, wurde erfüllt.

Mit der Abgrenzung von drei Entwicklungseinheiten (Kopf Süd, Halle 53 und Kopf Nord) sowie mit zusätzlichen Etappierungsmöglichkeiten im Kopf Nord sind gute Voraussetzungen für eine Umsetzung gegeben, da bedarfsgerechte Investitionseinheiten vorliegen. (vgl. Sulzer Immobilien AG, 2006b)

Lagerplatz-Areal (abgeschlossene Testplanung)

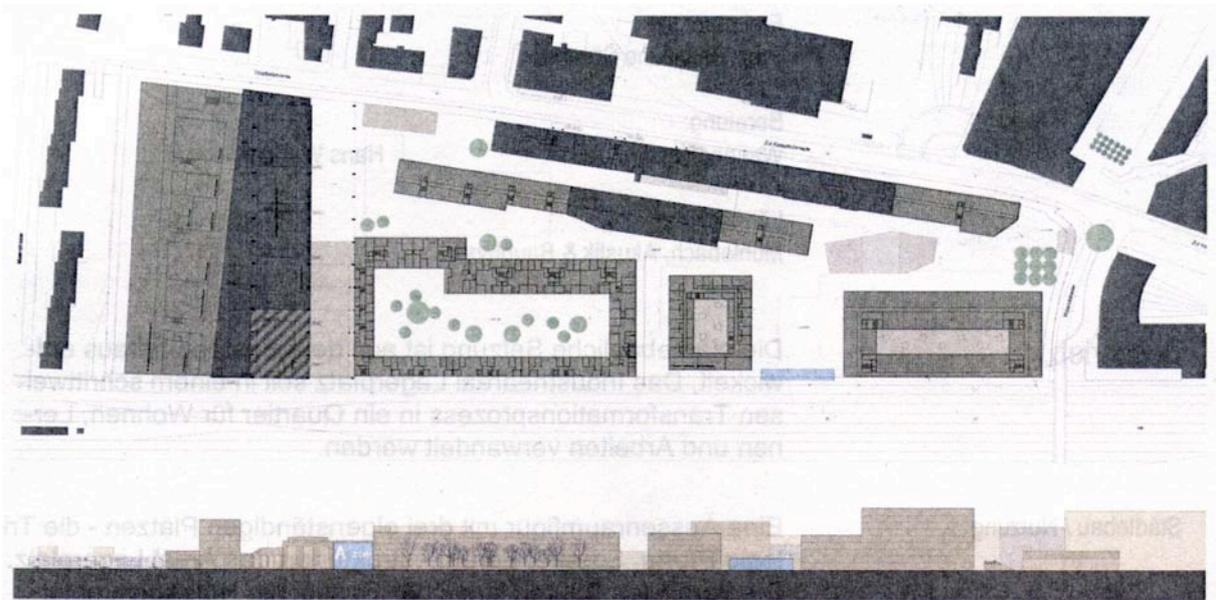
Der Lagerplatz auf dem Industrieareal beim Bahnhof gehört Sulzer und der Post. Die Verträge der Zwischennutzer, die sich eingemietet haben, laufen 2009 aus. Die Post hatte das Land gekauft, um ein Paketzentrum zu bauen, das zwischenzeitlich aber in Frauenfeld realisiert wurde. Die Post will nun ihren Anteil möglichst rasch verkaufen. Für Sulzer drängt die Zeit nicht. Die weiter fortgeschrittenen Projekte (Superblock, Kesselhaus, Hallen 52/53) näher beim Bahnhof sind zur Zeit wichtiger.

Der Gestaltungsplan von 1993 schreibt für den südlichen Teil des Lagerplatz-Areals eine Zentrumszone Z7 mit einer Flächenausnutzung von 250% und einem Mindestwohnanteil von 55% vor. Der nördliche Teil, auf welchem das Paketverteilzentrum hätte realisiert werden sollen, wurde in der ursprünglichen Industriezone belassen und ist zwischen zwei Zentrumszonen eingeklemmt. Die Eigentümer streben, nach den Erkenntnissen der Testplanung, mittlerweile eine einheitliche Zentrumszone mit einer Flächenausnutzung von 200% und einem Wohnanteil von rund 30% an. Als Basis für den Zonenentscheid dienen die Resultate der Testplanung, die ergaben, dass die durch den Gestaltungsplan von 1993 vorgeschriebenen Werte zu hoch sind. Einerseits leide die Qualität, wenn zu dicht gebaut werde, andererseits sei Wohnraum direkt an den Gleisen aus Lärmschutzgründen problematisch. Ursprünglich wollte man im südlichen Teil des Lagerplatz-Areals Wohnbauten konzentrieren. Heute sei die Situation eine andere, denn zwischenzeitlich sind in vielen anderen Bereichen des Sulzer-Areals Wohnbauten entstanden oder zumindest projektiert.

Der von der Jury bevorzugte Entwurf der Zürcher Architekten Martin und Elisabeth Boesch schlägt vor, 17% der Fläche für publikumsorientierte Nutzungen zu reservieren und im Kopfbereich ein 28 Meter hohes Hochhaus zu bauen. Ziel seien qualitativ hochwertige Bauten mit einer gemischten Nutzung. Die Jury lobt vor allem, dass durch das weitgehende Festhalten an bestehenden Baufeldern ein schrittweises Vorgehen ermöglicht wird und der Charakter des Areals erhalten werden kann. Neubauten sind zwar vorgesehen, die Grundrisse werden aber kaum geändert. Zudem sei die Ausgestaltung der Aussenräume sehr überzeugend. Drei zentrale öffentliche Räume sollen das Areal prägen: Pforte, Square und Forum. Hinzu kommt der von der Jury explizit gelobte Gartenhof als Teil eines grossen Wohnhofs. Er ist klar von der Bahnlinie abgetrennt und ermöglicht sogar Familienwohnungen.

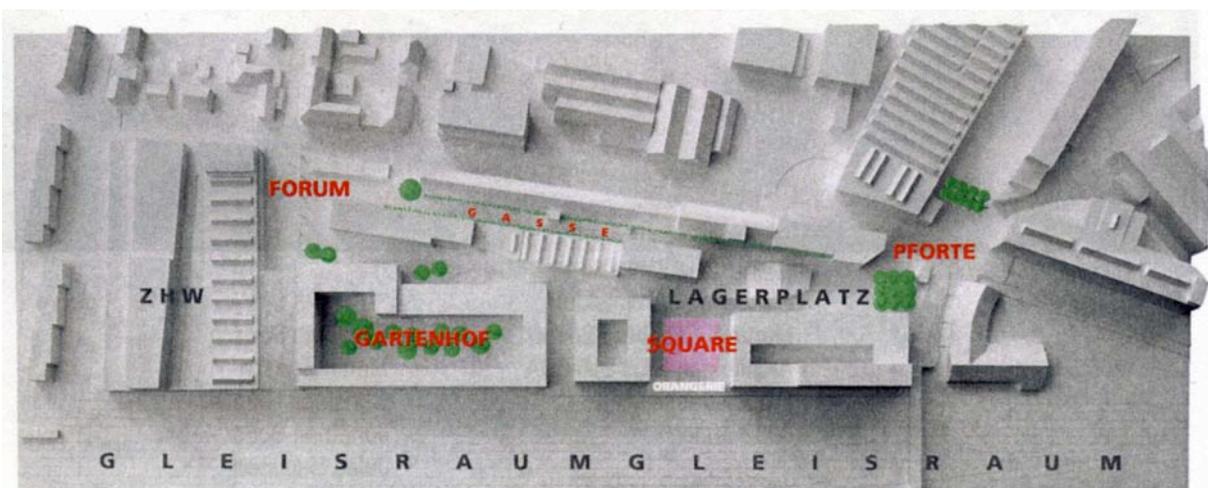
Die Testplanung setzt Leitplanken für den Verkauf in Etappen. Gelöst werden muss noch das Problem der Erschliessung. Unrealistisch ist, eine Tiefgarage für das ganze Areal zu bauen, wenn nur Teilstücke neu genutzt werden. Die Planung geht davon aus, dass total 751 Parkplätze nötig sind. Die Entwicklung des Areals beeinflussen wird der Standortentscheid der ZHAW. Die Schule will die Departemente Architektur und Bauingenieurwesen, Gesundheit sowie Rektorat und Verwaltung der Fachhochschule hier ansiedeln. Die Schule würde im hinteren Teil des Lagerplatz-Areals expandieren. (vgl. Landbote, 20.07.2007: 11)

Die Endfassung der Testplanung wurde auf Herbst 2007 angekündigt, verschob sich aber bis Mitte April 2008. Mit dem Abschluss der Testplanung unterbreitet der Stadtrat nun auch gleich eine Vorlage für einen öffentlichen Gestaltungsplan mit einer Zonenplanänderung. Das Geschäft soll im Herbst 2008 vor den Gemeinderat kommen.



Quelle: Stadtentwicklung Winterthur

Abb. 3-11 Testplanung Lagerplatz-Areal 2007



Quelle: Stadtentwicklung Winterthur

Abb. 3-12 Modell der Testplanung Lagerplatz-Areal 2007

3.3 Die Situation auf dem Lagerplatz-Areal

Die ersten Nutzer, die auf das leer stehende Sulzer-Areal zogen, wurden mehrheitlich auf dem Lagerplatz angesiedelt. Es waren dies die Architekturabteilung des Technikums (heute ZHAW), die Indoor-Gokart-Bahn, die Trendsporthalle Block 37, Designmöbelgeschäfte, die Steinerschule, ein Brockenhaus, das Kulturlokal Kraftfeld, die Badminton-Halle, die Villa Wahnsinn (heute Outback Lodge), ein Klavierbauer, ein Snowboardbauer, eine Veloreparaturwerkstatt, unzählige Architektur- und Designerbüros sowie Künstlerateliers. Anfänglich war vieles improvisiert, doch die meisten Nutzungen sind mittlerweile etabliert und bringen Leben aufs Areal. Heute bewundern alle (Sulzer, Stadt, Nutzer, Öffentlichkeit, Medien) das Treiben auf dem Lagerplatz, welches das Sulzer-Areal belebt.



Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 3-13 Nord-Zugang zum Lagerplatz-Areal, mit Portier-Häuschen

3.3.1 Entwicklung mit Zwischennutzungen

1991 gelang Sulzer der Verkauf eines Teiles des Areals Lagerplatz an die PTT. Weitere Investoren bzw. Käufer für Sulzer-Flächen waren Anfang der 90er-Jahre jedoch nicht in Sicht. Das Scheitern grosser Projektentwürfe machte mehr und mehr den Weg frei, um die leer stehenden Gebäude mit Zwischennutzungen zu belegen. Bei Sulzer entschloss man sich in der Folge daher, die Strategie etwas zu ändern und Teile des Sulzer-Areals Stadtmitte Zwischennutzungen zuzuführen, um den Totalleerstand zu beenden. Erste Schritte einer Etablierung von Zwischennutzungen konzentrierten sich vor allem auf das Areal Lagerplatz, für welches Sulzer in einer ersten Entwicklungsphase keine Neubauprojekte vorgesehen hatte und welches innert weniger Jahre praktisch vollständig mit Zwischennutzungen belegt war. Zwischen 1995 und 1997 konnte die Zahl der Zwischennutzer von rund 30 auf 50 Mieter erweitert werden, und die Zwischennutzung wurde auch auf das Hauptareal «Zürcherstrasse» ausgedehnt. Mitte der 90er-Jahre war rund die Hälfte der Flächen auf dem Sulzer-Areal Stadtmitte mit Zwischennutzungen belegt, und rund 400 neue Arbeitsplätze waren entstanden. Die Betriebe entstammten überwiegend Industrie und Gewerbe (70 %), gefolgt von Ausbildung (20 %) und Dienstleistung (10%). Der überwiegende Teil der Zwischennutzungen ist aus einem lokalen Marktbedürfnis heraus entstanden und geht weniger auf proaktive Arealentwicklung, d.h. eine präventive Entwicklungsstrategie, der Sulzer Immobilien AG zurück, die sich zu dieser Zeit auf «Megalou» konzentrierte. (vgl. Koll-Schretzenmayr et al., 2002)

Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten ab 1990 entstandenen Zwischennutzungen gegeben. Ausser der «City-Halle» befinden sich alle auf dem Lagerplatz-Areal.

Architekturabteilung der ZHAW 1990 und 1991

Schulungsräume
 individuelle Arbeitsplätze für Studierende
 Arbeitsplätze für Dozierenden
www.zhaw.ch

Seit 1991 ist im Gebäude 180, der ehemaligen Kesselschmiede von 1924, die Architekturabteilung der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) untergebracht, mit der man einen 10-Jahres-Mietvertrag abschloss und deren späterer Umzug in das Projekt «Megalou» vorgesehen war. Auf das Jahr 1990 geht der Einzug des Werkzeugmaschinenlabors (CIM, Computer-Integrated-Manufacturing-Center) ins Gebäude 191 (Blechwerkstatt und Magazin von 1943) zurück, auch eine Abteilung der ZHAW.



Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 3-14 Innenausbau der ZHAW-Architekturhalle 180

Die Oberstufe der Rudolf-Steiner Schule mietete sich ab 1993 im Gebäude 190 auf dem Lagerplatz Jahr für Jahr mehr Räume dazu.

City-Halle ab 1993

Auditorium mit 703 Sitzplätzen & 350 m² Bühnenfläche
 500 m² Eventbereich mit separater Bühne.
 500 m² Foyer mit zwei Bars.
 2000 m² freie Fläche im 2. Obergeschoss
www.thinkmusicals.ch

Der Rundbau am Bahnmeisterweg wurde ab 1993 sporadisch und provisorisch für Events verwendet. Das denkmalgeschützte, halbrunde Industriegebäude (Gebäude 87) wurde 1931 vom Sulzer Baubüro realisiert (zusammen mit der Nachbarhalle Nr. 11) und als Werkstatt- und Fabrikationsgebäude genutzt. 1994 wurde ein Musical-Theater mit 700 Sitzplätzen eingebaut, in

dem verschiedene Produktionen gespielt wurden (u.a. «Keep Cool»). Nach einem zwischenzeitlichen Leerstand wird es seit 1998 unter dem Namen «City-Halle» von der privaten Betreiberfirma Think Musicals AG als multifunktionales Zentrum für verschiedenste kulturelle Veranstaltungen und Events genutzt.

Outback Lodge 1995 (früher Villa Wahnsinn)

Restaurant mit 140 Sitzplätzen und Bar
Sitzungsräume im Obergeschoss.
www.outback-lodge.ch

Im Dezember 1995 eröffnete die «Villa Wahnsinn» im Gebäude 195 (ehemalige Zimmerei und Schreinerei von 1904) ein Lokal für Erlebnisastronomie mit 300 m². Die privat finanzierte Umnutzung des Gebäudes in einen Nachtclub kostete eine Million Franken für Renovation und Infrastrukturbauten (Lüftung, WC, etc.) sowie die spezielle Inneneinrichtung (Landbote, 21.12.95).

Seit 1998 betreibt die Outback-Lodge in diesem Gebäude ein australisches Restaurant mit 140 Sitzplätzen und Bar. Weiter werden im Obergeschoss zwei Sitzungsräume vermietet.

Indoor-Kartbahn Tempo-Drom 1995 und Trendsport-Halle Block 1997

Zweistöckiges Sport-, Event- und Familienfreizeitcenter.
3000 Quadratmeter Skaten, Klettern, Beachvolleyball
330 m lange Rennstrecke
www.block.ch

Im Dezember 1995 eröffnete nach viermonatiger Bauzeit eine Indoor-Kartbahn in der ehemaligen Speditionshalle (Gebäude 193 von 1908) auf dem Lagerplatz.

1997 eröffnete in der ehemaligen Giessereihalle von 1896 auf dem Areal Zürcherstrasse unter dem Namen «Block 37» Europas grösste Trendsporthalle. Die Halle 37 wurde dem privaten Trägerverein der Trendsportanlage von Sulzer zu Vorzugskonditionen zur Verfügung gestellt. Die Trendsportanlage musste 2002 dem Neubauprojekt «Kranbahn» am Katharina Sulzer-Platz weichen und wurde auf das Areal Lagerplatz ins Tempodrom verschoben. Über dem Gokart-rundkurs wurde ein zweiter Boden eingezogen, wobei Sulzer Immobilien mit 1,5 Millionen Franken einen grossen Teil des Umbaus finanzierte.

Kulturlokal Kraftfeld 1996

Bar- und Konzertlokal
www.kraftfeld.ch

1996 breitete sich nebenan im Gebäude 161 (ehemaliges chemisches und technologisches Labor von 1896) das «Kraftfeld» aus. Ein Kulturlokal mit Bar- und Konzertraum. Nach Erteilung provisorischer Bewilligungen erhält das Kraftfeld ab 2000 eine offizielle Gastrobewilligung. Das Kulturlokal mausert sich zum festen Bestandteil der jungen Winterthurer Ausgangsszene. Seit 2006 ist es als Mitglied des Vereins für Livemusik-Kultur in Winterthur von der Stadt offiziell anerkannt und auch finanziell unterstützt.

Labüsch Bar 1998

www.labuesch.com

Künstler-Bar der Eisenplastiker Chris und Pierre Labüsch im Untergeschoss des Gebäudes 163 (ehemaliges Laborgebäude von 1904).

Gebäude 164-167 | 1999

Erst 1999 engagierte sich Sulzer aktiv, Zwischennutzer anzusiedeln, und baute die ehemaligen Lagerhäuser für Gussmodelle an der Strasse Zur Kesselschmiede (Gebäude 164-167 am Rand

des Lagerplatz-Areals) für rund 1,3 Millionen Franken zu einem nutzbaren Rohbau um (Sanierung der Gebäudehülle, Erschliessung). Es war Sache der Mieter, den Endausbau zu realisieren. 2000 Quadratmeter wurden für einen Jahresmietzins von 120 Franken pro Quadratmeter an insgesamt 17 KMU-Büros und -Ateliers vermietet. Auf weiteren 2000 Quadratmeter hat sich die ZHAW 14 Unterrichtszimmer und weitere Räume für Verwaltung, Technik und Aufenthalt eingebaut. Eigentümerin des Gebäudes blieb die Sulzer Immobilien AG. Die Mietverträge wurden mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. (vgl. Sulzer Immobilien AG, 2003)

Das ursprüngliche Ziel von Sulzer, die stillgelegten Fabrikgebäude ohne irgendwelche Vorinvestitionen schnell zu verkaufen und die Einnahmen in den Konzern zu reinvestieren, konnte lange nicht erreicht werden. Weitgehend übersehen wurde, dass sich die Zwischennutzungen, die angesichts des Ausbleibens eines Grossinvestors seit Anfang der 90er-Jahre von Sulzer als Notlösung gedacht waren, zwischenzeitlich zum Selbstläufer entwickelt hatten. Das mit Zwischennutzungen fast vollständig belegte Areal Lagerplatz – einst Stiefkind des Sulzer-Areals – ist heute der lebendigste und alles in allem erfolgreichste Teil des Umnutzungsvorhabens. Seine Bedeutung wurde lange unterschätzt. Erst Ende der 90er-Jahre war Sulzer im Zuge der Aufnahme von Zwischennutzungen dazu übergegangen, in beschränktem Masse Vorinvestitionen zu tätigen, um den Anreiz für temporäre Nutzer zu erhöhen. Man sah in diesem Vorgehen wohl die Möglichkeit, das Areal zu neuem Leben zu erwecken, die Attraktivität für Grossinvestoren zu erhöhen und durch einen Entzug von Teilen des Gesamtareals aus dem Grundstückmarkt die hausinterne Flächenkonkurrenz zu mildern. Eine aktive Projektentwicklung über «Megalou» hinaus fand erst Ende der 90er-Jahre statt und beschränkte sich im Wesentlichen auf die KMU-Projekte im Gebäude 164-167 und den Um- und Ausbau der Areal-Erschliessung. Die Vermarktungsstrategie Sulzers blieb bis 2001 weitgehend auf die Suche nach Investoren für das Kristallisationsprojekt Megalou fixiert, obwohl das einstmals als Starter-Projekt vorgesehene Grossbauvorhaben längst von der Realität überrollt worden war. (vgl. Koll-Schretzenmayr et al., 2002)

3.3.2 Heutige Nutzungsstruktur

3.3.2.1 Kennzahlen zu den Nutzungen

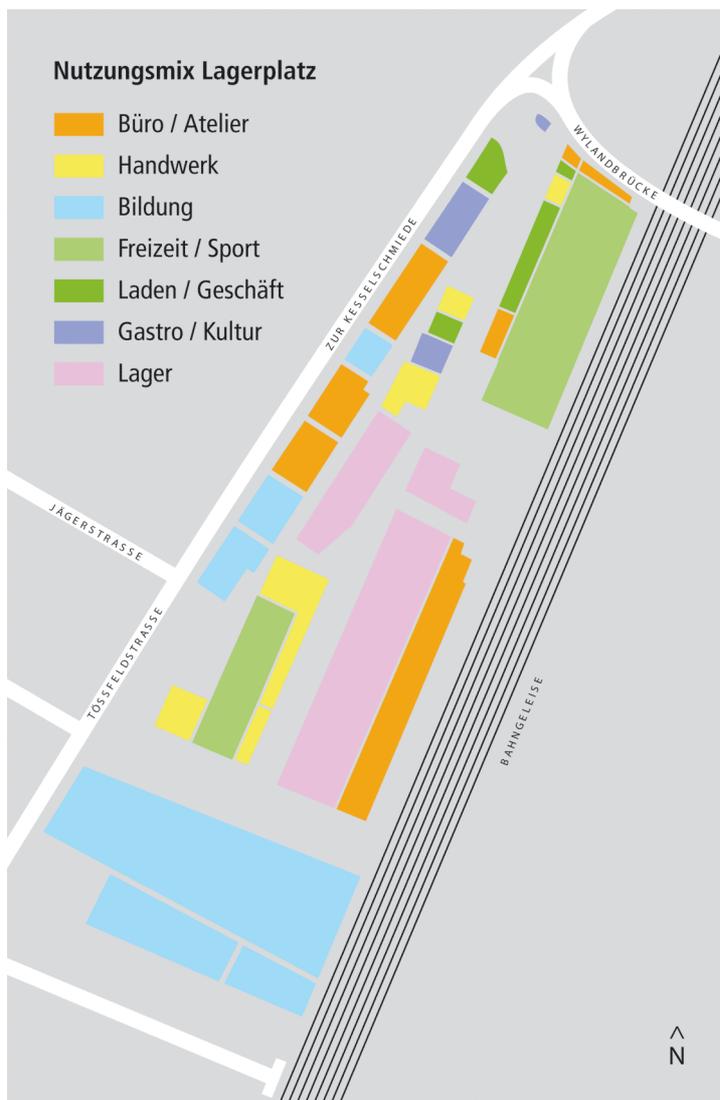
Gemäss einer Bestandesaufnahme des Arealvereins Lagerplatz (2006) zur Situation auf dem Lagerplatz-Areal haben sich in den letzten 15 Jahren zirka 90 kleinere und mittlere Betriebe eingemietet. Die angesiedelten Betriebe bieten insgesamt 300 Arbeitsplätze, wobei der durchschnittliche Beschäftigungsgrad ca. 60% beträgt. Die Angebote ziehen 17 000 Kunden pro Monat auf das Areal; 45% davon kommen aus der Stadt oder der Region Winterthur, 44% aus dem Kanton Zürich und 11% aus der Schweiz oder dem Ausland.

Der überwiegende Anteil der Mieter sind Unternehmen; Privatpersonen machen einen geringen Teil aus. Von den Unternehmen sind 50% im Bereich Dienstleistungen tätig, 20% im Gastronomie/Kulturbereich, 17% in der Produktion und 11% im Handel. Am häufigsten werden die Räumlichkeiten als Büro genutzt (21 von 65 Nennungen), gefolgt von der Nutzung als Atelier/Werkstatt (17), in welcher industrielle und künstlerische Produktion zusammengefasst wurde. Weiter wurden als Nutzungen genannt: Lager (10), Laden (8), Praxis/Schulung (4), Kultur/Gastronomie (4), Freizeitangebote (2). Betrachtet man die Grösse der Fläche bezüglich ihrer Nutzung, so zeigt sich folgendes Bild: Den grössten Anteil der Fläche teilen sich die zwei Freizeitanbieter (42%), gefolgt von der Lagernutzung (16%) und Atelier/Werkstatt (10%). Die grosse Anzahl der Klein- und Mittelunternehmen findet also auf verhältnismässig kleiner Fläche Platz (8%). Dies gilt auch für Kultur/Gastro und Praxis/Schulung mit je 9%. Die Läden machen

zurzeit 5% aus. Von den heutigen Mietern sind laut der Umfrage über 70% bereits länger als fünf Jahre auf dem Areal, 40% sogar schon mehr als zehn Jahre. Ist jemand im Verlaufe von 2006/2007 ausgezogen, dann meist aufgrund von Raumknappheit. Die diversen Betriebe haben vom Zeitpunkt ihres Einzugs bis zum Zeitpunkt der Erhebung ihre Stellenprozente ungefähr verdoppelt.

Während der Zeit der Zwischennutzung haben die Mieter, trotz befristeter Verträge, viel Geld und Arbeit in die Gebäude investiert, wodurch ihrerseits eine starke Identifikation mit dem Lagerplatz entstanden ist. Die Mieter schätzen besonders die zentrale Lage, die Vielfalt und das kreative Umfeld auf dem Areal wie auch das Preis-/Leistungsverhältnis. Die meisten Mieter sind mit ihrer allgemeinen Mietsituation zufrieden (86%). Als Gründe für mangelnde Zufriedenheit werden häufig schlechter Gebäudeunterhalt und die unsichere Zukunft des Areals genannt. Bei

der Zufriedenheit mit der öffentlichen Infrastruktur (Parkplätze, Abfall, Sicherheit, etc.) zeigt sich ein anderes Bild: 53% der Mieter ist weniger zufrieden oder gar unzufrieden. Bemängelt werden hauptsächlich hoher Vandalismus, ein fehlendes Abfallkonzept sowie ein für Besucher unklares Parkplatzkonzept.



Quelle: Eigene Darstellung, nach Arealverein Lagerplatz

Die Chance, die bestehenden Mieter in ein neues Projekt auf dem Lagerplatz zu integrieren, schätzen 64% der heutigen Mieter als mittelmässig bis gross ein. So hat sich auch nur ein Drittel bereits Gedanken über einen alternativen Standort zum Lagerplatz-Areal gemacht. Im Falle einer Kündigung möchten 62% der Mieter auf dem Sulzer-Areal oder in Zentrumsnähe bleiben. 88% wünschen sich, dass sich der Arealverein für ein zukünftiges Projekt auf dem Lagerplatz einsetzt, welches den heutigen Mietern die Möglichkeit bietet, sich weiterhin einzumieten. (vgl. Arealverein Lagerplatz, 2007).

Abb. 3-15 Nutzungsmix auf dem Lagerplatz-Areal 2008

3.3.2.2 Aktueller Mieterspiegel

Name	Branche	Adresse	Gebäude
dynamoo AG	Veloladen	Lagerplatz 2	188
Bistro-Kiosk Mena	Bistro-Kiosk	Lagerplatz 3	
Outback Lodge	Restaurant	Lagerplatz 4	195
Atelier Urnamo	Atelier	Lagerplatz 6	190
Atelier-Werkstatt Sibylla Thalmann	Porzellan- und Glasmalerei	Lagerplatz 6	190
Bürogemeinschaft Chenevard / Moos	Architekturbüro	Lagerplatz 6	190
Canada Trade	Vertretung	Lagerplatz 6	190
Christian Schäfer	Mal-Atelier und Kurse	Lagerplatz 6	190
Christina Bretscher Physiotherapie	Physiotherapie	Lagerplatz 6	190
Claudia Maria Lehner	Atelier	Lagerplatz 6	190
Erna Weiss Feuz	Atelier	Lagerplatz 6	190
estudio flamenco	Tanzstudio	Lagerplatz 6	190
Girardtext	Werbung; Konzepte und Texte	Lagerplatz 6	190
Graphic Design	Grafikbüro	Lagerplatz 6	190
Helenscraft	Handweberin	Lagerplatz 6	190
KilgaPopp Architekten	Architekturbüro	Lagerplatz 6	190
Markus Dill	Visuelle Gestaltung	Lagerplatz 6	190
Susanne Born	Physiotherapie	Lagerplatz 6	190
Websights	Webpublishing Webdesign	Lagerplatz 6	190
Your Power / Sicherheitsarena	Sicherheit und Prävention	Lagerplatz 6	190
Stromline	Kostümbildner, Styling & Accessoires	Lagerplatz 6	190
Rudolf Steiner Schule Winterthur	Schulräume	Lagerplatz 6, 7	190
Cloud 9 Distribution AG	Bordsports Shop	Lagerplatz 7	193
Irion Möbelsystem AG	Werkstatt für Möbel und Architekturmodelle	Lagerplatz 7	193
Ivan Engler	Filmregisseur, visueller Künstler	Lagerplatz 7	193
Malergemeinschaft Manser & Co	Malerunternehmen	Lagerplatz 7	193
Plattform	Ausstellungsraum	Lagerplatz 7	193
Sulzer-Areal Brockenhalle GmbH	Brockenhaus	Lagerplatz 7	193
The Loops	Musikproberaum, Tonstudio	Lagerplatz 7	193
+ Söhne	Werbeagentur	Lagerplatz 8	163
Musiktherapeutin Trix Gerber	Musiktherapie	Lagerplatz 8	163
Rhodopsin Film	Film- und Videoproduktionen	Lagerplatz 8	163
Kathrin Stotz	Kreativ-Atelier	Lagerplatz 8	163
Impuls Service AG	Marketing für Drogerien und Apotheken	Lagerplatz 10	193
beat rothen architektur gmbh	Architekturbüro	Lagerplatz 13	193
Jan Zablonier	Graphikatelier	Lagerplatz 13	193
Piero Marincolo Gastro Consulting	Gastroberatung	Lagerplatz 13	193
Himmelgrün GmbH	Landschaftsplanung, Gartenarchitektur	Lagerplatz 13	193
Russo Haustechnik-Planung GmbH	Haustechnikplanungsbüro	Lagerplatz 13	193
Valérie Waibel	Architekturbüro	Lagerplatz 13	193
Rüegger Wirz	Buchmanufaktur	Lagerplatz 14	194
El-Kart AG, Trendsporthalle	Kartbahn, Kletterhalle, Rollerpark, Beachvolley, Sportkurse	Lagerplatz 17	193
Barke	Werkstatt	Lagerplatz 18	161
Blinker	Secondhand-Laden	Lagerplatz 18	161
Christian Auinger	Autoreparatur- und Carrosseriewerkstätte	Lagerplatz 18	161
Grimmer	Tonstudio	Lagerplatz 18	161
Kraftfeld	Kulturbetrieb Club Bar	Lagerplatz 18	161
Michael Früh	Mechanische Werkstatt	Lagerplatz 18	161
Mietergenossenschaft Gebäude 161	Mietergenossenschaft	Lagerplatz 18	161
Radio Stadtfilter	Studio	Lagerplatz 18	161
Umlaufbahn	Autowerkstatt	Lagerplatz 18	161

Umlaufbahn GmbH	Computer-Supporter	Lagerplatz 18	161
Velokurier Winterthur Staffel X	Velokurier	Lagerplatz 18	161
Max Bertschinger	Transporte	Lagerplatz 19	192 / 193
P+M Uli Sommer	Bauteilbörse	Lagerplatz 19	192 / 193
Rotzler Krebs Partner GmbH	Landschaftsarchitekturbüro	Lagerplatz 21	181
Schmucksache Stutz	Goldschmiedeatelier	Lagerplatz 21	181
Transa Backpacking AG	Lager und Versand	Lagerplatz 21	181
Horak Pianos	Klavierwerkstatt und Ausstellung	Lagerplatz 27	181
Christian Schwager	Fotograf	Lagerplatz 27	182
Fashion Hall	Schweizer Mode- und Textildesign	Lagerplatz 32	179
Remco GmbH	Technische Anlagen	Lagerplatz 32	179
Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW)	Studiengang Architektur	Tössfeldstrasse 11	180 / 191
Born Photography	Fotoatelier	Tössfeldstrasse 15	189
Labüsch Bar	Kunstwerkstatt und Bar	Zur Kesselschmiede 27	163
Atelier dp	Architekturbüro	Zur Kesselschmiede 29	164
Atelier fuf	Ateliers	Zur Kesselschmiede 29	164
Aventa AG Leichtwindanlagen	Planer für Alternativenergie & Solararchitektur	Zur Kesselschmiede 29	164
Business Languages Straub	Sprachschule	Zur Kesselschmiede 29	164
eBix GmbH	Informatik	Zur Kesselschmiede 29	164
eins1 ag	Agentur für strategische Markenführung und Projektleitung	Zur Kesselschmiede 29	164
Holzbaubüro Reusser GmbH	Planungsbüro	Zur Kesselschmiede 29	164
Hönig Architekten	Architekturbüro	Zur Kesselschmiede 29	164
Infoline AG	Informatik-Dienstleistungs-Unternehmen	Zur Kesselschmiede 29	164
NEXUS Personalberatung AG	Personalberatung	Zur Kesselschmiede 29	164
Partner Habegger AG	Architekturbüro	Zur Kesselschmiede 29	164
Patrick Hönig	Architekturbüro	Zur Kesselschmiede 29	164
Profilwerk	Grafikbüro	Zur Kesselschmiede 29	164
schlag&rahm GmbH	Software-Entwicklung	Zur Kesselschmiede 29	164
scootergarage	Online-Fachgeschäft für Micro Scooter	Zur Kesselschmiede 29	164
stadelmann-architekten	Architekturbüro	Zur Kesselschmiede 29	164
AAC Infotray AG	Bürotechnik, Computer	Zur Kesselschmiede 31	165
AH Info Systeme	Computer-Shop	Zur Kesselschmiede 31	165
LogopädInnenverband	Deutschschweizer LogopädInnenverband	Zur Kesselschmiede 31	165
Ergotherapie-Praxis für Kinder	Ergotherapie-Praxis	Zur Kesselschmiede 31	165
Informedia Services AG	Services und Tools für Bildung und Innovation	Zur Kesselschmiede 31	165
livingART selection	Designermöbel	Zur Kesselschmiede 31	165
sns SmallNet Solution AG	Softwareberatung und -entwicklung	Zur Kesselschmiede 31	165
Institut f. angew. Medienwissenschaft	ZHAW-Studiengang	Zur Kesselschmiede 35	166 / 167
Badmintoncenter Shuttlezone GmbH	Badmintonhalle	Zur Kesselschmiede 37	194
Hunziker Partner AG	Haustechnikunternehmen Lager	Zur Kesselschmiede 37	194
Roger Rimmele Möbel	Metallwerkstatt	Zur Kesselschmiede 37	194
Sicherheits-Arena	Sicherheits-Präventionszentrum	Zur Kesselschmiede 37	194

Quelle: Arealverein Lagerplatz und eigene Erhebung

Tab. 3-1 Aktueller Mieterspiegel des Lagerplatz-Areals

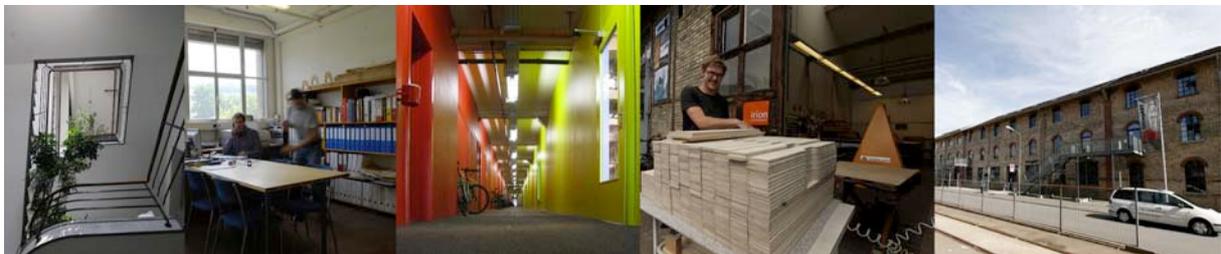
Zusammengefasst zeigt sich auf dem Lagerplatz-Areal etwa folgende, breite Nutzungsvielfalt (Arealverein Lagerplatz 2007):



Quelle: Eigene Photos

Bildung, Therapien:

Zürcher Hochschule Winterthur (Departemente Architektur und Medienwissenschaften), Rudolf Steiner Schule, Sicherheitsschulung, Musiktherapie, Ergotherapie, Physiotherapie, Sprachschule



Quelle: Eigene Photos

Büro, Dienstleistungen:

Architektur (7), Computer (3), Grafik (3), Personalberatung, Landschaftsarchitektur, Holzbau, Haustechnik, Velokurier



Quelle: Eigene Photos

Handwerk, Handel, Verkaufsläden:

Möbel (2), Haustechnik (2), Buchmanufaktur, Maler, Transporte (2), Lager (7), Brockenhalle, Handelsfirma (3), Verkaufsläden (7)



Quelle: Eigene Photos

Kultur- und Kunstschaffende, Ateliers:

Tonstudio (3), Musikerraum (5), Fotografie (6), Filmstudio (2), Tanzstudio, Atelier (9)



Quelle: Eigene Photos

Freizeitangebot:

Tempodrom, Skaterpark (indoor), Klettergarten (indoor), Beach Volleyball (indoor), Badminton Center



Quelle: Eigene Photos

Gastronomie:

Kulturlokal, Erlebnisastronomie (2), Bar (2), Mensa, Bistro-Kiosk

3.3.2.3 Nutzer- und Besucherströme

Der Lagerplatz ist fast Tag und Nacht belebt. Was sich im Laufe von 24 Stunden etwa abspielt, zeigt das folgende «Bild»: Die Handwerker der Gewerbebetriebe (Maler, Schreiner, Schlosser) sind die ersten am Morgen. In ihren Arbeitskleidern erinnern sie noch an die alte Industriezeit. Zwischen acht und neun Uhr kommen die Schüler, Studenten und Lehrer (Rudolf Steiner Schule, ZHW) sowie die «Bürolisten» (Architekten, Werbebüros, Computersupport, etc.). Der Bistro-Kiosk ist schon seit dem frühen Morgen offen, während die Läden ein wenig später öffnen. Besonders auffallend sind das Fahrradgeschäft an prominenter Lage, die Brockenhalle, der Snowboard- und Skateboard-Shop und das Möbelgeschäft. Den ganzen Tag über kurven die Velokuriere über den Platz, die sich auf dem zentralen Lagerplatz eingemietet haben. Ab und zu sind die Lastwagen eines Transport-Betriebes unterwegs.

Über Mittag nutzen vor allem Schüler die Sitzmöglichkeiten vor dem Kulturbetrieb «Kraftfeld» und dem Restaurant «Outback» (die beide noch nicht offen haben) und geniessen die Sonne während sie Sandwichs und Fastfood konsumieren. Noch fehlt mittags auf dem Lagerplatz ein wirkliches Gastronomieangebot. In der Umgebung hat es aber einige Gastrobetriebe, die stark vom Lagerplatz profitieren dürften.

Nach dem Mittag bringt der «Block» mit Kletterhalle, Kartbahn und Skatehalle vermehrt Betrieb auf dem Lagerplatz. Vor allem die Jugendlichen mit ihren Skateboards kommen und gehen nun bis etwa um 21 Uhr regelmässig und sorgen für optische, aber auch akustische Reize. Das Einzugsgebiet des «Blocks» erstreckt sich über weite Teile der Schweiz und des benachbarten Auslands. Vor allem in der zweiten Wochenhälfte und am Wochenende wird er zum beliebten Ausflugsziel.

Am Nachmittag ist ein grosses Kommen und Gehen: in den Büros finden Sitzungen und Meetings statt. Jetzt kommen auch die letzten Mieter und Angestellten an ihre Arbeitsplätze: Im Kultur- und Gastronomiebereich gelten andere Arbeitszeiten. Ab 16 Uhr ist eine Bewegung von Schülern und Studenten Richtung Bahnhof und Altstadt auszumachen. Auch die ersten Büros

machen Feierabend, während andernorts noch lange Licht brennt, teils bis weit in die Nacht hinein. Anderswo auf dem Lagerplatz finden Kurse und Workshops statt.

Um 17 Uhr öffnet das australische Restaurant «Outback», auf der Kartbahn drehen die ersten Feierabend-Rennfahrer ihre Runden, und auch das Badminton Center ist jetzt am besten frequentiert. Das Fahrradgeschäft hat noch bis Ladenschluss Hochbetrieb. Am Donnerstagabend und am Samstag öffnet ein Secondhand-Laden seine Tore. Und wenn vor dem «Kraftfeld» plötzlich unzählige Fahrräder abgestellt werden, hat auch das gut besuchte Kulturlokal geöffnet; unter der Woche etwas früher als am Wochenende. In den Sommermonaten ist auch die Gartenbeiz des Kraftfeldes ein Anziehungspunkt, vor allem während des Sandburgen-Wettbauens in den Sommerferien.

Auch von anderen Orten her ertönt Musik. Die «Labüsch Bar», einem Künstleratelier angegliedertes Lokal im Untergeschoss, kann für Anlässe jeglicher Art gemietet werden und das Tonstudio der Funk-Jazz-Band «The Loops» wird intensiv genutzt; oft herrscht Betrieb bis spät in die Nacht hinein.

Für viel Autoverkehr und ausgelastete Parkplätze sorgen am Abend die Veranstaltungen in der an den Lagerplatz angrenzenden Cityhalle. Am Wochenende ist das Sulzer-Areal Haupttroute für Velofahrer und Fussgänger Richtung Stadt – Richtung Bars und Clubs. Um 24 Uhr schliesst das Outback. Im Kraftfeld hat es sich unter der Woche um 24 Uhr und am Wochenende gegen 4 Uhr ausgefeiert. Vereinzelt Besucher von Anlässen in der Altstadt kehren auf den Lagerplatz zurück, wo sie nach dem Essen im Outback ihr Auto stehen gelassen haben. Es wird langsam hell und die Morgensonne spiegelt in den Fensterfronten der grossen Hallen, was für die ersten Handwerker die auf den Lagerplatz kommen ein schöner Anblick ist.

3.3.3 Vergleich Lagerplatz mit dem Sulzer-Areal

Während sich das Areal Lagerplatz im Schatten des Grossprojekts Megalou ohne grösseres Aufsehen bereits mit Zwischennutzungen in ein lebendiges Quartier verwandelt hatte, blieb das Herzstück des Sulzer-Areals rund um die Hektarhalle ungenutzt. Was anfangs als Verlegenheitslösung erschien, trägt im Rückblick entscheidend zur nun wachsenden Gestalt des ehemaligen Industriegebiets bei. Dank den Zwischennutzungen ist das Areal nie völlig ausgestorben. Die provisorischen Nutzungen wurden zu Keimzellen neuen Lebens in den leeren Gebäuden und haben die Öffentlichkeit für das Areal sensibilisiert. (vgl. Hochparterre, 2006).

Auf dem Lagerplatz-Areal ist ohne Planung ein Prototyp für ein modernes und urbanes Gewerbequartier entstanden, dem weit über die Stadt hinaus, auch in Fachkreisen, Beachtung geschenkt wird. Aus Sicht der Sulzer Immobilien AG ist der Lagerplatz vor allem ein Ort der Übergangsnutzung, welcher der Imagebildung dient. Der Lagerplatz, die Trendsporthalle, das Kraftfeld etc. sind zu «Brands» innerhalb des Sulzer-Areals geworden. Solche Orte sind nützlich zur Belebung des Areals, sie helfen beim Aufbau eines Arealcharakters, bieten Gesprächsstoff in den Medien und decken über die Mieteinnahmen allfällige Unkosten. Kurz und pointiert gesagt ist der Lagerplatz die bunt spriessende Naturwiese auf dieser Industriebrache, die von Investoren fleissig umgebaut und herausgeputzt wird. (vgl. Tages-Anzeiger, 8.11.06).

3.3.4 Denkmalschutz

Gemäss PBG §203 des Kantons Zürich, Absatz c sind unter Schutzobjekten zu verstehen: «Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.»

Das Planungs- und Baugesetz schreibt vor, dass für kommunale Denkmalschutzobjekte Inventare zu führen sind, die durch die Bevölkerung eingesehen werden können. Der Stadtrat hat das Inventar der kommunalen Baudenkmäler im März 2006 neu festgesetzt und damit das bisherige Inventar von 1981 nach 25 Jahren den heutigen Erfordernissen angepasst. Im neuen kommunalen Inventar der Stadt Winterthur befinden sich nun 1'156 Objekte. Dies entspricht rund 6 Prozent des Gesamtgebäudebestandes. Im Vergleich mit kommunalen Inventaren im Kanton Zürich liegt die Stadt Winterthur mit dem neuen Inventar im Durchschnitt, im Vergleich zu anderen Schweizer Städten angesichts der historischen Bedeutung der Stadt an der unteren Grenze. (vgl. Schneller et al., 2006)

Bei der Erarbeitung des Inventars wurden nach Schneller et al. (2006) folgende Zielsetzungen verfolgt:

1. Objekte, denen möglicherweise eine wichtige Zeugenschaft für die Kulturgeschichte der Stadt Winterthur zukommt und die noch nicht in das bestehende Inventar 1981 Aufnahme fanden, sind in das Inventar aufzunehmen. Dies betrifft vor allem Objekte in Kernzonen und Bauten aus der Zeit zwischen 1850 und 1950.
2. Das Inventar soll die Geschichte der baulichen Entwicklung der Stadt spiegeln und bedeutende städtebauliche und ortsbildliche Situationen sichern. Bei der Inventaraufnahme von Objekten in historisch bedeutenden Quartieren und Stadtteilen wurde deshalb darauf geachtet, dass städtebaulich sinnvolle Ensembles entstehen.

Als Kriterien der wichtigen Zeugenschaft kommen in Frage: Baudenkmäler als wichtige Zeugen der Kultur-, Sozial- oder Wirtschaftsgeschichte der Stadt Winterthur, das Wohnhaus einer bedeutenden Persönlichkeit, das Werk eines wichtigen Architekten, Bauten als Zeugen einer bestimmten baukünstlerischen Richtung oder eines bestimmten Baustiles, einer bestimmten Bauartgattung oder Bautypologie etc.

Bei der Zusammenstellung des Inventars war eines der wichtigen Kriterien, dass Bauten berücksichtigt werden, die für das Verständnis der Siedlungsentwicklung der Stadt Winterthur von Bedeutung sind. Das Inventar soll die geschichtliche und bauliche Entwicklung der Stadt bis in die Zwischenkriegszeit nachvollziehbar werden lassen. Künftige Generationen sollen die Geschichte der Stadt an den Baudenkmalern ablesen können. Ein markanter Schwund der Bauten aus der Zeit zwischen 1850 und 1950, die für die Stadtgeschichte Winterthurs von grosser Bedeutung ist, würde einen Grossteil der Winterthurer Geschichte, die im Stadtbild unmittelbar erlebbar ist, auslöschen.

Das Inventar soll deshalb Baudenkmäler, die vor der Zwischenkriegszeit erbaut wurden, in wichtigen und weitgehend intakten Quartieren berücksichtigen, um diese Quartiere in ihrem städtebaulichen und ortsbildlichen Zusammenhang als wichtige Abschnitte der baulichen Siedlungsgeschichte erhalten zu können. Um dies zu ermöglichen, sollen Inventarobjekte möglichst auch sinnvolle Zusammenhänge, Ensembles, Strassenzüge und Platzbildungen bilden; ein Gebäude für sich allein macht noch keine wesentliche Aussage. Der Charakter eines Ortsbildes wird erst aus der Stellung und Positionierung mehrerer Gebäude zueinander erlebbar. Ein Gebäude ist Bestandteil einer städtischen Struktur, es braucht den historisch gewachsenen baulichen Kontext, um verstanden werden zu können. Das Gleiche gilt für historisch bedeutende Quartiere wie das «Bahndreieck» im Tössfeld, das Innere Lind, die Seidenstrasse oder das Sulzer-Areal.



Quelle: Eigene Photos

4. Interessen und Strategien der Akteure

4.1 Mieterschaft

Die Ausführungen in diesem Kapitel beruhen, wo nicht anders vermerkt, auf Angaben, die in Gesprächen mit Marco Frei, Architekt und Projektleiter der Projektgruppe «Kauf Lagerplatz» des Arealvereins Lagerplatz, und Jeff Thommen, Mitglied der Visionsgruppe des Arealvereins Lagerplatz, zusammengetragen wurden.

4.1.1 Der Arealverein

Im Januar 2006 wurde durch die Initiative einiger langjähriger Mieter der Arealverein Lagerplatz gegründet. Im Januar 2008 waren 62 der ca. 90 Mieter auf dem Lagerplatz-Areal Mitglied im Verein. Der Arealverein hat das Ziel, die Interessen der Mieter gegen aussen zu vertreten sowie gemeinsame Aktivitäten zu fördern.

Als Reaktion auf die vermehrten Anstrengungen der Post, ihren Anteil am Lagerplatz zu verkaufen (Mitteilung im Landboten vom 30.03.06), trat der Vorstand des Arealvereins mit der Sulzer Immobilien AG als Verwalterin in Kontakt, um sich über den aktuellen Stand der Dinge zu erkundigen. Man erfuhr, dass die Post ihren Anteil möglichst bald verkaufen wolle. Die Post wünsche, dass niemand einen Mietvertrag mit einer Laufzeit über das Jahr 2009 hinaus erhalte, obwohl noch keine Verhandlungen mit Investoren in Gang seien.

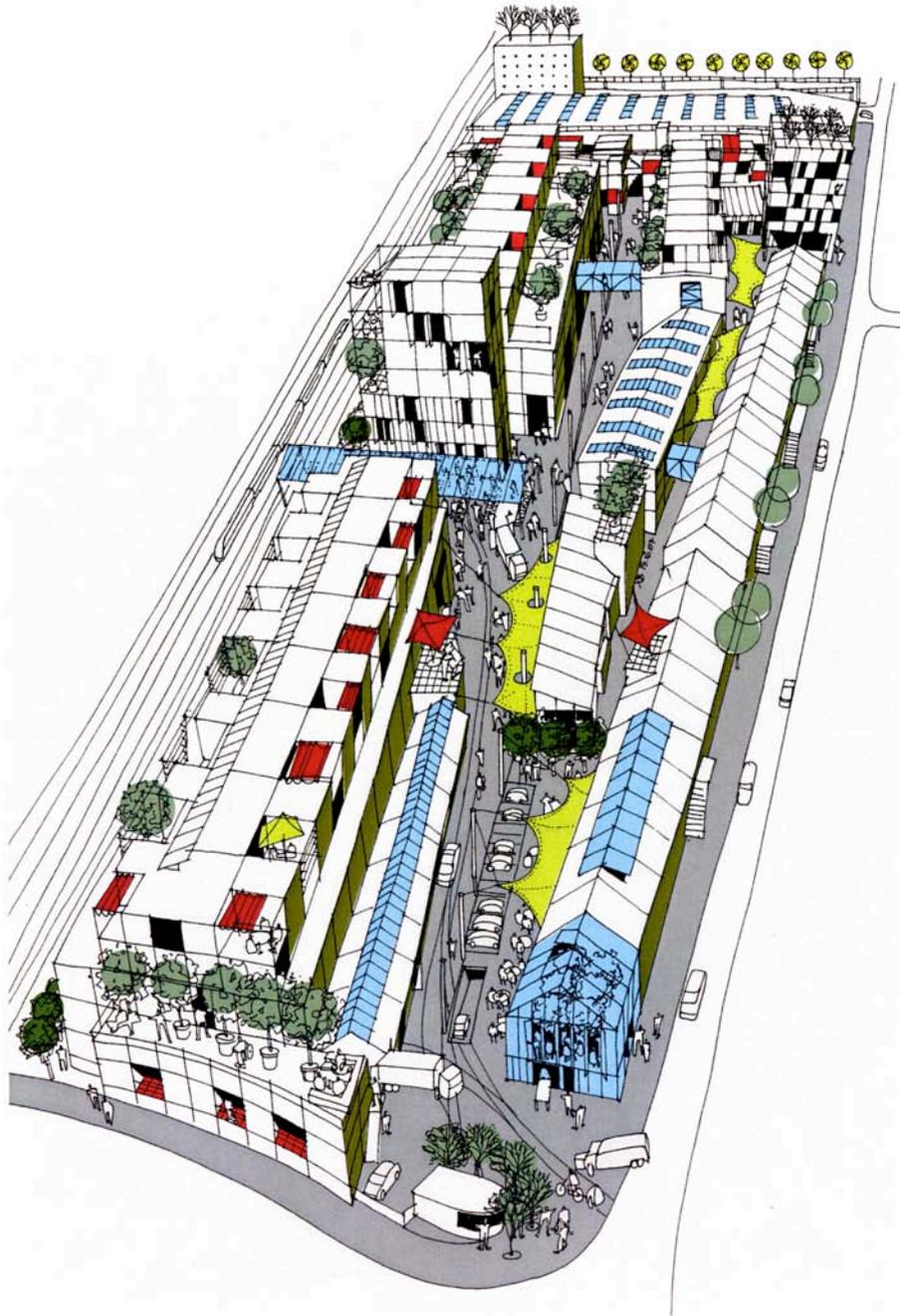
Der Vorstand reagierte darauf, indem er im April 2006 eine Bestandesaufnahme unter den Mietern durchführte. Mittels einer Umfrage wurden Informationen über die Nutzungen sowie ein Überblick über die Interessenlage und Standpunkte der Mieter erhoben. Die Auswertung der Umfrage zeigte deutlich den Wunsch der Mieter, dass sich der Arealverein für ein Zukunftsprojekt auf dem Lagerplatz einsetzen soll, welches den heutigen Mietern die Möglichkeit bietet, weiterhin auf dem Areal zu bleiben. Die Resultate der Umfrage wurden Ende 2006 nach aussen kommuniziert: Sulzer Immobilien und der Post mit der Bitte, die heutigen Mieter in die mittlerweile in Auftrag gegebene Testplanung für das Lagerplatz-Areal mit einzubeziehen, sowie den politischen Parteien, dem Gewerbeverein, der Abteilung Stadtentwicklung Winterthur und dem Stadtpräsidenten Ernst Wohlwend, damit sich diese Organe für die Anliegen der Mieter stark machen.

4.1.2 Vision des Arealvereins

Der Vereinsvorstand rief die so genannte Visionsgruppe, bestehend aus Valérie Waibel, Monika Kilga, Lorenz Grimmer und Jeff Thommen, ins Leben und betreute sie mit dem Auftrag, ein Zukunftsszenario für den Lagerplatz zu erarbeiten, das bei der Weiterentwicklung des Areals als Leitbild dienen sollte. Wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunftsvision sind: Die jetzigen Mieter bei der Weiterentwicklung des Areals mit einzubinden und den Charakter des Areals zu erhalten. Das klare Ziel der Projektgruppe und des Vorstandes ist der Kauf des Lagerplatz-Areals.

Die Visionsgruppe hat ein mögliches Zukunftsszenario für den Lagerplatz erarbeitet, das weiter unten genauer erläutert wird. Eine Konkretisierung der Weiterentwicklung wird aber erst nach

einem Kauf vorgenommen werden können, da die finanziellen Mittel für eine detaillierte Analyse momentan noch ausstehen.



Quelle: Arealverein Lagerplatz (Illustration von Xavier Bellprat)

Abb. 4-1 Zukunftsvision des Arealvereins Lagerplatz

Anfangs 2007 schaltete sich der Stadtrat aktiv in die Diskussion der Mieter um die Zukunft des Sulzer-Areals ein. Im März 2007 luden die Stadtbehörden Vertreter des Vereins zu einer Aussprache ein und sicherten ihnen Unterstützung zu. «Hilfe zur Selbsthilfe» sei es, was die Stadt anbieten könne. Schliesslich liege es im Interesse der Stadt, dass die vielfältige Nutzung erhalten bleibe und kein seelenloses Quartier entstehe. Konkrete Schritte müsse der Verein aber selbst unternehmen. Die Stadtbehörden würden ihm beratend zur Seite stehen, äusserte sich Stadtpräsident Ernst Wohlwend öffentlich zur Situation (vgl. Landbote, 28.03.2007). Konkrete Unterstützung bot die Stadt, indem sie dem Arealverein den Kontakt zu Entwicklern ähnlicher

Projekte vermittelte und diese auch zur Sitzung einlud. So stellten Barbara Buser (Gundeldinger Feld, Basel) und Andreas Hofer (kraftwerk1, Zürich) die Leitideen, Partnerschafts- und Kooperationsmodelle, Finanzierung, Projektentwicklung und den Betrieb ihrer Projekte vor.

Auf Initiative der Visionsgruppe wurde im Mai 2007 eine Person gesucht, welche bereits konkrete Erfahrungen in der Umnutzung von Industriearealen gesammelt hatte und einen Bezug zu Winterthur hat. Man ging auf die Gemeinschaft Hard zu, die 1985 im historischen Ensemble der ehemaligen Grossspinnerei Hard am Stadtrand von Winterthur ein ähnliches Projekt verwirklicht hatte. Die heutige Hard-Siedlung verknüpft Wohnen und Arbeiten, Naherholung, Kultur und Ökologie durch ein Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen und Kultur. Der Verein konnte den Architekten Marco Frei engagieren, der an der Realisierung des Hard-Projektes massgeblich beteiligt war und im ersten Verwaltungsrat der Gemeinschaft Hard AG sass.

4.1.3 Investorensuche

In Zusammenarbeit mit Marco Frei begann man, die erforderlichen Vorbereitungen und Abklärungen für einen Kauf des Lagerplatz-Areals zu treffen. Ziel war es, finanzielle Mittel mit Hilfe einer Investorengruppe zu sichern und die nötigen Strukturen für den Übergang zu einem Modell zu schaffen, in dem sich Investoren und Nutzer gleichwertig entwickeln können. Die Projektgruppe «Kauf Lagerplatz» unter der Projektleitung von Marco Frei arbeitete an der Verwirklichung dieser Ziele. Marco Frei baute im Weiteren den Kontakt zur Kantensprung AG in Basel aus, welche das Projekt Gundeldinger Feld betreibt. Barbara Buser (Kantensprung AG und Baubüro in situ) sowie Irene Wigger (Kantensprung AG) standen dem Projekt «Kauf Lagerplatz» beratend zur Seite. Der Arealverein Lagerplatz erbat im Juli 2007 eine weitere Sitzung mit den Stadtbehörden, um eine Reihe von konkreten Fragen und gewisse Garantien im Zusammenhang mit dem Erhalt des Lagerplatz-Areals zu diskutieren.

Eine wichtige Arbeit des Projekts «Kauf Lagerplatz» bestand darin, eine Dokumentation über die heutige Situation des Lagerplatz-Areals zu erstellen, um damit auf Investorensuche zu gehen. Vorgegebenes Ziel des Arealvereins war, einen Investor zu finden, der das Areal kauft und es im Baurecht² an eine noch zu gründende Betreibergesellschaft abgibt. Dabei sollten die Mietpreise künftig nicht massiv ansteigen und alle Mietverträge verlängert werden.

Laut Marco Frei sind die Mitglieder des Arealvereins nach den Ergebnissen einer Umfrage von 2008 bereit, in eine künftige Betreibergesellschaft ein Startkapital von über einer Million Franken zu investieren.

Um die Bruttorendite zu berechnen, die das Areal im momentanen Zustand abwirft, musste zunächst abgeklärt werden, wie hoch die Mieteinnahmen über das gesamte Areal sind. Da die Verwalterin des Areals, die Sulzer Immobilien AG, diese Zahlen dem Arealverein nicht zugänglich machen wollte, musste selber eine Bestandesaufnahme durchgeführt werden. Auf Grund einer Mieterbefragung und der Ausmessung der Räumlichkeiten konnten die Mieteinnahmen ermittelt werden, die als Grundlage der Berechnung von maximalen Anlagekosten entscheidend sind.

² Bei einem Areal, das im Baurecht abgegeben wird, wird zwischen Grundbesitz und Besitz der Gebäude unterschieden. Entstanden ist das System als staatliches Instrument gegen Bodenspekulation. Dem Baurechtsgeber gehört das Land. Seine Investition wird während der Dauer des Baurechts zum festgeschriebenen Jahreszins verzinst. Dem Baurechtsnehmer gehören die Immobilien. Er braucht sie aber nicht zu kaufen, sondern muss nur den Baurechtszins abliefern und die Kosten decken. Im Liquidationsfall fallen die Gebäude an den Baurechtsgeber zurück. Mit dieser Struktur wird eine Trennung von Grundeigentum und Gebäudeeigentum bzw. -nutzung erreicht. Die Investoren sind Grundeigentümer. Ihre Investition wird über den Baurechtszins verzinst. Der Arealverein ist Baurechtsnehmer und vermietet die Gebäude weiter an einzelne Nutzergruppen. (vgl. www.bkb.ch/baurecht.pdf, Zugriff: 21.2.2008)

Bebaute Grundstückfläche:	ca. 26 881 m ²
Unbebaute Grundstückfläche:	ca. 19 482 m ²
Vermietbare Gebäudefläche:	ca. 40 000 m ² (Ausnützung: 87 %)
Aktuell vermietete Gebäudefläche:	ca. 37 000 m ² (Leerstand: 7 %)

Berechnet wurden also die maximalen Anlagekosten unter Berücksichtigung der jährlichen Mietzinseinnahmen im Ist-Zustand. Weiter sollte es die errechnete Bruttorendite einer noch zu gründenden Betreibergesellschaft ermöglichen, das Lagerplatz-Areal zu verwalten und zu unterhalten. Die anderen anstehenden baulichen Massnahmen sollten anschliessend über Mietzinsanpassungen kostendeckend finanziert werden. Analog zum Projekt Gundeldinger Feld (vgl. 4.2.2) wurde von einer Rendite von fünf Prozent als Baurechtszins für den Investor ausgegangen. Unter diesen engen Voraussetzungen kam die Projektleitung auf einen maximalen Kaufpreis von ungefähr 45 Millionen Franken. Muss für den Kauf des Areals mehr investiert werden, ist der Betrieb des Areals in seiner heutigen Form in Frage gestellt.

Im Juli 2007 wurde die fertige Kaufdokumentation Erich Honegger (Kantensprung AG, Baubüro in situ und Mitglied der Fachgruppe Immobilien der Stiftung Abendrot) übergeben, welcher das Projekt dem Verwaltungsrat der Stiftung Abendrot unterbreitete. Die Unterlagen des Arealvereins wurden von der Stiftung geprüft und das Areal wurde besichtigt. Ende August beschloss der Verwaltungsrat, der Firma Sulzer ein Kaufangebot zu unterbreiten. Am 4. September 2007, wenige Tage vor dem ersten durch den Arealverein organisierten Lagerplatzfest, tritt die Stiftung Abendrot an einer Pressekonferenz auf dem Lagerplatz öffentlich als interessierte Käuferin des Lagerplatz-Areals auf. Die Sulzer Immobilien AG betätigte den Erhalt des Kaufangebots von A-bendrot, fand den Zeitpunkt der Veröffentlichung jedoch nicht sehr passend, da das Testplanungsverfahren noch nicht abgeschlossen war (Landbote, 5.9.2007). Am 5. Dezember 2007 fanden dann trotzdem bereits erste Gespräche zwischen den Eigentümern und der Stiftung A-bendrot über mögliche Verkaufsbedingungen statt. Weitere Gespräche folgten. Der Arealverein ist bei diesen Verhandlungsgesprächen nicht dabei und wartet gespannt auf deren Resultate. In der Zwischenzeit arbeitet die Projektgruppe an weiteren Schritten, z.B. der Gründung einer Betreibergesellschaft, falls die Stiftung das Areal kaufen kann. Die Stiftung Abendrot hat es auch in Betracht gezogen, die Verwaltung des Areals selber zu übernehmen; es also nicht im Baurecht an eine Betreibergesellschaft abzugeben. Dies wird vom Arealverein grundsätzlich nicht gewünscht. Käme es trotzdem dazu, könnte zumindest von einem Teilerfolg für die heutigen Mieter gesprochen werden, da die Stiftung kaum radikale Umbaupläne verwirklichen würde.

Nun wartet man gespannt auf die Resultate der Testplanung, welche von den Eigentümern zusammen mit der Stadt in Auftrag gegeben wurde. Die Testplanung sollte ursprünglich im Oktober 2007 abgeschlossen und veröffentlicht werden. Es kam bisher jedoch einzig zu einer Veröffentlichung von Teilresultaten in der lokalen Presse (Landbote, 20.7.2007). Die Testplanung wird neue baurechtliche Rahmenbedingungen festschreiben und im Rahmen eines neuen öffentlichen Gestaltungsplans zu einer Revision der Bau- und Zonenordnung für dieses Gebiet führen, welche der Stadtrat und anschliessend der Grosse Gemeinderat zu verabschieden haben.

Marco Frei schätzt das maximale Investitionsvolumen bei einem Totalabriss und einer Arealneubauüberbauung (mit einer in der Testplanung vorgesehenen Ausnützung von 200 Prozent) auf 350 Millionen Franken. Bei einer marktüblichen Rendite von 7,5 Prozent für eine kommerziell ge-

nutzte Immobilie würde das zu einem Jahresmietzins von ca. 280 Franken pro Quadratmeter führen. Die heutigen Mieter zahlen im Durchschnitt zirka 100 Franken weniger.

Ob die heutigen Nutzer ihren Standort in Zukunft weiterhin zum gleichen Jahresmietzins haben können, ist massgeblich vom Kaufpreis abhängig. Dieser wiederum hängt von dem noch ausstehenden Zonenentscheid und natürlich von den Erwartungen der Eigentümer ab. Ein weiterer Faktor für den Bodenpreis ist die Altlasten-Situation, denn die Kosten für die Sanierung der Altlasten könnten zu Lasten der Eigentümer vom Kaufpreis abgezogen werden. Zur Zeit sind deshalb auf dem Areal genauere Abklärungen zur Altlasten-Situation im Gang.

4.1.4 Beurteilung der Entwicklung durch den Arealverein

Seit der Stilllegung wurden auf dem Areal praktisch ohne Investitionen seitens der Eigentümer Zwischennutzungen zugelassen. Dieser Umstand hat nach Marco Frei in den einzelnen Räumlichkeiten quasi automatisch adäquate Nutzungen hervorgebracht. Das heisst, die Gebäude werden entsprechend ihrer Voraussetzungen genutzt. Wird in Zukunft ein Gebäude frei, soll sein Potenzial hinsichtlich einer für das Areal noch besseren Nutzungsmischung, z.B. einer Wohnnutzung, untersucht und baulich angepasst werden. Ob die für die gewünschte Nutzung nötigen baulichen Anpassungen vorgenommen werden können, hängt vom Zonen- und im Speziellen vom Gestaltungsplan ab. Zusammen mit der Testplanung wird auch ein neuer Gestaltungsplan für das Lagerplatz-Areal ausgearbeitet, der (zur Zeit der Niederschrift der Arbeit) noch nicht veröffentlicht wurde. Für den Arealverein stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob der neue Gestaltungsplan für die von ihm gewünschte Weiterentwicklung des Areals ein Hindernis darstellt, oder ob dieser zu befürworten ist.

Die momentane Nutzung wird durch den sog. Bestandesschutz garantiert, d.h., dass der Bestand und die Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, gewährleistet ist. Nach Paragraph 357 (PBG Kanton Zürich) dürfen «bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, (...) umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonen gemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.»

Weiter regelt die Raumplanungsverordnung des Bundes im Artikel 43, wie mit zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen zu verfahren ist. Demnach können (Art. 43, RPV, 2007):

1. Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen können bewilligt werden, wenn:
 - a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist;
 - b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen;
 - c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;
 - d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist;
 - e. sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwält werden;
 - f. keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen.
2. Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

Die Bausubstanz auf dem Areal sei, was die Tragkonstruktionen betrifft, in einem guten Zustand. Darauf aufbauend wäre auch Wohnraum realisierbar, meint Marco Frei. Er kann sich Wohnraum auf dem Areal durchaus vorstellen und sieht z.B. die Halle 181 mit ihren hohen Fensterfronten als sehr gut geeignet, um zwei- bis dreistöckige Wohn-Arbeits-Ateliers zu errichten. Eine weitere Möglichkeit für Wohnnutzungen sieht er in der Aufstockung von Hallen, aber auch ein Neubau sei durchaus vorstellbar.

Der Lagerplatz sei eine sinnvolle Ergänzung zu den sterilen Neuüberbauungen auf dem restlichen Sulzer-Areal, welche mit ihren hart kalkulierten Nutzungsmischungen eher monoton wirken. Stadtentwicklung dürfe nicht gleichgesetzt werden mit Neuüberbauungen. Der Lagerplatz sei heute ein einmaliges Areal, das es in dieser Form sonst nirgends mehr gäbe, und in diesem Sinne auch eine wichtige Bereicherung für die Vielfalt der Stadt.

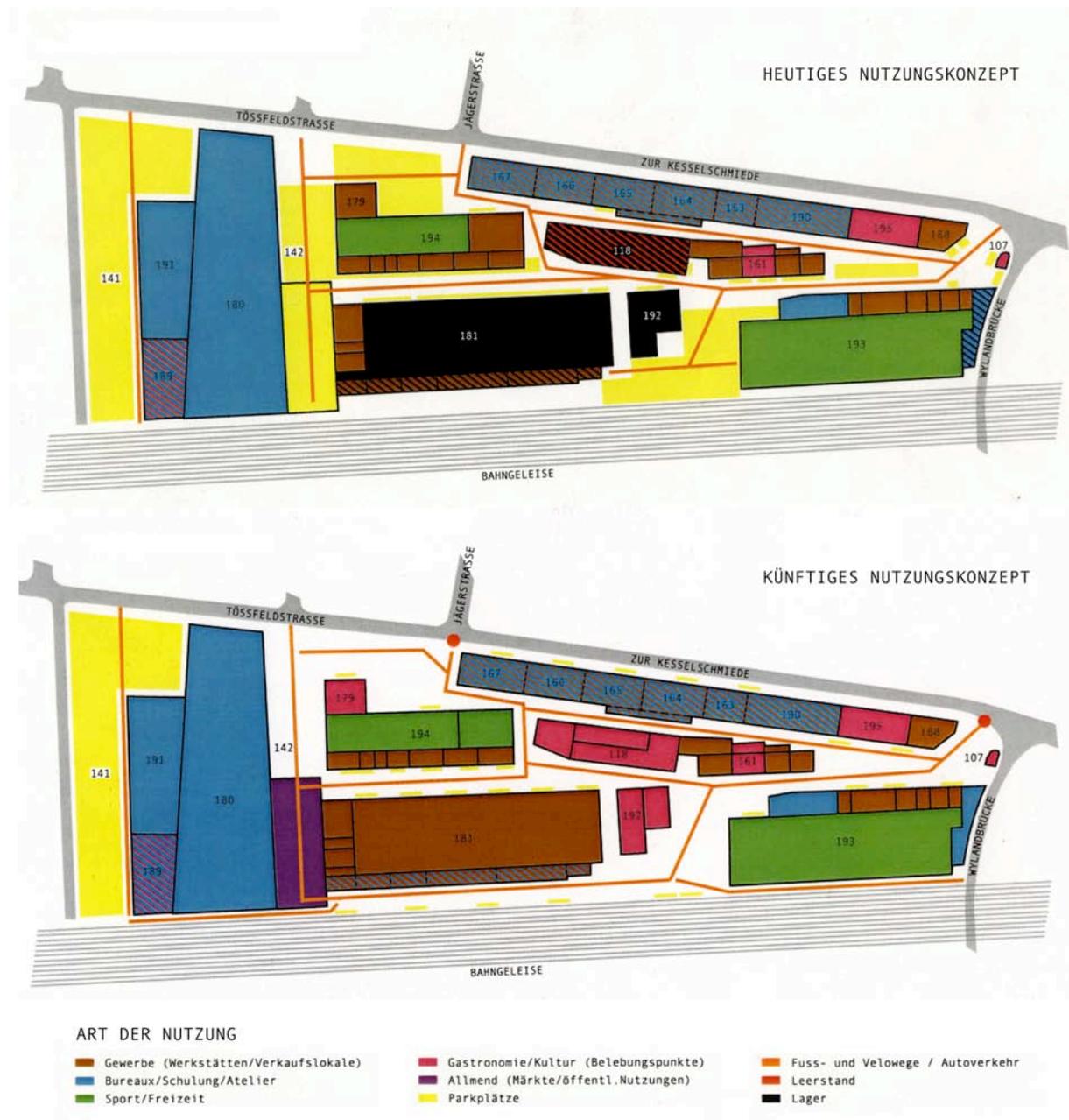
Die Stadtbehörden und die Firma Sulzer preisen das Sulzer-Areal gerne als Zentrumslage in der Stadt an und prognostizieren gerne, dass sich das Areal hinter dem Bahnhof in einen pulsierenden Stadtkern ähnlich der Altstadt verwandeln werde. Gegenüber solchen Aussagen ist Marco Frei sehr skeptisch eingestellt. Er sieht darin ein Wunschdenken oder eine Marketingstrategie, um Investoren für den Standort zu begeistern und das Land zu einem höheren Preis verkaufen zu können. Die Lage hinter dem Bahnhof ist zwar nahe beim Zentrum, der Zugang zum Areal wird aber einerseits durch das Geleisefeld und die Zürcherstrasse, andererseits durch die langen durchgehenden Fassaden stark erschwert. Man kann beim Sulzer-Areal von einer von der historischen Kernstadt abgetrennten Insellage sprechen. Das Passantenaufkommen werde kaum je mit jenem in der Altstadt vergleichbar sein. Die Situation in der Altstadt selber zeigt einen weiteren Punkt deutlich auf: Nur die Haupteinkaufsstrasse (Marktgasse) ist sehr gut frequentiert, und diese auch nur in der unteren Hälfte, hin zum Bahnhofplatz mit Busbahnhof. Die Geschäfte in den Seitengassen müssen mit einer relativ geringen Passantenfrequenz auskommen, trotz der hohen Nutzungsmischung. Woher soll das, was in der Altstadt auch nach Jahrhunderten nicht so richtig funktioniert, nun auf dem Sulzer-Areal eintreffen? Man hört oft, es brauche eine gewisse Anlaufzeit – mindestens, bis das gesamte Areal überbaut sei, und dann vielleicht nochmals zehn bis 20 Jahre – bis die gewünschten publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss der Neubauten einziehen und rentieren können. Dann würde auch das versprochene Leben auf den Plätzen einkehren. Bei den hohen Mietzinsen, welche für die neu erstellten Räumlichkeiten verlangt werden, und bei der geringen Kundenfrequenz abseits der Marktgasse werden die publikumsorientierten Nutzungen auf dem Sulzer-Areal wohl nie rentieren.

4.1.5 Entwicklungsziele des Arealvereins

Die Informationen zu den Entwicklungszielen wurden, wo nicht anders angegeben, in mehreren Gesprächen mit Jeff Thommen, Mitglied der Visionsgruppe und der Projektgruppe «Kauf Lagerplatz» des Arealvereins, zusammengetragen.

Die Leitidee des Projektes besteht darin, das Areal Lagerplatz nachhaltig weiterzuentwickeln. Aufgrund seiner Lage inmitten der Stadt und der Verschiedenartigkeit der bestehenden Gebäude eignet sich das ehemalige Fabrikgelände zur Nutzung als ein lebendiges Gewerbe-, Freizeit- und Wohnquartier. Neben den anstehenden Renovationen und Sanierungen sollen Neu- und Umbauten realisiert werden. Der Lagerplatz soll über den Status quo hinauswachsen. Das Areal in seiner heutigen Erscheinung ist aus der Veränderung entstanden und soll sich auch in Zukunft Schritt um Schritt verändern. Dabei soll ein weiteres sanftes Wachstum des heutigen Lebensraumes und die Erhaltung des Areals mit seinem Charme und seinen Qualitäten im Vor-

dergrund stehen. Bei der Entwicklung sollen auch Anliegen der Stadt und der angrenzenden Quartiere miteinbezogen werden. «Es muss gelingen, den volkswirtschaftlichen Nutzen des Lagerplatzes in Einklang mit einer Optimierung der Rendite zu stellen und so diesen dynamischen Lebensraum für eine vielfältige Mieterschaft und die Bevölkerung zu erhalten» (Arealverein Lagerplatz, 2007).



Quelle: Arealverein Lagerplatz

Abb. 4-2 Nutzungskonzept des Arealvereins Lagerplatz

Die Industriegeschichte, wie sie in den Gebäuden sowie in den Aussenräumen zum Ausdruck kommt, soll bewahrt werden. Nach Jeff Thommen wäre eine Neuüberbauung auf dem Lagerplatz-Areal ein grosser Identitätsverlust für die Stadt, welche durch den Bauboom in den letzten Jahren zunehmend Gefahr laufe, ihr Gesicht zu verlieren. Im Rahmen der Stadterneuerung dürfe nicht alles mit neuen Materialien perfektioniert werden, es müsse vielmehr ein Gleichgewicht zwischen der Integration neuer Nutzungen in das Stadtgefüge und den vielfältigen Mög-

lichkeiten, welche die vorhandene Bausubstanz liefert, gefunden werden. «Wo unterschiedliche Nutzungen stattfinden, können die Räume auch verschiedene Grade des Ausbaus aufweisen. Wo Baukosten eingespart werden, bleiben die Mieten preisgünstig und wo die Preise noch bezahlbar sind, werden die Örtlichkeiten auch schnell bezogen. Die verschiedenartigen Gebäude sollen einer adäquaten Nutzung zugeführt werden. Für neue Mieter der heute noch leer stehenden Gebäude werden massgeschneiderte, bauliche Anpassungen geplant und ausgeführt, welche über die Miete verzinst werden» (Arealverein Lagerplatz, 2007).

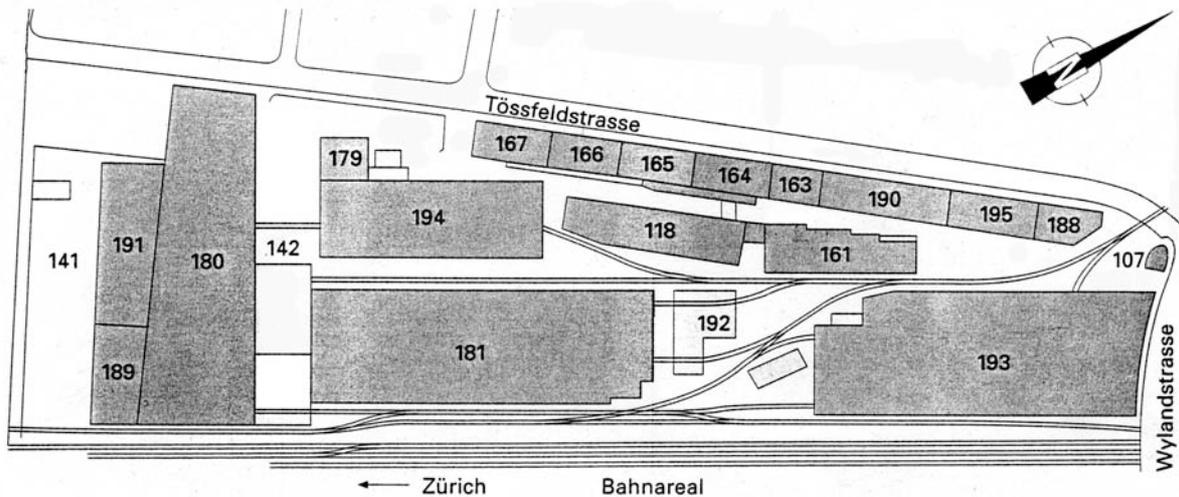
Die Entwicklung des Lagerplatz-Areals soll in ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht nachhaltig gesichert werden. Entstehen soll ein durchmischtes urbanes Arbeits- und Freizeitquartier mit zeitgemässen Arbeitsplätzen und Wohngelegenheiten für Handwerker, Dienstleister und Kleingewerbler, welches über die Stadtgrenzen hinaus ausstrahlt und eine Vorbildfunktion für eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Stadtentwicklung einnimmt.

4.1.5.1 Gebäude

Die verschiedenen Industriebauten auf dem Lagerplatz-Areal bilden im Zusammenhang ein spannendes Ensemble, das die Industriegeschichte der Stadt Winterthur widerspiegelt und eine besondere städtebauliche Qualität aufweist (vgl. Bärtschi, 1990). An grosse Hallen sind kleinteilige Baustrukturen angebaut, weite Plätze öffnen sich neben engen Gassen. Die Gebäude und Aussenräume funktionieren eigenständig, werden jedoch als Gruppe wahrgenommen. Prägende Elemente der Industriekultur geben dem Areal seinen eigenen Charakter und seine Identität; sie bilden bereits heute einen interessanten Kontrast zu den benachbarten Neubebauungen, der sich in Zukunft noch verstärken wird. Wie oben erwähnt steht auf dem gesamten Lagerplatz-Areal kein einziges Gebäude unter Denkmalschutz, obwohl den Bauten durchaus als schützenswerten Charakter zugeschrieben werden kann (vgl. Kap. 3.2.2.4, Kap. 3.3.4 und Bärtschi, 1990). Die Leitidee des Arealverein-Projektes ist es, den Lagerplatz als ein Herzstück des ehemaligen Industriearcals mit seinem Umnutzungspotenzial zu erhalten und den Charme bzw. die Struktur der Bauten und Aussenräume als Kulturgut an die künftigen Generationen zu übermitteln.

Die auf dem Lagerplatz – im Vergleich zum restlichen Sulzer-Areal – zusätzlich vorhandenen kleinräumigen Strukturen bieten sich optimal für kleinteilige Nutzungen durch Klein- und Kleinstbetriebe an. Das Lagerplatz-Areal mit seinen verschiedenen Raumtypen und -grössen besitzt viel Potenzial für eine breite Nutzungsmischung. Dies hat bewirkt, dass sich in der Zeit der Zwischennutzung ganz unterschiedliche Nutzer niedergelassen haben. Diese haben in Eigenleistung die gemieteten Räume zum Teil den individuellen Anforderungen angepasst.

Das Rohe, auf die Ökonomie der Mittel ausgerichtete Bauen macht den Charme der Industrie-architektur aus. Gebäude haben eine Geschichte, die sich in der Atmosphäre widerspiegelt. Es soll deshalb nicht alles übermalt und auf dieselben neuen Materialien getrimmt werden, denn dabei geht diese spezielle Atmosphäre, dieser Charme einer vergangenen Zeit, verloren. Wichtig ist, verschiedene Grade der Ausarbeitung zuzulassen: Ein Handwerker nimmt für eine niedrige Miete gerne eine ungemalte Werkstatt in Kauf, während ein Anwaltsbüro auf ein frisch gestrichenes und adäquat ausgestattetes Büro angewiesen ist. Nach diesem Muster sind bereits verschiedene Fabrikareale einer neuen, vielfältigen Nutzung zugeführt worden und dadurch zu einem attraktiven Zentrum geworden: Gundeldinger Feld (Basel), Warteck (Basel), Walzwerk (Münchenstein), Eisenwerk (Frauenfeld), Hard (Winterthur), Mühle Tiefenbrunnen (Zürich) oder Rote Fabrik (Zürich).

SULZER AREAL**Lagerplatz****Gebäudeverzeichnis**

107	Portiergebäude an der Wylandstrasse 1954	180	Blechbau/Schweisserei (neu TWI-Architektur) 1925
118	Modellschreinerei 1912	181	Fabrikations- und Lagerhalle 1894
141	Autoabstellplatz und Hofkranbahn hinter Gaswerk 1942	188	Feuerwehrlokal und Luftschuttkeller 1940
142	Kesselschmiedehof mit Hofkranbahn 1945	189	HK-Laborgebäude 1942
161	Chemisches und technologisches Labor 1896	190	Laboratorien und Materialprüfung 1943
163	Laborgebäude 1904	191	Mech. Bearbeitung der Blechwerkstatt und Magazin (neu TWI-CIM) 1943
164	Modellmagazin, Modellmalerei, Schweisstechnik 1895	192	Offener Schuppen 1906
165	Modellmagazin 1895	193	Spedition, Malerei 1908
166	Modellmagazin 1895	194	Blechrüsthaus 1950
167	Modellmagazin 1895	195	Zimmerei und Schreinerei 1904
179	Materialprüfung 1924		

Quelle: Sulzer Immobilien

Abb. 4-3 Gebäudeverzeichnis des Lagerplatz-Areals

Auf dem Fabrikgelände befinden sich sehr verschiedenartige Gebäude unterschiedlichen Zustandes und aus verschiedenen Jahrzehnten. Die ersten Gebäude wurden zwischen 1895 und 1918 gebaut. Weitere Bauten wurden 1924/25 sowie 1942 und 1954 erstellt. Darunter befinden sich diverse Gebäude von beachtlicher Qualität und guter Eignung für Umnutzungen. Einige sind bereits vorschriftsgemäss wärmeisoliert und haben einen neuzeitlichen Ausbaustandard mit vollumfänglicher Infrastruktur. Es gibt aber auch Lagerhallen, die nur mit grösserem Aufwand einer höheren Nutzung zugeführt werden können. Beispiele für solche Umnutzungen sind die Halle 193, in der ein breites Freizeitangebot realisiert wurde und die Halle 180, in welcher der Studiengang Architektur der ZHAW zu finden ist.

Die Tragstrukturen befinden sich bei allen Gebäuden in gutem Zustand, hingegen besteht bei vielen Gebäudehüllen ein Unterhaltsrückstau. Wärmedämmmassnahmen sollen auf der Innenseite durchgeführt werden, da die Fassaden grösstenteils aus Sichtbackstein bestehen. Ein Massnahmenplan soll mittelfristig die Umsetzung der geltenden Bauvorschriften gewährleisten.

Die weitgehende Umnutzung der bestehenden Gebäude bedeutet im Vergleich zu einem Neubau günstigere Mieten sowie eine kleinmasstäblichere Gestaltung. Grundsätzlich sollen die bestehenden Gebäude so saniert und ausgebaut werden, dass bauliche Vorschriften und die Anforderungen der jeweiligen Mieter erfüllt werden können. Die Nutzung der bestehenden Gebäude soll der ursprünglichen möglichst entsprechen – dadurch werden unnötige Materialflüsse vermieden und graue Energie eingespart. Das Lagerplatz-Areal hat noch beträchtliche Ausbaureserven. Bei Bedarf kann im Rahmen der bestehenden Bauzonen eine höhere Nutzungsdichte realisiert werden. Statt Umbauten mit unbefriedigenden Kompromissen zu realisieren, sollen für neue Nutzungen auch massgeschneiderte Neubauten ins Auge gefasst werden, so z.B. Wohnraum über den grossen Hallen entlang der Bahnlinie.

Bei allen Bautätigkeiten sollen baubiologisch und ökologisch unbedenkliche Materialien verwendet werden.

4.1.5.2 Nutzungen

Die Erhaltung der Vielfältigkeit der vorgefundenen Situationen ist Ziel des Entwicklungsentwurfs. Der Lagerplatz ist heute fast vollständig vermietet und ein gutes Beispiel, wie solche ehemaligen Industrieanlagen umgenutzt werden können. Das heutige Zentrum für Klein- und Kleinstbetriebe soll auch in Zukunft ein preisgünstiger zentrumsnaher Standort bleiben und zu einem Quartierzentrum mit zeitgemässen Arbeitsplätzen und Wohngelegenheiten werden. Büros, Werkstätten, Ateliers und grosse Hallen bieten für Gewerbe, Kultur, Sport, Kunst und soziale Einrichtungen einen wichtigen Raum, um sich zu entfalten.

Durch die Verschiedenartigkeit der bestehenden Gebäude ergeben sich interessante Kombinationen von gemischten Nutzungen. Dieses Gemisch sowie die Tages- und Nachtaktivitäten des Areals sollen sich weiterentwickeln und eine positive Ausstrahlung in das angrenzende Quartier bringen. Die Nutzungen der bestehenden Gebäude sollen möglichst vielfältig und den ursprünglichen möglichst ähnlich sein. Der angestrebte Nutzungsmix könnte längerfristig so aussehen: Kinderhort, Läden, Wohngelegenheiten, Frauenzentrum, Quartierzentrum, Bibliothek, Beratungsstellen, Schulen, Kulturanbieter, Musikproberäume, Tanz, Theater, Zirkus, Radiostudio, Quartierpolizeiposten, Geschäftssitze nachhaltiger Firmen, geschützte Arbeitsplätze, Jugendherberge, Backpacker, Restaurant, Tea-Room, Cafés, Galerien, Marktplatz, Festplatz, Mehrzweckhalle für Kino, Zirkus, Lesungen, Konzerte, Ausstellungen, Privatfeste, Versammlungen etc.

4.1.5.3 Aussenräume

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 46 363 m². Rund 19 500 m² sind unbebaut und werden z.Z. vorwiegend als Zufahrtswege und Parkierung genutzt.

Die Aussenräume sollen durch sanfte Eingriffe attraktiver werden. Das Lagerplatz-Areal soll gepflegter, begrünter, besser ausgeleuchtet werden und einen Erholungsraum und Treffpunkt für alle Bevölkerungsschichten bieten. Indem es zum Verweilen einlädt, wird das Areal noch mehr belebt.

An den öffentlichen Plätzen, verteilt über das gesamte Areal, werden Belebungsunkte, wie Gastronomie- und Freizeitbetriebe eingerichtet. In den Erdgeschossen entlang der Flanierwege werden kleine Restaurants, Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte für das Areal platziert. Im Sommer laden schattige Sitzgelegenheiten Mieter, Kunden und Gäste zum Verweilen ein. Der grosse, teilweise überdachte Platz 142 wird als Allmend konzipiert, mit verschiedenen Märkten und Möglichkeiten spontaner Nutzungen seitens der Bevölkerung.

Eine angemessene Beleuchtung des Areals soll in der Nacht noch mehr Sicherheit vermitteln. Vor allem die vielen heute noch dunklen Nischen sollen genügend ausgeleuchtet werden.

4.1.5.4 Mobilität: Erschliessung und Verkehrsführung

Der Lagerplatz soll mit zwei Bushaltestellen an der Strasse Zur Kesselschmiede an den öffentlichen Verkehr angebunden werden. Eine Bushaltestelle befindet sich beim Arealeingang Richtung Stadt, eine beim Eingang Richtung Töss.

Der Winterthurer Hauptbahnhof ist zu Fuss in fünf Minuten erreichbar. Mit der projektierten Gleisquerung (Masterplan Stadtraum Bahnhof) sollen die Velo- und Fussgängerbeziehungen zwischen Altstadt und Sulzer-Areal ausgebaut und verbessert werden.

Der Zugang zum Gelände findet hauptsächlich durch den Eingang Stadt und den Eingang Töss statt, wobei Fussgängern und Velofahrern auch ein Uferweg entlang der Bahngleise zur Verfügung gestellt werden soll. Das Areal befindet sich an der Velohauptverbindung Töss – Stadt (Wylandbrücke), weswegen viele Velos das Areal durchqueren.

Die Anbindung an den Individualverkehr kann schon heute als optimal erachtet werden, dafür ist die Verkehrsführung innerhalb des Areals nicht gelöst. Durch eine neue räumliche Organisation und Verkehrsführung soll das Areal aufgewertet werden. Mittels eines Leitsystems und einer besseren Beschriftung soll das Areal übersichtlicher werden. Alle Gebäude sollen umrundet werden können, womit es keine Sackgassen und toten Räume mehr geben wird.

Die Besucher sollen ihre Autos auf dem nahe gelegenen Kundenparkplatz (Platz 141, neben Halle 180) abstellen und das Areal zu Fuss erkunden. Das gesamte Areal und die verschiedenen Gebäude sollen mit Fussgänger- und Velowegen erschlossen werden und nur für Mieter und Zubringerdienste befahrbar sein, wobei für letztere Umschlag- und Abstellplätze auf dem Areal bereitgestellt werden.

4.1.5.5 Altlasten

In den letzten Jahren ist das Areal Lagerplatz verschiedentlich auf Altlasten untersucht worden. Die entsprechenden Mess- und Prüfungsberichte müssen dem Verein zugänglich gemacht werden, damit Massnahmen nach den Richtlinien des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft veranlasst werden können.

Zusätzlich zu den bekannten Bodenverunreinigungen im Bereich Gebäude 181 sind zur Zeit weitere Bohrungen und Messungen geplant. Ebenso sind mögliche schädliche Einwirkungen durch Elektromog, Schwermetalle, Strahlungen, Gifte usw. in der vorhandenen Bausubstanz bzw. den ehemaligen Industrieanlagen zu untersuchen und festzuhalten, um die nötigen ersten Schritte zur Behebung einzuleiten und ein umfassendes Massnahmenpaket zusammenzustellen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke und Gebäude, die zur Diskussion stehen, in saniertem Zustand an die Käuferschaft gehen, das heisst, dass die Altlastenlage Gegenstand von Verhandlungen mit den Eigentümern sein muss.

4.1.5.6 Ökologische Aspekte

Durch die Sanierung und weitere Nutzung der bestehenden Gebäude werden im Vergleich zu einer Neuüberbauung keine massiven Baustoffflüsse ausgelöst, womit Ressourcen und graue Energie gespart werden können. Bei den nötigen Umbauten und Neubauten werden baubiologisch und ökologisch unbedenkliche Materialien verwendet.

Fragen des Energie- und Wasserhaushaltes des Areals sollen im Hinblick auf eine ökologisch nachhaltige Entwicklung gelöst werden. Auf dem gesamten Areal sollen Massnahmen getroffen werden, die das neue Quartier dem Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft³ näher bringen. Um dem Verbraucherprinzip Rechnung zu tragen, sollen Energiezähler für jeden einzelnen Mieter eingebaut werden.

³ Das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft ist, dass jeder Mensch, anstatt wie bis anhin durchschnittlich 6000 Watt, nur noch 2000 Watt verbrauchen darf, wovon 75 % durch erneuerbare Energie gedeckt sein müssen. (www.novatlantis.ch, Zugriff: 21.2.2008)

Das Heizsystem soll vereinheitlicht werden: Eine neue Heizzentrale soll das gesamte Areal mit erneuerbarer Energie beheizen. Zusätzliche Warmwassergewinnung ist mit Solaranlagen auf den grossen Dachflächen geplant. Der Energie- und Wasserverbrauch soll minimiert und erneuerbare Energiequellen genutzt werden. Auf dem gesamten Areal sollen Energiesparlampen zum Einsatz kommen, wo sinnvoll Dächer mit Solaranlagen bestückt sowie Regenwasser gespeichert und für die Pflanzenbewässerung, die WC-Spülung sowie die Wasserflächen auf den öffentlichen Plätzen verwendet werden.

Der Lagerplatz soll ein neuer Lebensraum für Alpen- und Mauersegler, Turmfalken und Schwalben werden. Zu diesem Zweck sollen an geeigneten Stellen entsprechende Vogelhäuser montiert werden. Es soll ein Abfall- und Recyclingkonzept für das Areal erarbeitet werden, und ein Ökologie-Lehrpfad soll die einzelnen Massnahmen allgemein verständlich beschreiben und sichtbar machen.

4.1.5.7 Soziale Aspekte

Das Projekt soll ein Schritt sein in Richtung der verstärkten Beteiligung der Quartierbevölkerung und der Gleichstellung verschiedener Nutzergruppen im Sulzer-Areal. Dieses soll auch in Zukunft eine Existenzmöglichkeit für die renditeschwachen Nutzungsarten in Zentrumsnähe bieten.

Die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung bei der Entwicklung soll in Zukunft noch verstärkt werden. Bei der Vergabe der Mietflächen soll Rücksicht genommen werden auf Nutzungen mit einem sozialen Mehrwert für die Quartierbevölkerung (Quartierzentrum, Kinderhort, Bibliothek, etc.). Durch die Förderung von Ladenlokalen, Restaurants und eines Marktplatzes soll die Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden.

Das Kultur- und Freizeitangebot ist bereits heute sehr vielfältig und soll mit quartierbezogenen Nutzungen weiter ausgebaut werden (z.B. Mehrzweckhalle, Festplatz). Mit Steiner Schule, ZHAW, Sicherheitsschulung und verschiedenen Kursangeboten im Bereich Kunst, Tanz und Musik ist bereits ein vielfältiges Bildungsangebot vorhanden. Weiter bietet das Areal heute bereits viel Freiraum für Begegnungen. Es wird, da es wenigen Reglementierungen unterworfen ist, gerne als Aufenthaltsort von Jugendlichen aufgesucht. Öffentliche Veranstaltungen (Lagerplatz-Fest, Modeschau, Konzerte) fördern die Begegnungsmöglichkeiten der Quartierbevölkerung und bieten Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme mit Arealnutzern.

Das Sicherheitsempfinden soll durch Beleuchtung, Belebung und Verkehrsberuhigung der öffentlichen Räume verbessert werden.

Die soziale Nachhaltigkeit im Bereich der Gebäude soll durch gendergerechtes Bauen (d.h. unter Miteinbezug der unterschiedlichen Bedürfnisse von Frauen, Männern, Kindern, Betagten und Behinderten) gefördert werden. Besondere Wohnformen sollen die Kombination von Arbeiten und Wohnen ermöglichen.

4.1.5.8 Ökonomische Aspekte

Für die meisten heutigen Mieter stimmt der Standard ihrer Mieträume mit ihrer Ertragskraft überein. Durch Um- und Ausbauten sollen im Vergleich zu einer Neuüberbauung Baukosten eingespart werden. Auch die Erschliessungs- und Umgebungskosten sind dadurch tief zu halten. Im Gegensatz zu einem Abriss mit Neuüberbauung entstehen bei diesem Modell keine Mietausfälle, und die jetzigen Mieter sowie rund 300 Arbeitsplätze bleiben weiterhin vorhanden. Die infolge der verdichteten Umnutzung hinzukommende Mieterschaft soll die Durchmischung und Besucherattraktivität weiter verbessern. Damit werden weitere Arbeitsplätze geschaffen und der Ertrags- bzw. Verkehrswert der Gebäude gesteigert.

4.2 Investorin: Stiftung Abendrot

4.2.1 Portrait

Die Pensionskasse «Stiftung Abendrot» hat sich einer nachhaltigen Anlagepolitik verschrieben. Die ethisch-ökologische Anlagepolitik der Stiftung basiert, seit sie 1985 operativ tätig wurde, auf den drei Grundpfeilern Gesundheit, Umwelt, Gerechtigkeit. Nicht nur Bonität und Rentabilität stehen also im Vordergrund, vielmehr muss jede Anlage gesellschaftlichen und ökologischen Kriterien genügen.

Derzeit sind rund 7000 Personen bei der Stiftung Abendrot versichert. Insgesamt sind ihr knapp 800 Einzelunternehmen und Kleinbetriebe angeschlossen. Die meisten von ihnen stammen aus dem Dienstleistungssektor. Es sind Anwälte, Treuhänder, Grafiker, Medienschaffende, Beratungs- und Verwaltungsfirmen. Das Pensionskassenvermögen beträgt rund 700 Millionen Franken (Stiftung Abendrot, 2007a).

Die Pensionskasse investiert ihr Vermögen heute aus Risikoüberlegungen zu einem grossen Teil in Immobilien. Über 20% des Abendrot-Alterskapitals sind derzeit in Hypotheken angelegt. Das Ziel ist, 35% ihres Vermögens in Liegenschaften anzulegen (Stiftung Abendrot, 2005).

Die Investitionsobjekte werden nach den erwähnten Kriterien Gesundheit, Umwelt und Gerechtigkeit ausgewählt. So werden ökologisch und kulturell bedeutungsvolle Projekte gefördert. Die Stiftung Abendrot investiert auch in Windenergie und Wasserkraft, Häuser mit einem minimalen Energieverbrauch sowie in günstigen Wohnraum. Die Immobilien sollen schadstoffarm und umweltbewusst gebaut bzw. bewirtschaftet werden.

Einige Anlagebeispiele der Pensionskasse sind (Stiftung Abendrot, 2008):

- Die Neubausiedlung der Genossenschaft «KraftWerk1» in Zürich, die 300 Menschen Wohnraum und 150 Menschen Arbeitsraum bietet. Das KraftWerk1 ist ein ökologisches und soziales Pionierprojekt, das ein modernes urbanes Lebensgefühl mit sozialen und ökologischen Massstäben zu verbinden versucht. (www.kraftwerk1.ch)
- Die ehemalige Franz Carl Weber Liegenschaft in Zürich-Altstetten, ein schützenswerter Industriebau mit 13'000 Quadratmetern Bruttofläche, ist heute ein Gewerbehaus, verwaltet von der Genossenschaft «Gleis 70». Nebst Handwerksbetrieben (Schlosserei, Dekorbau, Siebdruckerei, Schreinerei etc.) sind gestalterisch und künstlerisch Arbeitende sowie Dienstleister, vor allem im Medien- und Eventbereich, eingemietet. Ziel der Genossenschaft ist das Anbieten von kostengünstigen Arbeitsräumen für ihre Mitglieder. (www.gleis70.ch)
- Ein Gewerbeareal in Gelterkinden (Baselland). Aus dem ehemaligen Fabrikareal ist ein multifunktionales Zentrum entstanden. Auf 3'500 Quadratmeter Nutzfläche sind heute 13 verschiedene Gewerbetreibende untergebracht.
- Das Sulzer-Burckhardt-Areal «Gundeldinger Feld». Die Stiftung investierte im Jahr 2000 mit vier Millionen Franken einen Drittel in den Kauf des 12'700 Quadratmeter grossen, ehemaligen Industrieareals im Basler Gundeldinger Quartier. Aus dem leer stehenden Fabrikareal entwickelte die «Kantensprung AG» ein selbst tragendes Quartierzentrum.

Ist die Rede von der Umnutzung alter Industriehallen, die nicht in erster Linie kommerzielle Interessen verfolgt, ist das Projekt der Stiftung im Basler Gundeldingerquartier ein gutes Beispiel. Die Erfahrungen, welche die Stiftung mit dem Sulzer-Areal im Gundeldinger Feld und mit dem Gewerbeareal in Gelterkinden gemacht haben, sollen in die Weiterentwicklung des Lagerplatz-Areals einfließen. Auf dem Sulzer-Areal in Basel konnte realisiert werden, worauf auch der Arealverein Lagerplatz abzielt: Industriehallen wurden nicht abgebrochen, sondern sanft renoviert, und werden heute von Künstlern, Handwerkern und Kleinunternehmen genutzt.

Die Ausgangssituation des Areals in Basel war jedoch eine andere als in Winterthur. Auf dem Lagerplatz-Areal ist bereits vorhanden, was das Areal in Basel zuerst beleben musste: Ausbildungsstätten, Produktionsbetriebe, Restaurants. Als sich die Stiftung damals dort engagierte, stand die stillgelegte Sulzer-Maschinenfabrik leer, die neuen Nutzungen mussten sich erst entwickeln. In Winterthur hingegen ist das Areal bereits voller Leben – aus Sicht der Investoren eine gute Voraussetzung. Eva Zumbrunn, stellvertretende Geschäftsleiterin der Stiftung, äussert sich wie folgt dazu: «Der Lagerplatz ist sehr lebendig. Seine Vielfalt interessiert uns und wir wollen ermöglichen, dass man ihn so erhalten kann, wie er ist» Das Wertvolle soll gefördert werden und die Kultur erhalten bleiben. (Landbote, 5.9.2007: 13)

4.2.2 Erfahrungen aus dem Projekt «Gundeldinger Feld»

Auf dem ehemaligen Industrieareal im Gundeldingerquartier entstand ohne staatliche Hilfe, aus der Initiative von drei Personen und in enger Zusammenarbeit mit der Quartierbevölkerung, ein lebendiges Zentrum für Freizeit, Kultur und Gewerbe. Das 12'700 Quadratmeter grosse Fabrikareal ist seit 2006 vollständig vermietet und bietet Raum für 75 Mieter; davon sind 18 im Dienstleistungssektor und 17 im Bereich Kultur und Freizeit tätig. Hinzu kommen unter anderem zwölf Handwerksbetriebe und neun Kunstateliers. Weiter ist das Gundeldinger Feld ein Pilotprojekt der 2000-Watt-Gesellschaft. In 20 Jahren will man am Ziel sein.

1999 beschloss die Sulzer Konzernleitung, nach über 100 Jahren Industriebetrieb das Fabrikareal der Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt stillzulegen und die Produktion nach Winterthur zu verlegen. Als das Areal zum Verkauf ausgeschrieben wurde, entschlossen sich zwei Architektinnen und ein Architekt aus dem Quartier, die einmalige Chance zu nutzen und das Areal für öffentliche und private quartierbezogene Nutzungen zugänglich zu machen. Barbara Buser, Eric Honegger und Irene Wigger schlossen sich zur Initiative «Gundeldinger Feld» zusammen, mit dem Ziel, im Herzen des Quartiers einen Ort der Begegnung von sozialer und kultureller Durchmischung zu schaffen und damit einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Lebensqualität im Quartier zu leisten. Sie entwickelten ein Nutzungskonzept für das Areal und fanden die nötigen Investoren (darunter, wie erwähnt, die Stiftung Abendrot mit vier Millionen Franken), die halfen, den Traum vom vielfältig genutzten Quartierzentrum, das zugleich Produktionsstätte sein sollte, zu verwirklichen. Im Jahr 2000 kauften die Geldgeber das Areal für zwölf Millionen Franken und steuerten zwei Millionen für Sanierungsmassnahmen bei. Die Gebäude gaben sie für den symbolischen Preis von einem Franken im Baurecht an die neu gegründete Aktiengesellschaft «Kantensprung AG» ab, welche aus der Initiativgruppe Gundeldinger Feld hervorging. Die Kantensprung AG ist Baurechtnnehmerin und Eigentümerin der Gebäude. Sie führt auf ihre Kosten die notwendigen Renovationen und Umbauten aus und vermietet die Gebäude weiter an die einzelnen Nutzer.

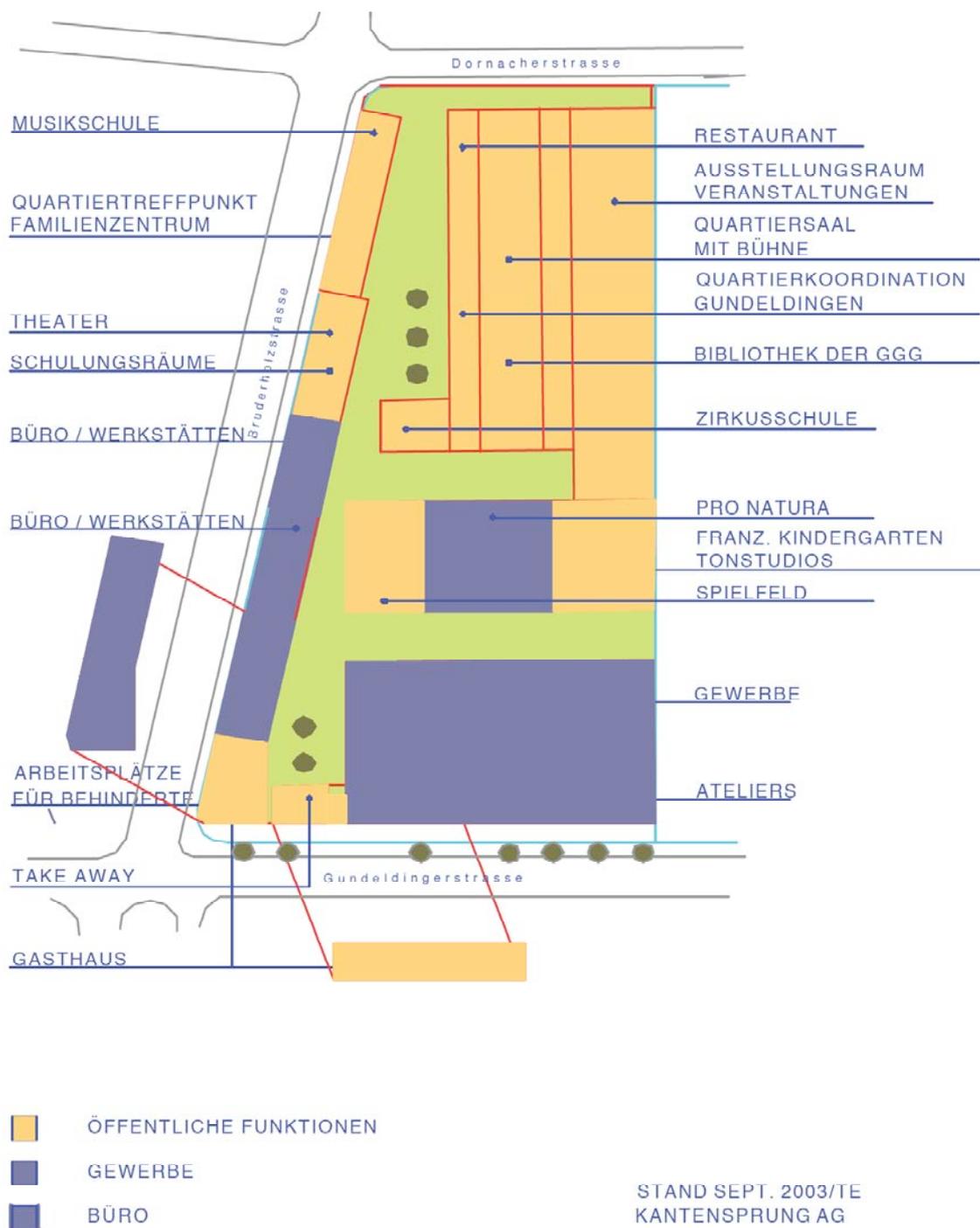
Insgesamt wurden im Laufe der folgenden fünf Jahre weitere zwölf Millionen Franken investiert, so dass sich die totalen Investitionen Ende 2005 auf 26 Millionen Franken beliefen.

Die Kantensprung AG bezweckte die Umnutzung mit dem Ziel, das Areal und seine Gebäude einer gemischten, quartierbezogenen Nutzung zuzuführen. Dabei sollten soziale, kulturelle und kommerzielle Bedürfnisse des Quartiers und seiner Bevölkerung berücksichtigt sowie die beste-

hende Bausubstanz optimal genutzt werden. Sie hat es nicht auf maximale Rendite abgesehen, sondern will das Areal selbst tragend bewirtschaften. Nutzer können Eigenkapital einbringen, um ihren Mietzins zu reduzieren, und werden so auch vermehrt in die Verantwortung eingebunden.

Die Kantensprung AG nimmt heute zwei Millionen Franken pro Jahr an Mieten ein, was einer Bruttorendite von 7,7 Prozent entspricht. Damit werden einerseits die Schulden abbezahlt, andererseits wird weiter in die Energieeffizienz investiert.

(vgl. Grau & Scheurer, 2005)



Quelle: Kantensprung AG

Abb. 4-4 Nutzungsplan «Gundeldinger Feld» 2003

Inzwischen ist die Umnutzung des Industrieareals Gundeldinger Feld hinter dem Basler Hauptbahnhof inmitten des Wohnquartiers zum Vorzeigeprojekt für eine nachhaltige Quartierentwicklung geworden. Die Kantensprung AG gewann mit ihrem Projekt den Prix Evenir und den Hans E. Moppert-Preis für herausragende Leistungen in den Bereichen Ökologie und nachhaltige Entwicklung.

Aus ökonomischer Sicht hervorzuheben ist der marktkonforme Ertrag, den die Investoren erhalten, die Schaffung von über 250 Arbeitsplätzen sowie die Überwindung der «Tragik der Allmende», d.h. den volkswirtschaftlichen Nutzen über die Optimierung der individuellen Rendite zu stellen und für die Gemeinschaft ein kollektives Gut zu realisieren. Aus sozialer Perspektive überzeugt die Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen und ökologisch beeindruckende ebenso praktischen wie einfachen Massnahmen zu Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs sowie die Aufwertung durch Begrünung und die Reduktion der Materialflüsse. (vgl. Kissling-Näf in Grau & Scheurer, 2005)

Eine wichtige Lehre, die aus dem Projekt gezogen werden kann, ist nach Benedikt Loderer, Redaktor der Architekturzeitschrift «Hochparterre», dass man Stadtplanung betreiben kann, ohne zu bauen. Es wurde Stadtplanung mit den Nutzungen, nicht mit den Bauten realisiert. «Nicht die Hülle ist entscheidend, sondern der Inhalt. Die Mischung der heutigen Mieter auf dem Areal ist weit wichtiger als architektonische Qualität der Räume, in denen man hausen kann. Man kann eine Fabrik mit viel Architektur zu einem Shopping-Center machen, aber nicht zu einem lebendigen Quartierzentrum.» Weiter meint er an die Adresse der Architekten und Stadtplaner, welche das Quartierzentrum als architektonisches Projekt langweilt, weil ihnen vor Augen geführt werde, wie gut man auch ohne sie Städtebau betreiben kann: «Von allen Industriebrachen-Projekten in der Schweiz, von Megalou bis Puls 5, ist das Gundeldinger Feld das sozial erfolgreichste, aber architektonisch bescheidenste.» Realisiert nach der einfachen Hausvatermethode: Stehen lassen, was noch brauchbar ist. Die vorhandene Bausubstanz wurde als Kapital genutzt und das Konglomerat des Fabrikareals erhalten. (vgl. Loderer in Grau & Scheurer, 2005)

Die Kantensprung AG als Verwalterin und Baurechtsnehmerin des Gundeldinger Felds verzichtet in Basel auf die Realisierung von 4000 Quadratmeter Wohnfläche, welche der Zonenplan erlauben würde. Niemand wisse, wie lange Anwohner den Lärm der Kinder und Jugendlichen tolerieren würden, die den Tageskindergarten oder die Zirkusschule besuchen; diesen raren Freiraum gelte es zu bewahren, meint Erich Honegger (Kläusler und Honegger, 2008).

4.2.3 Interesse am Lagerplatz-Areal

Die Ausführungen in diesem und den zwei folgenden Kapiteln gründen auf Aussagen von Kläusler und Honegger (2008) der Stiftung Abendrot.

Das Interesse der Stiftung, Geld in das Lagerplatz-Areal zu investieren, hat verschiedene Gründe. Auf der einen Seite ist da der vorhandene Anlagedruck, 35% des Stiftungsvermögens in Immobilien anzulegen. Bei Immobilien habe man einen sicheren Gegenwert für seine Geldanlage. Die Stiftung investiere lieber in die «reale» Wirtschaft und könne dadurch bei gesellschaftlichen Prozessen mitreden. Man leiste darüber hinaus einen gesellschaftlichen Beitrag, indem sich verschiedene Nutzer eine Zukunft aufbauen können.

Andererseits hat die Stiftung bereits positive Erfahrungen mit der Belegung von Industriebrachen gemacht, und deren Umnutzung ist im Vergleich zum Bauen auf der grünen Wiese nachhaltiger. Die Stiftung Abendrot sieht das Lagerplatz-Areal als eine städtebaulich optimal verdichtete Überbauung an. Sie glaubt nicht, dass mit einem Neubauprojekt eine weitere nennenswerte Verdichtung sinnvoll ist, ohne dabei die Nutzungsqualität zu beeinträchtigen. Sie spricht von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Nutzungsqualität.

Dazu kommt, dass man von Anfang an fasziniert war von dem Leben und dem Charme auf dem ehemaligen Industrieareal. Die auf die unterschiedlichen Bauten ausgerichteten Nutzungen wie die Sporthallen, Läden, Architekturbüros und Künstlerateliers überzeugten die Investoren, beim Lagerplatz-Areal auf vorhandenes Potenzial aufbauen und etwas Sinnvolles erhalten zu können.

Im Vergleich zum Vorgehen auf dem Gundeldinger Feld sind auf dem Lagerplatz-Areal bereits Nutzer vorhanden. Beim Gundeldinger Feld musste der Zukunftsglaube zuerst noch durch die Kantensprung AG entwickelt werden, beim Lagerplatz ist die Zukunft zu einem grossen Teil bereits Realität. Die Investition in das Gundeldinger Feld-Areal war unter diesem Gesichtspunkt ein grösseres Risiko bezüglich der Umsetzbarkeit des Projekts. Der Lagerplatz ist bereits fast vollständig vermietet und bietet somit eine viel grössere Sicherheit. Ein Risiko stellt die nicht vollständig geklärte Situation der Altlasten auf dem Areal dar; es muss mit Kosten zur Altlastensanierung gerechnet werden. Sulzer hält sich diesbezüglich sehr bedeckt – es müssen demzufolge weitere Untersuchungen zu Boden- und Gebäudebelastungen gemacht werden.

4.2.4 Ziele der Weiterentwicklung

Je nach Vertrag mit den Nutzern (Baurechtsvertrag mit Betreibergesellschaft oder Verwaltung durch Abendrot) kann auf die Weiterentwicklung mehr oder weniger Einfluss genommen werden. Gemeinsame Ziele sind, den vorhandenen Gebäudebestand möglichst weiterzunutzen. Die Bausubstanz auf dem Areal ist, was die Tragkonstruktion der Gebäude betrifft, in gutem Zustand und könnte noch weitere Jahrzehnte genutzt werden. Somit würde im Gegensatz zu einem Abriss und Neubau viel graue Energie gespart werden. Problematisch sei die nicht mehr zeitgemässe Isolation der Gebäudehüllen. Die Möglichkeiten der effizienten und erneuerbaren Energienutzung sollen in Zukunft verbessert werden.

Die Stiftung möchte nach dem Kauf weiteres Kapital in die Entwicklung des Areals investieren. Dazu gehören im Minimum die Investitionen, um die baugesetzlichen Vorgaben für eine dauerhafte Nutzung zu erfüllen, also z.B. Verbesserung der Wärmeisolation der Gebäudehüllen oder der technischen Installationen. Welche Gebäude auf Grund ihrer Nutzung nur provisorische Bewilligungen erfüllen, ist den Investoren z.Z. zu wenig genau bekannt. Sehr wahrscheinlich ist, dass die zwei grossen Hallen 180 (Architekturabteilung der ZHAW) und 193 (Trendsporthalle) einige gesetzliche Richtlinien noch nicht erfüllen. Wo Handlungsbedarf besteht und wie gross dieser ist, muss erst noch in Erfahrung gebracht werden.

Bei Umnutzungen soll situativ entschieden werden, welche Investitionen sinnvoll sind, und anschliessend etappenweise vorgegangen werden. Insbesondere bei Mieterwechsel wird es zu Anpassungen der Raumaufteilung oder des Ausbaustandards kommen. Die Nutzungsart soll sich mehrheitlich am vorhandenen Bestand orientieren, um die Umbaumassnahmen möglichst gering und somit die Mieten relativ günstig zu halten.

Der heutige Nutzungsmix ist aus Sicht der Stiftung sehr zufrieden stellend und soll nicht künstlich in eine andere Richtung gedrängt werden. Auch eine gewisse Leerstandsziffer sei durchaus erwünscht, um auf kurzfristige Expansionswünsche von Nutzern reagieren zu können. Etwas Freiraum sei für Gewerbetreibende wichtig, um bei gewissen Aufträgen weitere Flächen dazu mieten zu können.

Die Investoren können sich auf dem Lagerplatz-Areal – im Gegensatz zum Projekt in Basel – die Realisierung von Wohnungen vorstellen. In welchem Rahmen dies sinnvoll ist, möchte die Stiftung aber noch genauer analysieren. Wohnungen würden die Durchmischung der Nutzungsarten weiter erhöhen und die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten auf dem Lagerplatz ermöglichen. Es stellt sich die Frage, inwieweit die Wohnnutzung mit den anderen Nutzungsfor-

men kompatibel, d.h. für diese förderlich oder hinderlich ist. Es muss abgeschätzt werden, welche Einschränkungen sich für die anderen Nutzungen aus einer Wohnnutzung ergeben würden. Weiter stellt sich auch die Frage, ob Wohnungen so nahe am Geleisefeld gefragt und gesund sind. Die Wohnungen müssten gegen den Bahnlärm abgedichtet werden, was gleichzeitig auch die Toleranz gegenüber den anderen lärmintensiven Gewerbenutzungen erhöhen würde.

Die meisten Mieter sind dem Areal bereits über lange Zeit treu geblieben. Durch eine schrittweise Transformation des Lagerplatz-Areals können die meisten Nutzer auf dem Areal bleiben. Damit geht der soziale Zusammenhalt nicht verloren, er wird durch das Projekt vielmehr weiter gefördert.

Der Erhalt von Nutzungen auf dem Lagerplatz sei in wirtschaftlicher Hinsicht ein konkreter Beitrag zur Förderung von Klein- und Mittelbetrieben. Bei einem Neubau würden die Mietkosten stark steigen und viele der heutigen Mieter würden verdrängt. Das Lagerplatz-Areal sei – ähnlich einem Technopark – ein Entwicklungsfeld, in dem junge und innovative Unternehmen Fuss fassen und sich eine Zukunft aufbauen können. Besonders junge Unternehmen können sich aber meist keine hohen Mietpreise leisten. Das Areal bleibt somit für solche und die heutigen Mieter wirtschaftlich.

Das Gesamtprojekt muss natürlich auch aus Sicht der Stiftung wirtschaftlich sein. Das heisst, es muss eine Rendite von ungefähr fünf Prozent erwirtschaftet werden können. Ob dies bei gleich bleibenden Mietpreisen möglich ist, hängt mit dem Kaufpreis des Areals zusammen. Die Stiftung wird das Areal nur kaufen, wenn sie es auch wirtschaftlich betreiben kann.

4.2.5 Einschätzung der künftigen Entwicklung durch die Stiftung Abendrot

Die Stiftung führt mit der Sulzer Immobilien AG erste Verhandlungen über den Kauf des Lagerplatzes. Man ist optimistisch, das Areal kaufen zu können, denn man könne auf Bestehendem aufbauen, habe die Unterstützung der Mieterschaft und jene der Stadt. Mit den jetzigen Nutzungsmöglichkeiten sei noch Platz für neue Mieter oder für die Ausbaupläne der ZHAW.

Die geplante Umzonung des Areals ist aus Sicht der Stiftung nicht nötig. Diese werde vor allem dazu führen, dass sich der Marktwert des Areals vor dem Verkauf erhöht. Besonders wenn auf dem Areal eine dichtere Nutzung erlaubt wird, wird der Bodenpreis weiter anstiegen.

Die Position der Stadt bei der laufenden Testplanung ist aus Sicht der Stiftung Abendrot schwer einzuschätzen. Klar positiv geäußert habe sich die Stadt zu einem auch in Zukunft lebendigen Lagerplatz-Areal. Das Gewerbe soll sich dort weiterhin entwickeln können. Im Vordergrund für die Stadt stehe aber in erster Linie, zusammen mit den Besitzern eine für sie tragfähige Lösung zu erarbeiten.

Das Ziel der Eigentümer wird es sein, einen möglichst hohen Gewinn aus dem Verkauf des Areals zu erzielen. Sie kämen jedoch durch das Kaufangebot der Stiftung Abendrot unter einen leichten Druck, ihre Verkaufsabsichten zu konkretisieren.

4.3 Eigentümer: Sulzer Immobilien AG & Schweizerische Post

Die Eigentümer des Areals Lagerplatz sind zu zwei Drittel die Sulzer Immobilien AG und zu einem Drittel die schweizerische Post, die Sulzer 1990 den nördlichen Teil abgekauft hat, um ein Paketzentrum zu bauen, das zwischenzeitlich aber in Frauenfeld realisiert wurde.

Die Post will ihren nicht betriebsnotwendigen Anteil möglichst rasch verkaufen. «Doch wir stehen nicht unter Zeitdruck», betont Richhard Pfister von der Post in einem Zeitungsinterview (Landbote, 16.11.2007). Für Sulzer drängt die Zeit sicher noch weniger, denn für sie sind andere, weiter fortgeschrittene Projekte auf dem Industrieareal (Superblock, Hallen 52/53 und Kesselhaus) im Kopfbereich des Areals z.Z. wichtiger.

Um die Voraussetzungen für den Verkauf des Areals zu verbessern, haben die Eigentümer zusammen mit der Stadt 2006 eine Testplanung in Auftrag gegeben, welche die künftige Entwicklung des Lagerplatz-Areals aufzeigen und als Vorlage für einen öffentlichen Gestaltungsplan sowie eine Zonenplanänderung dienen soll. Bevor die Verhandlungen über den Verkauf des Lagerplatz-Areals konkret werden, soll eine Umzonung vorgenommen werden. (vgl. Kap. 3.2.3.3)

Die Eigentümer halten sich bezüglich ihrer Strategie zur Zukunft des Lagerplatz-Areals sehr bedeckt. Im Rahmen dieser Arbeit war es nur dank dem Forschungsprojekt «zone*imaginaire» und dem Engagement von Prof. Rosmarie Müller der Hochschule Rapperswil möglich, ein Interview mit den Verantwortlichen der Sulzer Immobilien AG zum Thema Lagerplatz zu arrangieren. Das Interview fand am 3. März 08 mit Martin Schmidli (Leiter der Sulzer Immobilien AG) und Yvo Lehner (Verwalter der Gewerbeliegenschaften) statt. Befragt wurden sie von Rosmarie Müller und von Marc Angst (zone*imaginaire). Die Zusage zu einem Interview seitens Sulzer war so unsicher, dass die ursprüngliche Absicht meiner Teilnahme schliesslich verworfen wurde.

Resultate aus dem Interview mit den Eigentümern

Aus dem Gespräch heraus ergeben sich folgende Grundpositionen und Absichten der Sulzer Immobilien AG als Mehrheitseigentümerin und Verwalterin des Lagerplatz-Areals:

Sulzer Immobilien will eine unternehmerische Verantwortung gegenüber der Gesellschaft wahrnehmen. Sie sehen diese Verantwortung z.B. in der Unterstützung und Ermöglichung von kulturellen Nutzungen wahrgenommen, wie von «Karls Kühner Gassenschau», einem Theaterprojekt, das zwei Jahre im Sulzer Areal Oberwinterthur gastierte. Der Lagerplatz war von Sulzer nie für solche Projekte vorgesehen. Das oberste Ziel war und ist der Verkauf des Areals. Die Eigentümer hatten nie die Absicht, den Lagerplatz selber aktiv zu entwickeln.

Die entstandene Situation mit den vielfältigen Zwischennutzungen war eher ein Selbstläufer als der erklärte Plan der Sulzer Immobilien AG. Der Umstand, dass es soweit gekommen ist, beruht somit auf der Nachfrage und der Initiative einzelner Kleinunternehmer, Räumlichkeiten auf dem Areal zu mieten, sowie dem Nachgeben und Einlenken der Verwaltung, solche anfänglich mit grosser Skepsis betrachteten Nutzer auf dem Areal zu akzeptieren.

Die Verwaltung stuft den Prozess, den das Lagerplatz-Areal bis heute durchlaufen hat, als sehr lehrreich und interessant ein. Die heutige Situation auf dem Areal bewertet die Verwaltung als sehr befriedigend. Die Vielfalt der Nutzungen und das Leben auf dem Lagerplatz haben eine

positive Ausstrahlung auf den Rest des Gebiets und sind wichtig für das heutige Image des Stadtteils. Das Restareal ist, nach Angaben der Verwaltung, mittlerweile jedoch auch zu einem Selbstläufer geworden, und so nimmt die strategische Bedeutung des Lagerplatz-Areals für die Umnutzung des Gesamtareals mehr und mehr ab.

Nach Angaben der Verwaltung ist der Lagerplatz kein Verlustgeschäft. Er rentiert sogar durch die Vermietung an die Zwischennutzer. Dies könne jedoch nur so gesehen werden, solange der Buchwert des Bodens so tief gehalten werden kann und keine Investitionen getätigt werden.

Dass Sulzer ihre Lektion in Sachen Arealentwicklung durch Zwischennutzungen gelernt hat, erkennt man leicht daran, dass sie mittlerweile Zwischennutzungen unterstützt, um die Entwicklung des Sulzer-Areals in Oberwinterthur voranzutreiben (vgl. Unterstützung der «Karls Kühne Gassenschau» oben).

In der Zwischenzeit hat ein leichtes Umdenken bei Sulzer statt gefunden, was den Verkauf und die Zukunft des Lagerplatz-Areals betrifft. War es lange Zeit das oberste Ziel, das Areal zu einem möglichst hohen Preis zu verkaufen, sieht man den Verhandlungsspielraum heute etwas grösser. Das heisst, es wird die gesamte Verhandlungsmasse betrachtet und man ist bereit, einen gewissen Kompromiss einzugehen. Der erzielte Preis muss z.B. nicht mehr maximal sein, falls die vom Investor geplante Neuentwicklung einen Beitrag zum bestehenden Nutzungsgefüge leistet. Auch Abweichungen von der Testplanung sollen möglich sein. So ist z.B. der Erhalt der Gebäude und der Kleinstruktur des Areals vorstellbar, es wird jedoch betont, dass z.Z. viele Gebäudenutzungen noch ausserhalb der gesetzlichen Richtlinien liegen, und der Betrieb vieler Hallen sehr unökologisch ist. So wäre die Graue Energie, die bei einem Neubau anstelle der provisorisch genutzten Architekturhalle 180 der ZHAW anfallen würde, schnell kompensiert. Gegen den Erhalt sprechen die hohen Investitionen, um die gesetzlichen Auflagen für einen ökologischen Betrieb zu erfüllen.

Zusammenfassend sind folgende Punkte aus dem Interview interessant:

- Der Lagerplatz ist ein Identitätsstifter
- Ökologisch besteht grosser Handlungsbedarf
- Die Kleinstruktur macht den Lagerplatz aus

In ersten Gesprächen mit der Stiftung Abendrot habe sich herausgestellt, dass «sich die Idee der Stiftung und die Testplanung nicht widersprechen», so Martin Schmidli gegenüber dem Landboten. Mit ersten Verhandlungsergebnissen sei jedoch erst im zweiten Quartal 2008 zu rechnen (vgl. Landbote, 7.12.2007).

4.4 Behörden: Stadt Winterthur

4.4.1 Tätigkeiten der Stadt zur Entwicklung des Lagerplatz-Areals

Bei der Entwicklung des Lagerplatz-Areals spielt die Position der Stadt eine gewichtige Rolle. Nach dem Gespräch mit Mark Würth, Leiter der Stadtentwicklung Winterthur, war die Stadt in der Vergangenheit in ihrer Funktion als Baubewilligungsbehörde für die Zulassung von Umnutzungen entscheidend. Heute stehe die Stadt mit ihren Interessen zwischen Eigentümern und Nutzern. Als Planungsbehörde versuchte sie, einen Mittelweg zu ermöglichen. Die Stadt möchte weder die heutigen Nutzer vertreiben noch sich gegen die Zukunftspläne der Grundeigentümerinnen verschliessen.

Bisher ist die Stadtentwicklung gegenüber dem Arealverein offiziell nur als Kontaktvermittlerin aktiv in Erscheinung getreten, indem sie den Vorstand auf ähnliche Areale und Projekte in den Städten Basel und Zürich aufmerksam machte. Dass der Arealverein in so kurzer Zeit ein Projekt erstellt und dafür sogar eine Käuferin findet, hat man nicht erwartet.

Bei den laufenden Verhandlungen zur Testplanung ist die Stadt ein wichtiger Partner für die Grundeigentümer, da sie grundsätzlich die Planungshoheit über das Gemeindegebiet besitzt. An die Stelle der hoheitlichen Planung ist jedoch schon lange die kooperative Planung in Zusammenarbeit mit Sulzer getreten. Mark Würth betont die starke Stellung, die Sulzer als Grundeigentümer bei der Planung habe. Die Firma habe auch sehr klare Vorstellungen zur Weiterentwicklung des Areals und sei sich ihrer starken Stellung in Winterthur bewusst. Die Macht der Firma Sulzer, welche die Geschicke der Industriestadt lange massiv beeinflusst hat, ist noch immer beachtlich, da sie über sehr grosse Flächen an Bauland verfügt, die für die Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sind.

Nach Mark Würth ist die Aufgabe der Stadtentwicklung die Förderung von Veränderungen, mit dem Ziel, das Image der Stadt zu verbessern. Die Stadt müsse im Sinne einer langfristigen Perspektive bereits heute die nötigen Rahmenbedingungen für eine künftige Entwicklung setzen. Sie habe darum ein deutliches Interesse an einer baulichen Aufwertung des Areals, besonders im Bereich entlang des Geleisefeldes. Winterthur ist, gemessen am Passagieraufkommen, der siebtgrösste Bahnhof der Schweiz und das geleiseseitige Erscheinungsbild des Areals soll unter anderem aus Gründen einer Imageverbesserung der Stadt entwickelt werden.

4.4.2 Beurteilung der Entwicklung

4.4.2.1 Image des Lagerplatz-Areals

Die überregionale Ausstrahlung des heutigen Sulzer-Areals ist grösstenteils der entstandenen Situation auf dem Lagerplatz-Areal zu verdanken, wie Stadtpräsident Ernst Wohlwend im Vorwort der Kaufdokumentation des Arealvereins Lagerplatz erläutert. Danach hat sich auf dem Lagerplatz-Areal «rasch eine Vielzahl unterschiedlichster Klein- und Kleinstfirmen eingemietet, die dieses Areal zu einem der spannendsten Orte Winterthurs machen und eine positive Wirkung auf das gesamte Gebiet Sulzer Stadtmitte ausstrahlen. Dazu zählt die einmalige Ambiance der Halle 180 als Sitz des Departements A (Architektur) der Zürcher Hochschule Winterthur, die grosse Trendsporthalle, das Outback, diverse Bars und viele kleine Büros, namentlich auch aus der Architekturszene» (Arealverein Lagerplatz, 2007). Dank dem Lagerplatz-Areal verfügt die Stadt Winterthur im Sulzer-Areal über ein innovatives und soziokulturell lebendiges Quartier mit grosser Ausstrahlungskraft. Selbst nach Aussage von Martin Schmidli, Chef von

Sulzer Immobilien und Vorstandsmitglied der Standortförderung Winterthur, sind die Trendsportthalle oder das Kulturlokal Kraftfeld Markenzeichen innerhalb des Sulzer-Areals (Tages-Anzeiger, 8.11.2006). Es ist erklärte Absicht des Stadtrats, solche Marken zu stärken: «Der Stadtrat wird alles in seiner Kraft Stehende unternehmen, um die positiven Entwicklungstrends und damit auch die Aufbruchstimmung in Winterthur weiter zu fördern. [...]. Besonders wird er dabei auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen qualitativer und quantitativer Entwicklung achten. [...]. Angestrebt wird [...] eine noch klarere Positionierung der Stadt im Sinne einer «Marke Winterthur». Damit sollen die Stärken von Stadt und Region Winterthur im harten Standortwettbewerb noch besser zum Tragen kommen.» (Stadtrat Winterthur, 2006a: 4)

4.4.2.2 Zukunft heutiger Nutzungen auf dem Lagerplatz-Areal

Die Zwischennutzungen, die das Quartier beleben, seien für die Stadt und die Entwicklung des Sulzer-Areals wichtig. Mark Würth nennt in diesem Zusammenhang konkret die Nutzung durch die ZHAW, die Trendsportthalle und das australische Restaurant «Outback». Jedoch sei die Dichte der jetzigen Nutzung nicht besonders hoch, gemessen an der zentralen Lage in der Stadt. Weiter gebe es momentan einige Bastelräume bzw. «Gerümpelkammern» auf dem Areal, die als Nutzungen an dieser Lage nicht viel hergeben. Die Durchmischung sei gewiss attraktiv, was aber aus städtischer Sicht noch fehle, seien Wohnnutzungen. Dadurch würde auch die Sicherheit auf dem Areal noch mehr gefördert.

Als Nutzungen, die für die Öffentlichkeit von grosser Bedeutung sind, nennt er die ZHAW und die Trendsportthalle, welche der Stadt nach Möglichkeit auch künftig erhalten bleiben sollen – aber nicht unbedingt am selben Standort. Momentan seien die Zwischennutzungen sehr wichtig für das Areal und seine Umgebung, ob dies aber in zehn Jahren auch noch so empfunden werde, sei ungewiss. Vielleicht etablierte sich bis dann an einer anderen Lage ein neues Umfeld, das sich besser für solche Nutzungen eigne. Den Zwischennutzern sei es in zehn Jahren vielleicht selber gar nicht mehr wohl, an dieser zentralen Lage zu sein, wenn sich das restliche Umfeld gewandelt und erneuert habe.

Gewisse heutige Nutzungen sind nur temporär als Provisorien bewilligt. Um eine dauerhafte Umnutzung zu erlauben, müssen weitere baurechtliche Vorschriften umgesetzt werden. Bei der Erteilung der provisorischen Bewilligungen wurden in erster Linie die Auflagen der Feuerpolizei zur Personensicherheit eingefordert. Es gibt aber auch verschiedene Nutzungen, die Mark Würth zufolge die gesetzlichen Richtlinien praktisch erfüllen: So die Gebäude entlang der Kesselschmiede oder die Architekturhalle der ZHAW. Die Halle 180 sei zwar von der Gebäudeisolation her nicht ökologisch nachhaltig zu betreiben, sie genüge jedoch seines Wissens den gesetzlichen Wärmedämmvorschriften. In die Umnutzung der Halle wurden 1991 über 5,5 Millionen in die Infrastruktur, und 2003 weitere drei Millionen Franken für bauliche Massnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Energievorschriften investiert.

Bei welchen Gebäuden welche gesetzlichen Auflagen für eine definitive Umnutzung noch zu erfüllen wären, ist z.Z. ungewiss und Gegenstand von Abklärungen. Dies abzuklären, wäre Aufgabe der Energiefachstelle, des Umweltamtes und der Baubehörde. Die Objekte müssen im Einzelnen betrachtet werden und es gäbe sicher einen gewissen Spielraum am einzelnen Objekt. Bereits realisierte Objekte (z.B. Büro Schoch im Gebäude 39) können dabei als Standard betrachten werden.

Die weitere Nutzung des Areals wäre jedenfalls durch einen Verkauf nicht gefährdet. Eine Handänderung führe nicht zu einer Nutzungsänderung.

Mark Würth findet es komisch, dass sich die Stiftung Abendrot auf den Standpunkt stelle «alles oder nichts» kaufen zu wollen, und wünscht sich für das Lagerplatz-Areal, im Vergleich zum Areal Gundeldinger Feld, eine höhere Investitionstätigkeit, sprich eine stärkere bauliche Auf-

wertung. Weiter findet er es schade, dass auf dem Areal in Basel keine Wohnungen realisiert wurden.

4.4.3 Entwicklungsziele für das Lagerplatz-Areal

4.4.3.1 Allgemeine Ziele bei der Stadtentwicklung

Die Stadt Winterthur steht unter Druck. Die Globalisierung hat den Wettbewerb unter den Städten um Steuergelder und Arbeitsplätze verschärft. Winterthur steht jedoch nicht wie Zürich in direkter Konkurrenz mit den so genannten Global Cities, die innerhalb einer globalisierten Ökonomie wichtige Steuerungs- und Kontrollaufgaben erfüllen. Winterthur gehört zur Grossagglomeration Zürich und steht im Schatten des Kantonshauptorts, des wichtigsten Wirtschaftsplatzes der Schweiz. Mark Würth betont, Winterthur sei im Vergleich mit anderen grossen Städten kein typischer Bürostandort. Die Stadt positioniere sich hingegen vermehrt als guter Wohn- und Bildungsstandort. Die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften ist die grösste Fachhochschule der Schweiz, mit einem breiten Angebot in den Bereichen Technik, Wirtschaft, Architektur und Sprache. Eine Aufwertung als Bildungsstandort hat die Stadt zudem durch die neue Fachhochschule für Gesundheitsberufe (ZAG) erfahren. Sorgen macht ihm die gegenläufige Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung. Während die Bevölkerung zunimmt, ist die Anzahl Arbeitsplätze auf dem Stadtgebiet rückläufig (Abnahme um 0.9% zwischen 2001 und 2005).

Seit dem Jahr 1998 ist die Winterthurer Stadtbevölkerung wieder stetig am Wachsen. Über den Zeitraum der letzten 45 Jahre gesehen hatte die Stadt im Jahr 1985 mit einer Bevölkerung von 84'590 Personen einen Tiefstand erreicht. Seit 2006 ist die Bevölkerungszahl wieder über dem «industriellen» Höchststand von 1969 mit 93'576 Personen. Im Jahr 2006 erhöhte sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 1,1% oder 1052 Personen. Betrachtet man den Zeitraum von 2001 bis 2006 im Vergleich mit der Stadt Zürich, war die relative Bevölkerungszunahme in Winterthur um drei Prozent grösser. Bei der erwerbstätigen Bevölkerung zeigt sich jedoch ein anderes Bild. Die Gesamtbeschäftigung in Vollzeitäquivalenten ausgedrückt, nahm in den Jahren 2001 bis 2005 in Winterthur um 1,9% ab (in Zürich gar um 4,2). Weiter zeichnet sich eine deutliche Verschiebung der Beschäftigungsstruktur ab. Während die Anzahl der vollzeitangestellten Personen im Zeitraum von 1995 bis 2005 in Winterthur um 11,8% sank (Zürich plus zwei Prozent), nahm die Anzahl teilzeitangestellter Personen mit 50–89% der betriebsüblichen Arbeitszeit um 35,9% zu (Zürich 39,2). Auch die Anzahl teilzeitangestellter Personen mit weniger als 50% der betriebsüblichen Arbeitszeit nahm um 15,1% zu (Zürich 7,5). (vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich, www.statistik.zh.ch, Zugriff: 25.3.2008)

Die Bevölkerungsentwicklung hat einen Einfluss auf die Finanzsituation des städtischen Haushaltes. Eine Kernstadt wie Winterthur sollte aufgrund der höheren Steuereinnahmen juristischer Personen über eine relativ hohe Steuerkraft pro Person verfügen, damit sie auch in der Lage ist, die für die Region notwendigen Zentrumsleistungen anzubieten. In den letzten Jahren haben sich die Unternehmenssteuern nicht nur markant zurückgebildet, sondern sie unterliegen auch heftigen Schwankungen. So waren die Steuerausfälle in Winterthur in den vergangenen Jahren relativ gross, und die Steuerkraft der Stadt Winterthur liegt heute deutlich unter dem kantonalen Mittel. (vgl. Stadtrat Winterthur, 2005b). Im kantonalen Durchschnitt zählt die Stadt Winterthur mit einem Finanzkraftindex von 107 zu den 48 finanzschwächsten Gemeinden von insgesamt 170. Der Finanzkraftindex der Stadt Zürich beträgt 123. (vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich).

4.4.3.2 Ziele des Stadtrates

Der gegenwärtige, seit 2002 amtierende, Winterthurer Stadtpräsident Ernst Wohlwend (SP, im Stadtrat seit 1992) hat die nachhaltige Stadtentwicklung zur Chefsache erklärt: «Die Stadtentwicklung und der Aufschwung der Stadt Winterthur gehören zu meinen zentralen Anliegen und ich habe sie ihrer Bedeutung wegen zur Chefsache gemacht. Winterthur wird heute vermehrt als aufstrebende Stadt mit einem intakten Entwicklungspotenzial wahrgenommen. Die Standortqualitäten unserer Stadt und die hohe Lebensqualität sind nicht länger ein Geheimtipp, sondern allgemein bekannt. [...] Wo immer in der Stadt Winterthur Entscheidungen getroffen werden, sollen sie auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft werden. Dies gilt für alle Lebensbereiche. Gerade auch die Wirtschaft und die soziale Versorgung haben dieser Grundanforderung in besonderem Mass zu genügen» (www.ernst-wohlwend.ch, Zugriff: 17.2.2008).

2003 wurde die Stabsstelle «Stadtentwicklung» (eine 1991 aus der «Werkstatt 90» ins Leben gerufene Planungsorganisation) direkt dem Stadtpräsidenten im Departement Kulturelles und Dienste unterstellt. Die Projektorganisation der Stadtentwicklung wird seither von dieser Stabsstelle koordiniert. Sie hat die Aufgabe, die Aktivitäten der Stadtverwaltung zu bündeln und sie mit der nach aussen agierenden «Standortförderung Winterthur» zu verbinden.

Die Stabsstelle Stadtentwicklung soll den Stadtpräsidenten und den Stadtrat in der Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren beraten. Sie soll sich für eine langfristig positive Stadtentwicklung einsetzen und Grundlagen zur grundsätzlichen Ausrichtung räumlich relevanter Strategien erarbeiten, sei dies in Sachthemen (Wohnen, Arbeiten, Image), oder auch mittels konkreter Projekte in den Entwicklungsgebieten und den einzelnen Quartieren von Winterthur. Die Stabsstelle will zusammen mit der Standortförderung Winterthur einen aktiven Kontakt mit der Quartierbevölkerung sowie den Unternehmen pflegen und diese offen über Fragen der Stadtentwicklung informieren. (vgl. www.stadtentwicklung.winterthur.ch, Zugriff: 24.1.2008)

Einer der Legislatorschwerpunkte des Stadtrat von 2002 bis 2006 zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Winterthur lautet: «Auf die Umnutzung der Sulzer-Areale Stadtmitte... nimmt der Stadtrat aktiv Einfluss und sucht mit Investoren eine enge Zusammenarbeit. Angestrebt werden Lösungen mit einem guten Mix von zukunftsträchtigen Arbeitsplätzen und Wohnmöglichkeiten» (Stadtrat Winterthur, 2002: 8)

Im Bericht zu den Legislatorschwerpunkten nimmt der Winterthurer Stadtrat 2005 zur Entwicklung auf dem Sulzer-Areal wie folgt Stellung: «Auf dem Sulzer-Areal Stadtmitte findet eine rege Entwicklung statt: Nebst Technopark und ZHAW nutzen bereits über 80 KMUs das Areal. Zudem entstanden und entstehen mehrere Wohnungsüberbauungen.» (Stadtrat Winterthur 2005a, 14). Nicht explizit erwähnt wird, dass der grösste Teil dieser KMUs auf dem Lagerplatz-Areal entstanden ist, das flächenmässig nur gerade einen Anteil von 20% am gesamten Areal ausmacht. Die aktive Einflussnahme der Stadt zeigt sich dabei vor allem bei Aspekten der Erschliessung (Umbau der Pionierstrasse, Übernahme der Energieversorgungsanlagen), im Förderbeitrag für die Realisierung des Technoparks und für das Lagerplatz-Areal sowie allenfalls im Sinne der Erteilung provisorischer Nutzungsbewilligungen.

In der aktuellen Legislaturperiode bis 2010 ist für den mittlerweile rot-grünen Stadtrat ein wichtiges Handlungsfeld im Bereich «Siedlung und Umwelt» die «nachhaltige Stadtentwicklung». Zu diesem Stichwort schreibt der Stadtrat: «Die Entwicklungsplanungen für Stadtgebiete, Quartiere oder Areale werden möglichst in enger Zusammenarbeit mit den Betroffenen angegangen. Die bereits laufenden Planungen und Umsetzungen auf den Sulzerarealen Stadtmitte... sowie im Stadtteil Töss sind rasch voranzutreiben. Hohe Priorität kommt der Aufwertung des Stadtzentrums im Gebiet Altstadt, Bahnhofplatz, Archareal und Sulzerareal zu. [...]. In Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing, Winterthur Tourismus sowie mit privaten und

öffentlichen Institutionen sind vermehrt Anreize zu schaffen, um Winterthur als regionales Zentrum noch attraktiver zu machen, sei dies für Geschäftsleute, Touristen, Sport- und Kulturinteressierte oder Kauf- und Unterhaltungsfreudige» (Stadtrat Winterthur, 2006: 11).

Auf Grundlage der wichtigen Themen- und Handlungsfelder hat der Stadtrat 21 Vorhaben bezeichnet, denen er hohe Bedeutung zumisst und die er mit Nachdruck verfolgen will. Eines dieser wichtigen Vorhaben ist die Weiterentwicklung des Sulzer-Areals Stadtmitte. Konkrete Absichten und Zielsetzungen werden wie folgt formuliert: «Das Sulzerareal Stadtmitte befindet sich mitten im Wandel zum urbanen Zentrum Winterthurs. Die Stadt nimmt auf die weitere Entwicklung Einfluss, indem sie die Erneuerung und Ansiedlung von Teilen der Fachhochschulen unterstützt, die Lebendigkeit des Quartiers auf allen Ebenen fördert und auch für das Areal Lagerplatz die notwendigen Grundlagen für einen attraktiven Nutzungsmix zusammen mit den Grundeigentümern erarbeitet. Das neue Quartier soll damit auch positive Impulse in Richtung Zürcherstrasse und in den Stadtteil Töss aussenden.» (Stadtrat Winterthur, 2006: 13).

4.4.3.3 Wohnungsstrategie

Der Stadtrat von Winterthur umschreibt die Strategie seiner Wohnungspolitik wie folgt (Stadtrat Winterthur, 2005b: 3): «Stadtentwicklung ist auf ein langfristiges Ziel ausgerichtet, muss jedoch immer wieder auf gesellschaftliche Trends reagieren können und entsprechend lenkend eingreifen. Diskussionen um die ‚richtige‘ Stadtentwicklungspolitik entzünden sich in der Regel an neuen Siedlungen und Überbauungen. Unüberbautes Wohnbauland ist in einer Stadt ein zunehmend knappes Gut, darum sollen diese Ressourcen gezielt eingesetzt und das Standortpotenzial voll ausgeschöpft werden».

Die drei Schwerpunkte, um die Probleme der Stadt anzugehen, lauten (ebd.: 12):

1. Im Neuwohnungsbau verstärkte Ausrichtung auf mittlere und obere Segmente
2. Umfassende Erneuerung des Bestands gemäss den heutigen Marktbedürfnissen
3. Schaffung und Sicherung von Wohnungsangeboten für spezifische Lebenssituationen

«Es mangelt an Angeboten im mittleren bis höheren Preissegment. Damit eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann, gilt es in den nächsten Jahren das Hauptaugenmerk auf Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen zu richten. Im Vordergrund steht der Neuwohnungsbau für mittlere und gehobene Kundschaft, sowohl im Eigentums- wie im Mietwohnungsbau. Gleichzeitig ist auch eine umfassende Erneuerung des Bestandes notwendig» (ebd.: 11). Das Standortpotenzial des Sulzer-Areals – eine teilweise bereits überbaute und ungenutzte Ressource – wird nach Ansicht des Stadtrates dann maximal genutzt, wenn auf dem «zentral gelegenen Umstrukturierungsgebiet vor attraktiver Kulisse» ein modernes Stadtquartier mit «qualitativ hochwertige[m] Wohnungsbau entsteh[t], ein attraktiver Mix aus Mietwohnungen und Eigentum, situationsgerechten Maisonette- oder Etagenwohnungen, Attikas und Lofts» (ebd.: 13). Diese Entwicklung soll schnell vorangetrieben werden, denn «Je näher ein Grundstück beim Zentrum liegt, desto höher die Miete bzw. der Kaufpreis und damit in der Regel auch die Steuereinnahmen für die Gemeinde. Aus dieser Sicht betrachtet ist eine bauliche Entwicklung an attraktiven zentralen Lagen (Haldengut, Sulzer Stadtmitte, Fehlmann-Areal usw.) in vormals anderweitigen oder zu wenig genutzten Arealen zu bevorzugen. Eine solche Strategie würde auch die zahlungskräftigen Segmente im Alter ab etwa 50 Jahren ansprechen. Diese suchen in der Regel an zentralen Lagen, in der Nähe von Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangeboten attraktive Eigentumswohnungen» (ebd.: 9).

Winterthur will folglich alles tun, was nötig ist, um für steuerlich interessante «Doppelverdienerhaushalte, seien dies gut ausgebildete junge Personen oder Personen ab Ende Vierzig» (Stadt-

rat Winterthur, 2005b: 12) möglichst attraktiv zu sein. Mark Würth spricht dabei von einem «organischen Wachstum der Stadt». Eine neue Klasse von Leuten soll in die neue Stadt ziehen. «Damit eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann, gilt es in den nächsten Jahren das Hauptaugenmerk auf Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen zu richten» (ebd.: 11).

Der Prozess der Aufwertung und Revitalisierung sei voranzutreiben. Damit ist nicht nur das Sulzer-Areal gemeint; Mark Würth nennt explizit auch den anschliessenden Stadtteil in Richtung Töss. Man erhofft sich durch die «Aufwertung» des Sulzer-Areals mit teuren Wohnungen eine «positive Ausstrahlung» in den dahinter liegenden Stadtteil, dessen Baubestand kein dem «Wirtschaftsraum entsprechendes Niveau habe und künftig umfassend erneuert» werden soll. Es müsse über «Wohnungszusammenlegungen oder über Abbruch und Neubau nachgedacht» werden. Die Bevölkerungskonzentration im Stadtkreis Töss (Arbeiter, Ausländer, Studenten, Alte) soll sozial und ökonomisch aufgewertet werden. Die Bevölkerungsstruktur soll sich verändern, indem der Bestand erneuert wird. Die Mieten sollen steigen und die Leute verdrängt werden. Die Antwort auf die Frage «wohin?» lässt Mark Würth offen.

In dieselbe Richtung äussert sich auch der Stadtrat: «Eine zu starke Konzentration von günstigen Wohnungen auf einzelne Strassenzüge und eine damit möglicherweise verbundene Konzentration von bestimmten Bevölkerungsschichten oder Ethnien ist in der Regel zu vermeiden. Neueste Studien zeigen aber auch auf, wie schwierig es im konkreten Fall ist, eine Durchmischungspolitik zu betreiben» (vgl. Stadtrat Winterthur, 2005b: 8).

4.4.3.4 Ziele der Testplanung

Das ursprüngliche Umnutzungskonzept für das Sulzer-Areal sah vor, im Kopfbereich zur Altstadt hin schwerpunktmässig Geschäftsflächen zu realisieren, und im hinteren Bereich den Wohnanteil zu erhöhen. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, dass Geschäftsflächen vor allem in Zürich und Umgebung realisiert wurden und der Markt gesättigt ist. Für Investoren eignet sich das Sulzer-Areal eher als Wohnstandort, da Wohnungsbauten längerfristig eine stabilere Rendite abwerfen und deren Nachfrage zurzeit überwiegt.

Da nun im Kopfbereich bereits markant Wohnnutzungen entstanden sind, versucht die Stadt laut Mark Würth, dem heutigen Trend zum verstärkten Wohnungsbau bei der Weiterentwicklung des Lagerplatz-Areals wieder etwas «Gegensteuer» zu geben, um zu verhindern, dass das Zentrumsgebiet zu einer Wohnstadt ausgebaut wird. Auf dem Lagerplatz-Areal soll mit dem neuen Gestaltungsplan die Entstehung von Wohnnutzungen beschränkt werden, um dem Verlust von Arbeitsplätzen entgegenzuwirken. Es wird ein kleinerer Wohnanteil angestrebt als ursprünglich geplant und ein Schwergewicht auf Dienstleistungs- und publikumsorientierte Nutzungen gelegt. Die ZHAW soll auf dem Areal bleiben können, und die jetzige Nutzungsstruktur im Bereich der Strasse «Zur Kesselschmiede» soll möglichst erhalten bleiben. Die Arbeits- und Ausbildungsplätze auf dem Areal sollen möglichst erhalten und weiter ausgebaut werden.

Auf Grund der Testplanungsergebnisse sollen die auf dem Lagerplatz-Areal bestehenden Industriezone I2 und die Zentrumszone Z7 neu in eine Zentrumszone Z5⁴ mit Gestaltungsplanpflicht umgewandelt werden. Angestrebt wird eine Ausnützungsziffer⁵ von 200 statt wie bis anhin 250 Prozent, wobei die Bruttogeschossfläche⁶ teilweise über einzelne Baufelder verschoben werden kann.

⁴ Zentrumszone Z5 = Zugelassen sind fünf Vollgeschosse, sowie ein nutzbares Dachgeschoss und ein Untergeschoss, welche dem dauernden Aufenthalt oder als gewerblich genutzte Lagerflächen dienen.

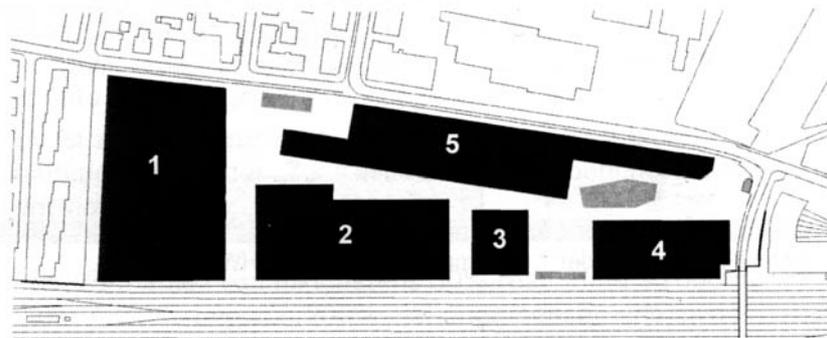
⁵ Ausnützungsziffer (AZ) = Verhältnis zwischen Parzellenfläche und Bruttogeschossfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.

⁶ Bruttogeschossfläche (BGF) = Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume sowie gewerblich genutzte Lagerflächen samt inneren Trennwänden.

Im Gegensatz zur früheren Idee einer Gesamtüberbauung des Lagerplatz-Areals wird heute eine Lösung angestrebt, die etappenweise verwirklicht werden kann.

Weitere Ziele der Stadt, die in der Testplanung festgelegt wurden, sind (Würth, 2008):

- Fix vorgegeben wird der Wohnanteil, welcher neu maximal 30% betragen darf. Die einzige Ausnahme bildet der Bereich der heutigen Halle 181, auf dem ein Wohnanteil von 80 bis 100% realisiert werden muss.
- Die neu geplanten Baufelder sind möglichst entsprechend den heutigen Gebäudemantellinien zu errichten. Der heutige Aussenraum soll möglichst erhalten bleiben. Die Gasse zwischen der Gebäudezeile an der Strasse «Zur Kesselschmiede» und den Gebäuden 118 und 161 ist als öffentlich zugänglicher Aussenraum zu erhalten.
- Das Gebäudevolumen auf dem Areal soll im Vergleich zu heute nur geringfügig zunehmen, aber die Nutzfläche soll vergrössert werden. Die städtebauliche Struktur des Areals soll erhalten bleiben.
- Weiter hat die Stadt versucht, den Veränderungsdruck auf den Bereich der äusseren zwei Gebäudezeilen entlang der Strasse «Zur Kesselschmiede» zu verringern und in den hinteren Bereich des Areals zu verlagern, um diese Gebäude möglichst zu erhalten und die kleinteiligen Zwischennutzungen zu respektieren. Dies soll erreicht werden durch die Festlegung eines tiefen Wohnanteils im Bereich «Zur Kesselschmiede» und dem Anreiz, die dort nicht realisierte maximale Geschossfläche im hinteren Bereich (mit einem Wohnanteil von 80 bis 100%) realisieren zu können.



Quelle: Stadtentwicklung Winterthur

Abb. 4-5 Baufelder auf dem Lagerplatz-Areal (Testplanung 2007)

Laut Würth hätte die Post den Wohnanteil in ihrem Bereich gerne höher angesetzt, um einen besseren Verkaufspreis zu erzielen. Auch Sulzer hätte wohl eine weniger harte Regulierung des Wohnanteils gewünscht, da diese Nutzungsart momentan den höchsten Verkaufswert verspricht. Würth schätzt den Verkaufspreis des Lagerplatz-Areals auf sicher über 1000 Franken pro Quadratmeter, denn in weit ungünstiger gelegenem Stadtteil Oberwinterthur betrage er bereits ca. 800 Franken.

Die Testplanungsergebnisse werden in einem Gestaltungsplan rechtsverbindlich festgehalten, der vom Kanton und der Stadtratkommission gut geheissen werden muss, und anschliessend zu

einer Änderung der Bau- und Zonenordnung führen wird, die voraussichtlich im Herbst 2008 vom Grossen Gemeinderat verabschiedet werden muss.

4.4.3.5 Ziele der nachhaltigen Entwicklung

Laut Mark Würth wurde zur zukünftigen Entwicklung des Lagerplatz-Areals im Rahmen der Testplanung keine Nachhaltigkeitsbeurteilung gemacht. Dies widerspricht sowohl dem Leitsatz des Stadtrats, wonach er «Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung [...] bei allen Handlungen und Entscheidungen wirtschaftliche, soziale und ökologische Anliegen möglichst gleichermaßen berücksichtigen» wird (Stadtrat Winterthur, 2006a: 4) sowie der Aussage des Stadtpräsidenten: «Wo immer in der Stadt Winterthur Entscheidungen getroffen werden, sollen sie auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft werden. Dies gilt für alle Lebensbereiche. Gerade auch die Wirtschaft und die soziale Versorgung haben dieser Grundanforderung in besonderem Mass zu genügen» (<http://www.ernst-wohlwend.ch>, Zugriff: 17.2.2008).

4.4.3.6 Erwünschte Folgeeffekte

Der Wandel des Lagerplatz-Areals durch eine Neuüberbauung, wie sie die Testplanung vorsieht, wird positive und negative räumlichstrukturelle Folgeeffekte in den angrenzenden Gebieten auslösen. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist nach Mark Würth eine Ausstrahlung der Stadtaufwertung und Stadterneuerung in das angrenzende Gebiet und besonders in den Stadtteil Töss sehr erwünscht. Man erhofft sich als Folgeeffekt durch Investitionen und eine Erneuerung der Bausubstanz eine Aufwertung der ehemaligen Arbeiterviertel, wie auch eine damit verbundene Verdrängung der dort konzentrierten statusniedrigen Bevölkerungsschichten. Mark Würth spricht von einem «ökologischen Prozess der Verdrängung» – ebenso wie bei der Verdrängung der Zwischennutzer vom Lagerplatz-Areal.

Die momentane Konzentration der Bevölkerung mit niedrigem Einkommen im Gebiet Töss sei nicht erwünscht. Angestrebt wird eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur über das gesamte Stadtgebiet. Es sei ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung, Voraussetzungen zu schaffen und Entwicklungen voranzutreiben, um die städtische Finanzkraft zu verbessern.

5. Diskussion der Interessen und Strategien

Im vorhergehenden Kapitel wurden die Interessen und Entwicklungsstrategien der verschiedenen Akteure aufgezeigt. Das Konzept der Grundeigentümerinnen (aufgrund der durchgeführten Testplanung mit der Stadt) sieht eine nahezu komplette Neuüberbauung des Areals vor, während das Konzept des Arealvereins eine Weiterverwendung und –Entwicklung des Bestandes verfolgt. Der von beiden Konzepten künftig angestrebte Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Kleingewerbe, sozialen Institutionen, sowie Kultur- und Bildungsinstitutionen ist bereits heute – bis auf die im Gestaltungsplan vorgesehene Wohnnutzung – weitgehend vorhanden.

Die beiden vorliegenden Projekte zur Entwicklung des Lagerplatz-Areals werden nun bezüglich ihres jeweiligen Beitrags zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zusammenfassend beurteilt.

Die Absichten der unterschiedlichen Akteure zur Umnutzung des Lagerplatz-Areals werden in diesem Kapitel anhand der Herausforderungen an eine lebenswerte Stadt (Kap. 5.1), der Prozessmerkmale und ethischen Anforderungen der nachhaltigen Entwicklung (Kap. 5.2) sowie den speziellen Zielen der nachhaltigen Quartierentwicklung (Kap. 5.3) diskutiert, um die Fragestellung und zu beantworten: *Wie lässt sich unter Berücksichtigung des Leitbilds der nachhaltigen Entwicklung aus dem zentrumsnahen Sulzer-Industrieareal ein lebendiges Stadtquartier entwickeln?*

5.1 Anforderungen an eine lebenswerte Stadt

Zuerst werden die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten im Hinblick auf den sozioökonomischen Strukturwandel und den damit verbundenen Anforderungen an eine lebenswerte Stadt diskutiert. Die Elemente, die eine lebenswerte Stadt erfüllen sollte (vgl. Kap. 2.2.4), werden im Folgenden nochmals wiedergegeben und mit den Strategien der unterschiedlichen Akteure verglichen.

5.1.1 Soziale Chancengleichheit

Die Stadt muss für alle sozialen Gruppen zugänglich und offen bleiben.

Gemäss den Absichten der Grundeigentümer und der Stadtbehörde soll das Lagerplatz-Areal, wie der Rest des Sulzer-Areals, neu überbaut und mit renditestarken Dienstleistungen oder Wohnraum im mittleren und oberen Preissegment belegt werden. Vielen heutigen Nutzern und somit auch deren Kunden würde dadurch der Zugang zum Sulzer-Areal verwehrt. In seiner heutigen Form bietet das Lagerplatz-Areal mit seinen vielfältigen Nutzungen für verschiedene soziale Gruppen einen Zugang zum Sulzer-Areal. Das Ziel des Arealvereins und der Stiftung Abendrot verfolgt den Erhalt dieses Zugangs.

Die «Aufwertung» des Sulzer-Areals ist auch bereits im angrenzenden Stadtteil Töss spürbar und führt zum negativen Folgeeffekt, dass die dort ansässigen statusniedrigen Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Statt ökonomische Unterschiede und soziale Ungleichheiten abzubauen, wird die soziale und räumliche Ausgrenzung benachteiligter Gruppen begünstigt. Die Entwicklungsziele der Stadt und der Eigentümer für das Lagerplatz-Areal werden diesen Trend weiter beschleunigen.

5.1.2 Durchgesetzte Demokratie

Maximale Partizipation der Bevölkerung ohne Ausschluss gewisser Bevölkerungsgruppen.

Urbanität lebt vom Engagement der Bürger. Der Arealverein ist ein Beispiel für eine zivilgesellschaftliche Initiative von Bürgern, die sich an der Planung der Stadt beteiligen möchten. Die heutige Mieterschaft identifiziert sich stark mit ihrer Umwelt, die sie sich über die Jahre zu Eigen gemacht hat. Zur Erreichung ihrer Ziele ist eine so genannte «Civil Private Partnership» nötig, d.h. ein Zusammenschluss von privaten Investoren und zivilgesellschaftlichen Akteuren. Dieser Zusammenschluss soll schliesslich die Schaffung von öffentlichen Gütern ermöglichen, für welche früher der Staat potentieller Produzent war.

Die Grundeigentümer sind grosse Unternehmen, die auf maximale Rendite und kurzfristige Gewinne ausgerichtet sind. Sie und die Stadt haben für das Areal im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft gemeinsam eine Testplanung durchgeführt. Eine Partizipation der betroffenen Bevölkerung wurde jedoch ausgeschlossen. Die neoliberale Ausrichtung dieser «Public Private Partnership» auf den Standortwettbewerb reduziert tendenziell den integrativen Anspruch einer Demokratie, wobei kulturelle oder soziale Anliegen in den Hintergrund treten. Die elitären, gut etablierten und organisierten Akteure, welche die Planung durchgeführt haben, nehmen vor allem in ihrem Interesse Einfluss auf den Entwicklungsprozess (vgl. Gilgen, 2004). Beim Verhandlungs- und Planungsprozess der Testplanung ist somit ein Demokratiedefizit auszumachen.

5.1.3 Präsenz der Geschichte

Bewusste öffentliche Aneignung der Zeugnisse vergangener Epochen.

Die Zwischennutzer haben sich das Lagerplatz-Areal als historisch gewachsenes Ensemble mit einer Vielfalt an Gebäuden und Aussenräumen, mit klein- bis grossräumigen Strukturen, angeeignet, umgenutzt und wiederbelebt. Damit haben sie diese Zeitzeugen einer vergangenen Epoche in den modernen Alltag der Stadtbewohner zurückgebracht. Von aussen sieht man die tief greifenden Veränderungen wenig. Dies soll gemäss Arealverein auch so bleiben. Die baulichen Zusammenhänge aus der Industriegeschichte sollen erhalten und weiterhin als Zeitzeugen dienen können.

Die Testplanung sieht grundsätzlich keinen Erhalt der industriellen Bauten auf dem Lagerplatz-Areal vor. Die Stadtbehörden haben im Rahmen der Gestaltungsplan-Verhandlungen mit den Grundeigentümern zwar versucht, die Chancen für den Erhalt gewisser Teile zu erhöhen, offiziell geschützt wurde schliesslich jedoch kein einziges Gebäude. Die Ablehnung einer Unterschutzstellung wurde nicht im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit getroffen.

5.1.4 Versöhnung mit der Natur

Ökologische Lebensweisen der Stadtbewohner

Die Absichten des Arealvereins für die Zukunft des Lagerplatz-Areals beinhalten verschiedene Massnahmen zu einer Sensibilisierung der Mieter und Besucher des Areals für eine ökologische Lebensweise. So streben sie die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft an. Im Gegensatz zu einer kosten- und energieintensiven Neuüberbauung (Stoffumsätze, graue Energie)

wird unter Einsatz geringeren Investitionskosten versucht, einen möglichst energieeffizienten und ökologischen Weg zu beschreiten.

Die Testplanung sieht lediglich vor, dass die Neubauten auf dem Areal dem Minergiestandard zu genügen haben. Diese Vorschrift ist grundsätzlich positiv zu bewerten, weitere Massnahmen zur Sensibilisierung der künftigen Arealbenutzer sind in der Testplanung jedoch nicht enthalten.

5.1.5 Neue Einheit des Alltags

Lockerung der Spielräume innerhalb sozial definierter Zeitstrukturen

Heute bietet das Lagerplatz-Areal, durch die Lockerung der beruflichen und somit auch sozial definierten Zeitstrukturen, einen Entfaltungsraum für den neu gewonnenen Spielraum. Es lässt Mieter wie Besucher ihre individuelle Souveränität über die zeitlichen Strukturen ihres Alltags ausleben. Jugendliche können sich ihre Freizeit bei Sport oder im Kulturlokal vertreiben. Musiker können in ihren Bandräumen üben, wann sie wollen. Werkstätten stören mit ihren teilweise lärmintensiven Tätigkeiten keine Anwohner. Auch die Benützung der Aussenräume ist jederzeit möglich. Durch eine Neuüberbauung mit hochrentablen Nutzungen und einem substantiellen Wohnanteil wird der Entfaltungsraum für solche Aktivitäten abnehmen, und es wird vermehrt zu Nutzungskonflikten kommen.

5.1.6 Offenhaltung von Widersprüchen:

Die Stadt lebt vom Widerspruch, vom Nebeneinander verschiedener Lebensweisen und Kulturen

Der Lagerplatz bildet einen Gegensatz zu den neu überbauten Teilen des Sulzer-Areals, welche mit ihren glatten, glänzenden, kalten und ausgedehnten Fassaden und Aussenflächen aus Asphalt, Beton, Glas und Kunststoff berührungsfeindlich und in ihrer Monotonie eher abweisend wirken. Der kleinräumige Kosmos auf dem Lagerplatz-Areal hingegen vermittelt, ohne die bei Neubauten angestrebte ästhetische und technische Perfektion, Vertrautheit, Nähe und Intimität. Statt einer kalten und abweisenden Glätte ist der Lagerplatz ein strukturiertes Gebilde mit Nischen und Refugien. Er bietet Platz für Kreativität, für eine begrenzte kreative Unordnung und für Aktionen der Mieter. Das Lagerplatz-Areal ist ein Ort, wo sich verschiedene Lebensweisen und Kulturen begegnen. Er bindet Menschen ins Quartiergeschehen ein, während die Monotonie der Neuüberbauungen eher Anonymität und Vereinsamung generiert. Es ist nicht in erster Linie die Architektur, sondern die Menschen, die eine interessante Stadt ausmachen. Und je ähnlicher diese leben, desto langweiliger, desto provinzieller ist die Stadt.

5.1.7 Offenheit der Planung

Die Stadt soll Raum lassen für unvorhergesehene Entwicklungen sowie für experimentelle Lebenshaltungen und soll auf maximale Revidierbarkeit ausgelegt werden.

Das Lagerplatz-Areal ist ein Raum in der Stadt, der unterschiedliche, unvorhergesehene Nutzungen aufgenommen hat. Für das Areal wurde kein Endzustand geplant, die Entwicklung war ein offener Prozess. Diese offene Zukunft bietet eine hohe Flexibilität, um unvorhergesehenen Entwicklungen Platz zu bieten (so z.B. der Expansion der ZHAW oder dem Bedürfnis nach einer Trendsporthalle). Das Areal ist ein Experimentierfeld für Leute, die auf der Suche nach Selbstverwirklichung und kreativem Arbeiten sind. Es ist ein guter Nährboden für die Entstehung eines kulturell innovativen Milieus, in dem Ideen ausprobiert werden können. Die zunehmende

Differenzierung der Lebensstile wird die Nachfrage nach solchen Orten in Zukunft verstärken. Die bisher vorgenommenen und die vom Arealverein künftig geplanten baulichen Eingriffe sind sehr einfach, preisgünstig und zu einem grossen Teil reversibel. Die Räume werden laufend den neuen Bedürfnissen der wechselnden Mieter angepasst. Und dank dem tiefen Investitionsgrad ist noch Patina aus der industriellen Vergangenheit vorhanden.

Der im Rahmen der Testplanung vorgegebene Endzustand verfolgt im Vergleich dazu eine starke Umsetzung der Planung. Doch nicht alles, was eine Stadt lebenswert macht, kann geplant werden. Das künftig neu überbaute Areal wird nicht mehr so flexibel auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren können. Durch diese irreversible Entwicklung verliert die Stadt eine Nische, in der sich eine soziokulturelle urbane Praxis entwickelt hat, und nötigen Freiraum, den es für eine lebendige Stadtentwicklung braucht.

5.1.8 Multikulturelle Stadt

Abbau erzwungener Segregation, Zulassen freiwilliger sozialräumlicher Grenzziehungen auf den Ebenen von selbstgewählten Nachbarschaften und Wohnquartieren.

Mit dem Neubauprojekt soll das Sulzer-Areal aufgewertet und weiter in ein attraktives, sozial homogenes Quartier für mittlere bis obere Einkommenschichten umgewandelt werden. Sulzer will damit die Lagequalität steigern und so den Bodenpreis erhöhen. Das Ziel der unternehmerorientierten Stadtpolitik ist die Schaffung attraktiver Bedingungen für die neue Mittelklasse. Die Stadtbehörden erhoffen sich zusätzlich die Ausstrahlung in die angrenzenden Arbeiterquartiere, wo eine verstärkte Erneuerung der Bausubstanz einsetzen soll. Diese als Revitalisierung gepriesenen Aufwertungsmassnahmen gehen jedoch mit der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung und der Zerstörung der bisherigen sozialen Netzwerke einher. Die gewünschte Aufwertung wird zu einer erzwungenen Segregation führen. Die Politik der Stadtentwicklung wird die im Stadtteil Töss ohnehin schon räumlich konzentrierten einkommensschwachen und statusniedrigen Bevölkerungsgruppen durch diese Ausgrenzungslogik weiter in die Konzentration drängen und somit aktiv am Zustandekommen dieses Segregationsprozesses beteiligt sein.

Die Gleichsetzung dieses Prozesses mit Begriffen wie Aufwertung oder Revitalisierung wirkt aus Sicht der Betroffenen zynisch: Die Vertreibung der bisherigen Bewohner lässt sich kaum mit den positiven Konnotationen wie Lebendigkeit, Dynamik, Lebensfreude verbinden. Doch aus der Perspektive der an Steuern und vorzeigbaren Ergebnissen interessierten Stadtbehörde, der an Renditen orientierten Grundbesitzer sowie der an zentralem städtischen Wohnraum interessierten statushohen und hochqualifizierten Bevölkerungsschicht ist dieser Prozess der Gentrifizierung tatsächlich eine Revitalisierung – und zwar hinsichtlich der politischen Handlungsfähigkeit der Stadtbehörden, der Profitmöglichkeiten der Unternehmen und der Stärkung des Quartiers mit Menschen aus dem eigenen sozialen Milieu.

Die Umsetzung der Testplanung auf dem Lagerplatz-Areal verheisst Positives für alle – und meint nur die Interessen einiger. Die Stadtbehörde kann ihre Handlungsfähigkeit gegenüber dem Wahlvolk untermauern, und den Grundeigentümern winken hohe Profite. Die gewünschte Entwicklung kann als sichtbares Zeichen für die Ausrichtung der Stadtentwicklung an den Interessen der Unternehmen verstanden werden und verdeutlicht den städtischen Willen, den Unternehmen in verschiedensten Bereichen Konzessionen zu machen. Im Fall des Sulzer-Areals soll sich die gesamte Stadtentwicklung im Bereich Wohnen, Freizeit oder Kultur an diesen Firmen und ihren potentiellen (leitenden) Angestellten ausrichten.

Die Politik der Stadt hätte jedoch alles daran zu setzen, um sozialräumliche Entwicklungen wie die zwangsweise Ausgrenzung ansässiger Bevölkerungsschichten oder auch die zwangsweise Verstreuung über das ganze Stadtgebiet zu verhindern. Die Heterogenität der Nachbarschaft-

ten ist zu erhalten und zu fördern. Sozial gemischte Quartiere mit einem vielfältigen Wohnungs- und Arbeitsangebot sind sozial stabiler, weil die soziale Mobilität nicht dazu zwingt, in bessere oder schlechtere Wohnquartiere umzuziehen und damit die vertraute Nachbarschaft zu verlassen (vgl. Häussermann & Siebel, 1992).

Der Arealverein könnte mit seinem Projekt einerseits die bestehenden informellen sozialen Netzwerke zwischen den rund 300 Beschäftigten auf dem Areal erhalten und weiter fördern. Andererseits würde seine Nutzungsform als Übergangsbereich zwischen dem Arbeiterquartier mit Gewerbebeileichterung und den Neuüberbauungen für die oberen Einkommensschichten zu einer Stabilisierung des Nebeneinanders von selbstgewählten Nachbarschaften beitragen. Sozial und ökonomisch unterschiedliche Bevölkerungsschichten könnten so langfristig gleichberechtigt nebeneinander leben und gewissermassen unter sich bleiben, ohne dass ein Anpassungsdruck entsteht.

5.1.9 Differenzierung öffentlicher und privater Räume

Öffentliche Räume sollen von allen sozialen Gruppen aufgesucht werden können, nicht unter privater Verfügungsgewalt stehen, frei zugänglich und gut erreichbar sein sowie eine Vielfalt von Nutzungen aufweisen.

Der im Sulzer-Areal gelegene und für seine karge Gestaltung preisgekrönte Katharina Sulzer-Platz mit einer fahrbaren Bühne ist ein Beispiel für einen öffentlichen Raum, der unter privater Verfügungsgewalt steht. Der Umstand, dass er in privaten Händen ist, erschwert oder verunmöglicht die geforderten öffentlichen Nutzungen. Anfänglich wurden verschiedene Veranstaltungen auf dem Platz und in den angrenzenden Hallen 52/53 durchgeführt; die damit verbundenen Lärmbelastungen und Reklamationen der Anwohnerschaft in den teuren Wohnungen der «Kranbahn» haben jedoch dazu geführt, dass heute kaum mehr Bewilligungen für öffentliche Veranstaltungen auf dem Platz erteilt werden. Der Katharina-Sulzer-Platz wird unter diesen Voraussetzungen kaum je zum belebten, öffentlichen, städtischen Freiraum.

Die puristisch-ästhetisch gestalteten Aussenräume in den neu überbauten Arealbereichen wirken steril und verlassen. Die monotonen Fassaden und Grundflächen erschweren eine Identifikation für den Besucher und erscheinen ihm eher wie eine Sperrzone. Sie sind wenig einladend und bleiben unbelebt und menschenleer. Auch Anwohner halten sich dort keine auf. Die wenigen Gewerberäume entlang der Plätze bleiben meist jahrelang unvermietet, oder die Nutzer ziehen rasch wieder aus. Dass sich die Plätze zum Ort des öffentlichen Lebens entwickeln können, hängt jedoch stark von den öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschossen der Neubaukomplexe ab. Die leer stehenden oder als Büro genutzten Räume sind keine guten Voraussetzungen. Was dem Sulzer-Areal – den Lagerplatz ausgenommen – noch immer fehlt, sind Läden, Restaurants, Bars, Betriebe mit einer gewissen Kundenfrequenz, die Publikum und städtisches Leben bringen.

Auf dem Lagerplatz-Areal ist die Situation anders: Der Aussenraum ist sehr vielfältig strukturiert. Er wurde von spontanen menschlichen Bedürfnissen mitgestaltet und wirkt mit seiner Unvollkommenheit und Verspieltheit heterogen und lebendig. Viele Besucher entdecken den Raum neugierig und verweilen in ihm. Die verschiedenartigen öffentlichen Räume und Nutzungen bieten dazu nicht nur visuelle Eindrücke, sie bilden gleichzeitig einen Hörraum und Tastraum, den die Besucher erfahren können.

5.2 Prozessmerkmale und ethische Anforderungen

5.2.1 Prozessmerkmale einer nachhaltigen Entwicklung

Bei der Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung sind die Rahmenbedingungen und Organisationsprinzipien, die den Diskurs über die einzelnen Ziele ermöglichen oder einschränken, wichtig. Die vier wichtigen Prozessmerkmale (vgl. Kap. 2.3.1.2) werden nun mit den Strategien der unterschiedlichen Akteure verglichen.

5.2.1.1 Diversität

Breite Palette verschiedener Ansätze zur Organisation und Problemlösung, die nebeneinander existieren.

Die Testplanung hat eine breite Palette an Ansätzen in dem Sinne verfolgt, als dass zuerst ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde. Auf Initiative des Arealvereins verfolgt eine Visionsgruppe eine alternative Problemlösungsstrategie. So koexistieren zwei Vorschläge für die künftige Entwicklung. Was bei dem Entwicklungsprozess für das Areal aber leider fehlt, ist eine offizielle Organisation, die versucht, zwischen diesen beiden Lösungsansätzen zu vermitteln. Die Stadtbehörden hätten wohl am ehesten die Möglichkeit – und auch die Aufgabe –, diese Rolle zu übernehmen. So bekennt sich der Stadtrat dazu, die Entwicklungsplanung auf dem Lagerplatz-Areal in möglichst enger Zusammenarbeit mit den Betroffenen anzugehen (vgl. Kap. 4.4.3.2), die tatsächliche Unterstützung der Stadtbehörden fällt jedoch gering aus (vgl. Kap. 4.4.1 und 4.4.3.4).

5.2.1.2 Subsidiarität

Gestaltungskompetenzen auf der tiefsten noch geeigneten Ebene ansiedeln. Im Projekt wird die Selbstbestimmung unterer Einheiten gross geschrieben, dort ist das Wissen um die Bedürfnisse und besonderen Bedingungen vor Ort am höchsten.

In der Visionsgruppe und im Kaufprojekt des Arealvereins Lagerplatz engagieren sich verschiedene Leute, welche die Situation auf dem Areal und im angrenzenden Stadtgebiet Töss seit Langem aus eigener Erfahrung kennen und zudem auch in der Architekturbranche tätig sind. Der Einbezug dieser Leute in die Entwicklungsplanung würde dem Subsidiaritätsprinzip entsprechen. Der Stadtrat unterstützt nach eigener Aussage die Anliegen des Arealvereins, hat dessen Akteure jedoch bei der Testplanung nicht miteinbezogen. Es bleibt offen, inwieweit die Aussagen des Stadtrates nur Lippenbekenntnisse sind. Das Subsidiaritätsprinzip wurde bei der Ausarbeitung der Testplanung und des öffentlichen Gestaltungsplans somit nicht erfüllt.

5.2.1.3 Partnerschaft und Netzwerke

Netzwerke gelten als wichtige Hilfsmittel für die Entwicklung von Gebieten. Wichtig sind Vertrauen, gemeinsame Visionen und Verantwortungsgefühl. Die Art der Kooperation schafft ein Milieu, das sich entsprechend förderlich oder hinderlich auf Innovationen und gesellschaftliche Entwicklungen auswirken kann.

Die Zusammenarbeit zwischen den Akteursgruppen Stadt und Sulzer hat eine lange Tradition. Beide verfügen über weitreichende wirtschaftliche und gesellschaftliche Netzwerke. Für die Entwicklung des Sulzer-Areals arbeiten sie seit fast zwanzig Jahren zusammen und haben dafür gewisse allgemeine Grundsätze formuliert. Mit jedem neuen Projekt ändert sich jedoch

auch die Ausgangslage der beiden Parteien wieder, und somit auch die konkreten Zielvorstellungen.

Der Arealverein hat innert kürzester Zeit die seit Langem latent bestehenden, inoffiziellen Netzwerke und Partnerschaften unter den verschiedenen Mietern gebündelt und konsolidiert. Er hat sein Netzwerk schnell weiter ausgebaut und erfahrene Partner im Bereich der Umnutzung von Industriearealen in seine Planung miteinbezogen. So hat er eine potentielle Investorin für den Kauf des Lagerplatz-Areals gefunden und innert Kürze erreicht, was Sulzer und die Stadtbehörden für kaum möglich hielten.

Die zivilgesellschaftlich-private Partnerschaft wie auch die öffentlich-private Partnerschaft verfügen je über eine gemeinsame Vision, und beide bringen ein bestimmtes Mass an Verantwortungsgefühl in ihr jeweiliges Projekt mit ein. Die beiden Partnerschaften nehmen jedoch unterschiedliche Interessen wahr und berufen sich somit auch auf ein unterschiedliches Verantwortungsgefühl.

Die Partnerschaft und gemeinsame Vision von Arealverein und Abendrot scheint einheitlich und klar zu sein. Sie versuchen, mit ihrer Vision eine gesellschaftliche Verantwortung gegenüber den 90 heutigen Betrieben auf dem Areal und für eine nachhaltige Entwicklung wahrzunehmen. Sie sind beide bestrebt, die räumliche Verantwortung langfristig und in einem breiten kollektiven Interesse wahrzunehmen.

Die Partnerschaft zwischen Stadt und Sulzer ist weniger harmonisch. Die starke Verhandlungsposition der Firma Sulzer gegenüber der Stadt wurde von Mark Würth betont. Daraus lässt sich schliessen, dass die öffentliche Hand ihre gesellschaftliche Verantwortung nur eingeschränkt wahrnehmen kann. Die beiden Akteure sind gezwungen, zusammenzuarbeiten. Ihre Vision kann sich nicht auf eine gemeinsame gesellschaftliche Verantwortung berufen, denn die jeweiligen Interessen sind recht unterschiedlich. Klar sind die gemeinsamen Ziele: Beide wünschen eine höhere Nutzungsdichte und einen Wohnanteil auf dem Areal.

Sulzer nimmt mit ihrer Vision in erster Linie die Verantwortung gegenüber ihren Aktionären wahr und will das Areal möglichst gewinnbringend verkaufen. Die Stadt hat ihre Vision von einem städtebaulich überzeugenden, urbanen Mischquartier. Dabei versucht sie, mit der Förderung von Wohnungen für obere Einkommenssegmente und der Schaffung von Arbeitsplätzen in renditestarken Dienstleistungsbranchen der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber den guten Steuerzahlern nachzukommen.

5.2.1.4 Partizipation

Verhältnis zwischen Bürgern und Institutionen. Beteiligungsmöglichkeiten verbessern. Motivation der Beteiligten erhöhen. Erfahrungswissen nutzen.

Bei der Partizipation geht es nicht nur um Entscheidungskompetenzen, sondern vielmehr um die Beteiligung an den Entscheidungsprozessen. Die Testplanung war kein partizipativer Prozess, wie er für eine nachhaltige Entwicklung gefordert wird: Weder die Mieterschaft noch die umliegende Anwohnerschaft wurden in die Entscheidungsprozesse um die zukünftige Entwicklung des Areals eingebunden. Die in der Raumplanung (vgl. Informations- und Mitwirkungsgebot im RPG der Bundes, Art. 4) und in der Nachhaltigkeitsdebatte geforderte Partizipation der Bevölkerung, im Sinne einer Bürgerbeteiligung, und die Integration der Anliegen der verschiedenen Nutzergruppen und der Anwohnerschaft waren nicht gegeben. Eine Beteiligung am Planungsprozess (z.B. bei der Ausschreibung des Projektes, bei der Auswahl der Experten, bei der Erteilung der Aufträge, der Erarbeitung der Beurteilungsgrundlagen, der Beurteilung von

Auswirkungen oder der Einordnung der Interessen) hätte den Verlauf und die Ziele der Testplanung anders gestaltet.

Eine städtische Moderation, die als Vermittlungsinstanz zwischen den verschiedenen beteiligten Akteuren fungiert, hätte die Rolle der Prozessbegleitung und Vermittlung einnehmen müssen. Die Möglichkeiten der Mieter, sich an der Entwicklungsplanung zu beteiligen, wurden aber weder von Seiten der öffentlichen Hand noch von den Grundeigentümern unterstützt. Die professionelle Unterstützung des Arealvereins von öffentlicher Seite beschränkte sich lediglich auf die Vermittlung von Kontakten zu Personen, die ähnliche Projekte in anderen Städten realisiert haben.

Das Projekt des Arealvereins entstand dagegen nur dank der Partizipation der Mieterschaft. Auf dem Areal organisieren sich die einzelnen Nutzer im Verein. Dabei sind alle Mitglieder demokratisch an Zielfindungs- und Gestaltungsprozessen beteiligt. Im Rahmen des Kaufprojekts fand innerhalb des Vereins ein Lernprozess statt, und man hat sich selbst zu Themen wie Projektmanagement, Leitbild- und Organisationsprozesse weitergebildet und externe Fachpersonen hinzugezogen. Die basisdemokratische Partizipationsform trug zur Erweiterung des kreativen Potentials und zur Qualitätsverbesserung der Entscheide bei. Durch diese Form der Selbstorganisation konnte der Testplanung gezielt entgegengetreten werden. So ist es dem Arealverein mit seinem Projektvorschlag gelungen, einen Investor zu finden und eine gewisse Gegenmacht zur Testplanung der öffentlich-privaten Akteure zu erzeugen. Ziel des Arealvereins ist es, eine kompetente Stadtentwicklung von unten ins Rollen zu bringen und zu begleiten.

5.2.2 Ethische Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung

Mit den ethischen Gerechtigkeitsprinzipien werden die langfristigen Folgen eines Vorhabens bewertet (vgl. Kap. 2.3.1.3). Die zentrale Frage lautet: *Dient das Projekt der Gerechtigkeit?*

5.2.2.1 Gerechtigkeit zwischen Gruppen (intragenerativ)

Die verschiedenen Gesellschaftsgruppen sollen die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten und Potenziale haben.

Das Ziel des Arealvereins, Menschen preiswerten Raum zur Verfügung zu stellen, ist im intragenerativen Sinne als gerecht zu beurteilen. Der Verein versucht, mit seiner akteurs- und bedürfnisorientierten Entwicklungsstrategie auch marginalisierte Gruppen oder wirtschaftlich weniger profitable Projekte zu fördern. Dadurch werden Menschen oder Gruppen unterstützt, denen die Möglichkeiten, ihre Ideen umzusetzen, normalerweise nicht gegeben sind. Menschen werden befähigt, ihre Ideen eigenständig realisieren zu können. Weiter wird aktiv versucht, den Lagerplatz als attraktiven Aufenthaltsort zu gestalten und das Areal für vielfältige Nutzer- und gesellschaftliche Gruppen zu öffnen.

Die Realisierung der Testplanung würde das Areal nur noch für hochrentable Nutzungen zugänglich machen und somit die soziale Durchmischung und die Nutzungsmischung im Sulzer-Areal schmälern. Die Entwicklungsstrategie der öffentlich-privaten Partnerschaft für das Lagerplatz- bzw. das Sulzer-Areal kann als Vorhaben interpretiert werden, das Gebiet durch ein Angebot, das möglichst viele Funktionen anbietet (moderne Büro- und Dienstleistungsflächen, Shopping-Malls, Technopark, Urban-Entertainment-Center), welche die gutsituierte Schicht nachfragt, als (Hochpreis-)Insel einzig für diese Gruppe zugänglich zu machen. Auch die Wohnungsstrategie des Stadtrats, welche darauf abzielt, im Zentrumsgebiet vor allem Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment zu errichten (Loft-, Maisonette-, Attikawohnungen), widerspricht der Forderung nach einer gerechten Verteilung von Lebensraum im Stadtzentrum.

5.2.2.2 Gerechtigkeit zwischen Räumen

Bezieht sich auf Unterschiede zwischen Quartieren, peripheren und zentralen Lagen einer Stadt.

Die Veredelung des Sulzer-Areals für die einkommensstarke Bevölkerung verstärkt die Ausdifferenzierung der sozialräumlichen Struktur der Stadt. Die Angehörigen der Mittel- und Oberschicht eignen sich das Sulzer-Areal und den angrenzenden, gentrifizierten Altbaubestand an. Die statusniedrige Bevölkerung wird ausgegrenzt und konzentriert sich weiter in nicht modernisierten Wohnungen am Stadtrand oder an lärmgeplagten Lagen der Stadt. Die Hierarchisierung des Stadtraums schreitet damit voran. Die Stadt wird aufgeteilt in marginalisierte Arbeiterquartiere mit ortsgebundenen und ausgegrenzten Bevölkerungsgruppen, Aktionsräume der Mittelschicht mit angepassten Lebensstilen und ein hochflexibles Netzwerk der international eingebundenen hochqualifizierten Arbeitskräfte, Betriebe und Dienstleistungen.

Das Projekt des Arealvereins will den Lagerplatz im Sulzer-Areal als einen Raum erhalten, der die soziale Einheit der Bevölkerung sowie die Einfalt der Neuüberbauungen durchbricht, und diesen Raum auch künftig für alle Bevölkerungsschichten und die Pluralität der Lebensstile offen hält. Damit soll eine ungleiche Verteilung sozialer Milieus auf einzelne Stadtteile verhindert werden.

5.2.2.3 Gerechtigkeit zwischen Generationen (intergenerativ)

Die künftigen Generationen sollen die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten und Potenziale haben.

Der Arealverein will das Gelände im intergenerativen Sinne, entsprechend den Bedürfnissen der Anwohnerschaft, sukzessive entwickeln und durch den veränderlichen Charakter die Möglichkeit bewahren, zukünftigen Bedürfnissen ebenfalls Raum einzuräumen. Anders als bei der Testplanung soll eine prozesshafte Entwicklung gefördert werden, die sich aus dem aktuellen Nutzungsmix und Gebäudebestand heraus entwickelt.

Das Offenhalten von Handlungs- bzw. Nutzungsoptionen für die Zukunft macht im intergenerativen Sinne das Konzept der Nachhaltigkeit aus und erfordert eine räumliche Planung, die Flächen höchstens mittelfristig Funktionen zuordnet. Mit seinem Projekt sieht der Arealverein vor, im Hinblick auf den Raumanpruch künftiger Generationen Optionen offen zu halten und den Bedürfnissen kommender Generationen genügend Raum zuzugestehen. Planerische und bauliche Entscheidungen sollen dabei möglichst reversibel sein, um räumliche Eingriffe bei Bedarf verändern zu können.

Der Erhalt grosser Teile der industriellen Bausubstanz überliefert der künftigen Generation die Geschichte des Areals als einmaliges Ensemble. Die nächste Generation kann von Neuem entscheiden, ob sie die Substanz erhalten oder abreißen will.

5.3 Nachhaltige Quartierentwicklung

5.3.1 Aspekte der nachhaltigen Quartierentwicklung

Die grundlegenden Aspekte, die für eine nachhaltige Entwicklung auf der Ebene des Quartiers von grösster Bedeutung sind (vgl. Kap. 2.4.1), werden im Folgenden nochmals wiedergegeben und mit der heutigen Situation auf dem Lagerplatz-Areal in Verbindung gebracht.

5.3.1.1 Organisationsstrukturen für das Quartier

Das Quartier bildet eine wichtige Gemeinschaft für die nachhaltige Entwicklung. Es benötigt deshalb geeignete Organisationsstrukturen, um die Quartierbewohner mit den neuen Denksätzen vertraut zu machen, und um Gehör bei den politischen Behörden zu finden.

Auf dem Lagerplatz haben sich die temporären Nutzer im Arealverein organisiert, der die Mieterschaft vertritt und gemeinsame Aktivitäten unterstützt. Der Verein tritt aktiv und offensiv für die Interessen der Mieter ein und fordert den Dialog mit den verschiedenen Akteuren. Bei einem Kauf des Areals durch Abendrot soll das Wirkungsfeld der Mieter in Form einer Betreiber-gesellschaft weiter ausgedehnt werden.

5.3.1.2 Die Identifikation mit dem Quartier ist notwendig

Ein nachhaltiges Quartier bedingt die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer unmittelbaren Umgebung. Das Quartier benötigt dazu eigene Qualitäten und Besonderheiten, die es für die Bevölkerung attraktiv machen. Eine hohe Fluktuation der Quartierbewohner erschwert diese Identifikation.

Auf dem Lagerplatz hat sich seit dem Auszug der Sulzer eine vielfältige Mieterschaft niedergelassen. Trotz unsicherer Zukunftsperspektiven wurde viel investiert. Dank diesen Nutzern wurde das Lagerplatz-Areal belebt, und das Sulzer-Areal wurde für die Winterthurer Bevölkerung wieder attraktiv. Die Besonderheit des Sulzer-Areals liegt in seiner Vergangenheit: Die Mischung von alten Industrie- und modernen Neubauten prägen das Quartier und machen es unverwechselbar. Es braucht mehr Zeitzeugen als nur vereinzelte Hallen, um den Charakter und das heutige Potenzial dieses Ortes zu erhalten. Die meisten Gebäude auf dem Lagerplatz-Areal eignen sich gut für eine Umnutzung. Darum sind sie auch zum grössten Teil langfristig vermietet. Die bestehenden Qualitäten sollen wo möglich bewahrt und wo nötig weiterentwickelt werden.

5.3.1.3 Wirtschaftliche Stärke ist nicht entscheidend

Die Nachhaltigkeit eines Quartiers ist nicht abhängig von seiner wirtschaftlichen Stärke, sondern vom Gleichgewicht, von Ertragskraft und Lebensstandard. Massnahmen zur Quartierentwicklung müssen den Ansprüchen und Möglichkeiten der Bewohnerschaft entsprechen und deren Besonderheiten Rechnung tragen.

Für eine nachhaltige Quartierentwicklung soll sowohl auf heutige wie auch auf zukünftige Nutzer Rücksicht genommen werden. Die Mieterschaft und der Ausbaustandard des Lagerplatzes ist vielfältig. Neben Büros und Schulen sind Handwerker und Künstler eingemietet. Für sie stimmt der Standard ihrer Gewerberäume mit ihrer Ertragskraft überein. Statt eine hochrentable Gesamtüberbauung zu realisieren, soll den Möglichkeiten der heutigen Mieterschaft Rechnung getragen werden.

5.3.1.4 Bauten, Aussenräume und Versorgungsangebote prägen das Quartier

Der Zustand und die Qualität der Bauten, Aussenräume und die Vielfalt der Versorgung prägen das Quartier massgeblich. Die bauliche Entwicklung des Quartiers darf nicht dem Zufall und der Spekulation überlassen werden. Ein breit abgestützter Masterplan für langfristige bauliche Massnahmen fördert die gezielte Entwicklung des Quartiers.

Die Entwicklung des Lagerplatz-Areals soll in Zukunft nicht mehr dem Zufall überlassen werden. Der Arealverein hat bereits eine Zukunftsvision entwickelt, welche die künftige Betreiber-gesellschaft

schaft umsetzen soll. Mit gezielten Eingriffen in den Aussenraum (Begrünung, Entwicklung eines durchgehenden Wegesystems zur Vermeidung von unbelebten Zonen) und der Bereitstellung von Raum für weitere öffentliche Nutzungen (Restaurant, Quartierzentrum, Hort, Lebensmittelladen) soll die Funktion des Lagerplatz-Areal als Quartierzentrum weiter ausgebaut werden. Das Lagerplatz-Areal soll einen festen Wert im sich schnell wandelnden Quartier bilden.

Die bestehenden Gebäudehüllen werden, wo immer möglich, weiterverwendet und, wo nötig, saniert werden. Längerfristig soll eine Erhöhung der Nutzungsdichte und -Mischung sowie des Ausbaustandards erfolgen, wobei dies mit situationsgerechten und nutzerzentrierten Massnahmen sukzessiv erreicht werden soll. Die bestehende Bebauung weist bereits eine hohe Überbauungsdichte auf. Indem extensiv benutzte Lagerflächen zu Werkstätten und Gewerberäumen umgenutzt werden, kann die Nutzungsdichte und Ausnützungsziffer weiter erhöht werden, und es entstehen zusätzliche Arbeitsplätze.

5.3.1.5 Mobilität ist zugleich Öl und Sand im Getriebe des Quartiers

Eine gute Versorgung zur Deckung der Grundbedürfnisse (Arbeit, Wohnen, Freizeit) trägt zur Verminderung der Mobilität bei. Spezielle Nutzungen, welche die Attraktivität des Quartiers erhöhen, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sein. Durchgangsverkehr ist der Feind des nachhaltigen Quartiers.

Der Lagerplatz bietet Dienstleistungen (Verpflegung, Sport, Kultur, Einkaufen, Werkstätten) für Bewohner und Besucher des übrigen Sulzer-Areals und der angrenzenden Quartiere und verkürzt somit die Wege.

Er liegt in Fussgängerdistanz zum Stadtzentrum und soll mit der Verlegung einer Buslinie noch direkter ans ÖV-Netz angeschlossen werden. In Zukunft soll auf dem Lagerplatz nur Zubringerverkehr toleriert, dafür das Wegnetz für Velofahrer und Fussgänger noch besser ausgebaut werden.

5.3.2 Entwicklungsziele vor dem Leitbild «Nachhaltige Quartierentwicklung»

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele für das Lagerplatz-Areal aufgrund der inhaltlichen Dimensionen der nachhaltigen Quartierentwicklung diskutiert. Die Diskussion vergleicht die Ausführungen zu den fünf Themenfeldern der nachhaltigen Quartierentwicklung (vgl. Kap.2.4.3) mit den Projektzielen des Arealvereins bzw. der Testplanung. Die Beurteilung der (im Kap. 4.1.5) detailliert beschriebenen Projektziele des Arealvereins fällt im Vergleich zur Bewertung der viel offener formulierten Ziele der Testplanung ausführlicher aus. Informationsgrundlagen zu den Zielen der Testplanung bilden die Interviews mit Sulzer (Kap. 4.3) und Würth (Kap. 4.4.3).

5.3.2.1 Gebäude und Umgebung

Bei der Gebäudeökologie nehmen Aspekte des Energieverbrauchs und des Materialflusses eine zentrale Stellung ein. Das Projekt des Arealvereins versucht, diese ökologischen Aspekte in verschiedener Weise zu berücksichtigen.

Die vorhandene Gebäudesubstanz wird weitergenutzt, so dass der Umnutzungsprozess, im Vergleich zu den Neuüberbauungen der Testplanung, ohne die Bewegung und den Einsatz grosser Materialflüsse auskommt. Durch den Fortbestand der Gebäude und die damit verbundene Weiterverwendung der Bausubstanz werden Ressourcen geschont und Energie für Herstellung, Transport und Entsorgung (graue Energie) der Baustoffe gespart.

Der Erhalt des Gebäudebestandes erfüllt weiter einen wichtigen gesellschaftlichen und ökonomischen Aspekt: Die in den Gebäuden repräsentierten Werte sind mehr als nur ein materielles Erbe der industriellen Welt. Die zur Herstellung des soliden Bestandes aufgewendeten Kapitalien und Ressourcen können in der heutigen Gesellschaft kein zweites Mal aufgebracht werden. Das Projekt des Arealvereins verfolgt die Strategie, diese Werte an die nächsten Generationen zu überliefern und haltbar zu machen. Diese nachhaltige, kapital- und werterhaltende Strategie sollte nicht mit dem Hinweis auf mögliche positive Wirtschaftsimpulse durch Ausgaben in (kurzlebige) Neubauten untergraben werden.

Die bei Umbauten zum Einsatz kommenden baubiologischen Materialien sind energieeffizient, schadstofffrei und einfach zu rezyklieren. Die vorhandenen schädlichen Einwirkungen durch Schadstoffe und Altlasten werden z.Z. untersucht und sollen behoben werden.

Im Bereich Heizenergiebedarf werden die Gebäudehüllen entsprechend den Vorschriften, den finanziellen Möglichkeiten und den nutzungsspezifischen Anforderungen schrittweise wärmetechnisch isoliert. Weiter kann der Bedarf mit einfachen betrieblichen Einzelmaßnahmen reduziert werden. Die Bereitstellung der Heizwärme wird in einer zentralen mit erneuerbaren Ressourcen gespeisten Anlage sowie mit solarer Warmwasservorwärmung erfolgen. So wird energieeffizient und ressourcenschonend geheizt.

Im Strombereich sind Einsparungen durch die Verwendung Stromsparlampen geplant. Um dem Verbraucherprinzip Rechnung zu tragen, werden Energiezähler für die einzelnen Mieter eingebaut werden.

Der raumplanerischen Forderung nach einer haushälterischen Bodennutzung wird nachgekommen, indem das noch vorhandene Verdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Gebäude ausgenutzt wird. Damit können die Freiflächen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität innerhalb des Areals bewahrt bleiben. Auch die Testplanung sieht die Ausnutzung von 200% bei etwa gleich bleibendem Gebäudevolumen vor.

Durch Massnahmen, wie z.B. unversiegelte Flächen zur Versickerung, Bäume, Hecken, Flachdach- und Fassadenbegrünungen, werden wieder vermehrt natürliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen, was sich ausgleichend auf das Mikroklima auswirkt und das Wohlbefinden der Bewohner in Bezug auf Erholung und Erlebnismöglichkeiten positiv beeinflusst.

Regenwassernutzung zur WC-Spülung, Pflanzenbewässerung sowie für Wasserflächen auf den öffentlichen Plätzen halten das anfallende Wasser auf dem Grundstück zurück und entlasten die Kanalisation. Das Abfall- und Recyclingkonzept für das Areal schafft die Voraussetzungen für ein Schliessen der Stoffkreisläufe.

5.3.2.2 Ökologie der Mobilität

Von hoher Bedeutung für eine nachhaltige Quartierentwicklung sind die Entlastung des Quartiers von motorisiertem Verkehr und die Förderung eines attraktiven Angebots an öffentlichem Verkehr und Möglichkeiten des Langsamverkehrs.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird mit der Verlegung einer Buslinie und einer Haltestelle am Arealeingang verbessert. Das Areal bietet einen gut erschossenen, nahe gelegenen Erlebnisraum mit Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und reduziert so den motorisierten Individualverkehr

Alternative Angebote zur Verschiebung der individuellen motorisierten Mobilität hin zu einer ökologischeren Kombination bzw. Auswahl von Verkehrsmitteln sind bereits heute auf dem Areal vorhanden; dazu zählen Mobility-Standplätze und der Velokurierdienst.

Das Verkehrskonzept des Arealvereins führt zur Verringerung des motorisierten Verkehrs und der Lärmbelastung sowie zum Gewinn von Flächen für Fussgänger und von öffentlichen Räu-

men. Dies trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität bei und erhöht das Gefühl der Sicherheit innerhalb des Areal.

5.3.2.3 Raumplanung

Der Arealverein integriert politische, soziale und ökonomische Akteure, von den Benutzern über die Bewohner über bis zur Stadtverwaltung, in einen partizipativen Prozess. Er verstärkt so die Verantwortung der Quartierbevölkerung für das Gemeinwesen, eröffnet ihr in ihrem Lebensumfeld neue Gestaltungsspielräume und erhöht dadurch ihre Identifikation mit dem Quartier.

Der geplante Ökologie-Lehrpfad, die begrünten, teilweise überdachten Aussenräume und die Trendsporthalle bieten für Kinder und Jugendliche ein gefächertes Umfeld als Lern- und Erfahrungsbereich. Die Betätigungsmöglichkeiten bei Sport und Spiel fördern den sozialen Zusammenhalt. Jugendlichen werden damit wenig reglementierte Aufenthaltsorte angeboten, wo eine eigene Jugendkultur entstehen kann.

Durch die neue räumliche Organisation der Wege werden Sackgassen und tote Räume aufgehoben und die öffentlichen Bereiche besser für den Langsamverkehr erschlossen. Die über das Areal verteilten Plätze werden zum Verweilen einladen, indem man sie mit Sitzgelegenheiten und Bäumen ausgestattet. So werden für das Quartier wichtige belebte Zonen für spontane Begegnungen sowie soziale Kontakte gefördert.

Die nahe räumliche Zuordnung und Durchmischung von Nutzungen schafft günstige Voraussetzungen für kurze Wege, die bevorzugt mit dem Velo, zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt werden. Auf dem Areal besteht bereits heute eine Vielfalt von Nutzungen infolge eines breiten Angebots in den Bereichen Arbeiten, Bildung, Einkaufen, Freizeit und Kultur.

Die Nutzungsdichte wird durch Umutzung von Lager- und leer stehenden Hallen sowie Auf- und Neubauten weiter erhöht werden. Ins Areal aufgenommen werden künftig auch Wohnnutzungen, um das Nebeneinander von Wohnung und Arbeitsplatz zu ermöglichen. Weiter liegt der Schwerpunkt bei neuen Nutzungen im Bereich publikumsorientierter Einrichtungen wie Gemeinschaftszentren, Kinderhort, Jugendherberge, Bibliothek, Marktplatz oder Mehrzweckhalle. Die breite Nutzungsmischung verstärkt die Tages- und Nachtaktivitäten und das Hin und Her der Menschen auf dem Areal. Durch die Durchmischung ist es auch möglich, dass sich aus einer zielgerichteten Aktion eine spontane Tätigkeit entwickeln kann.

Bereits heute sind verschiedene Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Beschäftigungsgraden und -Möglichkeiten vorhanden, die durch die zunehmende Pluralisierung der Lebensstile in Zukunft wohl noch an Stellenwert gewinnen werden, da sie die laufenden Bedarfsänderungen innerhalb der Quartierbevölkerung aufzufangen vermögen.

Das Lagerplatz-Areal ist ein bewegungsfreundliches Quartier und schafft Anreize für Fussgänger, Bewegung und Sport. Er bietet mit seinen gut erreichbaren Sport- und Freizeiteinrichtungen Raum für die gesundheitsfördernde Bewegung; die Freizeit kann in der näheren Umgebung des Wohnortes verbracht werden. Die Trendsportanlage wird von vielen Schulklassen und Jugendlichen der Stadt besucht und leistet einen Beitrag zur Verbesserung der motorischen Leistungsfähigkeit der Kinder.

5.3.2.4 Gesellschaft

Die gesellschaftliche Entwicklung ist durch eine wachsende Vielfalt an Lebens- und Familienformen sowie eine zunehmende Individualisierung geprägt. Ein grosser Teil der Bevölkerung verfügt, gewollt oder ungewollt, über immer mehr freie Zeit und nutzt diese zur aktiven individuellen Lebensgestaltung. Die vielen kleinen bis mittleren Atelier- und Gewerberäume auf dem Areal kommen dieser Entwicklung entgegen und bieten Raum sowie ein kreatives Netzwerk zur Entfaltung (Künstler, Musiker, Graphiker, Handwerker, KMUs etc). Weiter bietet das Areal Angebote für eine aktive Freizeitgestaltung, bei der Kontakte geknüpft und gepflegt werden können (Trendsporthalle, Kulturlokal, Tempodrom, Badminton).

Das Projekt des Arealvereins will das vorhandene Gewerbe- und Freizeitangebot auf dem Lagerplatz-Areal – wie auch die Testplanung – mit einem Wohnnutzungsangebot erweitern. Das Angebot soll mit Wohn-Arbeits-Ateliers jedoch vor allem für die auf dem Lagerplatz arbeitende Bevölkerungsgruppe attraktiv sein, um damit die Verbindung von Arbeiten und Wohnen im Areal zu ermöglichen. Im Vergleich zum luxuriösen Wohnungsbau auf dem restlichen Sulzer-Areal strebt der Arealverein einfachere Lösungen mit für die Arealbenutzer tragbaren Mietkosten an.

Die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mieter und Quartierbewohner wird mit folgenden Massnahmen verbessert: Verwendung gesunder Baumaterialien, Rücksichtnahme auf besondere Bedürfnisse (gendergerechtes Bauen, spezielle Wohnformen), verbesserte Erschliessung, Nutzung, Begrünung und Beleuchtung der öffentlichen Räume, Verkehrsberuhigung und Förderung des Langsamverkehrs.

Durch die Realisierung des Projekts des Arealvereins werden viele der heutigen Nutzer nicht gezwungen, das Areal zu verlassen, und können weiter am zentrumsnahen Standort bleiben. Sie müssen sich keine neue Liegenschaft suchen und werden so in ihrer Existenzgrundlage nicht bedroht. Eine Verdrängung durch renditestärkere Nutzungen würde nicht nur bei den Mietern, sondern auch bei den Arealbesuchern zu einem Verlust von Heimat und Kontakten führen.

Das Projektziel des Arealvereins trägt zu einer ausgeglichenen Verteilung und Durchmischung unter den verschiedenen sozialen Schichten im zentrumsnahen Raum bei. Es garantiert den ansonsten durchsetzungsschwachen, weil weniger renditestarken, Tätigkeiten und Nutzungen Flächenansprüche im Sulzer-Areal und verhindert damit, im Gegensatz zur Testplanung, die Ausgrenzung dieser Mieterschicht.

Das Projekt des Arealvereins trägt zur Aktivierung der Mieter und Stärkung ihrer Eigeninitiative bei, da Mieter und Quartierbewohner künftig mitbestimmen und sich so an realen Entscheidungen beteiligen können.

Heute bietet das Areal Zugang zu verschiedenen Angeboten für die Quartierbevölkerung wie Bildung, Therapie, Einkauf, Dienstleistungen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (Kulturveranstaltungen, Bars, Restaurant, Atelierräume, diverse Sport- und Kursangebote, Quartierfeste). Es trägt mit Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten bereits viel zur Sicherung der Quartiersversorgung bei und fördert durch die Identitätsbildung bzw. die Entwicklung kreativer Potenziale die Stadt(teil)kultur. In Zukunft soll der Grad der Versorgung der Quartierbevölkerung mit spezifischen Dienstleistungen noch erhöht werden (Markt und Läden für Güter des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung im Kinderhort, Freizeitangebote für Kinder und Familien im Quartierzentrum, Bibliothek, Beratungsstellen). Die teilweise ertragsschwachen Nutzungen können durch kombinierte Mehrfachnutzungen rentabler gemacht werden.

Der Erhalt des industriellen Ensembles auf dem Lagerplatz-Areal fördert einerseits die Auseinandersetzung und Identifikation der Neubewohner des Sulzerareals mit der Quartiergeschichte. Andererseits geht damit auch die Ortsbezogenheit und die Identifikation der langjährigen Bevölkerung in den angrenzenden Arbeiterquartieren bei der rasanten und tief greifenden Entwicklung im restlichen Sulzer-Areal nicht verloren. Das Projekt des Arealvereins wagt den Spagat zwischen dem neuen anonymen Stadtteil und dem traditionsreichen Arbeiterquartier. Diese vermittelnde Rolle des Areals missfällt jedoch der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Behörden, die mit der Testplanung vorsieht, durch eine Neuüberbauung auf dem Lagerplatz-Areal einen Entwicklungsimpuls in Richtung des «Problemgebiets» Töss in Gang zu setzen. Im Stadtteil Töss ist ein gesellschaftlicher Wandel mit potentiell negativen Effekten im Gange; die verkehrsexponierte Lage (Autobahn A1, Zürcherstrasse) führt zu damit zusammenhängenden Problemen wie Ansiedlung des Sexgewerbes, Verslumung von Liegenschaften an verkehrsexponierter Lage und Anstieg der Migrationsbevölkerung (vgl. www.stadtentwicklung.winterthur.ch, Zugriff: 24.1.2008). Das Ziel der Entwicklungsstrategie der Stadt, mit einem baulichen Aufwertungsprozess in den Arbeiterquartieren die unterprivilegierten und sozial benachteiligten Gruppen aus diesem Stadtteil zu verdrängen, kann aus Sicht der nachhaltigen Entwicklung aber nicht als sinnvoll erachtet werden. Vielmehr sollten sich die Stadtbehörden (wie mit den kürzlich initiierten Projekten «Projekt Töss» und «Testplanung Zürcherstrasse») darauf konzentrieren, Massnahmen im Wohnumfeld zur Verbesserung der Wohnqualität umzusetzen, die nicht zum Verlust von günstigem Wohnraum, tragfähigen Nachbarschaftsbeziehungen und wichtigen Kontaktnetzen führen. (Massnahmen, die im Rahmen des «partizipativen» Projekt Töss verfolgt werden sollen, sind z.B. Aufbau eines Quartiertreffs, Partizipation in Verkehrsfragen, Ausbau von Rad- und Fusswegen sowie Spiel- und Sportplätzen etc., vgl. ebd.)

5.3.2.5 Wirtschaft

Die Diskussion über die wirtschaftlich nachhaltige Quartierentwicklung muss in Bezug auf die Funktion des Quartiers geführt werden. Entstehen soll ein Mischquartier mit Arbeitsplätzen und Wohnnutzungen. Die kulturellen und gewerblichen Nutzungen sowie Arbeitsplätze sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben und zusätzlich Wohnmöglichkeiten realisiert werden.

Die Industriebauten auf dem Areal haben einen erheblichen Nachholbedarf in Bezug auf Unterhaltsarbeiten und wertvermehrende Investitionen. Beim Projekt des Arealvereins werden sowohl die in den Jahren der Zwischennutzung vernachlässigten Investitionen in die Sanierung der Gebäudehüllen schrittweise nachgeholt, als auch Investitionen zur Erreichung weiterer Ziele der ökologischen Nachhaltigkeit (Begrünung, Meteowassernutzung, Heizzentrale, etc.) getätigt. Dies entspricht der Zielrichtung beim Indikator «Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz». Durch diese werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen nehmen der Gebäudewert und die Mietpreise (exkl. Nebenkosten) zu. Die energietechnischen Sanierungen werden dafür die Nebenkosten aufgrund eines reduzierten Energiebedarfs verringern. Die Mietpreise (inkl. Nebenkosten) werden so in Zukunft wohl nur moderat ansteigen. Im Vergleich zu einer Neuüberbauung fallen viel geringere Baukosten an, und die heutigen Nutzer können sich eher auf dem Areal halten.

Durch stellenweisen verbesserten Ausbaustandard wird das Areal künftig auch weitere Personen einer höheren Einkommensklasse ansprechen, was tendenziell zu einem Anstieg des steuerbaren Einkommens der natürlichen Personen führen wird. Eine Folge daraus könnte längerfristig eine Verdrängung von Steuerpflichtigen mit niedrigem Einkommen sein. Erstgenanntes ist wohl eine erklärte Zielrichtung, letzteres jedoch nicht. Auf dem Areal soll es auch zukünftig Platz für wirtschaftlich benachteiligte Personen geben. So gesehen leistet die das Projekt einer-

seits einen wichtigen Beitrag zur angestrebten Quartierentwicklung, andererseits wirkt diese Massnahme eher kontraproduktiv. Die geplanten Investitionen des Arealvereins werden jedoch viel weniger gravierende Auswirkungen auf diesen Zielkonflikt haben, als die Grossinvestitionen für eine Totalüberbauung des Areals. Es wird kein massiver Anstieg der Mietpreise und der Steuerkraft der Nutzer angestrebt. Die heutige Mieterschaft soll nicht verdrängt werden. Es soll jedoch die Lebensqualität auf dem Areal verbessert werden. Der in diesen Aussagen enthaltene Zielkonflikt – Aufwertung des Areals, ohne die heutige Mieterschaft zu verdrängen – wird insofern etwas entschärft, als für die einzelnen Teilgebiete des Areals eine unterschiedliche, den spezifischen Gegebenheiten entsprechende Entwicklung angestrebt wird.

Für viele der heutigen Nutzer stimmt der Standard der Räume mit ihrer Ertragskraft überein, was bei einem Neubau nicht mehr der Fall wäre. Dadurch bleiben die 90 kleineren und mittleren Betriebe mit ihren rund 300 Arbeitsplätzen und 17'000 monatlichen Besuchern weiterhin in der Innenstadt vorhanden.

Das Projekt des Arealvereins entspricht dem Anliegen der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit nach einer tiefen Arbeitslosenquote und einem tiefen Mietpreisniveau. Die moderat ansteigenden Mietkosten führen nicht zu immer mehr steuerpflichtigen Personen mit niedrigem Einkommen. Trotzdem wird entsprechenden Personen weiterhin Platz geboten, und ein breiter Bevölkerungsmix wird angestrebt, so dass die soziale Durchmischung und das Nebeneinander verschiedener Lebensformen als wesentliches Merkmal von Urbanität weiterhin erhalten bleibt.

Die durch Verdichtung hinzukommenden neuen Nutzflächen für Arbeiten und Wohnen sowie erfolgreiche KMUs und Start-up Firmen führen zu einem moderaten Anstieg des steuerbaren Einkommens. Weiter wird ein möglicher Steuerausfall durch teure, nicht nachgefragte, länger nicht vermietbare Dienstleistungsflächen vermieden werden.

Zum Kriterium private Investitionen in den Wohnungsbau besteht ein direkter Bezug: In dem Masse, wie auf dem Areal neue Wohnungen erstellt werden, leistet der Lagerplatz auch einen Beitrag zur Stärkung der privaten Investitionen in den Wohnungsbau. Alleine aus dieser Überlegung kann aber noch nicht die «Forderung» erhoben werden, auf dem Lagerplatz müssen Wohnungen gebaut werden.

Gemäss Projekt des Arealvereins werden die private Betreibergesellschaft, die Mieter und die Pensionskasse Abendrot bei Sanierungen und Umbauten mit privatem Kapital werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen tätigen, so dass nicht auf Kosten der Bausubstanz gewirtschaftet wird, und das Areal eine Aufwertung erfährt. Dies ist ein Bekenntnis zur Baumasse, ihrem Standort und ihrer Nutzung, und zeigt, dass die Eigentümer und Betreiber die Lebensqualität im Quartier in einer längerfristigen Optik als gut einstufen. Weiter ist es ein direkter Beitrag zum Indikator private Investitionen. Die Zielrichtung «verstärken» wird also unterstützt. Die finanziellen Handlungsspielräume der zivilgesellschaftlich-privaten Initiative sind jedoch begrenzt. Vor diesem Hintergrund kann die Frage gestellt werden, inwiefern es auch im Interesse der öffentlichen Hand liegt, dass auf dem Lagerplatz-Areal weitere Angebote realisiert werden können, welche dem Quartier zu mehr Lebensqualität verhelfen (Kriterium der Investitionen der öffentlichen Hand). Die öffentliche Hand, d.h. Stadt und Kanton, versuchte bisher eher kleinräumig einen Domino-Effekt im Quartier auszulösen. Getätigte Investitionen hierzu erfolgten v.a. zur Stärkung des Standorts der ZHAW im Quartier; z.B. durch den Kauf und die Renovation von 12 denkmalgeschützten Arbeiterhäuschen für studentisches Wohnen an der Jägerstrasse, durch die Beteiligung an Bau und Unterhalt des Technoparks (in dem auch die ZHAW eingemietet ist) und die Sanierung der Gebäudehülle und den Innenausbau der ZHAW-Architekturhalle (Halle 180) auf dem Lagerplatz-Areal. Die Stadt investierte weiter auch in die Erschliessung und den Unterhalt der technischen Infrastruktur des Sulzer-Areals. Auf dem La-

gerplatz-Areal könnte sie in soziale Einrichtungen investieren, die der Schaffung weiterer Angebote im Bereich der sozialen Grundversorgung dienen.

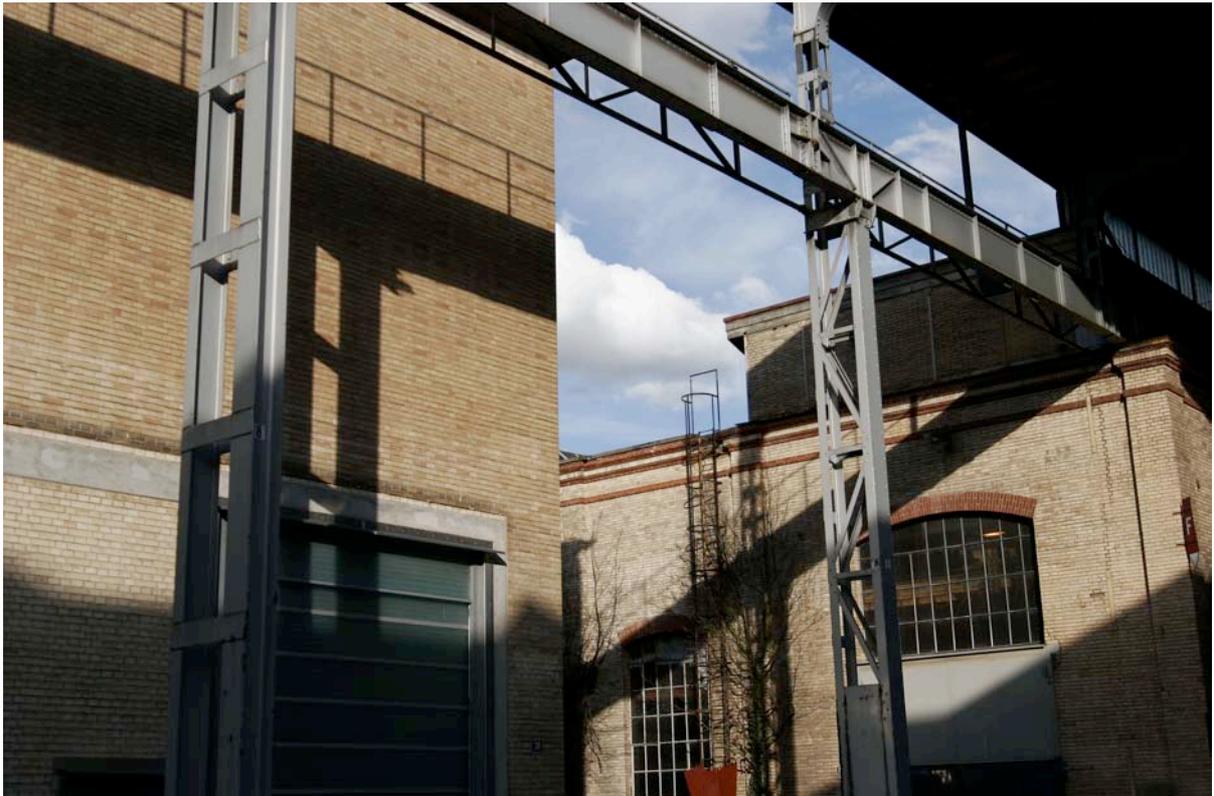
Durch den Einbezug und die Weiterentwicklung der bestehenden Situation, anstelle von deren Auflösung durch eine Neuüberbauung, ist mit weniger unbeabsichtigten Sekundärfolgen zu rechnen, welche vielfach die öffentliche Hand zu tragen hätte. Beim Projekt des Arealvereins sind keine zusätzlichen Investitionen der öffentlichen Hand in Infrastruktur oder zur Umsiedlung verdrängter Nutzer nötig, während die Testplanung mit ihren über 700 Parkplätzen wohl zu Investitionen für den Ausbau der Leistungsfähigkeit der Durchgangsstrassen führen wird, was in Bezug auf das Quartier kritisch und unerwünscht ist.

Die durch das Projekt des Arealvereins intendierte Verbesserung der Grundversorgung mit lokalem Detailhandel und Kleingewerbe sowie persönlichen Dienstleistungen schafft einen Ausgleich zu den sonst wertschöpfungsstarken Branchen bzw. internationalen Geschäftsketten, die in der Innenstadt anzutreffen sind. Im Gegensatz zur Testplanung wird versucht, die sog. Nutzungssukzession oder Kommerzialisierung auf dem Areal zu verhindern, anstatt sie zu fördern. In dem Masse, wie sich die Angebote auf dem Lagerplatz an den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung orientieren, leistet der Arealverein auch einen konkreten Beitrag zur Verbesserung der Versorgung des Quartiers mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen.

Das Projekt des Arealvereins leistet mit seinen heutigen Angeboten und geplanten Massnahmen sehr wohl einen Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung, der jedoch in den anderen Bereichen besser abgebildet werden kann als unter der Optik wirtschaftlicher Aspekte. Die Überlegungen in diesem Kapitel zeigen v.a. die direkten Wirkungen der geplanten Baumassnahmen und Investitionen auf einige Indikatoren auf. Neben diesen direkten Wirkungen werden die Investitionen auch einen indirekten Einfluss auf die Kriterien der Bereiche «Verkehr und Raumplanung», «Gesellschaft» sowie «Gebäudeökologie» haben, und damit die Lebensqualität und das Image des Quartiers verbessern.

In Bezug auf die wirtschaftlichen Aspekte der angestrebten nachhaltigen Quartierentwicklung leistet das Projekt einen direkten Beitrag zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit einem breiten Dienstleistungsangebot in den Bereichen Freizeit, Kultur, Bildung und Gewerbe; darüber hinaus führt es zu Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie privaten Investitionen in den Wohnungsbau. Ergänzend kommen indirekte positive Auswirkungen in einigen wirtschaftlich relevanten Kriterien hinzu: steuerbares Einkommen und Mietpreinsniveau (moderater Anstieg) sowie Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen und Arbeitslosenquote (moderate Abnahme), was sich indirekt auch auf die Erhöhung der Lebensqualität im Quartier auswirken wird.

Die vom Arealverein geplante Umnutzung wäre auch aus wirtschaftlicher Sicht im Interesse der nachhaltigen Quartierentwicklung. Um eine nachhaltige Entwicklung des gesamten Quartiers zu erreichen, wird das Projekt alleine aber nicht ausreichen. Eine nachhaltige Entwicklung eines einzelnen Areals kann kaum die Wohn- und Lebensqualität eines ganzen Quartiers anheben. Wenn es aber gelingt, mit dem Projekt eine attraktive Perspektive für das gesamte Quartier aufzuzeigen, dann wird man diesem ambitionierten Ziel mit Sicherheit einen grossen Schritt näher kommen.



Quelle: Eigenes Photo

6. Fazit

Der gesellschaftliche und wirtschaftliche Strukturwandel im Zuge der Globalisierung führt zu einer Flexibilisierung der Produktions- und Beschäftigungsstrukturen und stellt neue Anforderungen an die Stadtentwicklung. Das Normalarbeitsverhältnis verliert zunehmend an Bedeutung und damit einher geht ein Prozess der Individualisierung, Pluralisierung und Herausbildung neuer Lebensstile. Die Menschen verfügen heute über mehr freie Zeit und nutzen diese für ihre kreative Selbstverwirklichung. Die Auswirkungen der wirtschaftlichen Globalisierungsprozesse zeigen sich auf der Ebene der Stadt z.B. in der Privatisierung des öffentlichen Raums, der zunehmenden Ausgrenzung einzelner Bevölkerungsgruppen, der Kommerzialisierung der Innenstädte und der urbanen Subkultur.

Die Heterogenität und Durchmischung von Nutzungen und von verschiedenen Nutzergruppen als wesentlicher Aspekt von Urbanität scheint bedroht zu sein. Eine lebendige Stadt zeichnet sich durch Vielfalt, Intensität und Integration von Lebensstilen, Bevölkerungsgruppen, Funktionen und Angeboten aus. Dabei soll der Stadtraum für alle Gruppen zugänglich sein sowie unterschiedliche Bedürfnisse befriedigen und Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Für die Qualität der Stadt ist es zudem wichtig, verstärkt die Differenzierung von öffentlichem und privatem Raum zu schützen. Die Tendenzen der Stadtpolitik zur Privatisierung des öffentlichen Raums führen zu sozialer Ausgrenzung und damit zum Verlust eines wesentlichen Elements der Urbanität, der Öffentlichkeit. Ein weiterer wichtiger Aspekt von Urbanität ist die Präsenz der Geschichte. Der Umgang mit den Resten der industriellen Vergangenheit wird entscheidend für die künftige urbane Qualität der Städte sein. Die Zeugnisse der Industriegeschichte sollten mit möglichst alltäglichen Nutzungen gefüllt werden, um sie im Alltag der Städter präsent zu halten. In Gebieten des Umbruchs können notwendige Freiräume und Nischen entstehen, welche ein Erneuerungspotential für die Stadt bilden. Denn nicht alles, was eine Stadt lebenswert macht, kann geplant werden. Für eine lebendige Stadtentwicklung braucht es Freiräume und Nischen, in denen sich kulturelle und innovative Milieus entwickeln können.

Mit der Lokalen Agenda 21 hat das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung hat in die Stadtentwicklungspolitik Einzug gehalten. Gefordert wird darin ein partizipativer Stadtentwicklungsprozess unter Einbezug der Bevölkerung und der Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte. Die Stadtentwicklung wird aber weniger vom ganzheitlichen Ansatz der Nachhaltigkeit geleitet als von den wirtschaftlichen Interessen der Investoren und Behörden. In der heutigen Stadtentwicklung dominieren kooperative Planungsverfahren zwischen Grundeigentümern, Investoren und Behörden. Die neoliberale Ausrichtung der Entwicklungsziele reduziert den integrativen Anspruch der Raumplanung und eine effektive Beteiligung der Bevölkerung an den Entscheidungsprozessen ist dabei nicht vorhanden.

Die Stadtplanung ist aufgrund langwieriger Entscheidungsverfahren kaum mehr in der Lage, auf die sich beschleunigenden Veränderungen der wirtschaftlichen und sozialen Nachfrage zu reagieren. Gefragt ist eine neue nachhaltige Planungskultur, die flexibel auf die wandelnden Anforderungen reagieren kann. Die durch Zwischennutzungen entstandene Situation auf dem Lagerplatz-Areal kommt einer bedarfsgerechten flexiblen Entwicklung gleich, indem die Zwischennutzer durch ihre Aktivitäten dem Areal neue Funktionen zuweisen, und diese nicht von oben geplant werden. Diese Form der Stadtentwicklung orientiert sich an realen Bedürfnissen

der Bevölkerung und leistet einen direkten Beitrag zur Lebensqualität, weil sie Räume für Menschen und ihre Ideen schafft.

Die Weiterentwicklung des Lagerplatz-Areals durch den Arealverein verfolgt eine sukzessive, bedarfsgerechte und partizipative Planung im Sinne nachhaltiger Entwicklung. So eröffnet das Projekt auch für die Zukunft eine ganzheitlichere Perspektive und flexiblere Planung als eine Neuüberbauung. Unter Einbezug der betroffenen Akteure werden bei der Planung weiterhin Bedürfnisse, Ideen und vorhandene Initiativen der heutigen Nutzer und der Bevölkerung berücksichtigt, darüber hinaus Räume und Strukturen gefördert, in denen Menschen ihre eigenen Aktivitäten von unten nach oben entwickeln und verwalten können.

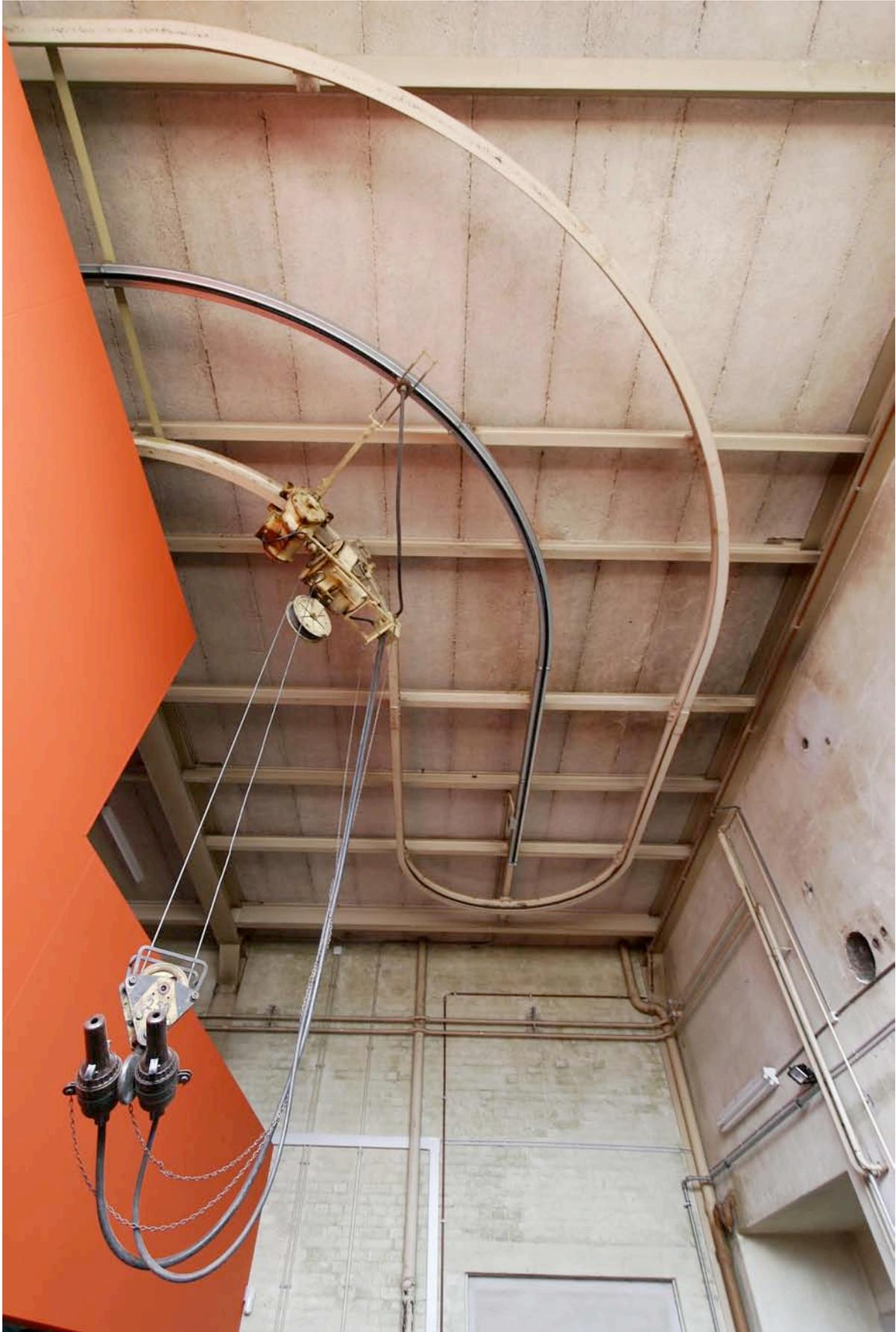
Das geplante Neubauprojekt der Grundbesitzer würde das urbane Nutzungsgefüge verdrängen, welches in den letzten fünfzehn Jahren auf dem Lagerplatz-Areal entstanden ist und sich bewährt hat. Dadurch würde das sich immer schneller in ein monotones Neubauquartier wandelnde Sulzer-Areal unwiderruflich an Vertrautheit, Identifikation, Kontinuität, Lebendigkeit und Urbanität verlieren, denn es ist nicht in erster Linie die Architektur, sondern die Menschen, die eine lebendige Stadt ausmachen. Die Vitalität von heute würde, einmal zerstört, unter den harten Einschränkungen für marktwirtschaftlich hochrentable Nutzungen kaum wieder entstehen.

Stadtentwicklung sollte auf die wachsenden Gegensätze zwischen Armen und Reichen ausgleichend einwirken. Einzelne Gruppen sollen nicht von städtischer Zentralität ausgeschlossen und in diskriminierende Randzonen verdrängt werden. Die gegenwärtige Entwicklung in der Stadtmitte und auf dem Sulzer-Areal fördert aber eher eine sozialräumliche Spaltung der Stadt, indem das Zentrum in erster Linie für die Erfolgreichen und Wohlhabenden ausgebaut wird. Unterprivilegierte Nutzer und deren Ansprüche werden zunehmend aus dem Zentrum verbannt. Dabei geht vergessen, dass die urbane Lebensweise durchaus widersprüchlich und anstrengend ist und sich nicht nur auf Vorzüge des gebildeten, statushohen Milieus beschränkt. Eine Neuüberbauung auf dem Lagerplatz-Areal würde die aktuelle räumliche Ausbreitung der hochrentablen kommerziellen Nutzungen im Sulzer-Areal weiter fördern. Eine lebenswerte Stadt muss aber auch im Zentrum Raum für Widersprüche offen halten. Der Lagerplatz ist so etwas wie der «letzte Hinterhof» auf dem Sulzer-Areal, wo nicht nur einzelne gut verdienende Menschen isoliert in ihrer Wohnung die Vorteile der Stadt geniessen, sondern Quartierkultur aktiv gelebt wird, Gemeinschaftsprojekte entstehen und auch alternative Kulturformen gedeihen können.

Die Stadtbehörden beziehen in Bezug auf die beiden Projekte unterschiedlich stark Position. Die divergierenden Interessen von Eigentümern und Zwischennutzern werden zwar wahrgenommen, eine Vermittlung von Seiten der Stadtbehörden findet aber offiziell bisher nicht statt. Die Stadtbehörden arbeiten im Rahmen der Testplanung und des neuen Gestaltungsplans aktiv mit den Grundeigentümern zusammen und befürworten dieses Projekt auch öffentlich als gute Lösung. Die aktive und öffentliche Unterstützung des Projekts des Arealvereins ist dagegen nur in beschränkter Masse gegeben. Der Forderung, dass für eine nachhaltige Stadtentwicklung – gemäss der lokalen Agenda der Stadt – der Einbezug der Bevölkerung in Entscheidungsprozesse aktiv unterstützt und lokale Initiativen und Potenziale sowie lokale Netzwerke gefördert werden sollten, wurde bisher wenig Beachtung geschenkt. Auf dem Lagerplatz-Areal wird der herkömmliche Ansatz der Stadtplanung «von oben» eingesetzt, anstatt eine Stärkung der Handlungskompetenz der gesellschaftlichen Akteure zu unterstützen und aktiv neue Formen der gesellschaftlichen Selbstorganisation zu fördern.

Der Arealverein will auf der bestehenden Situation aufbauen und diese weiterentwickeln. Dabei werden viele zentrale Anforderungen an eine nachhaltige Quartierentwicklung durch geplante Massnahmen im Bereich des Energie- und Wasserhaushaltes, der Erschliessungs- und Umgebungsqualität sowie der sozialen Durchmischung und Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt. Die Zusammenarbeit des Arealvereins mit der Stiftung Abendrot erhöht die Chancen, von den Eigentümern und der Stadt ernst genommen zu werden, denn Abendrot ist eine erfahrene Partnerin, die nicht zum ersten Mal mit Sulzer verhandelt. Sie hat bereits mitgeholfen, das Basler Industrieareal «Gundeldinger Feld» zu kaufen und ebenfalls alternativ zu nutzen. Nun stärkt sie mit ihrer Erfahrung dem Arealverein Lagerplatz den Rücken. Die Bescheidenheit bezüglich Rendite würde es dem Lagerplatz ermöglichen, sich langsam weiterzuentwickeln. Die Nachhaltigkeitsziele und Referenzprojekte der Geldgeberin sind für die Stadt und Sulzer ein Garant, dass die spätere Betreibergesellschaft die angestrebten Ziele umsetzt. So bleiben die Mieten auf dem Lagerplatz bezahlbar, und eine nachhaltige Entwicklung wird aktiv fortgesetzt. Damit wird das Sulzer-Areal Stadtmitte auch in Zukunft ein attraktiver Stadtteil bleiben, in dem nicht nur geschlafen, sondern auch gelebt wird. Lassen Sulzer und die Post das Lagerplatz-Areal durch einen Investor teuer und aufwendig überbauen, müsste das Leben zuerst wieder künstlich auf das Areal gebracht werden. Dass dies sehr schwierig ist, zeigt bereits heute die Situation auf dem restlichen Sulzer-Areal.

Es ist wohl noch viel Überzeugungsarbeit und eine Annäherung der unterschiedlichen Positionen nötig, bevor es zu einem Vertragsabschluss und Verkauf zwischen den Grundeigentümern und der Stiftung Abendrot kommen wird. Diese Arbeit kann vielleicht einen bescheidenen Beitrag dazu leisten.



Quelle: Eigenes Photo

7. Kommentar

Auf Rundgängen und in Broschüren präsentieren Sulzer Immobilien und die Stadtbehörden das Sulzer-Areal Stadtmittte – das grösste zusammenhängende Industrieareal der Schweiz – gerne als den neuen modernen Stadtteil von Winterthur mit preisgekrönten Neubauten und Plätzen. Wenn es aber darum geht, Lebendigkeit, Kreativität, Innovation und Charme vorzuzeigen, so werben sie mit dem Lagerplatz-Areal, wo sich in den alten Hallen, Werk- und Lagergebäuden Handwerker, Künstlerinnen, Kulturschaffende und Jungunternehmer eine Zukunft aufgebaut haben. Doch was allen lieb und teuer ist, rentiert nach Kriterien der wirtschaftlichen Gewinnmaximierung zu wenig – und soll deshalb früher oder später verschwinden. Die Neubauten auf dem Sulzer-Areal beziehen jedoch ihre gestalterische Kraft aus der Reibung am noch präsenten alten Industriebestand. Je mehr dieser allmählich schwindet, desto weniger interessant wirken die Neubauten. Die industrielle Identität des Ortes schwindet und das Nebeneinander von Alt und Neu, welches die Faszination des Areals ausmacht, wird schliesslich preisgegeben.

An gewissen Stellen auf dem Sulzer-Areal sieht es bereits so aus wie in Zürich West und in «Neu-Oerlikon»: grosse Wohnbauten, grosse leere Plätze, grosse Lofts mit grossen, gegen den Stadtlärm hermetisch abgedichteten Fenstern dominieren das Bild. Wo man hinblickt, wird mit viel Glas gearbeitet, da und dort ein paar Bäume gepflanzt und alles schön ausgeleuchtet. Nur ab und zu sieht man auch einen Menschen. Geht es nach den Eigentümern, soll sich dieses moderne, anonyme Grossstadtleben über das gesamte Sulzer-Areal ausbreiten.

Im Auftrag der Eigentümer klären Architekturteams im Rahmen der Testplanung zur Zeit ab, wie hoch und wie dicht das Lagerplatz-Areal überbaut werden kann, und was städtebaulich sinnvoll ist. Anschliessend kann ein Verkaufspreis veranschlagt werden, und das Übliche soll folgen: Investorensuche, Abbruch, Bauetappen, «schöner Wohnen und stiller Arbeiten». Das Konzept der Planer ist radikal: Sie entscheiden sich für das Abreissen der alten Fabrikbauten und das Ersetzen dieser durch glatte Neubauten und Parkanlagen, die in ihrer Grösse die Dimensionen der alten Hallen wiedergeben. Damit soll an den früheren Industriecharakter des Areals erinnert werden.

Quartierleben entsteht aber nur in kleinteiligen Bebauungsstrukturen wie dem Lagerplatz-Areal; darüber sind sich immer mehr Fachleute im Klaren. Die grossen Wohnüberbauungen (wie die Kranbahn, Lokomotive oder das Sieb 10) wirken dagegen anonym und ausgestorben, selbst wenn sie vollständig vermietet sind. So schreibt der Stadtplaner Hans Boesch (2001) in seinem Essay zur modernen Urbanistik «Die sinnliche Stadt», dass die modernen Städte immer «glatter» werden und zu keiner «zähen» sinnlichen Durchquerung mehr herausfordern. So breitet sich «die Wüste einer oberflächhaften Welt» aus, und die Stadt verliert nicht nur an sinnlicher Qualität, sondern wird zu einer «Stätte der Abstraktionen, die keine sinnliche Erfahrungswelt» mehr ist.

«Der aufmerksame Einwohner, der Fussgänger, bevorzugt ganz offensichtlich fein strukturierte Fassaden. Deshalb flaniert er mit Vorliebe in der Altstadt. Neue Geschäftsquartiere mit ihren abweisenden, groben Strukturen hingegen meidet er, ganz besonders solche Bereiche, die auch in der Anpassung ihrer Waren oder Dienste abstrakt bleiben, etwa Bankenkomplexe, Versicherungspaläste, Verwaltungsbauten, etc. Das heisst, dass der Fussgänger nebst dem ‚menschlichen Mass‘, das die Feinstruktur beinhaltet,

auch sinnliche Eindrücke will. Er will Begegnungen, Auslagen und Anlagen, die seine Gelüste und seine Phantasie anregen, er will Bilder, die ihn nicht ‚kalt‘ lassen. Er will Leben und will Projektionen hinaus ins Leben» (Boesch, 2001: 144).

Ein lebendiges Quartier ist nach Boesch (2001: 192) ein «kleinräumiger Kosmos», ohne die im Städtebau sonst so häufig angestrebte ästhetische und technische Perfektion; gegliedert und mit einer Mitte versehen; in Struktur und Oberfläche inhomogen, körnig, porös. Eine nicht vollkommene, nicht fertige Welt, mit Lücken und Freiräumen, die Möglichkeiten zur Betätigung und Mitwirkung der Bewohner bietet. Er nennt diesen Kosmos «die sinnliche Stadt». Dabei ist die Verbindung des Gegensätzlichen sein Leitgedanke (ebd.: 33): «Der Technik, der Organisation werden grosse Gebiete überlassen werden müssen, wenn wir weiterleben wollen. Daneben sind aber grössere der Freiheit, dem Landstreicher in uns, dem Kind und dem Wolf offen zu halten.»

Auch Joachim Mantel, Architekt und Bewohner des Sulzer-Areals, betont: «Der Katharina-Sulzer-Platz ist leider mehrheitlich ein monofunktionales Quartier ohne urbane Qualität. Was wir Architekten in den Werkstattgesprächen für den Platz und das Quartier anstrebten, wurde in der Umsetzungsphase nur bedingt wahrgenommen» (Stadtblatt 17.02.2008, siehe dazu auch Kap. 3.2.2.4). Mantel meint weiter, beim Lagerplatz-Areal müsse man aus den verpassten Chancen lernen und mit Augenmass vorgehen, denn diese dichte Mischung von Geschäften und Beizen bringe rund um die Uhr urbanes Leben. Das sei für Winterthur einzigartig und beinhalte ein grosses städtebauliches Potenzial. Und: «Falls der beeindruckende Nutzermix auf dem Lagerplatz-Areal aufgehoben würde, wäre das nicht nur für den Platz, sondern für das ganze Sulzer-Areal ein Attraktivitätsverlust» (Stadtblatt 17.02.2008).

In Winterthur fehlt es momentan nicht an Brachflächen für Investoren und allfällige Bautätigkeiten. Es darf sogar vermutet werden, dass es eine grosse Herausforderung sein dürfte, diese Brachen in angemessener Zeit umzunutzen. Es stellt sich die Frage, ob es sinnvoll und nachhaltig ist, die jetzige Lagerplatz-Mieterschaft mit einem Neubauprojekt zu verdrängen, das ebenso auf einer anderen, noch nicht so belebten Brachfläche realisiert werden könnte, und das nachher die Anlaufschwierigkeiten aufweist, wie man sie z.Z. bei realisierten Projekten in unmittelbarer Umgebung antrifft.

Die vorgeschriebenen publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss rentieren meist nicht oder nur knapp zufriedenstellend, die Wohnnutzungen sind meist innert kürzester Zeit vermietet. Die Räume im Erdgeschoss für Gewerbe und öffentliche Nutzungen (Restaurants, Bars, Läden) stehen meist länger leer oder werden zu Büros ohne Laufkundschaft «zweckentfremdet».

Das Sulzer-Areal soll sich in ein lebendiges Quartier entwickeln, wird von allen Seiten betont und auch als Webeslogan benutzt. Übersteigen die Mietzinse aber eine gewisse Grenze – was bei einem Neubau oftmals der Fall ist – und ist eine gewisse Kleinräumigkeit nicht vorhanden, bleibt ein lebendiges Quartier eine Illusion.

In Winterthur sind die durchschnittlichen Mietpreise in Zentrumslage für Büroflächen 180 - 280 Franken pro Jahr und Quadratmeter, für Produktionsflächen 120 - 180 und für Lagerflächen 70 - 130 (www.standort-winterthur.ch/wirtschaft/geschaeftsraeume.html, Zugriff: 5.2.08). Auf dem Lagerplatz werden aktuell Mietpreise zwischen 100 - 220 Franken bezahlt – wobei viele Mieter zusätzlich selber in die Infrastruktur ihrer Räume investiert haben (Arealverein Lagerplatz, 2007). Das Lagerplatz-Areal, wie es sich heute präsentiert, entstand also unter marktüblichen Wirtschaftsbedingungen und profitierte nicht von besonders günstigen Mietkonditionen,

wie von Seiten der Sulzer-Immobilien AG oft behauptet wird (vgl. Martin Schmidli, Landbote 30.3.2006).

Berechnungen des Arealvereins Lagerplatz haben ergeben, dass bei einem Erhalt des Lagerplatz-Areals durchaus marktübliche Renditen im Bereich von zirka fünf Prozent erzielt werden können, was vielleicht nicht der angestrebten Maximalrendite entspricht, aber durchaus wirtschaftlich ist. Der Verlust, der durch den Wegfall des heutigen Lagerplatz-Areals entstehen würde, wäre für das Sulzer-Areal und die Stadt vermutlich grösser. Dieser materielle wie auch immaterielle Verlust ist aber nicht einfach zu beziffern.

Sulzer Immobilien und die Stadt erkennen es an, dass das Lagerplatz-Areal einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung, Belebung und Aufwertung des Sulzer-Areals leistet. Wird das Lagerplatz-Areal überbaut, verliert das moderne Sulzer-Areal das letzte Stück unfertiger Welt, mit Lücken und Freiräumen, die Möglichkeiten zur Betätigung und Mitwirkung der Bewohner bieten. Nicolas Galladé, der SP-Präsident der Stadt Winterthur, betonte im Winterthurer Stadtblatt (17.02.2008): «Der Lagerplatz und die Pioniere sind Symbole für die Anfänge des Aufbruchs der Nach-Industriephase, die das Leben in der Stadt seit der Jahrtausendwende prägt. Die Lagerplatz-Nutzer tragen zur idealen Durchmischung des Sulzer-Areals Stadtmitte bei: Hochschulen, Lofts, Gastronomie, Gewerbe, Kultur und Freizeitangebote.» Ohne den Lagerplatz drohe ein Schlafquartier zu entstehen, mit unerfreulichen Nebenwirkungen – gerade punkto Sicherheit – für die Anwohner am Katharina-Sulzer-Platz und das ganze Areal. Sollte es dem Arealverein zukünftig möglich sein, den Entwicklungsprozess auf dem Lagerplatz-Areal aktiv zu steuern, ist vermutlich noch viel mehr Potenzial für ein lebendiges Quartier freizusetzen. Dieses liegt neben der Zentrumslage in der Kleinräumigkeit und damit Überschaubarkeit des Lagerplatz-Areals. Die Zwischennutzungen strahlen heute eine Lebendigkeit aus, wie sie sonst auf dem Sulzer-Areal nicht zu finden ist; diese wird verstärkt durch den Charme, den die bestehende Bausubstanz ausstrahlt. Es stellt sich die Frage, wieso einem solchen Entwicklungsprozess von Seiten der Behörden und Eigentümern so wenig Beachtung geschenkt wird.



Quelle: Eigenes Photo

Quellenverzeichnis

Literatur

- Angst, Marc (2003): Zone de l'Imaginaire, Vom Potential der Zwischennutzung im südlichen Bahnhofsgelände Aarau. Diplomarbeit im Fachbereich Städtebau, Hochschule Rapperswil HSR.
- Arealverein Lagerplatz (2006): Mieterumfrage. Bestandesaufnahme des Arealvereins zur Situation auf dem Lagerplatz-Areal, Winterthur.
- Arealverein Lagerplatz (2007): Lagerplatz – vom Industrieareal zum lebendigen Quartier. Dokumentation des Arealvereins zur Investorensuche, Winterthur.
- Arend, Michal (2004): Nachhaltige Quartierentwicklung, Schlussbericht Gesellschaft. Hrsg. Bundesamt für Energie (BFE), Bern.
- Bahr, Raiko (2005): Die Stadt entwickeln mit Zwischennutzungen, Voraussetzungen und politische Begründungen. Diplomarbeit im Studiengang Sozialwissenschaften, Humboldt-Universität, Berlin.
- Bahr, Hans-Paul (1998 [1961]): Die moderne Grosstadt, Soziologische Überlegungen zum Städtebau. Leske & Budrich, Opladen.
- Bärtschi, Hans-Peter (1990): Winterthur – Industriestadt im Umbruch. Buchverlag der Druckerei Wetzikon AG, Wetzikon.
- Bärtschi, Hans-Peter (1994): Industriekultur im Kanton Zürich – Vom Mittelalter bis heute. Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich.
- Bärtschi, Hans-Peter (1999): Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung, das Winterthurer Brauquartier zwischen Spekulation und Denkmalpflege. Chronos Verlag, Zürich.
- Basler, Ernst und Partner (2003): Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen, Schlussbericht Strategie Nachhaltigkeit. ETH, Zürich.
- Baudirektion Kanton Zürich (2007): Nachhaltige Entwicklung im Kanton Zürich, Zahlen und Fakten 1990 – 2005. Nachhaltigkeitsbericht Kanton Zürich, Koordinationsstelle für Umweltschutz, Zürich.
- Baumgart, Sabine (2000): Gewerbehöfe in der Stadt zwischen privaten Entwicklungsträger und kommunaler Quartiersentwicklung. Dissertation an der Fakultät für Architektur und Städtebau, Universität Stuttgart.
- Binz, A., et al. (2004): Nachhaltige Quartierentwicklung, Schlussbericht Gebäudeökologie. Hrsg. Bundesamt für Energie (BFE), Bern.
- Boesch, Hans (2001): Die sinnliche Stadt, Essays zur modernen Urbanistik. Nagel & Kimche, Zürich.
- Bosshart, Fritz (2004): Nachhaltige Quartierentwicklung, Schlussbericht Raumplanung. Hrsg. Bundesamt für Energie (BFE), Bern.
- Brundtland-Report (1987): http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/brundtland-report_563.htm, Zugriff: 8.2.2008.

- Bundesamt für Statistik BFS (2003): Monitoring der Nachhaltigen Entwicklung MONET, Schlussbericht Methoden und Resultate. Neuchâtel.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2007): Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen, Massnahmen zur Förderung. Bern.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2005): Kernindikatoren für die Nachhaltige Entwicklung in Städten und Kantonen, Bericht des Cercle Indicateurs. Bern.
- Bürgin, Matthias; Philippe Cabane (1999): Akupunktur für Basel, Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs in Basel. Basel.
- Dialer, Claudius (2004): Urbane Vitalität durch Konversion, Städtebauliche Projektentwicklung auf Brachflächen als Herausforderung der Gegenwart. Dissertation an der Fakultät für Raumplanung und Architektur, Technische Universität Wien.
- Dittmar, Jakob Friedrich (2002): Inszenierte Industrie in der postindustriellen Stadt. Dissertation im Fachbereich Gestaltung und Kunsterziehung, Universität Essen.
- Friedrichs, Jürgen (1995): Stadtsoziologie. Leske + Budrich, Opladen.
- Gebrüder Sulzer AG (1989): Gesamtplanungsstudie «Sulzer Areale in Winterthur». Durchgeführt von Burckhardt Partner AG, Gruppe Gesamtplanungen, unter der Leitung von M. Jahradi; in Zusammenarbeit mit dem Projektteam Sulzer Winterthur unter der Leitung von P. Wanner. Hrsg. Burckhardt Partner AG, Basel.
- Gebrüder Sulzer AG (Hrsg.) (1992): Sulzer-Areal – Chance für Winterthur. Winterthur.
- Gilgen, Kurt (2004): Kooperation in der Raumplanung, Thesenpapier basierend auf Literaturanalysen und Fallbeispielen. Institut für Raumentwicklung, angewandte Forschung und Planungsbegleitung, Hochschule Rapperswil.
- Grau, Pascale; Matthias Scheurer (2005): Gundeldinger Feld – vom Traum zum Raum, Anleitung zur Umnutzung. Verlag Christoph Merian, Basel.
- Gstach, Doris (2006): Freiräume auf Zeit, Zwischennutzung von urbanen Brachen als Gegenstand der kommunalen Freiraumentwicklung. Dissertation am Fachbereich Architektur Stadtplanung Landschaftsplanung, Universität Kassel.
- Gülden-zoph, Baracchi, Fagetti, Scholz (2000): Chancen und Dilemmata des Industriebrachenrecyclings, Fallbetrachtung Zentrum Zürich Nord. In: DISP, Nr. 143, S. 26-31.
- Gülden-zoph, Wiebke. (2001): Strategien des Industriebrachflächenrecyclings im Kanton Zürich. Diplomarbeit am für Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich.
- Habermas, Jürgen (1990 [1961]): Strukturwandel der Öffentlichkeit: Untersuchung zu einer Kategorie der bürgerlichen Gesellschaft. Edition Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- Häussermann, Hartmut, et al. (1992): Ökonomie und Politik in alten Industrieregionen Europas: Probleme der Stadt- und Regionalentwicklung in Deutschland, Frankreich, Grossbritannien und Italien. Stadtforschung aktuell, Band 36. Birkhäuser, Basel.
- Häussermann, Hartmut; Walter Siebel (1987): Neue Urbanität. Edition Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- Häussermann, Hartmut; Walter Siebel (1988): Die schrumpfende Stadt und die Stadtsoziologie. In: Friedrichs, Jürgen (Hrsg.) (1988): Soziologische Stadtforschung. Sonderheft der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie. Band 29, S. 78-94. Westdeutscher Verlag, Opladen.

- Häussermann, Hartmut; Walter Siebel (1992): Stadtentwicklungsplan Urbanität. Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung, Stadtgestaltung, Band 37. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien.
- Häussermann, Hartmut; Walter Siebel (2004): Stadtsoziologie: Eine Einführung. Campus Verlag Frankfurt/New York.
- Heineberg, H. (1992): Geographische Stadtforschung statt Stadtgeographie. In: geographie heute, Nr. 100, S. 13-20.
- Henkel, Knut (2000): Gentrifizierung als Spiegel lokaler Politik. In: DISP, Nr. 143, S. 26-31.
- Heye, Corinna; Heiri Leuthold (2005): Segregation in der Stadt Winterthur und Umgebung. Hrsg. Stadt Winterthur, Stadtentwicklung, Winterthur.
- Heye, Corinna; André Odermatt (2006): Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbanen Raum Zürichs. In: DISP, Nr. 167, Seite 52-65.
- Hochparterre (2006): Winterthur: Eine Stadt im Wandel. Beilage zu Hochparterre Nr. 6-7, 2006: Zürich.
- Inderbitzin, Jürg, et al. (2004): Nachhaltige Quartierentwicklung, Schlussbericht Wirtschaft. Hrsg. Bundesamt für Energie (BFE), Bern.
- Kanton Bern (2004): Nachhaltige Entwicklung im Kanton Bern, Nachhaltigkeitsbeurteilung. Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, Koordinationsstelle für Umweltschutz, Bern.
- Kanton Zürich (2001): Raumplanungsbericht 2001. Hrsg. Regierungsrat des Kantons Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung. Kantonale Drucksachen- und Materialzentrale, Zürich.
- Kanton Zürich (2005): Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht. Hrsg. Staatskanzlei des Kantons Zürich. Kantonale Drucksachen- und Materialzentrale, Zürich.
- Kanton Zürich (2007): Kantonaler Richtplan. Hrsg. Staatskanzlei des Kantons Zürich. Kantonale Drucksachen- und Materialzentrale, Zürich.
- Klaus, Philipp (2006): Stadt, Kultur, Innovation. Kulturwirtschaft und kreative innovative Kleinunternehmen in der Stadt Zürich. Seismo-Verlag, Zürich.
- Koll-Schretzenmayr, Martina; G. Burkhalter (2002): Die Stadt: Kulisse der Erlebnisgesellschaft. In DISP, Nr. 150, S. 2.
- Koll-Schretzenmayr, Martina (2000): Strategien zur Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen. ORL-Bericht 105, vdf Hochschulverlag der ETH Zürich.
- Koll-Schretzenmayr, Martina, Valentin Müller (2002): Projektentwicklung und Vermarktung auf Industriebrachen: Rückblick auf 14 Jahre «Sulzer-Areal Stadtmitte» in Winterthur. In: DISP, Nr. 150, S. 20-34.
- Krätke, Stefan (1995): Stadt – Raum – Ökonomie: Einführung in die aktuellen Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Stadtforschung aktuell, Band 53, Basel/Bosten/Berlin.
- Kruse, Sylvia (2003): Potenziale temporärer Nutzungen städtischer Brachflächen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, Untersuchung anhand ausgewählter Fallbeispiele in Berlin. Diplomarbeit im Studiengang Umweltwissenschaften, Institut für Umweltstrategien, Universität Lüneburg.

- Kurtcuoglu, Sima (2006): Chance für Winterthur Rückblick auf 17 Jahre Entwicklung im Sulzer-Areal. Diplomwahlfacharbeit Soziologie, ETH Zürich.
- Lichtenberger, Elisabeth (1986): Stadtgeographie. Teubner, Studienbücher der Geographie, Stuttgart.
- Michal, Arend et al. (1993): Oekosozial: die Schweizer Städte vor sozialen und ökologischen Herausforderungen des spätindustriellen Zeitalters. Bericht 38, Nationales Forschungsprogramm, Stadt und Verkehr, Zürich.
- Mühlh (von der), Dominique (2004): Nachhaltige Quartierentwicklung, Schlussbericht Mobilität. Hrsg. Bundesamt für Energie (BFE), Bern.
- Odermatt, André (2002): Geographische Stadtforschung. Skript zur Vorlesung Stadtgeographie, Geographisches Institut der Universität Zürich.
- Overmeyer, Klaus (2005): Stadtentwicklung ohne Städtebau. studio urban catalysts, Berlin. http://www.studio-uc.de/downloads/suc_stadt-ohne-staedtebau.pdf, Zugriff: 15.12.2007.
- Schelte, Jeannette (1999): Räumlich-struktureller Wandel in Innenstädten, Moderne Entwicklungsansätze für ehemalige Gewerbe- und Verkehrsflächen. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Nr. 97, Institut für Raumplanung, Universität Dortmund.
- Schneller, Daniel, et al. (2006): Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur, Nachschlagewerk für Eigentümerinnen und Eigentümer, Planende und Kulturinteressierte. Hrsg. Denkmalpflege der Stadt Winterthur, Winterthur.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Hrsg. (2007): Urban pioneers, Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Jovis, Berlin.
- Siebel, Walter (2000): Wesen und Zukunft der europäischen Stadt. In: DISP, Nr. 141, S. 28-34.
- Stadt Winterthur (1992): Testplanung Stadtmitte Winterthur, Planungsorganisation Stadtentwicklung. Hrsg. Departement Bau, Stadtentwicklung, Winterthur.
- Stadt Winterthur (2000): Zukunftsbeständige Gemeinde, Vademecum zur nachhaltigen Kommunalpolitik. Hrsg. Departement Sicherheit und Umwelt, Umweltschutzfachstelle, Winterthur.
- Stadt Winterthur (2000a): Bau- und Zonenordnung. Hrsg. Departement Bau, Stadtplanungsamt, Winterthur.
- Stadt Winterthur (2001): Stadtentwicklung Winterthur, Bilanz – Chancen – Herausforderungen, Hrsg. Departement Bau, Stadtplanungsamt, Winterthur.
- Stadt Winterthur (2007): Winterthur in Zahlen 2006/2007. Hrsg. Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung Winterthur, Fachstelle Statistik und Grundlagen, Winterthur.
- Stadtrat Winterthur (2002): Legislatorschwerpunkte 2002–2006. Hrsg. Stadtkanzlei Winterthur.
- Stadtrat Winterthur (2005a): Bericht an den Grossen Gemeinderat zu den Legislatorschwerpunkten 2002–2006. Winterthur.
- Stadtrat Winterthur (2005b): Wohnungspolitik der Stadt Winterthur, Strategien und Schwerpunkte, Hrsg. Stadtkanzlei Winterthur.
- Stadtrat Winterthur (2006): Legislatorschwerpunkte 2006–2010. Hrsg. Stadtkanzlei Winterthur.

- Stadtrat Winterthur (2007): Geschäftsbericht des Stadtrates 2006 an den Grossen Gemeinderat Winterthur. Hrsg. Stadtkanzlei Winterthur.
- Stiftung Abendrot (2005): Abendrot Info. Nr. 36, Stiftung Abendrot, Basel.
- Stiftung Abendrot (2007a): Geschäftsbericht 2006. Stiftung Abendrot, Basel.
- Stiftung Abendrot (2007b): Abendrot Info. Nr. 40, Stiftung Abendrot, Basel.
- Stiftung Abendrot (2008): So legen wir ihr Geld an. Stiftung Abendrot, Basel.
- Stulz, Brunner, Hartmann (2004): Nachhaltige Quartierentwicklung, Vier Pilotprojekte. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Energie (BFE), Wohnungswesen (BWO). Hrsg. Bundesamt für Energie (BFE), Bern.
- Sulzer Immobilien AG (2003): Ein neues Umfeld für Impulse und Innovationen, Zur Kesselschmiede 29-35, Sulzerareal. Winterthur.
- Sulzer Immobilien AG (2006a): Zweistufiges Planungsverfahren, Sulzerareal Winterthur Stadt – Bereich 2. Testplanungs-Bericht des Beurteilungsgremiums, Winterthur.
- Sulzer Immobilien AG (2006b): Sulzerareal Zürcherstrasse, Testplanung Bereich 3 West. Bericht des Beurteilungsgremiums, Winterthur.
- UNO (1992): Agenda 21, Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung. Rio de Janeiro. http://www.un.org/Depts/german/conf/agenda21/agenda_21.pdf, Zugriff: 10.11.2007.
- Valda, Andreas; Reto Westermann (2004): Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen. Hrsg. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL, Bern.
- Vinzens, Martin (2005): Die brachliegende Schweiz. In: DISP, Nr. 150, S. 1-6.
- Wirth, Louis (1974): Urbanität als Lebensform. In: Herlyn, Ulfert (Hrsg.): Stadt- und Sozialstruktur: Abreiten zur sozialen Segregation, Ghettobildung und Stadtplanung. Nymphenburger Verlagshandlung, München, S. 42-66.
- Thierstein, Alain; M. Walser (2000): Die nachhaltige Region, Ein Handlungsmodell. Schriftenreihe des Instituts für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus, Beiträge zur Regionalwirtschaft. Haupt, Bern/Stuttgart/Wien.

Experteninterviews

- Frei, Marco (2008): Projektleiter der Projektgruppe «Kauf Lagerplatz» des Arealvereins Lagerplatz, Gespräch vom 15.4.2008 in Winterthur.
- Kläusler, Klara; Honegger, Eric (2008): Leiterin der Abteilung Immobilien, Mitglied der Fachgruppe Immobilien, Pensionskasse Stiftung Abendrot, Gespräch vom 10. April 2008 in Basel.
- Schmidli, Martin; Lehner Yvo (2008): Leiter der Sulzer Immobilien AG; Verwalter der Gewerbeliegenschaften. Gespräch vom 3. März 2008 mit Rosmarie Müller, Professorin für Raumplanung, Hochschule Rapperswil (HSR) und Marc Angst, Dozent für Raumplanung, HSR.
- Thommen, Jeff (2008): Mitglied der Visionsgruppe des Arealvereins Lagerplatz, verschiedene Gespräche zwischen Oktober 2007 und April 2008 in Winterthur.

Würth, Mark (2008): Mitglied des Beurteilungsgremiums der Testplanung Lagerplatz, Leiter Stadtentwicklung, Departement Kulturelles und Dienste, Stadt Winterthur, Gespräch vom 11. April 2008 in Winterthur.

Zeitungsartikel

- Der Landbote, 21.12.1995: Die verspätete «Villa Wahsinn» ist bereit, Thomas Schraner, S. 15.
- Der Landbote, 27.01.2005: Vom Lagerplatz zum asketischen Raum, Ulrich Scheibler, S. 15.
- Der Landbote, 30.03.2006: Für Pioniere läuft die Zeit ab, Patrick Kühnis, S. 13.
- Der Landbote, 17.05.2006: Ein Nutzungskonzept mit Mängeln, Ursula Martinelli, S. 12.
- Der Landbote, 03.06.2006: Anlieferung als Knackpunkt, Karin Landolt, S. 15.
- Der Landbote, 28.03.2007: Mieter arbeiten Kaufangebot aus, Felix Reich, S. 15.
- Der Landbote, 11.05.2007: Einkaufstempel mit sechs Kinos, Felix Reich, S. 9.
- Der Landbote, 20.07.2007: Lagerplatz: Minimalen Wohnanteil senken, Felix Reich, S. 11.
- Der Landbote, 05.09.2007: Lagerplatz hat eine Investorin, Ueli Abt, S. 13.
- Der Landbote, 16.11.2007: Erste Gespräche über den Verkauf des Lagerplatzes, F. Reich, S.11.
- Der Landbote, 07.12.2007: Weitere Gespräche über Lagerplatz, Felix Reich, S. 11.
- Der Landbote, 15.01.2008: Kamata und Quartierverein einigen sich, Michael Scholz, S. 12.
- Die Wochenzeitung (WOZ), 13.05.2004: Die Zeit nach den Fabriken, Bettina Dytrich.
- Neue Zürcher Zeitung, 06.06.2007: Erweiterung des Technoparks Winterthur, S. 55.
- Stadtblatt, 17.02.2008: Ein Symbol der Nach-Industrie, Claudia Blumer, S. 3.
- Tages Anzeiger, 08.11.2006: Zur Rendite gibt es keine Alternative, Niels Walter.

Internet

- Arealverein Lagerplatz:
www.lagerplatz.ch, Zugriff: 3.10.2007
- Basler Kantonalbank:
www.bkb.ch/baurecht.pdf, Zugriff: 21.2.2008
- Bundesamt für Energie (BFE):
www.bfe.admin.ch, Zugriff: 23.10.2007
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE):
www.are.admin.ch, Zugriff: 14.10.2007
- Bundesamt für Umwelt:
www.bafu.admin.ch, Zugriff: 15.3.2008
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO):
www.bwo.admin.ch, Zugriff: 7.11.2007
- Büro Schoch AG:
www.buero-schoch.ch, Zugriff: 12.1.2008

Ernst Wohlwend, Winterthurer Stadtpräsident:
www.ernst-wohlwend.ch, Zugriff: 17.2.2008

Fachstelle Umwelt- und Gesundheitsschutz, Winterthur:
www.umwelt-winterthur.ch/barometer, Zugriff: 2.12.2007

Gemeinschaft Hard AG:
www.geha-ag.ch, Zugriff: 7.1.2008

Gleis 70 Genossenschaft:
www.gleis70.ch, Zugriff: 2.3.2008

Gundeldinger Feld:
www.gundeldingerfeld.ch, Zugriff: 3.10.2007

Intershop AG:
www.intershop.ch, Zugriff: 12.1.2008

Kamata Development GmbH:
www.kamata.ch, Zugriff: 12.1.2008

Kantensprung AG:
www.kantensprung.ch, Zugriff: 3.10.2007

Kaufmann, van der Meer & Partner:
www.kmp-ag.ch, Zugriff: 12.1.2008

Kraftfeld Kulturlokal:
www.kraftfeld.ch, Zugriff: 12.1.2008

KraftWerk1 Genossenschaft:
www.kraftwerk1.ch, Zugriff: 2.3.2008

Kranbahn Überbauung:
www.kranbahn.ch, Zugriff: 12.1.2008

Labüsch Bar:
www.labuesch.com, Zugriff: 12.1.2008

Nachhaltige Gemeindeentwicklung:
www.planet21.ch, Zugriff: 7.11.2007

novatlantis ETH
www.novatlantis.ch, Zugriff: 21.2.2008

nt/Areal Basel:
www.areal.org, Zugriff: 10.10.2007

Outback Restaurant:
www.outback-lodge.ch, Zugriff: 12.1.2008

Pensionskasse Stiftung Abendrot:
www.abendrot.ch, Zugriff: 3.10.2007

Pionierpark:
www.pionierpark.ch, Zugriff: 12.1.2008

Sieb 10:
www.sieb10.ch, Zugriff: 12.1.2008

stadt.labor, Stadt und Wohnen:

www.stadt-wohnen.ch, Zugriff: 27.1.2008

Stadtentwicklung Winterthur:

www.stadtentwicklung.winterthur.ch, Zugriff: 24.1.2008

Standortförderung Region Winterthur:

www.standort-winterthur.ch/wirtschaft/geschaeftsraeume.html, Zugriff: 5.2.2008

Statistisches Amt des Kantons Zürich:

www.statistik.zh.ch, Zugriff: 25.3.2008

Sulzerareal Winterthur Stadt, Sulzer Immobilien AG:

www.sulzerareal.com, Zugriff: 12.1.2008

Technopark Winterthur:

www.tpw.ch, Zugriff: 12.1.2008

Tempo-Drom und Block:

www.block.ch, Zugriff: 12.1.2008

Think Musicals AG:

www.thinkmusicals.ch, Zugriff: 12.1.2008

Urban Catalyst:

www.urbancatalyst.net, Zugriff: 3.11.2007

Verein k.e.i.m.:

www.zwischennutzung.net, Zugriff: 1.12.2007

Walzwerk Münchenstein:

www.walzwerk.ch, Zugriff: 19.1.2008

Werkraum Warteck Basel:

www.werkraumwarteckpp.ch, Zugriff: 10.10.2007

Wohnsiedlung Lokomotive:

<http://archiv.escapenet.ch/lokomotive-winterthur.ch>, Zugriff: 12.1.2008

zone*imaginaire:

www.zone-imaginaire.ch, Zugriff: 13.2.2008.

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften:

www.zhaw.ch, Zugriff: 11.1.2008