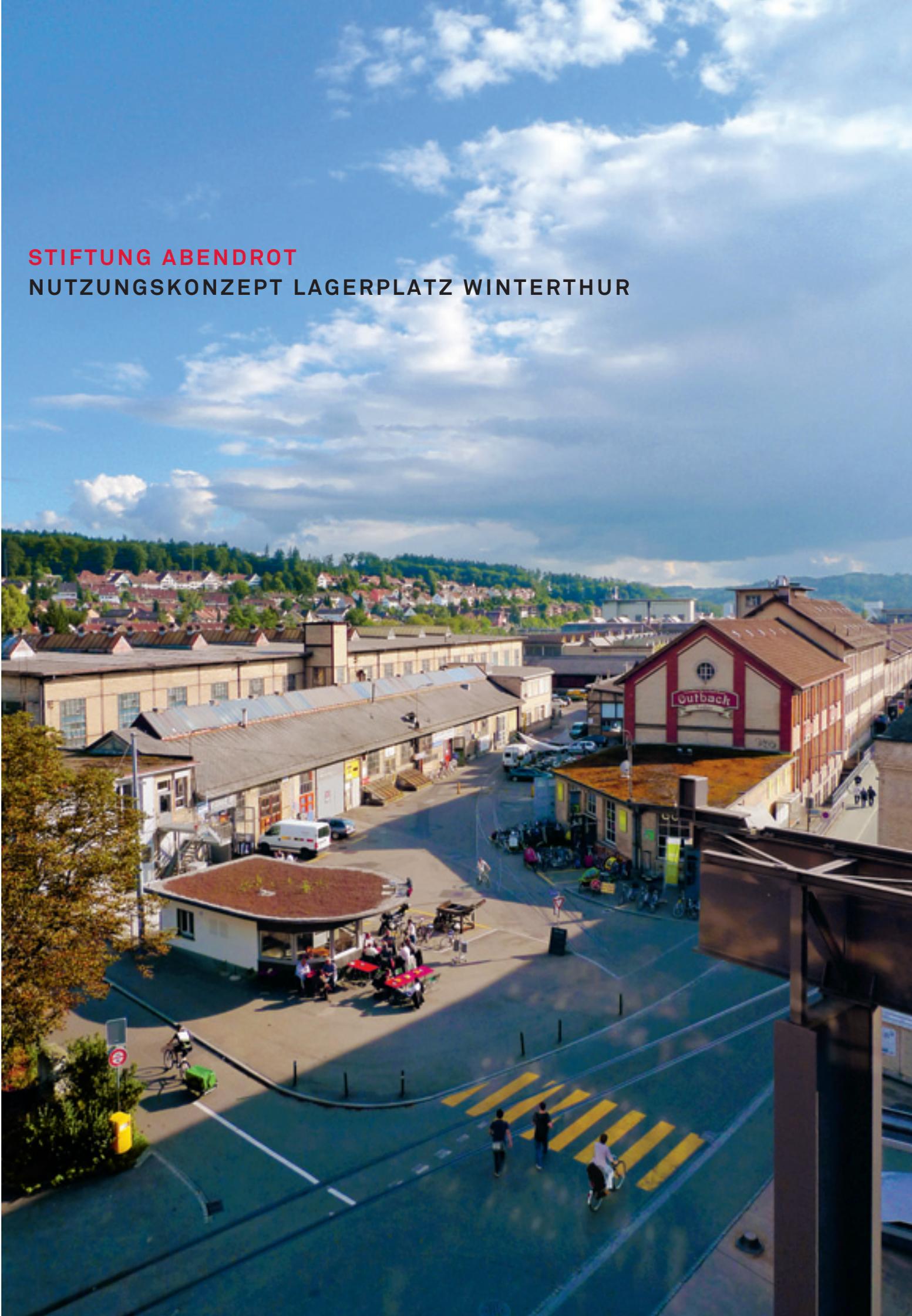


**STIFTUNG ABENDROT**

**NUTZUNGSKONZEPT LAGERPLATZ WINTERTHUR**



## **Stiftung Abendrot**

Die nachhaltige Pensionskasse

Güterstrasse 133

Postfach

4002 Basel

Telefon 061 269 90 20

Fax 061 269 90 29

[stiftung@abendrot.ch](mailto:stiftung@abendrot.ch)

[www.abendrot.ch](http://www.abendrot.ch)



# Einleitung

Die Stiftung Abendrot konnte per 1. Januar 2009 das fast 50 000 m<sup>2</sup> grosse Lagerplatzareal von Sulzer Immobilien und der Schweizerischen Post erwerben. Der Kauf erfolgte auf Initiative des Arealvereins hin, dem ein Grossteil der aktuellen Mieter angehört. 100 kleinere und mittlere Betriebe mit gegen 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern haben durch die Zwischennutzung zur Entwicklung vom unbelebten Industrieareal in ein urbanes Arbeits- und Freizeitquartier beigetragen.

Mit dem Kauf geht die Zeit der Zwischennutzung dem Ende entgegen. Statt Abbruch und Neuüberbauung wird die sanfte und nachhaltige Entwicklung weitergeführt.

Ausgehend von ihrem Verständnis der Nachhaltigkeit ist es für die Stiftung Abendrot wichtig, nicht über die Köpfe der Betroffenen hinweg Entscheide zu fällen. Deshalb hat sie die verschiedenen Interessentengruppen zu einer Zukunftskonferenz eingeladen. 120 Mieterinnen und Mieter, Anwohner, Mitglieder des Quartiervereins und Vertreter der Stadt nutzten die Gelegenheit, am 4. und 5. September 2009 in der ehemaligen Kesselschmiede ihre Visionen für die künftige Entwicklung des Lagerplatzareals zu entwerfen. Dabei kam stark zum Ausdruck, dass das Areal von vielen als Heimat, als Perle und als Biotop empfunden wird, das in seiner Durchmischung erhalten und weiterentwickelt werden muss. Dank günstiger Miete haben hier auch Betriebe eine Bleibe, die auf dem normalen Liegenschaftsmarkt Mühe hätten. Zugleich wurde aber auch klar, dass in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ein enormer Unterhaltsstau – vor allem in energetischer Hinsicht – entstanden ist. Im Anschluss an die Zukunftskonferenz wurden zur Vertiefung der wichtigsten Themen – Verkehr, Aussenraum, Wohnen, Energie, Durchmischung, Kommunikationsplattform sowie Finanzierung und Mitsprache – Arbeitsgruppen gebildet. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden am 4. November 2009 präsentiert und lieferten wichtige Grundlagen für das Nutzungskonzept.

Der Stiftungsrat der Stiftung Abendrot hat diesem Nutzungskonzept am 17. Juni 2010 zugestimmt und der Projektsteuerung den Auftrag für die Umsetzung erteilt. Die Umsetzung erfolgt bedarfsabhängig innert den nächsten zehn Jahren.

## INHALT

EINLEITUNG	1
DIE EIGENTÜMERIN	3
PROJEKTSTEUERUNG	5
VISION 2020	7
QUICK-WINS	9
1. VERKEHR	10
2. AUSSENRAUM	12
3. WOHNEN	14
4. DURCHMISCHUNG UND NUTZUNG	16
5. ENERGIE UND UMWELT	18
6. KOMMUNIKATION	20
7. MITSPRACHE	22
8. INVESTITIONEN	24
ZEITPLAN	27
SCHLUSSWORT UND FAZIT	29
DANK	30
SITUATIONSPLAN	32



# Die Eigentümerin

Das Lagerplatz-Areal ist von der Stiftung Abendrot auf Anfang 2009 gekauft worden. Was bezweckt diese Stiftung?

Die Stiftung Abendrot ist eine Pensionskasse. Mehr als 1000 Arbeitgebende haben sich der Sammelstiftung angeschlossen und versichern so ihre Angestellten im Rahmen der beruflichen Vorsorge. Mit rund 10 000 versicherten Personen ist die Stiftung Abendrot eine der grösseren Sammelstiftungen der Schweiz.

Die Stiftung Abendrot ist eine nachhaltige Pensionskasse. Sie erbringt fortschrittliche und versichertenfreundliche Leistungen, die weit über den gesetzlichen Bestimmungen liegen. Diese Leistungen entsprechen dem sozialen Strukturwandel. Die Gleichbehandlung von Mann und Frau war seit Beginn 1985 ebenso selbstverständlich wie die demokratische Mitbestimmung der Versicherten und die starke Beachtung ethischer Kriterien bei der Kapitalanlage. Davon profitieren sowohl die versicherten Personen wie auch die angeschlossenen Betriebe. Vorsorgelösungen für Beziehungen ausserhalb des gängigen Familienbildes sind kein Tabu: Als eine der ersten Pensionskassen führte sie Hinterlassenenleistungen für Konkubinatspaare und gleichgeschlechtliche Paare ein. Die anvertrauten Vorsorgegelder legt sie nach nachhaltigen, sozialen und umweltverträglichen Kriterien an. Sicherheit und Wirtschaftlichkeit sind nicht die einzigen Kriterien bei der Kapitalanlage. Alle Anlagen müssen einem strengen Nachhaltigkeitsraster entsprechen.

Die Eckpfeiler der Anlagepolitik sind Gesundheit, Umwelt und Gerechtigkeit. Der Mensch steht im Mittelpunkt der Anlagepolitik. Es wird kein Geld angelegt, wenn es gegen menschliche Interessen eingesetzt wird. Das bedeutet: keine Anlagen in Rüstungsbetrieben, in Kernkraftwerken, in Grossprojekten, die gegen ökologische Gebote verstossen. Über die getätigten Anlagen wird Rechenschaft abgelegt.

Die Anlagestrategie sieht schwergewichtig Anlagen in Immobilien vor. Die Schaffung und Erhaltung von Lebensqualität ist dabei gleich wichtig wie die Erzielung eines angemessenen Ertrags, der zur Mitfinanzierung der Renten aller Versicherten dient.

## **Viele Gründe sprechen für die Stiftung Abendrot:**

- Massgeschneiderte Versicherungen
- Maximal- statt Minimalleistungen
- Nachhaltige Anlagepolitik
- Volle Mitbestimmung der Versicherten
- Kostengünstige, effiziente Verwaltung



# Projektsteuerung

*Bild oben:  
Projektsteuerung vor Ort*

*Bild Mitte:  
im neuen Domizil*

*Bild unten:  
mit Blick auf das Areal*

Klara Kläusler, Leiterin des Bereiches Immobilien bei der Stiftung Abendrot, Barbara Buser und Eric Honegger bilden zusammen die Projektsteuerung für das Projekt Lagerplatz. Mit Barbara Buser und Eric Honegger von der Kantensprung AG konnten zwei Architekten gewonnen werden, die unter anderem die erfolgreiche Umnutzung des ehemaligen Sulzer-Burckhardt-Areals in Basel, des heutigen «Gundeldinger Felds», realisiert haben und ihre reiche Erfahrung auch in dieses Projekt einbringen werden. Unterstützt wird die Projektsteuerung von Jeannine Brunner, Assistentin der Geschäftsleitung der Stiftung Abendrot.

Die Projektsteuerung wurde nach dem Kauf des Areals Lagerplatz gebildet und hat den Auftrag, die Strategie für die Konsolidierung und Weiterentwicklung des Areals zu entwerfen und umzusetzen.

Als erster Meilenstein konnte 2009 die zweitägige Zukunftskonferenz organisiert und realisiert werden. Mit der Herausgabe des vorliegenden Nutzungskonzeptes wird der zweite Meilenstein erreicht.

In einem nächsten Schritt gilt es, die Umsetzung des vorliegenden Nutzungskonzeptes schrittweise in die Wege zu leiten. Die Architektin Valérie Waibel vom Lagerplatz konnte als engagierte und ortskundige Mitarbeiterin der Projektsteuerung gewonnen werden. Der Arealverein nimmt als legitimer Vertreter der Mieterschaft das von der Stiftung Abendrot gewährte Mitspracherecht wahr.

Die Projektsteuerung befasst sich einen Tag pro Woche mit dem Lagerplatz und arbeitet sowohl in Basel wie auch vor Ort in Winterthur. Für diese Arbeit wurde in einem unbenutzten Raum auf dem Areal ein Sitzungszimmer eingerichtet, das auch das Planarchiv des Areals beherbergt.



# Vision 2020

*Bild oben:*

*Zukunftskonferenz Lagerplatz  
4. und 5. September 2009*

*Bild unten:*

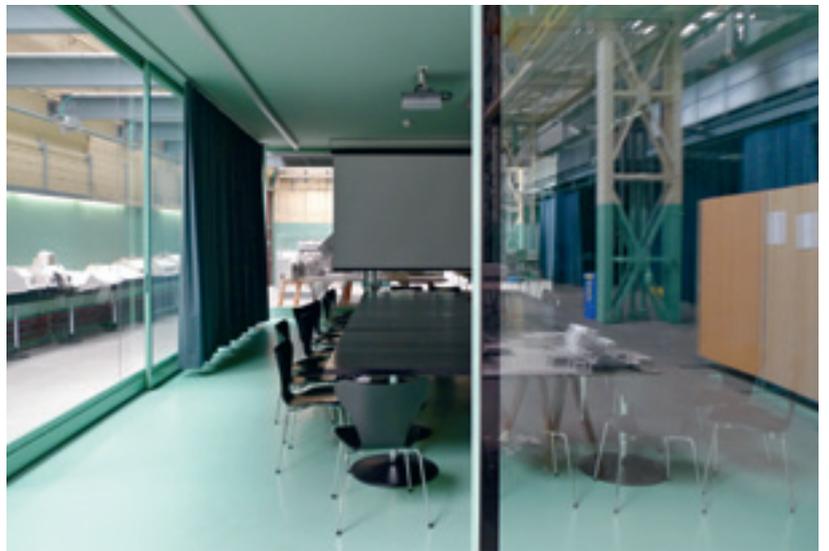
*Vision Arealverein Lagerplatz 2008*

Wie soll der Lagerplatz in rund zehn Jahren aussehen? Der Charakter des Lagerplatzes als ehemaliges Industrieareal konnte trotz Energiesanierung erhalten werden. Die bestehenden Gebäude wurden sorgfältig renoviert und umgenutzt. Auf gute Wärmedämmung und grossflächige Fotovoltaikanlagen wurde viel Wert gelegt. Auf dem ganzen Areal sind verschiedene grössere und kleinere Werkstätten, Ateliers, Dienstleistungsbetriebe und Schulen eingemietet. Im Gebäude 118 sind Wohnateliers und Wohnterrassen entstanden, auf dem Dach der Halle 194 ebenfalls. Im Gebäude 195 hat die Jugendherberge (Backpacker) ihren Platz gefunden.

Das Areal ist weitgehend autofrei. Die Halle 194 wurde zum zentralen, bewirtschafteten Autosilo umgebaut. Weitere Parkplätze befinden sich auch unter dem Neubau hinter der ZHAW. Alle anderen Parkplätze wurden Schritt für Schritt aufgehoben. Anlieferungen finden jeweils bis 11 Uhr statt, danach ist das Areal nur noch für berechnete PKW zugänglich. Auf dem ganzen Areal sind Veloständer aufgestellt, damit die Velos regen- und diebstahlsicher versorgt werden können. Um Gepäck oder schwere Sachen zu transportieren, stehen beim Autosilo Gepäckwagen (wie z.B. SBB-Trolleys) zum Gebrauch zur Verfügung. Das Areal Lagerplatz ist durch eine Buslinie direkt mit dem Bahnhof und der Stadt verbunden.

Es wurden drei öffentliche Plätze eingerichtet, die von Mietern und Besuchern vor allem im Sommer intensiv genutzt werden. Der Urbane Platz beim Eingang zum Areal ist weitgehend frei von Einrichtungen, damit die Anlieger diesen nutzen können. Australia Outback und Portier haben Aussenbereiche eingerichtet. Die Besucher finden Informationen zum Areal und zu den Mietern. Der Arealplatz in der Mitte des Areals ist sowohl Ruhe- als auch Freizeitzone mit Boulebahn, Wasserbecken, Grillstation usw. Hier treffen sich die Mieter des Areals zum Mittagessen, Feierabendbier und Samstagsgrillplausch. Der Quartierplatz am Südeinde des Areals dient den Mietern und der Quartierbevölkerung als Begegnungsraum. Er wird durch ein Restaurant ergänzt, das den Studenten als Mensa dient und abends der Quartierbevölkerung leichte Kost bietet. Auf den drei neuen Plätzen stehen Container zur Abfalltrennung (Papier, Karton, PET usw.) und Abfallkörbe zur Verfügung.

Auf dem brachliegenden Land hinter der ZHAW wurde als Zwischennutzung eine «Containersiedlung» aufgestellt, in der man für wenig Geld einen Container zum Arbeiten oder Wohnen mieten kann. Hier ist in Zukunft ein An- oder Neubau für die Bildung oder aber für ein Wohnprojekt möglich.



# Quick-Wins

*Bild oben:*

*Kranbahn, Platz 142*

*Bild Mitte:*

*Sitzungszimmer «Aquarium»  
der ZHAW*

*Bild unten:*

*Velounterstand*

Im Laufe der Konzeptarbeit wurde eine Serie von Massnahmen identifiziert, die ohne grössere Vorbereitungen rasch umgesetzt werden können: die Quick-Wins. Sie sollen den ersten Schritt in die Zukunft symbolisieren und wenn möglich im Laufe des Jahres 2010 realisiert werden, da sie ohne grössere Vorbereitungen umgesetzt werden können.

## **Folgende Quick-Wins wurden identifiziert:**

- Mobility-Standort auf dem Areal organisieren
- Keine Parkplätze mehr an Aussenstehende vermieten
- Uhr und Plakat mit Abfahrtszeiten der Züge bei Portierloge installieren
- Infoplattform bzw. Aushang bei Portierloge installieren
- «Mobile» Bäume pflanzen
- Mobile Velounterstände aufstellen
- Energieberatung für die Mieter veranlassen
- Abfallkörbe auf dem Areal montieren
- Abfallsammelstellen (Papier, Karton, Altglas, PET) einrichten
- Aqua-Click-Wassersparventile bei allen Wasserhähnen montieren
- Sitzungszimmer katalogisieren und öffentlich zugänglich machen
- Kranbahn 142 als Allmend betreiben
- Rotationsseifen statt Flüssigseifen installieren
- Den «Urbanen Platz» räumen und neu nutzen
- Energieringleitung besser isolieren
- Fotodokumentation der baulichen Massnahmen veranlassen
- Ökostrom statt Atomstrom einkaufen
- Mobiliar für Aussenplätze beschaffen

Diese Massnahmen werden in Zusammenarbeit mit dem Arealverein als Mietervertreter definiert und umgesetzt.

# 1. Verkehr

Die Hauptidee bezüglich des Verkehrs ist, den Lagerplatz weitgehend autofrei zu halten und die frei werdende Fläche für öffentliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Dafür soll im Gebäude 194, von der Jägerstrasse her zugänglich, ein bewirtschaftetes Parksystem eingebaut werden. Ein zweites Parkfeld besteht auf dem Platz 141 hinter der Halle 191, von der Tössfeldstrasse her erreichbar. Bei Bedarf kann hier ein Parkdeck oder ein unterirdisches, ebenfalls bewirtschaftetes Parkhaus gebaut werden. Das Areal soll für Autos und Lieferwagen nur noch vormittags zugänglich sein, ab 11 Uhr verhindern Schranken oder Poller die Zufahrt. Spätere oder spezielle Anlieferungen müssen angemeldet werden. Mit dieser Regelung, die den Langsamverkehr bevorzugt, sind keine Bodenbeschriftungen mehr nötig.

Für Velofahrer werden Velounterstände bereitgestellt. Diese sind verstellbar, damit getestet werden kann, wo sie am sinnvollsten platziert werden sollen. Fussgänger können auch den Trampelpfad entlang der Bahngleise benutzen, der gegen die Gleise hin abgesichert ist.

Die Stadt plant eine bessere Anbindung des Areals mit einer Busverbindung vom Bahnhof zum Lagerplatz. Die Buslinie 4 wird neu durch die Untere Vogelsangstrasse geführt und hält an der Wylandbrücke. Der hintere Teil des Areals ist aber immer noch schlecht erschlossen: Durch die Umleitung der Linie 11 durch den Bahnmeisterweg zur Kesselschmiede und die Tössfeldstrasse bis zur Unteren Briggerstrasse könnten die Haltestellen Tössfeld und Gaswerk wieder bedient werden, die von der Linie 4 nicht mehr angefahren werden.

Alternativ könnte ein Solartaxi auf Schienen einen Shuttle-Service zum Bahnhof anbieten. An der Portierloge wird eine grosse Uhr und ein (gelbes) Plakat mit den Abfahrtszeiten der Züge angebracht.





## 2. Aussenraum

Der Aussenraum soll belebt werden. Es wird Mobiliar (Tische, Stühle, Sonnenschirme, Blumentröge usw.) zur Verfügung gestellt, welches von Mietern und Besuchern auf allen drei Plätzen benutzt werden kann.

**A: Der Urbane Platz** beim Nordeingang des Areals mit städtischem Charakter wird als Freizeit-, Kultur- und Verkaufsfläche mit Gastronomie (Portier und Outback) genutzt. Die Portierloge wird zur Auskunftsstelle über das Areal und die verschiedenen Mieter.



**B: Der Arealplatz** in der Mitte des Areals zwischen Halle 181 und 193 hat einen familiären, arealbezogenen Charakter, er ist begrünt mit Bäumen, ausgerüstet mit Boulebahn, Feuerstelle und Wasserbecken. Die offene Halle 192 bietet Schutz vor Regenschauern.

**C: Der Quartierplatz** am südlichen Ende des Areals zwischen Tössfeldstrasse und Halle 179 ist zum Treffpunkt der Quartierbevölkerung und der Arealnutzer geworden. Das Restaurant in der Halle 179 mit seinen Aussensitzplätzen ist weitherum beliebt. Die Kranbahn 142 ist auch Pausenhof der ZHAW. Dieser gedeckte Aussenraum wird vom Arealverein als Allmend verwaltet.

Auf den drei neuen Plätzen sollen Container zur Abfalltrennung (Papier, Karton, PET usw.) aufgestellt werden. Um dem Littering entgegenzuwirken, werden Abfallkörbe installiert.



### 3. Wohnen

Wohnen hat auf dem Lagerplatz nicht erste Priorität. Nur arealverträgliches Wohnen soll gefördert werden, d.h. Wohnen, das die Aktivitäten auf dem Lagerplatz schätzt und auch mal ein bisschen Lärm und nächtliche Aktivitäten toleriert.

Für das dem Areal entsprechende Atelierwohnen oder Wohnen in Gemeinschaft bieten sich zwei Gebäude an. Im Gebäude 118 können auf fünf bis sechs Stockwerken Wohnateliers entstehen (unten Werkstatt, in der Mitte Wohnateliers und oben Wohnterrassen). Auf dem Dach von Gebäude 194 können bungalowartige Wohnungen mit Dachterrassen gebaut werden.

Im Gebäude 195 soll ein Backpacker-Hotel oder eine Jugendherberge entstehen, welche in Winterthur einem grossen Bedürfnis entspricht. Ausserdem könnte im Bereich 141 eine Containerstadt als Zwischennutzung aufgestellt werden. In den Containern kann gearbeitet und/oder gewohnt werden. Später soll in diesem Bereich ein Neubau für Bildung oder Wohnen entstehen.





## 4. Durchmischung und Nutzung

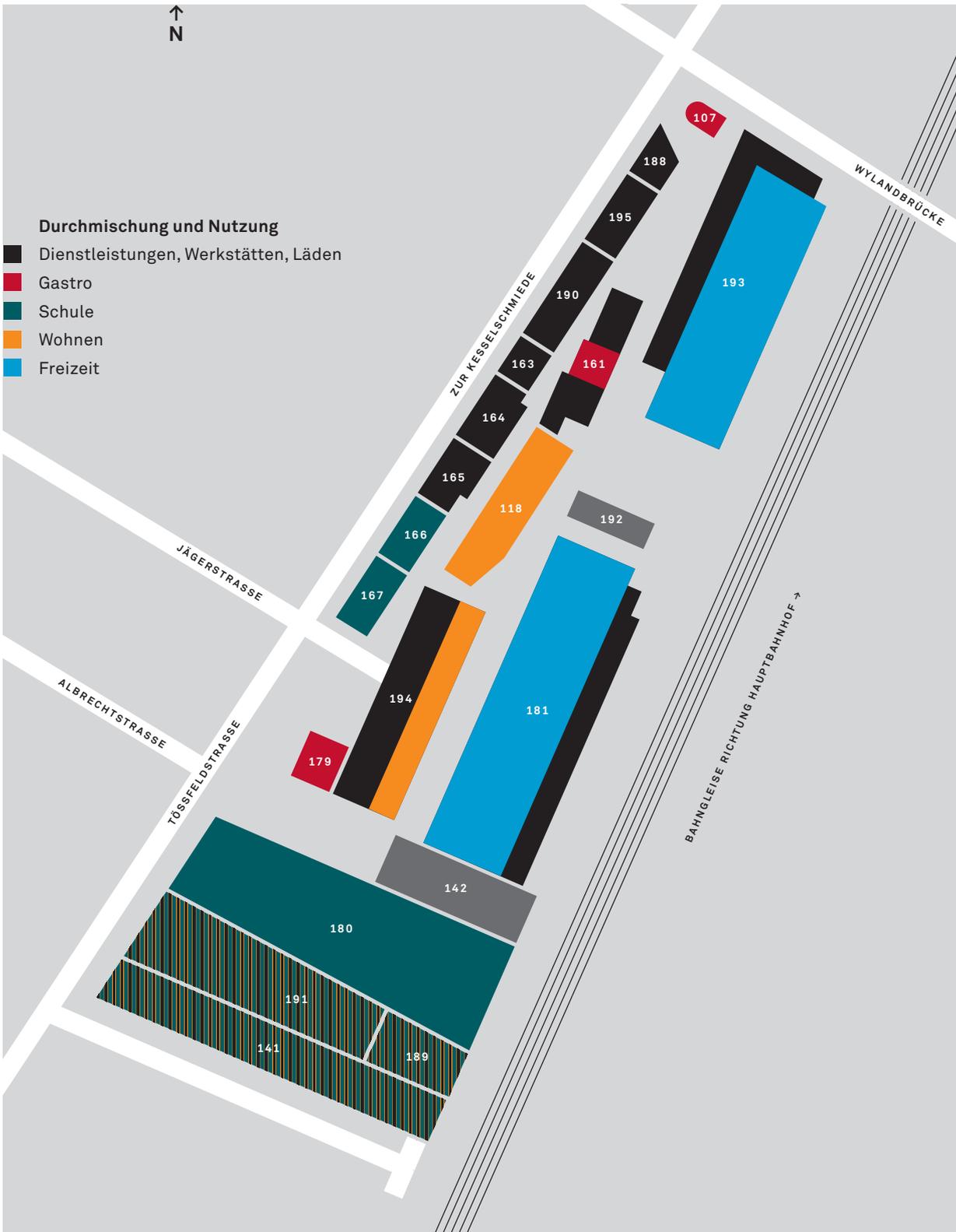
Die verschiedenen Gebäudegrößen, -formen und -ausstattungen haben eine lebendige, bunte Nutzungsmischung ermöglicht. Auch bei der Weiterentwicklung des Areals soll von der bestehenden Bausubstanz ausgegangen werden und die jeweils beste Neunutzung für das historisch Gewachsene gesucht werden.

Die lebendige Durchmischung von Werkstätten, Ateliers, Dienstleistungen, Schulung, Freizeit, Gastronomie und Läden soll beibehalten und durch spezifische, differenzierte Wohnnutzung (siehe Kapitel 3) ergänzt werden. Da die Gebäude in ihrer Grundfläche, dem Fussabdruck, erhalten bleiben, können sie je nach Bedarf und unabhängig voneinander umgenutzt, vergrößert und ausgebaut werden.

In den beiden grossen Hallen 181 und 193 sollen Freizeit- und Sportnutzungen beibehalten und weiterentwickelt werden. Dienstleistungen und Gewerbe bleiben verteilt auf verschiedene, dafür geeignete Gebäude. Gastronomie siedelt sich an den geplanten Plätzen an, die dadurch zu belebten Treffpunkten werden.

Der Bereich hinter der Halle 180 wird je nach Bedarf für weitere Schulnutzungen reserviert. Es könnte dort im Anschluss an das bestehende Wohnquartier aber auch eine Wohnnutzung geplant werden.





## 5. Energie und Umwelt

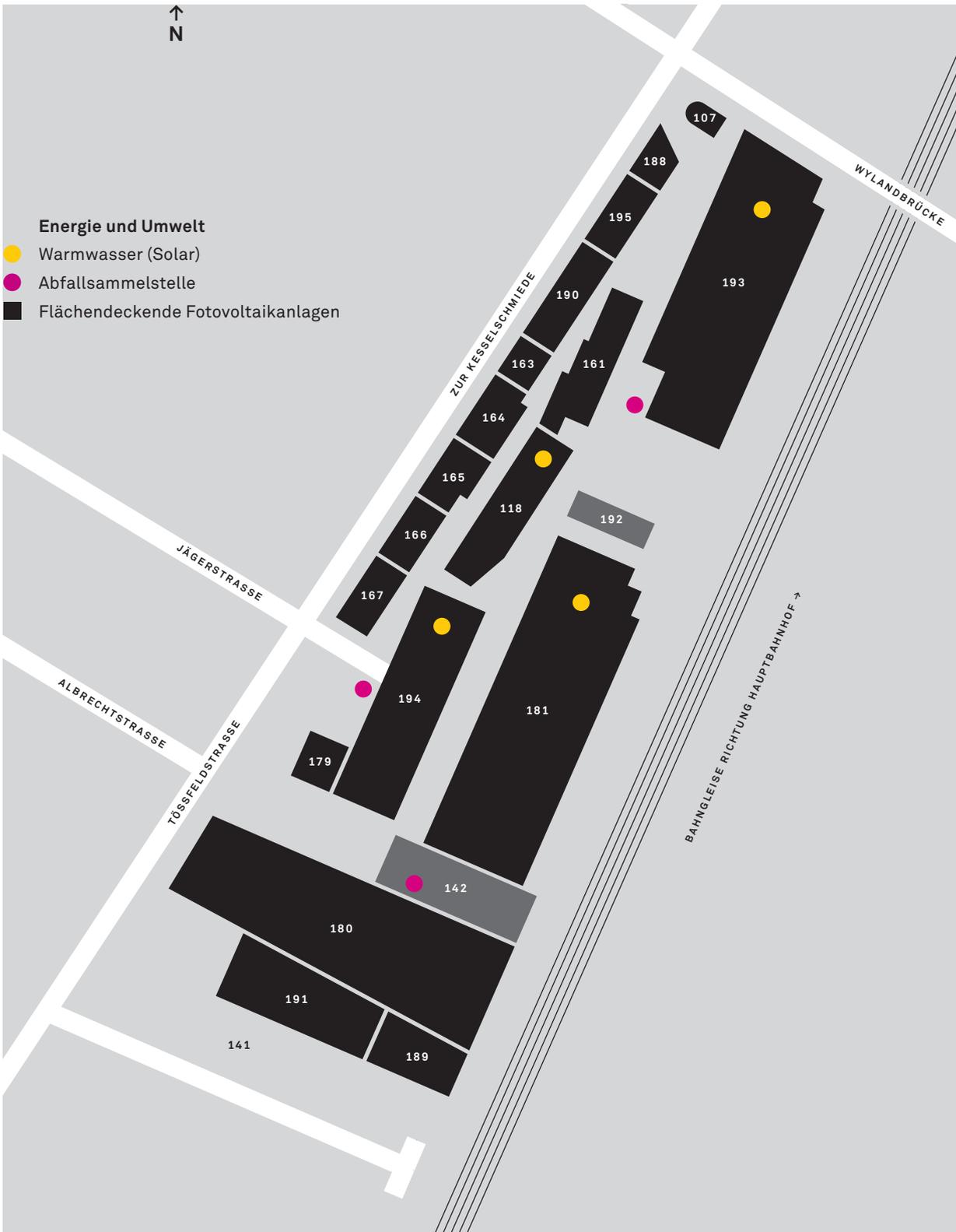
Für das Areal soll eine Gesamtenergieanalyse auf der Grundlage der Wärmebedarfsberechnung nach SIA 380/1 erstellt werden. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt wird ein Sanierungsplan für die Aussenhüllen über die nächsten zehn Jahre festgelegt.

Um die Energieeffizienz zu steigern, soll eine Energieberatung für die einzelnen Mieter organisiert werden. Der Energieverbrauch (elektrisch und Heizung) soll in Zukunft individuell gemessen werden. Den Mietern soll innerhalb von fünf Jahren eine verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung vorgelegt werden.

Die «Vereinbarung Nachhaltigkeit» zeigt die Verantwortung von Vermieterin und Mietern in Bezug auf Nachhaltigkeit auf. Sie soll integraler Bestandteil des neuen Mietvertrages werden. Von Stadtwerk Winterthur wird in Zukunft Recyclingstrom statt Standardmix mit Atomstrom bezogen.

Auf dem Areal sollen die Möglichkeiten, erneuerbare Energie zu produzieren, geprüft werden. Es kommen vor allem Solaranlagen für die Warmwasser- und Stromerzeugung in Frage. Fotovoltaikanlagen sollen grossflächig auf allen Gebäuden zum Einsatz kommen. Es wird eine Rahmenbewilligung für den Bau von Fotovoltaikanlagen beantragt, um die Montage solcher Anlagen zu beschleunigen. Die Abnahmeverpflichtung des Nahwärmeverbundes soll um den Anteil auf dem Areal erzeugter, erneuerbarer Energie reduziert werden.





## 6. Kommunikation

Plätze, Strassen und Gassen sollen mit Frauennamen benannt und beschriftet werden. Hauseingänge erhalten Hausnummern. Es wird kein eigenes Konzept erarbeitet, sondern das städtische Beschriftungssystem angewandt. Vom Bahnhof her werden Wegweiser den Weg zum Lagerplatz zeigen.

Für das Areal selbst soll ein Beschriftungskonzept erarbeitet werden. Die Schilder werden möglichst bescheiden geplant, damit die Industrieatmosphäre der alten Gebäude gewahrt bleibt. Die Tag/Nacht-Wirkung ist zu beachten. Dank der Autofreiheit braucht es weder Boden- noch Parkplatzmarkierungen.

Beim Nordeingang des Areals übernimmt das neu eröffnete Bistro «Portier» die Funktion eines Pförtners: Die Betreiber haben den Auftrag, Auskünfte über das Areal zu geben (wer ist wo, was findet wann wo statt, was wird wann wo gebaut, was ist wo zu vermieten, wer ist Abendrot). Ein grosser Arealplan wird aufgehängt, es steht ein Anschlagbrett zur Verfügung, der Besucher kann sich mit Broschüren und Prospekten bedienen. Die Homepage [www.lagerplatz.ch](http://www.lagerplatz.ch) des Arealvereins Lagerplatz enthält die aktuellen Informationen zum Lagerplatz wie Infos des Arealvereins, Aktuelles von Abendrot, vermietbare Räume, Veranstaltungskalender usw. Ein Newsletter wird an alle Mieter verschickt, wenn etwas Neues auf der Homepage aufgeschaltet wird. Fragen an die Eigentümerin können an [projektsteuerung.lagerplatz@abendrot.ch](mailto:projektsteuerung.lagerplatz@abendrot.ch) gerichtet werden. Führungen durch das Areal können beim Arealverein gebucht werden. Infos und Treffpunkt beim «Portier».





# 7. Mitsprache

Der Kauf des Areals Lagerplatz durch die Stiftung Abendrot hat den Mieterinnen und Mietern nach jahrelanger Unsicherheit der Zwischen-nutzung nun Zukunftsperspektiven auf dem Areal eröffnet. Damit der Lagerplatz langfristig ihren Bedürfnissen und Erwartungen entspricht, können und sollen sie an der Konsolidierung und Entwicklung des Areals teilnehmen.

Die Mitsprache der Mieterschaft bzw. deren Interessenvertretung ist je nach Bereich unterschiedlich geregelt. Der Arealverein Lagerplatz wird von der Stiftung als demokratisch legitimierte Interessenvertretung der Mieterschaft anerkannt. Die verschiedenen Themen werden den Bereichen A, B und C (siehe Tabelle) zugeordnet. Das Vorgehen bei der Mitsprache der Mieter ist wie folgt geregelt:



## 1. Schritt

Die Vertretung der Mieterschaft wird bereits bei der Definition der Massnahmen beigezogen, welche die Auftragsformulierung für die Fachplaner bildet. Für die Arbeit eines Fachplaners können sich Mieter, Mietergruppen oder die Mietervertretung bewerben.

Die Finanzierung des ersten Schrittes erfolgt halbe/halbe, d.h., die Mietervertretung beteiligt sich zu 50% an den Kosten.

## 2. Schritt

Die Fachplaner erarbeiten ein Konzept oder Projekt mit Kostenschätzung. Dieses wird mit der Mietervertretung diskutiert.

Die Finanzierung des zweiten Schrittes erfolgt durch die Eigentümerin.

## 3. Schritt

Ist das Projekt von der Projektsteuerung bewilligt, werden Aufträge für die Umsetzung erteilt. Mieter, Mietergruppierungen oder die Mietervertretung können sich für die Umsetzung bewerben.

Die Finanzierung des dritten Schrittes erfolgt durch die Eigentümerin.

Eine erste Umsetzung des vorgeschlagenen Mitspracheprozesses ist die Realisierung der Quick-Wins.

<b>Themen</b>	<b>Bereich A</b> Stiftung Abendrot	<b>Bereich B</b> Mitsprache Arealverein	<b>Bereich C</b> Mitsprache Mieterinnen und Mieter
Finanzierung	•		
Nutzung	•	Vorschlagsrecht	Vorschlagsrecht pro Gebäude
Mieterwahl	•	Vorschlagsrecht	Vorschlagsrecht für Gebäude
Verwaltung	•		
Aussenraum		•	
Verkehr, Erschliessung		•	
Kommunikation		•	
Energie		•	
Sanierung der Altlasten	•		
Technische Infrastruktur	•		Vorschlagsrecht pro Gebäude
Bauliche Massnahmen	•		

# 8. Investitionen

Die Investitionen auf dem Lagerplatz sind in drei Kategorien einzuordnen:

- **werterhaltende Massnahmen**
- **wertvermehrende, teilweise mietzinsrelevante Investitionen**
- **wertvermehrende, mietzinsrelevante Investitionen**

Als werterhaltend gelten Massnahmen, die den Gebrauch der Liegenschaften langfristig garantieren, z.B. Ersatz der Dachhaut, Ersatz von Spenglerarbeiten, Anpassungen oder Ersatz der technischen Installationen wie Wasserzuleitungen, Kanalisation, Sanierung der Altlasten sind nicht mietzinsrelevant, d.h., sie haben keinen Einfluss auf die bestehenden Mieten.

Wertvermehrend sind Investitionen dann, wenn sie eine bessere Nutzung der Mieteinheit erlauben, z.B. der Ersatz von Einfach- durch Isolierverglasung, Dachisolationen. Sie sind teilweise mietzinsrelevant. Die Mietzinserhöhung ist gesetzlich geregelt.

Investitionen, die zusätzlichen Mietraum generieren, z.B. Aufstockung eines Gebäudes oder der Einbau eines Stockwerks in einer Halle sind mietzinsrelevant. Die Baukosten werden auf die neuen Flächen umgerechnet.

Investitionen, die vom Mieter explizit gewünscht werden, z.B. zusätzliche Türen, ein zusätzlicher Balkon, der Einbau einer Wand oder einer Toilette, sind mietzinsrelevant. Sie werden mit 7,5% Bruttorendite auf die Miete geschlagen.

Die Bruttorendite von 7,5% deckt folgende Ausgaben:

- **Finanzierungskosten:** Verzinsung Darlehen, Rendite der Stiftung  
Abendrot, Abschreibung
- **Bewirtschaftungskosten:** Gebäudeversicherung, Steuern,  
Verwaltung usw.
- **Unterhaltskosten:** laufender und aussergewöhnlicher Unterhalt
- **Mietzinsausfall**







# Zeitplan

Projekt	Priorität	2010	2011	2012	2013	2014	2015
107 Portier	A	■	■	■	■	■	■
181 Sport	A	■	■	■	■	■	■
194 Parkhaus	A	■	■	■	■	■	■
180 Isolation ZHAW	A	■	■	■	■	■	■
193 Tempodrom	A	■	■	■	■	■	■
195 Backpacker	B	■	■	■	■	■	■
Infrastruktur Strom	B	■	■	■	■	■	■
Infrastruktur Heizung	B	■	■	■	■	■	■
Altlastensanierung	B	■	■	■	■	■	■
Dämmung Gebäudehüllen	B	■	■	■	■	■	■
179 Gastro	C	■	■	■	■	■	■
Platz A	C	■	■	■	■	■	■
Platz B	C	■	■	■	■	■	■
Platz C	C	■	■	■	■	■	■
118 Wohnen	D	■	■	■	■	■	■

- Planung
- Umsetzung
- Nutzung



# Schlusswort und Fazit

Die intensive Auseinandersetzung mit allen Aspekten und Facetten der Arealentwicklung hat zu einem Resultat geführt, das eine nachhaltige Entwicklung dieses urbanen Biotops garantiert. Der Einbezug von Mietern, Nachbarn und Behörden in die Planung garantiert eine nutzernahe Weiterentwicklung des Areals. Mit dem vorliegenden Vorschlag bezüglich Mitsprache gewährt die Stiftung Abendrot den Mietern und dem Arealverein als Vertretung der Mieterschaft eine bisher einmalige Mitsprache und ein Mitgestaltungsrecht für das Areal.

Die Beibehaltung des Fussabdruckes der bestehenden Gebäude ermöglicht es, jedes Gebäude unabhängig von anderen bei Bedarf zu renovieren und zu entwickeln. Es entstehen nur wenige terminliche Abhängigkeiten.

Die Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz und die sanfte Renovation derselben erhalten die bisherigen Bauteile und schonen Ressourcen, die für Neubauten aufzuwenden wären. Die Spuren der Geschichte und des Gebrauchs bleiben erhalten und schaffen eine unverwechselbare Atmosphäre. Sie erlauben Nutzern und Besuchern die Identifikation mit der bewegten Geschichte des Areals, die auch die Stadt Winterthur geprägt hat.

Ein attraktives Mobilitätskonzept macht das Gebiet unabhängig vom Auslaufmodell des Individualverkehrs und sichert die Attraktivität des Areals in Zukunft.

Das Energiekonzept soll prioritär vorangetrieben werden, damit die Mieter den kommenden Energiepreiserhöhungen und steigenden Nebenkosten ruhig entgegensehen können.

Der Verzicht auf maximale Rendite ermöglicht das Wachsen und Bestehen auch kleiner, junger Unternehmerpflänzchen, die in Neuüberbauungen keine Chance hätten. So können Synergien und Partnerschaften entstehen, die auf gemeinsamer Erfahrung und Kenntnis der Probleme gegründet sind und den Erfolg der Jung- und Kleinunternehmer abstützen helfen. So ist auch die Sicherheit der Investition in Krisenzeiten besser gewährleistet als bei einer Hochzinspolitik.

Mit diesem Zukunftsszenario will die Stiftung Abendrot aufzeigen, dass mit den Pensionskassengeldern ihrer Mitglieder durch die Investition in lokale, breit abgestützte Aktivitäten eine sichere, vernünftige Rendite erarbeitet werden kann.

Das gemeinsam erarbeitete Nutzungskonzept soll die nächsten zehn bis zwanzig Jahre als Leitbild für die Entwicklung des Areals dienen.



# Dank

Die Stiftung Abendrot dankt allen Personen, welche aktiv an der Zusammenarbeit teilgenommen und so dazu beigetragen haben, dass dieses Nutzungskonzept entstehen konnte:

Den Teilnehmern der Zukunfts- und Ergebniskonferenz, den daraus hervorgehenden Arbeitsgruppen, dem Arealverein Lagerplatz und der Sulzer Immobilien AG, insbesondere Yvo Lehner. Den Behörden der Stadt Winterthur, im Speziellen Ernst Wohlwend für seine wohlwollende Unterstützung des Projekts von Anfang an. Der Organisationsentwicklung «frischer Wind» für die Begeleitung des Beteiligungsprozesses. Auch danken wir allen, welche uns teilweise recht kurzfristig Sitzungszimmer und Konferenzräume für die vielen Besprechungen und Anlässe zur Verfügung gestellt haben.

# Situationsplan



## Impressum

Herausgeberin: Stiftung Abendrot, Basel

Redaktion | Projektsteuerung

Barbara Buser, Eric Honegger, Klara Kläusler

Fotos Zukunftskonferenz

Istvan Akos, Akos & Partnerinnen AG, Basel

Fotos Lagerplatz | Grafik | Illustrationen Pläne

Janine Peter, visuelle Gestaltung, Winterthur

Bildbearbeitung | Druckvorstufe

Walker dtp, Winterthur

Offsetdruck | 1000 Exemplare | September 2010

Mattenbach AG, Winterthur



## Stiftung Abendrot

Die nachhaltige Pensionskasse

Güterstrasse 133

Postfach

4002 Basel

Telefon 061 269 90 20

Fax 061 269 90 29

[stiftung@abendrot.ch](mailto:stiftung@abendrot.ch)

[www.abendrot.ch](http://www.abendrot.ch)

[www.lagerplatz.ch](http://www.lagerplatz.ch)

[projektsteuerung.lagerplatz@abendrot.ch](mailto:projektsteuerung.lagerplatz@abendrot.ch)

[abendrot.ch](http://www.abendrot.ch)

