

Pionierpark Winterthur Neue Nutzung in alten Mauern

allreal



Pilotprojekt auf dem Sulzer-Areal



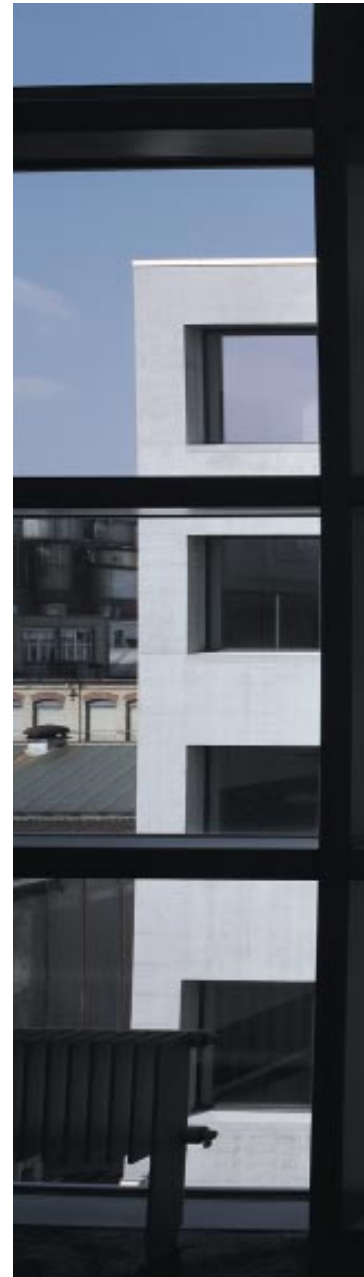
Dr. Christoph Caviezel, CEO Intershop Holding AG «Ausschlaggebend für die Standortwahl war die zentrale Lage am Eingang zur Innenstadt und die grosszügige Fabrikarchitektur. Es ist ein eindrückliches Bauwerk entstanden, das unseren Anforderungen als Immobiliengesellschaft vollauf gerecht wird.»

Die Intershop Holding AG entwickelte auf dem ehemaligen Sulzer-Areal in Winterthur mit dem «Pionierpark» ein Geschäftshaus mit Büro-, Laden-, Ausstellungs- und Gewerbeflächen. Das Projekt beinhaltet den Umbau der denkmalgeschützten Industriehalle und einen seitlich angegliederten Neubau. Hohe Räume von bis zu sechs Metern, eine neoklassizistische Fassadenstruktur aus Backstein und ein moderner zweistöckiger Aufbau aus Glas und Metall über dem alten Gebäude geben dem Pionierpark einen zukunftsweisenden Charakter. Der Grundausbau lässt alle Optionen offen, vom Büro über eine mehrstöckige Galerie bis hin zum Loftatelier.



Mit der Ausführung des Projektes beauftragte Intershop die All-real Generalunternehmung AG. Beim modernen Anbau handelt es sich um das erste neue Gebäude, das auf dem früheren Fabrikareal erstellt worden ist.

Brachliegendes Industrieareal von strategischer Bedeutung



Urs Schoch, Präsident der Büro Schoch AG sowie Initiant des Pionierparks «Triebfeder unserer Studien war die Überzeugung, dass es sich beim Pionierpark um eines der repräsentativsten Gebäude der Stadt Winterthur handelt. Wir wollten in Winterthur etwas bewegen und das Sulzer-Areal mit neuem Leben füllen.»

Das Industriegebiet der Gebrüder Sulzer AG besteht aus einem Komplex heterogener Gebäude, die nach dem Auszug der Schwerindustrie Ende der Achtzigerjahre mehrheitlich leer standen. Die beachtliche Grösse von rund 22 Hektaren – vergleichbar mit derjenigen der Winterthurer Altstadt – sowie die strategisch einmalige Lage neben dem Bahnhof motivierten diverse Gruppierungen, architektonische Projekte auszuarbeiten. Wegen der anhaltenden Rezession konnten jedoch keine Investoren gefunden werden.



Die schwierigen Rahmenbedingungen führten zur Erkenntnis, dass das brachliegende Industrieareal für einen einheitlichen Wurf zu grosse Dimensionen aufweise. Die Sulzer Immobilien AG änderte daraufhin die Vermarktungsstrategie und nahm im Rahmen des ganzheitlichen Entwicklungsmanagements kleinere Parzellierungen vor. Diese Situation weckte das Interesse verschiedener Investoren.

Überzeugt vom Nutzungspotenzial der leer stehenden Liegenschaft erteilte die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG – eine Tochtergesellschaft der Intershop Holding AG – der Allreal Generalunternehmung AG einen Totalunternehmerauftrag, der die Ausarbeitung von Entscheidungsgrundlagen für eine optimale Nutzung und damit für eine nachhaltige Investition umfasste. In der Folge kaufte Intershop den Gebäudekomplex mit total 2 300 m² Grundstücksfläche altlastenentsorgt von der Sulzer Immobilien AG.

Überzeugende architektonische Lösung mit neuem Aufbau



Stefan Nil, Architektur.Nil-Hürzeler AG, Erlenbach «Es ist uns gelungen, Konzept, Finanzen und Ästhetik auf eine Ebene zu bringen und gleichzeitig den industriellen Charakter zu erhalten. Wir haben trotz unterschiedlicher Interessen eine Form gefunden, welche die Entwicklung des Sulzer-Areals prägen könnte. Mit der gläsernen Aufstockung und dem Sichtbeton-Anbau erhielt das Gebäude mit modernen Mitteln ein neues Gesicht.»

Die Herausforderung bei der Renovation der geschützten ehemaligen Schmiede und Werkzeugfabrik bestand in der Aufgabe, die Nutzung zu optimieren und gleichzeitig der architektonischen Vielfalt gerecht zu werden. Nach Rücksprache mit der städtischen Denkmalpflege und dem Stadtarchitekten verzichtete Intershop auf einen dreistöckigen Aufbau. Die städtische Denkmalpflege forderte eine klare visuelle Trennung zwischen altem und neuem Gebäude. Sie schlug für den Aufbau einen Materialwechsel sowie eine moderne Architektursprache vor. Der alte Baukörper sollte als geschlossene Einheit erkennbar sein und der Aufbau zwei Geschosse nicht übersteigen.



Der für die architektonische Ausführung verantwortliche Architekt Stefan Nil schlug vor, zur Unterscheidung zwischen altem und aufgesetztem Bauteil einen klaren Akzent zu setzen. Resultat dieser Idee war ein zweistöckiger Aufbau aus einer Glas-Stahl-Konstruktion. Die axial angeordneten Treppenhäuser blieben ebenso erhalten wie die Fenster-Einteilungen mit der alten Profilgestaltung an der denkmalgeschützten Fassade zur Zürcherstrasse. Der Verzicht auf die Fläche des dritten Stockwerks wurde durch einen modernen fünfstöckigen Anbau in Sichtbeton kompensiert.

Der industrielle Charakter blieb auch in der Formensprache und durch die Materialwahl erhalten. Für den Innenausbau vorbereitet sind der Unterlagsboden sowie die Wände in Sichtbeton und Weissputz. Sämtliche Räume können mechanisch belüftet werden. In die renovierte Industrieanlage wurden zwei Lifte eingebaut. Die Elektroanschlüsse sind in allen Geschossen bis zur Hauptverteilung verlegt. Für die internen Korridore, Treppenhäuser sowie den Aussenbereich ist eine einheitliche Beleuchtung vorgesehen. Die elektronisch angetriebenen Sonnenstoren sind süd- und westseitig angebracht. In allen Geschossen wurden neue Heizkörper und zeitgemässe Nasszellen installiert.

Städtebauliche Pionierleistung



Der historische Bau an der verkehrsreichen Zürcherstrasse konnte fast vollständig erhalten werden. Der gläserne Aufsatz bildet einen wohltuenden Kontrast zum bestehenden Gebäude und zum anliegenden alten Kesselhaus. Die neoklassizistische Backsteinfassade wurde restauriert und die Altbaufenster rekonstruiert. Beim neuen Sichtbeton-Anbau werden die Fenster von unten nach oben, von Geschoss zu Geschoss kleiner. Im Parterre wurden die Fenster heruntergezogen, zwei grosszügige Eingänge geschaffen und dadurch der bisher streng abgeriegelte private Bereich öffentlicher Nutzung zugänglich gemacht. Die Fenster auf der Südseite des Anbaus sind bewusst klein gehalten, um der weiteren Arealge-



gestaltung alle Optionen zu belassen. Im Inneren der Halle der ehemaligen Dampfschmiede und Werkzeugfabrik erinnern überhohe Räume und massive Pfeiler an die industrielle Nutzung. Die Pfeilerstruktur mit der pilzförmigen Deckenverstärkung fand im Aufbau ihre moderne Fortsetzung. Der rohe Beton im Annxbau übernimmt die schlichte Form des alten Gebäudes mit rohem Backstein. Vom alten Gebäude wurden auch die Geschosshöhen übernommen.

Die Freiraumgestaltung und die Erschliessung des Pionierparks folgten dem Konzept der Landschaftsarchitekten Vetsch, Nipkow Partner. Sie zeichnen für die Gestaltung der Aussenräume auf dem

gesamten Sulzerareal Winterthur Stadt verantwortlich. Die öffentliche Zone besteht aus fließend eingebautem Hartbelag. Die Belagsflächen sind so ausgeformt, dass bei Regen Wasserlachen entstehen, in denen sich die Umgebung spiegelt. Der Innenhof kann somit – unter anderem von der im modernen Annxbau eingemieteten Berufsschule – auf vielfältige Art erlebt und benutzt werden. Die von der Stadt Winterthur zur Auflage gemachten 43 Parkplätze stehen in einer nahe gelegenen Einstellhalle zur Verfügung.

Anspruchsvolle Restauration

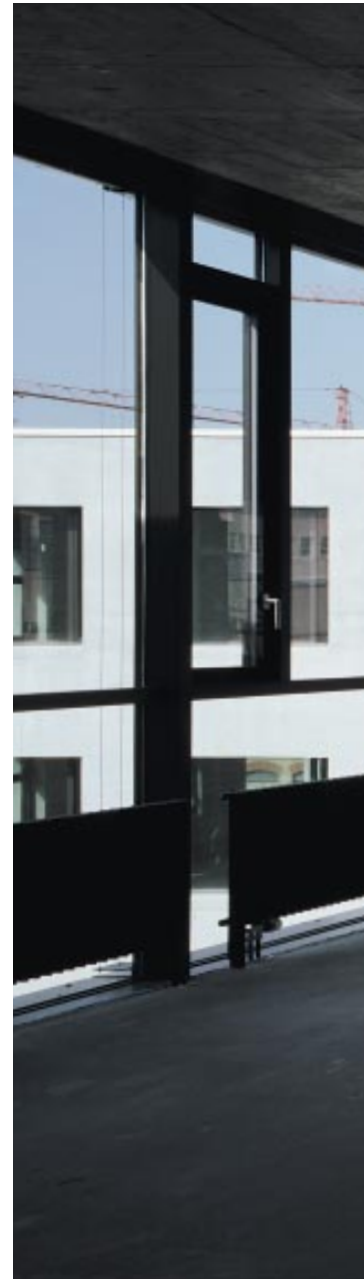


Die von Allreal in Auftrag gegebenen Restaurationsarbeiten erforderten eine minutiöse Planung. Nach der Auftragserteilung, Bemusterung und Werkteilplanung folgten Diskussionen mit dem Architekten, der städtischen Denkmalpflege und dem städtischen Bauamt über Nutzungsmöglichkeiten, Farbe und Materialwahl. Die Interessen verschiedener Gruppen mussten auf einen Nenner gebracht werden. Eine spezielle technische Herausforderung bildete die Rekonstruktion der Fenster im alten Gebäude. Die neue Isolierverglasung musste denselben Ansichtsgrad wie die bestehende einfache Verglasung ausdrücken. Auch die Zusammensetzung der Profile war millimetergenau vorgegeben. Die für die sta-



tische Konstruktion wichtigen Säulen mit den typischen Zapfenelementen auf den Kranen blieben bestehen. Um die Belichtung für den Innenraum zu vergrössern und die Schaufensteranlage zu erweitern, wurde der Brüstungsbereich im Erdgeschoss Richtung Zürcherstrasse vertieft. Aufwändig waren auch die Restaurationsarbeiten an der Fassade sowie die Anpassungen im Innern des Gebäudes gegen das alte Kesselhaus, dessen Anschlüsse erst nach Rücksprache mit der Sulzer AG und der städtischen Denkmalpflege realisiert wurden. Eine Sichtbetonwand trennt im Erdgeschoss die nördliche Lagerhalle vom südlichen, für flexible Nutzung vorgesehenen Grossraum. Die neu geschaffene Passage

verbindet den Aussenbereich mit dem Innenhof, der früher ausschliesslich privat genutzt wurde. Da der Fassadenaufbau brüchige Stellen aufwies, mussten die Fensterstürze angepasst werden. Anstelle eines Betonbandes wurde als Kompromiss eine Backsteinfassade erstellt, die vom unteren Bauwerk kaum zu unterscheiden ist. Der industrielle Charakter wurde so bewahrt. Im Gegensatz zum neuen Aufbau an der Zürcherstrasse handelt es sich hier aber um den teilweisen Ersatz einer bestehenden Fassade.



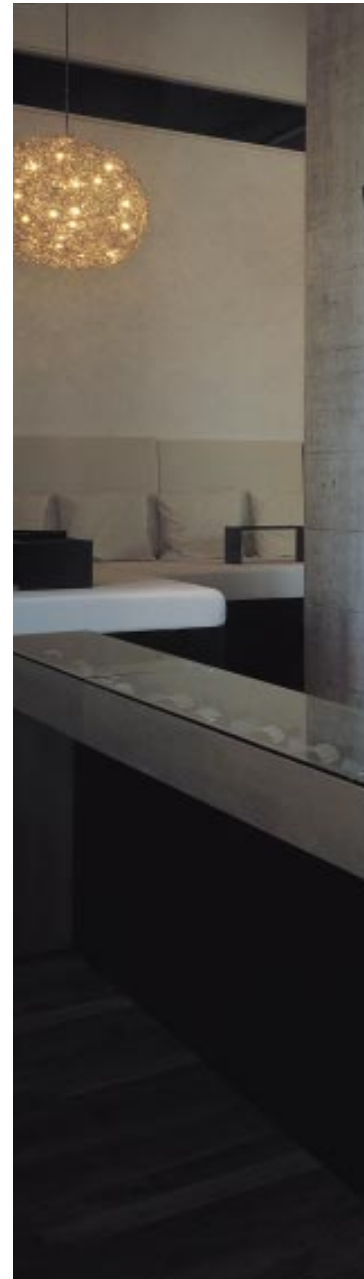
Patrick Krähenmann, Leiter Renovation und Umbau, Allreal «Der Pionierpark ist Symbol für die Wandlungsfähigkeit des Sulzerareals Stadtmitte und der klassischen Industriestadt Winterthur. Wir sind stolz, dass wir das Projekt bei schwierigen Bedingungen zur Baureife bringen und in einem industriell geprägten Areal einen Akzent setzen konnten. Besondere Herausforderung waren die behördlichen Auflagen, die Nutzflächen- und Baukostenoptimierung, der Rückbau sowie der Erhalt der Tragstruktur und der Backsteinfassade des alten Gebäudes.»

Die Realisation des Projektes erfolgte auf der Basis eines Totalunternehmerwerkvertrages mit der Allreal Generalunternehmung AG, der auch die Architekturleistungen umfasste. Die statischen Stützwerke, die Anpassungen im Inneren des Gebäudes sowie die Erschliessung des Areals mittels Durchgang im Erdgeschoss des restaurierten Gebäudeteils stellten hohe Anforderungen an das Projekt- und Baumanagement von Allreal. Die Vorgaben des Gestaltungsplanes bildeten die Rahmenbedingungen jeder baulichen Veränderung. Die Überzeugung, eine Pionierleistung zu vollbringen, bildete letztlich die Basis für die nachhaltige Realisierung und eine für alle Interessengruppen gelungene Gesamtlösung.



Während des ganzen Umbaus stellte sich die Frage, was an Bausubstanz effektiv erhalten werden musste. Viele Komponenten waren mit dem städtischen Denkmalschutz grundsätzlich abgeprochen, andere mussten als unbekannte fließend umgesetzt werden. Da das geschützte Riegelwerk an der Nordfassade mit Armierungen zusammen gehalten wurde, mussten zur Sicherung spezielle Massnahmen ergriffen werden. Die Sicherungen wurden in Etappen vorgenommen, weil der öffentliche Verkehrsbereich zur Zürcherstrasse nicht eingeschränkt werden durfte.

Flexible Nutzung



Der Gebäudekomplex mit gesamthaft 7000 m² Nutzfläche eignet sich für die unterschiedlichsten Büroraum-, Ausstellungs- und Ladenkonzepte. Die Flächen sind frei unterteilbar und können den individuellen Bedürfnissen von Mieterinnen und Mietern angepasst werden. Rund 5100 m² der vier Obergeschosse in der alten Industriehalle werden als Büroräumlichkeiten genutzt.



Für die Ladenflächen im fünf Meter hohen Erdgeschoss mit 1 200 m² Mietfläche hat die Stadt publikumsnahe Nutzung wie Läden oder Schulen vorgeschrieben. Weitere 700 m² stehen im Untergeschoss als Lagerflächen zur Verfügung.

Mehrwert für den Investor und die Stadt Winterthur



Dr. Fridolin Störi, Bausekretär Stadt Winterthur «Für diesen Platz und für diese Situation konnte eine sehr gute Gesamtlösung realisiert werden. Der murale Anbau bildet eine moderne Ergänzung zur historisch gewachsenen Industrieanlage und setzt einen neuen Akzent. Für die Stadtentwicklung hat der Pionierpark eine grosse Bedeutung.»

Wegen der Nutzung des Anbaus waren gegen dreissig Projektänderungen nötig. Dennoch konnten die Kostenvorgaben eingehalten und die Termine gar optimiert werden. Für den Investor Intershop standen die Bedürfnisse der künftigen Nutzer im Vordergrund. Der Anbau zum Beispiel erforderte die Anpassung an die Bedürfnisse einer modernen Schule. Die Grundidee der Glas-/Stahlkonstruktion mit der Fenstereinteilung blieb bestehen; bezüglich Lüftung, Nasszellenerschliessung und Treppenhaus aber war eine Optimierung notwendig. Wie bei der ehemaligen Werkzeugfabrik war im Erdgeschoss eine Raumhöhe von 6 Metern geplant.



Für die Berufsschule war dies nicht sinnvoll, deshalb wurde dort nachträglich ein Zwischenboden eingezogen.

Für Intershop spielte der Mehrwert eine entscheidende Rolle: Die Entwicklung einer brachliegenden Liegenschaft, die Optimierung der baulichen Werte sowie die Ausrichtung auf ein breites Spektrum von Nutzern konnten beim Pionierpark sinnvoll und wertvermehrend umgesetzt werden. Gleichzeitig konnte ein historisches Gebäude in seiner Originalität erhalten und die städtebauliche Entwicklung geprägt werden – ein Mehrwert auch für die Umgebung und die Bevölkerung. Der Pionierpark als Symbol für

die Wandlungsfähigkeit des Sulzer Areal Winterthur Stadt, der klassischen Industriestadt Winterthur oder einfach der Gesellschaft.

Daten und Fakten

Bauherrschaft	SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Winterthur, vertreten durch Intershop Management AG, Winterthur		
Totalunternehmer	Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich		
Architekt	Generalplaner: Büro Schoch AG, Winterthur Architekt, gestalterische Leitung: Architektur.Nil-Hürzeler AG, Erlenbach Architekt, Ausführungsplanung: Max Lutz + Partner Architekten AG, Winterthur Landschaftsarchitektur: Vetsch, Nipkow Partner AG, Landschaftsarchitekten BSLA SIA, Zürich		
Projekt	Umbau einer bestehenden Industriehalle für Büro-, Laden-, Ausstellungs- und Gewerbeflächen. Zweistöckiger Aufbau aus Glas und Metall. Anbau eines vierstöckigen Geschäftshauses mit Zwischengeschoss.		
Grundstücksfläche	2 300 m ²		
Raumangebot	Total	7 000 m ²	
	Mietflächen	Büros	5 100 m ²
		Läden	1 200 m ²
		Lager	700 m ²
Baukosten	CHF 19 Mio.		
Termine	Projektierungszeit	15 Monate	
	Rückbau altes Gebäude	4 Monate	
	Baubeginn	18.04.2002	
	Grundausbau beider Gebäude	08.08.2003	
	Übergabe Innenausbau Schule	19.12.2003	

Impressum

Konzeption, Text und Redaktion:
Allreal, Unternehmenskommunikation, Zürich
Fotos: Gaston Wicky, Zürich (Gebäude)
T + T Fotografie, Zollikon (Portraits)
Gestaltung und Produktion:
WBG, AG für visuelle Kommunikation, Zürich
Prepress: Visiolink AG, Zürich
Press: Printlink AG, Wetzikon

Allreal Generalunternehmung AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
Tel 044 319 11 11, Fax 044 319 11 12
E-Mail: info@allreal.ch
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte