

WOHNHÄUSER

## Lokstadt

ehemaliges Sulzerareal Werk 1

Ein „Meilenstein“ in der Entwicklung Winterthurs bezeichnete Stadtpräsident Mike Künzle den Gestaltungsplan für das Areal „Werk 1“. Es liegt am südlichen Ende des Sulzerareals Stadtmitte. Im März 2013 wurde in einer Referendumsabstimmung die neue „Bauordnung“ für das Quartier genehmigt. Bis 2030 sollen die Neubauten realisiert sein.



2019: Robert-Sulzer-Strasse / Jägerstrasse, Sulzerareal, Baustelle Lokstadt Foto: winbib, Andreas Mader (Signatur FotDig\_Mader\_0167)

Aus dem ehemaligen Industrieareal Werk 1 wird die Lokstadt

Gemeinsam mit der Stadt Winterthur hat Implenia am Donnerstag 8. September 2017 den neu entstehenden Stadtteil basierend auf dem öffentlichen Gestaltungsplan „Sulzerareal Werk 1“ auf den Namen Lokstadt getauft. Der Name nimmt die Ursprünge des Areals als Lokschiemde auf und verbindet die Geschichte mit dem urbanen Charakter und der Grösse des zukünftigen Stadtteils. „Der Name Lokstadt bringt Vergangenheit und Zukunft dieses Areals zusammen. Hier wurden einst weltbekannte Lokomotiven gebaut und dabei Industriegeschichte geschrieben“, sagte Michael Künzle, Stadtpräsident von Winterthur. Über einen Zeitraum von rund zehn Jahren entsteht die Lokstadt in mehreren Etappen.

Sie werden gewissermassen zum Denkmal der geschichtsträchtigen Zugmaschinen die hier entstanden. So heissen die neuen Häuser also Elefant, Krokodil, Habersack, Tigerli, Bigboy, usw. Die Lokstadt wird in den nächsten zehn Jahren nach und nach gebaut, die Landbesitzerin und Bauführerin Implenia rechnet damit, dass 2021 eine erste Etappe fertiggestellt wird: Dann soll der Dialogplatz im Zentrum des Areals der Öffentlichkeit übergeben werden. Auch 2022 soll das erste von mehreren Wohnhäusern stehen, das Haus Krokodil mit 254 Wohnungen. Preisgünstige

Wohnungen müssen in der Lokstadt zu 30 Prozent vertreten sein, so stand es auch in der Abstimmungsvorlage zum Werk 1, welche im Jahr 2015 angenommen wurde.

Eines der zentralen Gebäude, als Blockrandüberbauung und als Holzbau gestaltet, erhielt den Namen „Krokodil“. Vielfältige Wohnformen, 254 an der Zahl sollen auch eine Vielfalt der Bewohner schaffen. Die beteiligten Winterthurer Genossenschaften gesewo und gaiwo sorgen für günstigen Wohnraum. Am Ende bietet sie den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern auf rund 120'000 m<sup>2</sup> Platz zum Erleben, Wohnen und Arbeiten. Insgesamt entstehen in der Lokstadt über 750 Wohnungen, 30% der Wohnflächen sind dabei dem preisgünstigen Wohnen vorbehalten. Fünf Plätze, vom zentralen Dialogplatz bis hin zu einladenden Pocket-Parks, sorgen für Erholungs- und Begegnungsräume. 150 Bäume werden über dem 6000 m<sup>2</sup> grossen Dialogplatz Schatten spenden und zum Verweilen einladen.

Eine gute Verteilung von Wohn-, Arbeits- und Freiraum sowie ein vielfältiges Nebeneinander von Gastronomie und Kulturangeboten schaffen Lebens- und Aufenthaltsqualität. Zudem soll die Lokstadt das erste 2000-Watt-Areal von Winterthur werden. Eine ressourceneffiziente Bauweise, Energieversorgung durch Fernwärme vom Stadtwerk Winterthur, Grünflächenanteil und Biodiversität sowie die Reduzierung des Automobilverkehrs machen den Stadtteil ökologisch nachhaltig. Einst werden hier bis zu 1500 Menschen zuhause sein. Die bisher „Werk 1“ genannte Lokstadt soll vieles werden: bunt und nachhaltig, dicht und gleichzeitig grosszügig. Zu sehen ist davon noch fast nichts, doch die Baufirma Implenia ist mit ihrer Planung schon weit fortgeschritten.

Im riesigen Baugelände, in dem fast die meisten Werkhallen der „Loki“ (SLM) stehen oder standen, sollen gemäss Planung, Stand 2017, Wohn und Geschäftsbauten entstehen, deren Namen aus dem Fundus der einstigen Lokomotiv-Namen entstanden. 21'000 Quadratmeter Aussenfläche wird die Stadt schlussendlich von der Implenia zur Bewirtschaftung übernehmen. Im Zentrum wird der Dialogplatz liegen. Er soll Begegnung und Verweilen ermöglichen. Darum herum sollen auch Restaurants und Läden das Lokstadt-Leben abrunden. Sogar ein Hotel ist geplant. Viel Interessantes und Anschauliches ist auf der Website [www.lokstadt.ch](http://www.lokstadt.ch) zu finden. Implenia äussert sich zum Projekt: „Bei der Planung orientieren wir uns an dem, was modernes Stadtleben heute ausmacht. Nutzungsvielfalt, Wohnqualität, Durchmischung und ein sorgfältiger Umgang mit Ressourcen spielen dabei eine wichtige Rolle. Die Lokstadt wird urban, vielfältig und nachhaltig.“ Über einen Zeitraum von rund zehn Jahren entsteht die Lokstadt in mehreren Etappen. Am Ende bietet sie den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern auf rund 120'000 m<sup>2</sup> Platz zum Erleben, Wohnen und Arbeiten. Insgesamt entstehen in der Lokstadt über 750 Wohnungen, 30% der Wohnflächen sind dabei dem preisgünstigen Wohnen vorbehalten. Fünf Plätze, vom zentralen Dialogplatz bis hin zu einladenden Pocket-Parks, sorgen für Erholungs- und Begegnungsräume. 150 Bäume werden über dem 6000 m<sup>2</sup> grossen Dialogplatz Schatten spenden und zum Verweilen einladen. Eine gute Verteilung von Wohn-, Arbeits- und Freiraum sowie ein vielfältiges Nebeneinander von Gastronomie und Kulturangeboten schaffen Lebens- und Aufenthaltsqualität. Sorgfältige Planung und Realisierung garantieren zukunftsfähige und langfristig sichere Investitionen. Zudem soll die Lokstadt das erste 2000-Watt-Areal von Winterthur werden. Eine ressourceneffiziente Bauweise, Energieversorgung durch Fernwärme vom Stadtwerk Winterthur, Grünflächenanteil und Biodiversität sowie die Reduzierung des Automobilverkehrs machen den Stadtteil ökologisch nachhaltig. Einst werden hier bis zu 1500 Menschen zuhause sein.

Das Sulzer-Areal Stadtmitte ist seit deren Umgestaltung und Öffnung kaum mehr zu erkennen. Das frühere Fabrikquartier ist mit öffentlichen Strassen erschlossen. In diesem neuen Strassenennet ist eine grosse Mischnutzung entstanden. Wohn- und Gewerbenutzung ist heute dominierend. Autos sind im Untergrund abgestellt. Im nördlichen Teil ist die Umnutzung mit den letzten grossen Projekten (Superblock) in der Endphase. Für die südliche Seite sind seit 2013 die Vorstellungen mit der Vorlage der Nutzungsplanung bekannt. Das Geviert zwischen den Strassen Zürcherstrasse, Jägerstrasse, Zur Kesselschnmiede-Katharina-Sulzer-Platz ist gemäss Weisung an das Parlament eines des letzten grossen zentral gelegenen Entwicklungsgebiets in der Schweiz in der Nähe eines Hauptbahnhofs.

Für die Stadt soll mit der Arealentwicklung in verschiedener Hinsicht ein Mehrwert geschaffen werden. Der Gestaltungsplan soll ökologischen Ansprüchen genügen. Er soll die geschützten Bauten integrieren. Die Neubauten sollen hochstehende Gestaltungen erhalten und der Verkehr soll problemlos bewältigt werden können. Mit einem Wohnanteil soll eine gute Durchmischung erreicht werden. Für die Bevölkerung sollen grosszügige Freiräumen realisiert werden. Das Nutzungskonzept ermöglicht Hochhäuser. Bis 1500 Personen können im Planungsgebiet Werk 1 wohnen und bis 6'500 Arbeitsplätze können entstehen. Der Umbau der Cityhalle in eine Bibliothek der ZHaW ist abgeschlossen. Seit dem 6. Februar 2015 ist die Bibliothek in Betrieb. Am Katharina-Sulzer-Platz soll in der Halle 52 (ehemalige Gasturbinenprüf halle) ein Gebäude für das Departement Gesundheit und der Hauptsitz der ZHaW erstellt werden. Die angrenzende Halle 53 (derzeit ein Autoparkanlage) kann die Stadt günstig (eine Million Franken) erwerben und für eine Eventhalle verwenden.

Der am 8. März 2015 in einer Volksabstimmung genehmigte Gestaltungsplan sieht vor, dass maximal drei Hochhäuser erstellt werden können. Die möglichen Höhen sind mit 120, 51 und 36 Meter vorgegeben. Beim Turmhaus ist im obersten Stockwerk eine öffentliche Nutzung (lies Restaurant) vorgeschrieben. Das komplizierte Räderwerk der Nutzungsplanung sieht weitere Absprachen wie zum Beispiel für gemeinnütziges Wohnen und für Horte und Kindergärten vor. Nach der Genehmigung dieser Planungsvorgaben durch den Gemeinderat und durch eine Volksabstimmung (Anwohner haben wegen der Hochhäuser das Referendum ergriffen) im März 2015 will die Grundbesitzerin Implenia AG die Bauten bis 2025 realisieren.

## Öffentlicher Freiraum im Werk 1: Begegnung und Bewegung, Bäume und Wasser

Der Freiraum im Werk 1 mit Plätzen und Gassenräumen soll zu einem einzigartigen Ort werden. Bäume auf dem zentralen Dialogplatz, Bewegungs- und Begegnungsmöglichkeiten sowie Wasser in verschiedener Form: Das sind Elemente, die sich, neben anderen, aus dem öffentlichen Mitwirkungsprozess ergeben haben. Der künftige öffentliche Freiraum wird derzeit durch die Implenia zusammen mit der Stadt Winterthur und unter Einbezug der Nutzergruppen entwickelt. Im Gestaltungsplan ist festgehalten, dass der öffentliche Außenraum nach Fertigstellung ins Eigentum der Stadt übergeht. Implenia ist als Haupteigentümerin des Areals verantwortlich für die Planung und den Bau dieser rund 21 000 Quadratmeter grossen Freifläche. Wie das Freiraumgestaltungskonzept aussehen soll wird in einem kooperativen Verfahren durch Implenia zusammen mit der Stadt Winterthur und unter Einbezug der späteren Nutzer entwickelt. Ein Sammelsurium von Wünschen wird von einem Projektteam bearbeitet. So unter den Motto, wer vieles bringt..... Wenn das nur gut kommt, fragt man sich.

Der Freiraum im Werk 1 mit dem zentralen Dialogplatz, den Gassenräumen und den vier Eingangsplätzen soll zu einem einzigartigen, identitätsstiftenden Ort werden, der sich durch eine urbane Prägung und viel Grün auszeichnet. So soll auf dem Dialogplatz ein lichter Wald mit hochwachsenden Bäumen entstehen. Angeregt wurden auch vielfältige Spiel- und Bewegungsflächen und Begegnungsräume für alle Generationen. Klar ist auch, dass Wasser in verschiedener Form vorkommen soll, neben Trinkbrunnen zum Beispiel auch als Badebrunnen und in Form von temporär gefüllten Regenwasserbecken. Ebenso vorgeschrieben ist ein weitgehend autofreies und fussgängerfreundliches Verkehrsregime wie in der Altstadt. Und die Erdgeschosse rund um den Dialogplatz sind für Läden, Restaurants und weitere publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Der Freiraum im Werk 1 wird parallel zu den geplanten Neubauten in Etappen, über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren realisiert. Sobald eine Etappe fertiggestellt ist, geht der entsprechende Freiraum ins Eigentum der Stadt über. Als erstes wird der Dialogplatz zusammen mit dem angrenzenden Baufeld 3 realisiert. So kann die Bevölkerung in rund fünf Jahren vom ersten städtischen Freiraum im Sulzerareal profitieren.

## Links

- [Webseite: Die Winterthurer Lokstadt](#)

## Bibliografie

- Sulzerareal (heute Lokstadt)
- 

AUTOR/IN:

Heinz Bächinger

[Nutzungshinweise](#)

[UNREDIGIERTE VERSION](#)

LETZTE BEARBEITUNG:

05.04.2023