

# Eine Baustelle für die nächsten zwei Jahre

**NEUWIASEN** Das Zentrum Neuwiesen steckt mitten im Umbau und eröffnet erst in zwei Jahren komplett neu. Dann sind längst die neuen Mieter in den neunstöckigen Anbau eingezogen. Die Siska Heuberger Holding hat Millionen investiert.

Es rattert und es kreischt, es wird gesägt und gebohrt im Zentrum Neuwiesen. Ganze Wände werden im ersten Obergeschoss derzeit weggespitzt, über den Köpfen der Besucher. Das älteste Shopping-Center der Stadt wird radikal umgebaut, im Moment ist es komplett eingerüstet. Vor drei Monaten starteten die Bauarbeiten. Das Einkaufserlebnis ist im Neuwiesen derzeit ein eher dürrtiges: Der Haupteingang zur Rudolfstrasse ist ein schmaler dunkler Gang, in dem sich die Kunden aneinander vorbei schlängeln. «Es freut mich, dass die Leute den Weg trotzdem immer noch rein und raus finden», sagt Günter Heuberger, der Verwaltungsratspräsident der Siska Heuberger Holding AG, der das Gebäude gehört.

## Es bröckelte von der Decke

Drinne baumeln die Kabel von der Decke. Den heftigsten Baulärm haben die Verkäuferinnen und Verkäufer aber überstanden. «Zeitweise bröckelte hier der Putz von der Decke», erzählt eine Ladenbesitzerin. Derzeit läuft der dritte Teil der ersten Baustufe, der Grundausbau des Obergeschosses. Dort, in die neue einstöckige Supermarktebene, zieht im Sommer 2018 die Migros mit grossem Food- und Non-Food-Sortiment. Dann wird gewechselt – und die Arbeiten beginnen im Erdgeschoss (siehe Grafik rechts), wo unter anderem die neue Fressmeile und ein grosser Alnatura-Shop hinkommen. Am Ladenmix ändert sich sonst nicht viel. Kleinere Geschäfte wie Demirs Nähatelier oder der Kleiderladen Schellenberg bleiben.

Ein simplerer Grundschnitt soll im vorher recht verwinkelten Center mehr Orientierung bieten. «So schön wird das neue Zentrum Neuwiesen», verspricht ein Infolakart vor Ort mit einer Visualisierung der modernisierten Shopping-Mall. Wände und Rolltreppen in schimmernden Beige-

tönen, der weisse Boden ist leicht gesprenkelt. «Wir haben viel Zeit in die neue Innenarchitektur investiert», sagt Heuberger. Aufgeräumt-hell bis ein wenig steril wirkt diese auf den ersten Blick und erinnert ein wenig an die Archhöfe.

## Wohnungen bis 3750 Franken

Umsatzmässig war 2016 für das Neuwiesen erneut ein harziges Jahr (siehe Artikel unten). Der Abwärtstrend im schwierigen Marktumfeld hält an. Auf neue Ladenkonzepte oder Experimente mit Pop-up-Stores setzt man aber auch in Zukunft nicht. Zugferd bleibt der Ankermieter Migros.

Besser rentieren soll die gesamte Immobilie aber auch durch den Umbau des früheren Bürokomplexes, des ebenfalls längst eingerüsteten Kubus hin zur Zürcherstrasse. Auf neun Stockwerken entstehen dort 37 neue Mietwohnungen mit Blick vom Hauptbahnhof bis zum Heiligberg. Neues Wohnen heisst das Projekt mit 1-Zimmer-Studios ab 1210 Franken bis zur Maisonette-Wohnung im achten Stock für 3750 Franken. Der Andrang sei gross. «Viele Interessenten wollten die Wohnungen kaufen», sagt Heuberger. 19 Wohnungen sind bereits reserviert, zum Teil doppelt, Bezugstermin ist nächsten Frühling. Wenige Monate später eröffnet nebenan die Migros im OG, während im EG die Bauarbeiten losgehen. Für die Bewohner des Neuwiesenquartiers hält sich der Baulärm dem Vernehmen nach in Grenzen. «Der Bau des Regenbeckens unter dem Parkplatz der Schützenwiese inklusive Kanalbau war definitiv schlimmer», sagt Susanna Wolf-Hablützel vom Quartierverein. Das hat rund 16 Millionen Franken gekostet. Die Siska investiert laut eigenen Angaben gegen 50 Millionen ins neue Neuwiesen.

Till Hirsekorn

Bilder unter [www.landbote.ch](http://www.landbote.ch)



Noch ist das Zentrum Neuwiesen komplett eingerüstet. Der künftige Haupteingang liegt frontal zur Rudolfstrasse und verläuft nicht mehr seitlich. *jb*

## UMBAU ZENTRUM NEUWIASEN: ERST DAS OBER-, DANN DAS ERDGESCHOSS



# Bei den Archhöfen zeigt die Kurve erstmals nach oben

**UMSATZZAHLEN** In einem turbulenten Jahr haben sich die Winterthurer Shoppingcenter beachtlich gehalten. Zwei konnten ihre Umsätze steigern, eines kommt noch immer nicht recht vom Fleck.

Einkaufstourismus, sinkende Preise und das Onlinegeschäft nagen an den Umsatzzahlen der Einkaufszentren, auch 2016 wieder (siehe Kasten rechts). Ausreisser nach unten oder oben gibt es in Winterthur nicht, dafür unterschiedliche Trends:

Das **Zentrum Rosenberg** hat den Platz 1 als umsatzstärkstes lokales Einkaufszentrum (EKZ) weiter gefestigt (jährlicher Umsatz: 103 Millionen Franken/+2 Millionen), schweizweit macht das Rang 47. Trotz Wachstum: Für zwei Ladenflächen werden neue Mieter gesucht.

Nicht Leerstände, sondern der Totalumbau fordert Besucher und Betreiber des **Zentrums Neuwiesen** derzeit. Der Umsatz sank erneut (88/-2), offenbar bedingt auch durch erste Bauarbeiten beim Nebeneingang hin zur Zürcherstrasse. Bei der Besitzerin Siska Heuberger Holding AG rechnet man bis zur Neueröffnung im Herbst 2019 weiter mit

sinkenden Frequenzen und Umsätzen.

Halten konnten sich das **Shopping Seen** (52/-) und der **Grüze-park** (47/-). Zum Vergleich: 2010 waren es in Seen noch 10 Millionen Franken, fast 20 Prozent mehr pro Jahr. Mit Events wie dem monatlichen Seemer Markt, Jassturnieren oder einem Flohmarkt versuchen die Betreiber, Pep reinzubringen. Durch-

schnittlich kaufen laut der Betreiberin Privera AG täglich rund 3800 Leute im Shopping Seen ein. Auch das ewige Sorgenkind **Lokwerk** hübscht sich auf und baut um, aussen, wo es um 60 Wohnungen aufgestockt wird, aber auch innen. Optisch machen dort grosszügige historische Plakate mit Bildern aus der ehemaligen Montagehalle schon heute etwas her. Man ist bemüht, sich

gegenüber dem Tössfeld besser zu öffnen. Über dem H&M ist gut sichtbar ein Hinweis zum hinteren Eingang angebracht.

Die Umsätze gingen im Lokwerk dennoch weiter zurück, wenn auch nur leicht (28/-1). Zwei Läden stehen leer, Dosenbach und New Yorker sind ausgezogen. Dafür kann man sich weiterhin im «New York Nails» aufstylen (Oberlippen-Waxing, 15

Franken) und sich im UG mit schrill-schrägen Festroben einkleiden.

## Das Jüngste in der Offensive

Gefühl war der Anlauf sehr lang, doch es scheint, als hätten sich die **Archhöfe** nach einem Kaltstart 2013 nun etabliert. Erstmals legte das jüngste Shoppingcenter der Stadt bei den Umsätzen zu, um eine Million Franken auf

27. Damit bleiben die Archhöfe zwar umsatzschwächstes (und wohl auch unrentabelstes) lokales EKZ. Die Marketingoffensiven der letzten Monate mit Gewinnspielen, Kinderkonzerten, Auftritten von B-Promis, Tanzshows oder Schlittschuhplausch haben den Winterthurerinnen und Winterthurnern den Gang über die Technikstrasse offenbar erleichtert. «Die Kundenfrequenz ist definitiv gestiegen», sagt Centerleiter Stefan Styger von der Immobilienfirma Winca. Lediglich eine Ladenfläche im zweiten Stock müsse man noch besetzen. Angedacht sei, die 380 Quadratmeter als Ausstellungsfläche für Künstler aus Stadt und Region zu nutzen. Neu hinzugekommen sind zuletzt ein Kleiderladen, ein Süßigkeitengeschäft – und ein asiatischer Lebensmittelladen. Dessen Sortiment ist, wie ein Augenschein zeigt, wahrhaftig gut sortiert: Sogar angebrütete Eier (Balut) stehen im Kühlregal.

Morgen Mittwoch grüssen die Archhöfe mit einem nächsten Projekt in Richtung Hauptbahnhof. Dann eröffnet auf dem Archplatz ein Sommergarten «mit vielen echten Pflanzen und gemütlichen Outdoor-Lounges». *hit*



Die Archhöfe haben zuletzt auch dank Marketingoffensive an Besuchern und Umsatz zugelegt. *Nathalie Guinand*

## NATIONALER TREND

Bei sieben der zehn grössten Shoppingcenter der Schweiz sanken 2016 die Umsätze, insgesamt um zwei Prozent, wie das Marktforschungsinstitut GfK ermittelt hat. Die Frequenz aber stieg um knapp 1 Prozent. «Die Basis für Wachstum wäre somit vorhanden gewesen» heisst es im Bericht. Weil die Verkaufsflächen gleich gross blieben, sank die Rentabilität. Am meisten Umsatz pro Quadratmeter machen die Malls an den Hauptbahnhöfen. Bern (30 619 Franken), vor Luzern und Genf.

Beim Ladenmix geht der Trend weg von Kleidern und Bijouterie hin zu Kosmetik- und Gesundheitszentren. *hit*