

«Es müsste ein einmaliges Hotel werden für Winterthur»

LOKSTADT Ein Bürohaus und ein Hotel – so will Implenia nach dem Absprung der ZHAW die Dienstleistungsflächen in der Lokstadt nutzen. Entwicklungschef Adrian Wyss über die neuen Pläne und das grosse Interesse am «Krokodil».

Mit der ZHAW ist Ihnen der grösste und wichtigste Mieter der Lokstadt abgesprungen. Was hat das bei Implenia ausgelöst?

Adrian Wyss: Wir waren natürlich überrascht und bedauern den Entscheid. Die Absichten waren auf beiden Seiten sehr real, wir hatten schon Machbarkeitsstudien durchgeführt. Der Kanton hat aber umsichtig und transparent reagiert; unser Kontakt ist unverändert gut. Wir sind auch regelmässig bei anderen Projekten Partner von Bildungs- und Baudirektion. Zum Beispiel bauen wir beim Katharina-Sulzer-Platz gerade das neue Zentrum für Ausbildungen im Gesundheitswesen.

Wie gross wäre der ZHAW-Anteil an sämtlichen Flächen in der Lokstadt gewesen, die laut dem Gestaltungsplan nicht für Wohnungen genutzt werden dürfen?

Wir hatten verschiedene Szenarien, mit unterschiedlichen Flächen, aber es wären wohl um die zwei Drittel der Dienstleistungsnutzungen gewesen.

Bereits im letzten Herbst, noch bevor der Rückzug offiziell wurde, hiess es, Implenia schaue sich nach Alternativen um. Wie weit sind Sie damit?

Wir haben das Gebäude Elefant, das für die ZHAW gedacht war, jetzt als modernes Bürogebäude konzipiert, mit sehr flexiblen Grundrissen. Sicher ist das insgesamt ein grosses Objekt, aber an einer sehr interessanten Lage. Für die benachbarte Halle Rapide evaluieren wir intensiv eine Hotelnutzung. Wir sind mit Spezialisten dabei, das Konzept zu entwickeln. Uns schwebt in den denkmalgeschützten Hallen ein spezielles Boutique-Hotel vor.

Das heisst, Winterthur kann sich auf ein grosses, repräsentatives Fünfsterhaus freuen?

Ein Fünfsterhaus ist nicht angedacht. Die genaue Grösse und die Positionierung stimmen wir derzeit auf Ort und Nachfrage ab und werden dann mit möglichen Betreibern Gespräche führen. Danach wird es, wie auf allen Baufeldern, einen Architekturwettbewerb geben. Gebaut wird auf diesem Teil des Areals gemäss Planung erst 2022/2023.

Ein Hotel an einer solchen Lage und in einer Industrieumgebung wird teuer. Es müsste also einen Erlebnischarakter haben.

Ja, es müsste ein einmaliges Hotel werden für die Stadt.

Die Nachfrage in Winterthur im Businessbereich ist gross. Ein Hotel in denkmalgeschützten Hallen zielt doch eher auf

ZUR PERSON



Adrian Wyss ist seit zwölf Jahren für Implenia tätig, seit September 2015 leitet er den Geschäftsbereich «Modernisation & Development» und sitzt in der Geschäftsleitung des Baukonzerns. Der Architekt FH war zuvor unter anderem am Bau der Europaallee in Zürich beteiligt. Wyss ist 42 Jahre alt und wohnt mit seiner Familie im Kanton Aargau. *mcl*



Die Umnutzung des letzten Stücks Sulzer-Areal Stadtmitte läuft: Über der riesigen Baugrube entsteht das Wohnhaus Krokodil, rechts davon kündigen Baugespanne die «Stadhäuser» an. Links, ausserhalb des Bildausschnittes, gibt es für eine denkmalgeschützte Halle neuerdings Hotelpläne. *Foto: Enzo Lopardo*

«Parkplätze sind für uns an einer so zentralen Lage nicht das bestimmende Argument.»

Adrian Wyss, Implenia

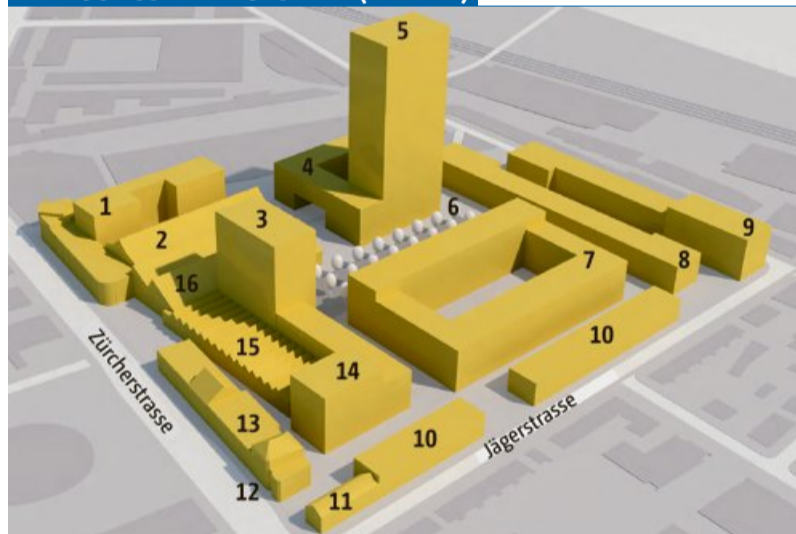
Touristen ab, und davon hat es nicht gerade viele.

Der Fokus liegt sicher auf Businesskunden. Man kann ein Hotel so nah am Bahnhof und am Flughafen jedoch auch als Teil des Angebots im Grossraum Zürich sehen. Wir sagen uns: Warum sollte ein Winterthurer Hotel mit dem speziellen Charakter der Industriestadt nicht auch für Zürcher Touristen interessant sein?

Für das gesamte Areal gilt ein restriktives Fahrtenmodell, das die Maximalzahl von Zu- und Wegfahrten deckelt. Setzen Sie auch auf ein Hotel, weil ein Hotel wenig Verkehr generiert?

Wir denken von einer anderen Ecke aus. Wenn man den Markt anschaut, ist ein Bedarf für ein Hotel da. Und die Frequentierung trägt zudem zu einem lebhaften, abwechslungsreichen Areal bei. Der Verkehr ist dann einfach noch ein weiteres Argument. **Die ZHAW hätte fast gar keinen**

BEBAUUNGSPLAN LOKSTADT (WERK 1)



Quelle: Implenia, Grafik: da

- 1 Elefant
- 2 Rapide
- 3 Bigboy
- 4 Tigerli
- 5 Rocket
- 6 Dialogplatz
- 7 Krokodil
- 8 Drehscheibe
- 9 Technopark
- 10 Stadhäuser
- 11 Lokhaus
- 12 Haltestelle Loki
- 13 Roter Pfeil
- 14 Tender
- 15 Draisine
- 16 Habersack

Verkehr generiert. Die Auflagen einzuhalten, wird mit konventionellen Büros jetzt schwierig.

Die Fachhochschule hätte sicher mitgeholfen, das Fahrtenmodell einzuhalten, das müssen wir nicht schönreden. Aber es ist nicht so, dass wir in der Planung von Anfang an alles darauf ausgelegt und jetzt einen Notstand hätten. Wir hätten in einem anderen Baufeld vielleicht mehr Parkplätze einplanen können. Aber letztlich sind für uns Parkplätze an so einer zentralen Lage nicht das bestimmende Argument.

Reden wir von den Hochhäusern. Im grösseren, bis zu 100 Meter hohen, hätte die ZHAW Teile der Fläche mieten sollen. Kommt dieses Projekt nun nicht zustande oder wird es kleiner?

Die ZHAW hätte vor allem Teile des Sockelgebäudes genutzt. Wir haben dort aber planerischen Spielraum. Der Gestaltungsplan lässt auch Wohnungen zu – wir

können uns zum Beispiel Studentenwohnungen vorstellen. Überhaupt ist es das Ziel, mit den rund 800 Wohnungen in der gesamten Lokstadt verschiedene Zielgruppen anzusprechen.

Aber der Absprung der ZHAW schmälert die Wahrscheinlichkeit, dass Sie die volle Bauhöhe ausnutzen?

Nein, wir hatten für das Hochhaus stets eine Wohnnutzung geplant, ob 80, 90 oder 100 Meter hoch, muss auch der Architekturwettbewerb ergeben. Das Hochhaus ist das letzte Projekt auf dem Areal und das anspruchsvollste. **Ganz oben im Hochhaus muss es eine öffentliche Nutzung geben. Was ist zu erwarten?**

Wir sind noch daran, Überlegungen anzustellen. Gastronomie wäre sicher eine Möglichkeit. Was es dann tatsächlich wird, müssen wir mit der Stadt anschauen. **Aktuell im Bau sind Wohnungen. Bis 2020/21 entsteht das**

Haus Krokodil. Man erzählt, die Nachfrage sei riesig.

Von den rund 250 neuen Wohnungen werden knapp 200 von den Genossenschaften Gaiwo, Gesewo sowie von der Anlagengestaltung Adimora vermietet werden. Wir haben 56 Wohnungen im Stockwerkeigentum im Verkauf, auf der Seite des neuen Dialogplatzes. Das Interesse dafür ist tatsächlich immens, wir hatten über zehnmal mehr Interessenten als Wohnungen.

Das heisst, Sie bessern bei den Preisen noch nach oben nach?

Nein, die Preisbildung wird im Vorfeld basierend auf Markteinschätzungen sehr sorgfältig abgewogen. Und man muss ausserdem auch sehen: Das sind erst Interessensbekundungen und keine Reservationen. Der tatsächliche Verkauf ist erst vor wenigen Tagen gestartet. **Nicht nur von Architekten mit grossem Interesse verfolgt wird**

«Das Interesse am Stockwerkeigentum in der Lokstadt ist immens.»

Adrian Wyss, Implenia

das Bauprojekt an der Jägerstrasse. Hier sollen Stadthäuser entstehen, die als Ein- oder als Mehrfamilienhaus genutzt werden können. Müssen sich Interessenten mit einem Nutzungskonzept bewerben?

Der Prozess, wie wir die Stadthäuser vermarkten und wie sie konzipiert werden, ist noch nicht abgeschlossen. Wir möchten die Stadthäuser jeweils als Ganzes verkaufen, mit einer gewissen Flexibilität bei der inneren Gestaltung und Nutzung.

Lässt sich das Layout der Häuser wesentlich mitbestimmen?

Das grundsätzliche Layout der Stadthäuser wurde im Rahmen des Architekturwettbewerbs entwickelt. Wir sind aber daran, das noch weiter zu konkretisieren.

Wie weit ist die Planung des Dialogplatzes, der an das Haus Krokodil angrenzen wird?

Wir haben das öffentliche Mitwirkungsverfahren abgeschlossen und einige Elemente in die Projektierung, die gemeinsam mit der Stadt erfolgt, aufgenommen. Vor allem die Diskussion, ob die Fabrikkirche erhalten bleiben soll oder nicht, hat uns lange beschäftigt. Aus der Mitwirkung haben wir den Wunsch nach einer gedeckelten Fläche auf dem Platz aufgenommen, und wir werden ihn umsetzen.

Was ist sonst schon fix?

Auf dem Platz soll es 150 Bäume geben, dazu Wasser und Spielflächen, aktivere Bereiche und Rückzugsbereiche. Für die Planung haben wir die Vogt Landschaftsarchitekten engagiert. Ein Grossteil des Platzes wird schon mit dem Gebäude Krokodil erstellt werden.

Kehren wir noch einmal zur Ausgangsfrage zurück, dem Absprung der ZHAW. Gibt es für den Bürobau Elefant einen grösseren Interessenten, der als Ankermieter fungieren könnte?

Es gibt verschiedene Interessenten. Mit einem Unternehmen sind wir schon sehr weit, Details können wir zurzeit aber nicht kommunizieren. Mit einem modernen Bürogebäude an dieser erstklassigen Innenstadtlage sind wir sehr zuversichtlich, interessante Mieter anzuziehen.

Hat Implenia den Kauf der alten Sulzer-Industrieariale eigentlich schon einmal bereut?

Nein. Es war für uns eine wichtige Akquisition. Wir fühlen uns wohl damit und wollen unsere lokale Verantwortung wahrnehmen. Wir haben verschiedene Grossprojekte in der Schweiz, in meinem Bereich ist die Lokstadt aktuell sicher das herausragendste.

Interview: Marc Leutenegger