

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 19 (2006)  
**Heft:** [5]: Winterthur : eine Stadt im Wandel

**Artikel:** Sulzer Oberwinterthur : "Oberi" hat Platz für Neues  
**Autor:** Hönig, Roderick  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-122932>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



An aerial photograph of a large-scale industrial demolition project. The scene is dominated by a complex network of steel beams and concrete structures being dismantled. In the foreground, a blue tracked excavator and a yellow tracked excavator are visible, working on a ground covered in rubble and debris. In the background, two tall red tower cranes stand against a backdrop of a town and rolling hills under a clear sky. The overall atmosphere is one of active industrial transformation.

# «Oberi» schafft Platz für Neues

Text: Roderick Hönig  
Fotos: Michael Lio

Nach der erfolgreichen Umnutzung des Areals Stadtmitte, nimmt Sulzer die Entwicklung ihres zweiten Standorts in Oberwinterthur (Oberi) an die Hand. Auf dem 600 000 Quadratmeter grossen Industrieareal soll eine Wohn-, Dienstleistungs- und Parklandschaft entstehen. Im November 2005 haben die Stimmbürger grünes Licht für die Initialzündung gegeben, ein 60 000 Quadratmeter grosser Volkspark.

Im März 2006 ist er gefallen, der letzte Industriezeuge auf dem Sulzer-Areal in Oberwinterthur. Stück für Stück haben die Arbeiter die gewaltige ehemalige Giesereihalle demontiert. Peinlich genau haben sie Stahl, Stein und Glas für die Entsorgung auseinander sortiert. Pendler aus der Ostschweiz konnten das Fortschreiten des Rückbaus aus dem Zug verfolgen, den anderen wurde die Geschichte des Stahlgebildes in der Zeitung nacherzählt: Im grössten Gebäude Winterthurs (220 auf 147 Meter) haben 1959 bis 1993 etliche Arbeiter mit Schweissperlen auf der Stirn autogrosse Maschinenteile gegossen. Sie wurden zu Schiffsmotoren zusammengesetzt, die später die Weltmeere durchpflügten. Anfang der Neunzigerjahre wurden die Arbeiten in der Halle eingestellt. Der Niedergang des Industriekonzerns zwang Sulzer 1995 dazu, den Stadtbehörden die vollständige Aufgabe des Industriestandorts mitzuteilen. Das Schicksalsjahr bedeutete das Ende von Sulzer Oberwinterthur, war aber auch Geburtsjahr dessen, was heute «Sulzerpark Oberwinterthur» heisst.

Das 60 Hektaren grosse Industrieareal liegt am östlichen Stadtrand von Winterthur, eingeklemmt zwischen den Schenkeln der beiden Bahnstrecken von Winterthur nach Frauenfeld und von Winterthur nach St. Gallen. Rundherum grenzen Wohnquartiere und gesichtslose Gewerbegebiete mit Grossmärkten ans Areal. Die S-Bahnstationen Oberwinterthur und Winterthur Grütze liegen in unmittelbarer Nähe – in nur drei Minuten reist man von hier aus ins Stadtzentrum. Der dritte S-Bahnhof, Winterthur Hegi, ist im Bau und wird Ende 2006 eröffnet. In der Mitte durchschneidet die tiefer gelegte Seenerstrasse das Areal in einen östlichen und einen westlichen Teil.

Die 60 Hektaren sind mit öffentlichem und privatem Verkehr sehr gut erschlossen. Zwei Drittel sind heute noch Industriegebiet. Hauptsächlich im westlichen Bereich konzentriert, arbeiten mehr als 1500 Menschen in über 50 verschiedenen Firmen aus den Bereichen Life-Science, Umwelttechnik oder Maschinenbau. Es sind Sulzer-Töchter und -Buyouts wie die Unternehmen Zimmer oder Wärtsilä Schweiz aber auch wie Maag Gear und Burckhardt Compression. Auf der anderen Seite der Seenerstrasse ist kein industrielles Leben mehr zu finden. Wer einen Spaziergang durch diesen Teil wagt, muss sich auf eine trostlose Wanderung durch unwirtliches Industriebrachland einstellen. Es braucht einiges an Fantasie, sich vorzustellen, dass hier in zehn bis fünfzehn Jahren 3000 bis 4000 Menschen wohnen und 2000 arbeiten sollen.

Noch führt der Weg von Baugruben zu Abbruchhalden vorbei an verlassenen Fertigungshallen. In den leer stehenden Gebäuden und Hallen haben sich wild zusammengewürfelte Zwischennutzer eingenistet: ein Steinmetz, ein Malergeschäft, die Kirche «Chli Hegi».

← Seite 34-35 2006 wird die grösste Halle Winterthurs abgebrochen, um einem Wohn- und Arbeitsquartier Platz zu machen.

«Am Eulachpark» (vorne) und «Zum Park» heissen die Wohnüberbauungen, die zurzeit am Rand des Sulzer-Areals entstehen.



Die Geschichte des Sulzerparks Oberwinterthur, wie Marketingleute das Areal umgetauft haben, ist lang und kurz zugleich. Lang, weil man sich heute kaum vorstellen kann, dass hier einmal urbanes Leben pulsieren soll. Kurz, weil erst vor elf Jahren die Grundstückseigentümerin und Behördenvertreter zum ersten Mal zusammengesessen sind, um die Rahmenbedingungen für den neuen Stadtteil festzulegen. Erster Schritt zur Öffnung der Industriestadt war die baurechtliche Umzonung in eines von elf kantonalen Zentrumsgebieten. Gleichzeitig haben Stadt und Sulzer einen Erschliessungsvertrag abgeschlossen.

Diese Abmachung regelt einerseits, wo welche Strassen gebaut werden sollen, aber auch, welche neuen Strassen Sulzer baut und unterhält und welche die Stadt oder der Kanton. 2001 konnten die Grundstückseigentümerin und die Behörden den nächsten Schritt in Richtung gemischt genutztes Stadtquartier machen: Sie verabschiedeten den Rahmenplan Oberwinterthur. Er legt Freiräume und bebaubare Flächen fest. Er definiert auch, welche Nutzungen in welcher Dichte an welchem Ort auf dem ehemaligen Industrieareal möglich sind.

### Initialzündung Eulachpark

Neuralgischer Punkt des Rahmenplans ist der «Eulachpark-Handel». Er kann mit «öffentlicher Park gegen höhere Ausnutzung» übersetzt werden. Konkret: Sulzer gab 60 000 Quadratmeter Land kostenlos an die Stadt ab, diese versprach, daraus einen Park zu machen. Im Gegenzug haben die Behörden den Freiflächenanteil auf den restlichen 540 000 Quadratmetern Bauland von 20 auf 10 Prozent reduziert. Der Park soll das Zentrum werden, aber auch grüne Ost-West-Verbindung der Wohnquartiere Oberwinterthur und Hegi. Wie vor über 100 Jahren in Manhattan und vor ein paar Jahren in Neu-Oerlikon ist er aber nicht nur ein sozialer Akt, sondern auch Investitionsbeschleuniger. Der neue «Central Park von Oberwinterthur» soll die Wohn- und Arbeitsplatzqualität des neuen Stadtteils erhöhen und Investitionen anziehen. Die Rechnung scheint aufzugehen, bereits sind rund um den künftigen Park 500 Wohnungen in Bau oder zumindest in Planung.

Der Landschaftsarchitekt Stefan Koepfli aus Luzern, der den Wettbewerb 2001 gewann, schlägt einen weitläufigen Volkspark vor, der viele Nutzungen gleichzeitig zulässt. Der «Eulachpark» ist ein weitläufiger Landschaftspark, der die Tradition der Gartenstadt weiterschreibt. Rückgrat des Entwurfs bildet der 450 Meter lange «Eulachstrand», das auf einer Seite abgeflachte Ufer des Flüsschens Eulach. Koepfli unterteilt die Fläche in vier Bereiche. Der grösste ist der Parkteil Ost (2006/07). Er soll zum Picknicken, Lesen und Sitzen einladen. Der Parkteil Mitte (2008/09) wird die bereits bestehende Fussballwiese umspülen. Sie definiert auch seine Funktion: Hier kann man kicken, Drachen steigen lassen, Zelte aufstellen und vieles mehr. Der nahe am Bahnhof gelegene Parkteil Nord (2010/11) soll ein Flaniergarten für die Mittagspause werden. Der Charakter des Parkteils West (ab 2015) ist noch offen. Er liegt auf der anderen Seite der Seenerstrasse und soll mit den anderen Bereichen verbunden werden.

### Wie einen neuen Stadtteil bauen?

Weil das Sulzer-Areal Oberwinterthur im Vergleich zum Areal Stadtmitte kaum Industriezeugen aufweist, die man heute schon als schützenswert betrachtet, entwickelt Sulzer nicht die bestehende Baustruktur weiter, sondern →



Am Eulachpark I (Mietwohnungen) 34

Die Überbauung von Burkhalter Sumi besteht aus zwei langen Baukörpern, dem mittleren und dem östlichen Riegel. Darin gibt es sechs Wohnungstypen, auch Maisonnetten. Die Wohnungen im 1. und 2. OG sind durch eine Rue intérieure erschlossen, die anderen Wohnungen durch ein Treppenhaus.

- > Adresse: Am Eulachpark 11-49
- > Bauherr: Immobiliengruppe der Crédit Suisse Anlagestiftung, Zürich
- > Architektur: Burkhalter Sumi, Zürich
- > Totalunternehmer: Halter Generalunternehmung AG, Zürich
- > Auftragsart: Direktauftrag 2004
- > Anzahl Wohnungen: 80
- > Baukosten: ca. CHF 27 Mio.



Zum Park 36

Die beiden parallelen Sichtbacksteinbauten haben beide drei Geschosse. Darauf liegt noch ein Attika-Geschoss. Jeweils 24 Wohneinheiten sind darin untergebracht. Drei Treppenhäuser pro Bau erschliessen die «Durchschuss-Wohnungen», die immer Ost-West orientiert sind. Im ruhigen Hof liegen der Spielplatz und die Gärten der Erdgeschosswohnungen.

- > Adresse: Hegifeldstrasse 26 und 28
- > Bauherrschaft: Bautex, Wil
- > Architektur: Maurice Müller, Hagenbuch
- > Auftragsart: Direktauftrag
- > Anzahl Wohnungen: 48
- > Anlagelkosten: CHF 21 Mio.



Am Eulachpark II (Lofts, Eigentum) 35

Novaron haben die zwei Punkthäuser und den westlichen Riegel geplant. Die drei Baukörper sind drei- bis sechsgeschossig. Alle Innenräume sind nach Wunsch der Bauherrschaft flexibel einteilbar. Ihr Loftkonzept konnten die Architekten schon acht Mal umsetzen.

- > Adresse: Am Eulachpark 1-9
- > Bauherrschaft: Fincasa, Uitikon bzw. Stockwerkeigentümer
- > Architektur: Novaron Eicher Hutter Gepp, Diepoldsau
- > Totalunternehmer: Halter Generalunternehmung AG, Zürich
- > Auftragsart: Direktauftrag 2004
- > Anzahl Wohnungen: 30
- > Baukosten: ca. CHF 12,5 Mio.



Eulachhof 38

Der Eulachhof ist die erste Nullenergie-Wohnüberbauung der Schweiz und bildet den Auftakt zur Entwicklung des Quartiers. Das Projekt ist als Blockrandbebauung mit Innenhof konzipiert.

- > Adresse: Else Züblin-Strasse / Barbara Reinhart-Strasse, Winterthur
- > Bauherrschaft: Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft, Zürich, Profond Vorsorgeeinrichtung, Rüslikon
- > Projektentwickler und TU: Allreal Generalunternehmung, Zürich
- > Architektur: Dietrich Schwarz, GlassX, Zürich
- > Anzahl Wohnungen: 136 (Miete)
- > Baukosten: rund CHF 55 Mio.

→ hat sich dafür entschieden, sie von Grund auf mehr oder weniger neu zu definieren. Für die Umsetzung des Rahmenplans in ein Bebauungskonzept hat das Unternehmen das Zürcher Architekturbüro Dürig und die Berliner Landschaftsarchitekten Topotek1 engagiert. Zusammen haben sie vor allem den östlich der Seenerstrasse gelegenen Bereich gestaltet.

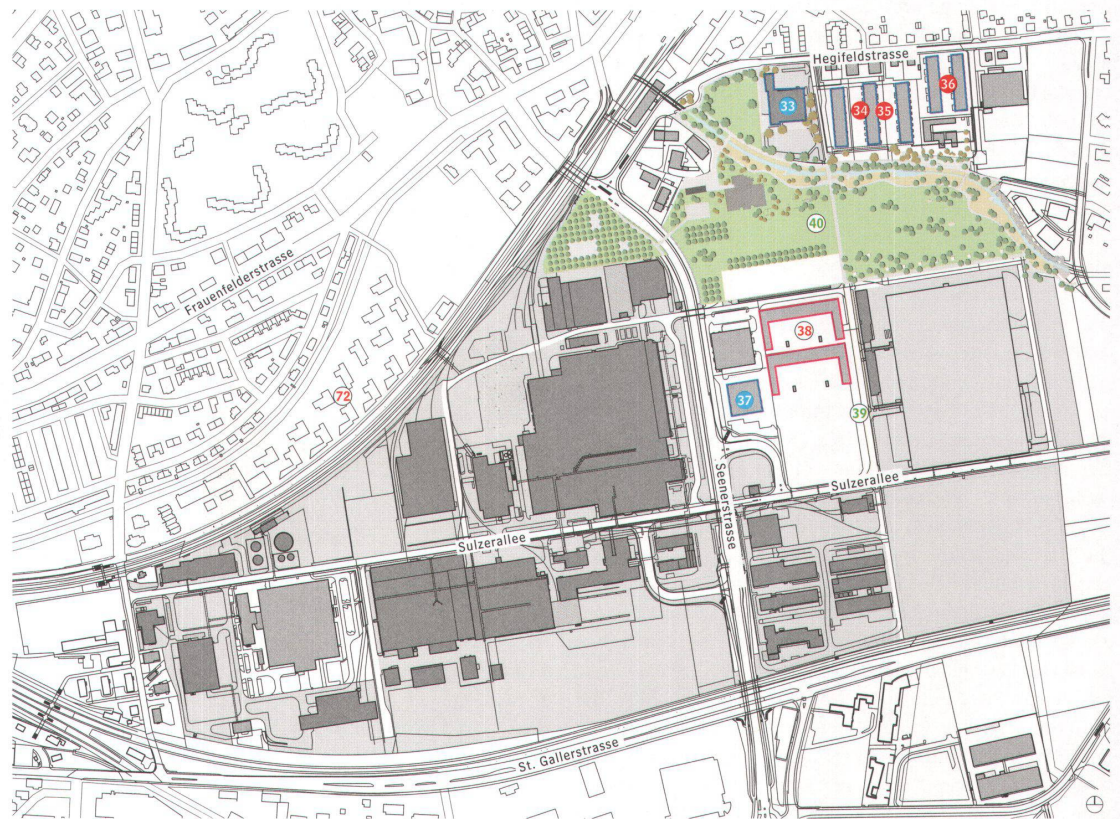
Rückgrat ist die 30 Meter breite Sulzer-Allee mit ihrer geschlossenen Mantellinie. Sie definiert den Strassenraum und verbindet Zentrumszone und Industriegebiet. Einzelne Pocketparks oder Plätze sind in den Strassenzug eingeschoben. Im Erdgeschoss sind öffentliche Nutzungen wie Läden, Schulen und Restaurants vorgesehen; den Planern schwebt ein dichter, gemischt genutzter Stadtteil vor. In den blockartigen Volumina sollen Gebäude unterschiedlicher Architektur ineinander verschachtelt werden. Die grossen Parzellen und die in den Belag eingelegten Stahlbänder und metallenen Entwässerungsrillen sollen an den Charakter des früheren Industriequartiers erinnern.

Das sorgfältige Bebauungskonzept und die Gestaltung des Strassenraums zeichnen ein verheissungsvolles Bild des neuen Stadtquartiers. Seine Feuertaufe hat es schon bestanden: Auf einem 11 500 Quadratmeter grossen Grundstück liess sich Allreal davon überzeugen, das Baufeld blockrandartig zu überbauen. Bis 2008 sollen im «Eulach-

**Im westlichen Teil des Areals produziert die Industrie noch immer, zum Teil in Betrieben, die aus der Sulzer hervorgingen.**

hof» fast 15 000 Quadratmeter Wohnungen und auf Strassenniveau 660 Quadratmeter Ladenfläche entstehen. Die Entwicklungen im grossen Bruder des Sulzerparks, dem Zürcher Stadtteil Neu-Oerlikon, haben aber gezeigt, dass grosse Parks und viele Wohnungen noch nicht reichen, um einem neuen Stadtquartier Leben einzuhauchen. Für ein attraktives Quartierleben braucht es eine «Beiz» und einen Kiosk an der Kreuzung sowie den italienischen Pasta-Laden an der Ecke. Bei zu kleiner Nachfrage und eingeschränktem Parkplatzkontingent lässt sich jedoch kein Gastronom oder Friseur davon überzeugen, sein Geschäft in einem Wohnquartier aufzumachen, das erst in 15 Jahren zu voller Blüte erwacht.

Ob sich der Erfolg, den Sulzer mit der Entwicklung des Areals Stadtmitte vorweisen kann, auch in Oberwinterthur wiederholen lässt, ist ungewiss. Zwar sind die baurechtlichen Voraussetzungen und die städtebaulichen Vorzüge gross, doch wenn sich kein Gross-Nutzer findet, mit dem sich die kritische Grösse zum städtischen Subzentrum erreichen lässt, läuft der «Eulachpark» Gefahr, das Schicksal der menschenleeren Parks in Neu-Oerlikon zu erleiden, das heisst, nie zu einem Volkspark zu werden. •



© Vermessungsamt Winterthur/Agebo AG; Bearbeitung Hochparterre

Bauten und Projekte auf dem Areal

- Gebäude in Sulzer-Besitz
- Grundstück in Sulzer-Besitz
- früher in Sulzer-Besitz, verkauft
- Neubauten und Umbauten realisiert/im Bau
- Projekte
- Eulachpark (Projekt)

- realisiert/im Bau ○ in Planung
- Wohnen
- Kultur und Bildung
- Parks, Plätze, Strassengestaltung
- Internationale Schule, 2002
- Am Eulachpark I, 2006 (Seite 37)
- Am Eulachpark II, 2006 (Seite 37)
- Zum Park, 2006 (Seite 37)

- Christengemeinde, 2006
- Eulachhof (Seite 37)
- Gestaltung der Strassen und Plätze im neuen Quartier
- Park Oberwinterthur
- Talwies, Scheco-Areal (Seite 17)

