



Kamata Real AG
Blattenstrasse 32
CH- 9052 Niederteufen

T +41 (0) 71 333 68 68
info@kamata.ch
www.kamata.ch

Geschäftsführer, CEO
Enrique Drescher

Immobilien Werte entwickeln

Film, Food und Shopping im historischen «Kesselhaus»

Niederteufen, 31. August 2010

Das ehrwürdige Kesselhaus in Winterthur erwacht nach Jahrzehnten zu neuem Leben. Am 2. September 2010 öffnet das Kesselhaus, nach jahrelanger Entwicklung und Realisierung, als Center für Film, Food und Shopping seine Tore.

Das markante Gebäude kann auf eine bedeutende Geschichte zurück blicken und gilt als Wahrzeichen des Sulzer-Areals. Mit der Entstehung der ersten Bronzegiesserei der Sulzer entwickelte sich südwestlich vom Hauptbahnhof Winterthur ein Industrieareal von rund 20 ha. Direkt beim Bahnhof gelegen, bildet das Kesselhaus mit seinen hochragenden Kaminen das Eingangsportal des bedeutenden Industrieareals. Seit der Jahrhundertwende wurde das Gebäude als Energiezentrale des Sulzer-Areals genutzt. Von 1954 bis 1957 wurde das Gebäude komplett umgebaut und durch ein neues, leistungsstärkeres Werk ersetzt. Das neue Gebäude versorgte das gesamte Sulzer-Areal über mehrere Jahrzehnte mit Energie.

Beginn einer neuen Ära

Ende der 80er Jahre wendete sich die Entwicklung des Sulzer-Areals. Die Schwerindustrie zog aus dem Areal aus und die ehemaligen Betriebsgebäude wurden still gelegt. Doch mit dem Auszug der Schwerindustrie gewann das eindruckliche Areal an neuer Faszination. Innovative Zwischennutzungen entstanden und die Nachfrage nach urbanem Wohnen und Arbeiten stieg. Neue Projekte und Ideen wurden geplant und realisiert. So weckte auch das Kesselhaus das Interesse vieler Entwickler und stellte sie vor eine enorme Herausforderung, welche lange Zeit nicht bewältigt werden konnte und so dem Kesselhaus eine jahrelange ungewollte Ruhepause verschaffte.

Die Umnutzung des Sulzer-Areals begann im Jahre 1998 mit Kamata. Sie nutzte das ehemalige unter Denkmalschutz stehende Hauptmagazin G48 aus dem Jahre 1912 zu Wohnlofts um. Mit der erfolgreichen Umnutzung wuchs das Interesse an den Industriebrachen im Sulzer-Areal. Der Grundstein für neue Immobilienideen war gelegt und eine neue Ära brach an. Im Jahre 2004 begann Kamata mit der Entwicklung der Gebäude Werk2 und Kesselhaus.

Projektentwicklung durch Kamata

Während einem Jahr entwickelte die Kamata für das Kesselhaus auf eigene Kosten und eigenes Risiko eine Projektstudie. Basierend auf dieser Studie, konnte Kamata im April 2005 mit Sulzer einen Entwicklungsvertrag unterzeichnen. Es wurde ein Projekt erarbeitet, welches den vielen Anforderungen der Projektbeteiligten Rechnung trug. Auf die Baueingabe für das «Kesselhaus» als Center für Film, Food und Shopping im September 2005 folgte für Kamata der herbe Rückschlag, und das eingereichte Baugesuch wurde aus denkmalpflegerischen Gründen abgewiesen. Dies führte dazu, dass die Entwicklung des Kesselhauses erneut auf sich warten liess.

Nach einiger Zeit gingen die Projektverantwortlichen bei Kamata und dem involvierten Architekturbüro A2017_architekten das Projekt Kesselhaus erneut an. Sie starteten mit neuer Motivation und neuen schöpferischen Ideen eine vollständige Überarbeitung des damals bestehenden Projektes. Gestärkt durch die Erfahrungen bei der Entwicklung des Einkaufszentrums «LOKwerk» wurde ein Projekt erarbeitet, welches sowohl die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer wie auch die Anforderungen und Wünsche der Behörden, der Denkmalpflege, der Landeigentümer und vor allem der zukünftigen Besucher übertreffen konnte.

Im Mai 2007 konnte, zusammen mit A2017_architekten, erneut eine Baueingabe eingereicht werden. Fünf Monate später wurde Kamata eine rechtsgültige Baubewilligung erteilt. Das äussere Erscheinungsbild des Kesselhauses stand unter Denkmalschutz. Entsprechend musste das erarbeitete Projekt der Bedeutung und Charakteristik des Gebäudes Rechnung tragen. Kamata legte grossen Wert auf die Erhaltung der industriellen Geschichte des Kesselhauses im Innern des Gebäudes, sodass diese auch zukünftig von den Besuchern wahrgenommen werden kann. Als Beispiel blieben die riesigen Kohlesilos bestehen und erinnern die Besucher auch zukünftig an vergangene Pionierzeiten.

Eine grosse Herausforderung des Gebäudes war die Art der zukünftigen Nutzung. Die Stadt Winterthur sowie die ehemalige Landeigentümerin legten grossen Wert auf eine hochgradig öffentliche Nutzung. Die oberen Stockwerke hatten durch die bestehenden, hohen Gebäudetiefen kaum Tageslicht, was für eine Kinonutzung optimal erschien. Um die Finanzierung des Projektes sicherstellen zu können, war die Realisierung weiterer Nutzflächen notwendig. Durch die denkmalgeschützte Aussenhülle war eine Expansion der Flächen nur unter dem bestehenden Gebäude möglich. Kamata realisierte mit komplexen Sicherungen und Abfangungen der bestehenden Fassaden zwei zusätzliche Untergeschosse.

Ein weiterer wichtiger Schritt für die erfolgreiche Realisierung des Projektes war die Unterzeichnung der Mietverträge mit den Hauptmieterinnen Media Saturn und Kitag im Dezember 2007, mit welchen seit Beginn der Projektentwicklung im 2004 Verhandlungen geführt wurden. Im Mai 2008, nach vollständiger Vermietung, wurde das Gebäude an den grössten Schweizer Immobilienfund UBS „SIMA“ verkauft. Nach dem Verkauf an die Investorin begannen im Sommer 2008 die umfassenden Umbauarbeiten, welche im September 2010 abgeschlossen sind. Das markante Kopfgebäude des Sulzer-Areals wird ab dem 2. September 2010 bereit sein, nach langer Ruhepause, den neuen Lebensabschnitt zu beginnen.

Facts & Figures

Projektdaten

Adresse	Zürcherstrasse 1 + 3, CH-8400 Winterthur
Projektentwicklung	Februar 2004 – September 2010
Erstellung	Mai 2008 – September 2010
Anlagevolumen	ca. CH 68 Mio.
Bruttogeschossfläche	ca. 10'400 m ²

Projektbeteiligte

Totalunternehmer	Kamata Real AG, CH-9052 Niederteufen
Projektentwicklung/Vermarktung	Kamata Development GmbH, CH-8045 Zürich
Architekt	A2017_architekten, CH-8045 Zürich
Investor	Balintra AG, CH-4052 Basel UBS Fund Management (Switzerland) AG
Projekt- und Bauleitung	Bau & ProjektManagement AG, CH-8001 Zürich