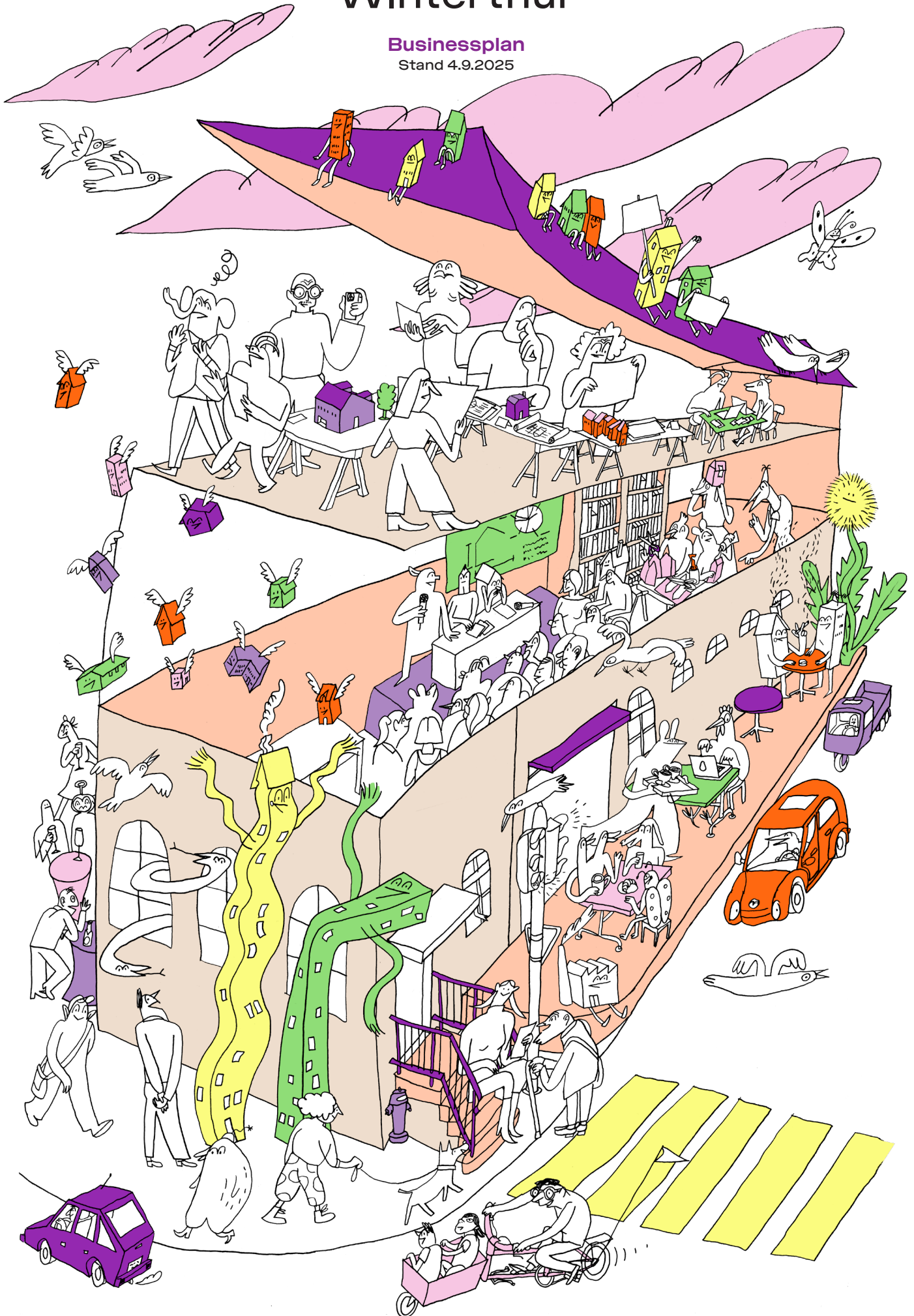


Baukulturhaus Winterthur

Businessplan

Stand 4.9.2025



Inhalt

Zusammenfassung	3
1. Ausgangslage	3
2. Umfeld	4
3. Angebot	5
4. Betrieb	6
5. Organisation	7
6. Raumnutzungskonzept	8
7. Kosten	9
8. Szenario und Termine	10
Anhang 1: Planunterlagen und Visualisierungen	11

Zusammenfassung

Mit dem Baukulturhaus Winterthur entsteht ein neuer Leuchtturm für Architektur, Stadtentwicklung und gesellschaftlichen Dialog. An der Zürcherstrasse 43 wird ein geschichtsträchtiges Gebäude im Sulzer-Areal zum Herzstück der Baukultur: offen, lebendig und zugänglich für Bevölkerung, Fachwelt und Politik. Getragen von führenden Architekturverbänden, der ZHAW und der Stadt Winterthur entsteht hier eine Plattform, auf der Wissen geteilt, Ideen entwickelt und zukunftsweisende Impulse gesetzt werden. Das Baukulturhaus wird damit zu einem Ort, der Vernetzung fördert, Innovation inspiriert und das Bewusstsein für unsere gebaute Umwelt stärkt.

1. Ausgangslage

Baukultur beschreibt das bewusste und verantwortungsvolle Gestalten unserer gebauten Umwelt. Sie verbindet funktionale, ästhetische, soziale und ökologische Aspekte und macht sichtbar, wie eine Gesellschaft lebt, denkt und sich entwickelt. Zur Baukultur gehören nicht nur Architektur, sondern auch Städtebau, Landschaftsgestaltung, Denkmalschutz, Materialien, Prozesse und die Art, wie Menschen in Planungs- und Bauentscheidungen einbezogen werden. Sie zeigt sich in der Balance zwischen Innovation und Tradition, zwischen individuellen Bedürfnissen und dem Gemeinwohl.

Forum Architektur Winterthur (FAW), Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein Sektion Winterthur (SIA Winterthur), ZHAW Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen, Bund Schweizer Architektinnen und Architekten, Sektion Zürich, Aargau, Glarus und Graubünden (BSA ZAGG), Bund Schweizer Landschaftsarchitekt:innen (BSLA) sowie die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau, schließen sich zusammen, um ein neues Kapitel der Baukultur in Winterthur zu schreiben. Gemeinsam wird ein Ort geschaffen, an dem Wissen geteilt, Ideen entwickelt und die Zukunft unserer Stadt gestaltet wird.

Das Haus an der Zürcherstrasse 43 im Sulzer-Areal ist der ideale Standort für das Baukulturhaus. Es handelt sich um ein geschichtsträchtiges Gebäude, das zentral gelegen, öffentlich zugänglich und als kommunal bedeutsames Schutzobjekt inventarisiert ist. Bereits heute wird es für Veranstaltungen genutzt und bringt damit wertvolle Erfahrung mit. 1872 vom Architekten Ernst Jung entworfen, diente es ursprünglich als Portierbau, Magazin- und Remisengebäude. Direkt am Zugang zum Sulzer-Areal gelegen – mitten im Wandel, mitten im Geschehen – verkörpert es auf besondere Weise den Bezug zu Stadt, Quartier und Gesellschaft. Hier wird Stadtgestaltung konkret erlebbar.

2. Umfeld

Das Baukulturhaus verfolgt das Ziel, den Diskurs über Bauen und Architektur im gesellschaftlichen Kontext weiterzuführen. Es möchte aktuelle Debatten zu Bauprojekten, Stadtentwicklung, Umwelt- und Gesellschaftsthemen in Winterthur sowie schweizweit aktiv anregen und mitgestalten.

2.1 Umfeld in der Schweiz

Das Baukulturhaus ist eingebettet in ein breites Netzwerk von Architekturvermittlungsinstitutionen, darunter die ZHAW, das Zentrum Architektur Zürich (ZAZ), das Architekturforum Basel und weitere Partner. Kooperationen mit Museen wie dem Gewerbemuseum oder dem Museum Schaffhausen erweitern die Perspektiven und bereichern das inhaltliche Angebot. Durch sein umfassendes Profil und die offene Herangehensweise an Themen aus Winterthur und darüber hinaus, positioniert sich das Haus klar als eigenständige Plattform innerhalb der Schweizer Architektur- und Baukulturlandschaft.

2.2 Umfeld in Winterthur

Winterthur ist eine Stadt mit bedeutender architektonischer Tradition und einer lebendigen Bau- und Kulturlandschaft. Historische Bauten wie das Stadthaus (1865–1869) von Gottfried Semper oder die Villa Flora prägen das Stadtbild und belegen die reiche architektonische Geschichte. Gleichzeitig zeigt die Stadt durch die Umnutzung ehemaliger Industrieareale, etwa der Lokstadt, der Halle 118 oder des Katharina-Sulzer-Platzes, wie historische Substanz behutsam in moderne Arbeits-, Kultur- und Wohnräume integriert werden kann.

Diese Mischung aus Tradition und Innovation schafft vielfältige Anknüpfungspunkte für das Baukulturhaus: Es kann auf bestehende architektonische Strukturen und städtische Ressourcen zurückgreifen, den Dialog über Stadtentwicklung, Architektur und gesellschaftliche Themen fördern und Stadtgestaltung für Fachwelt, Politik und Bevölkerung erfahrbar machen. Winterthur bietet damit ein Umfeld, das Theorie, Praxis und Partizipation ideal miteinander verbindet.

3. Angebot

- **Aktive Nutzung durch Initiant:innen**

Das Haus wird kontinuierlich bespielt: Vorträge, Ausstellungen, Weiterbildungen, Jurierungen und interdisziplinärer Austausch – professionell, öffentlich und relevant.

- **Baukulturvermittlung für Kinder und Jugendliche**

In Kooperation mit Partnern wie Archijeunes entsteht ein altersgerechtes Vermittlungsprogramm für Schulen, bestehend aus Workshops, Führungen und Stadtmodellen, das Architektur und Stadtplanung anschaulich vermittelt.

- **Atelier- und Forschungsräume**

Im Obergeschoss werden Arbeits- und Forschungsräume für Architekt:innen, Handwerker:innen und Künstler:innen bereitgestellt, mit Möglichkeiten zur öffentlichen Präsentation ihrer Projekte.

- **Publikationen und Shop**

Das Baukulturhaus richtet sich an ein kultur- und architekturinteressiertes Publikum. Begleitpublikationen zu Ausstellungen sowie eine mögliche eigene Publikationsreihe vertiefen relevante Themen. Ein kleiner, thematisch fokussierter Shop ergänzt das Angebot und fördert den Austausch mit Besucher:innen

- **Drittnutzung mit städtischem Bezug**

Externe Nutzerinnen und Nutzer mit Bezug zur Stadt und zum Quartier können die Räume ebenfalls nutzen. Dies unterstützt den langfristigen Betrieb und stärkt die Vernetzung mit der lokalen Gemeinschaft.

- **Temporäre Architektur im Aussenraum**

Temporäre Bau- und Kunstprojekte im Aussenbereich erhöhen die öffentliche Wahrnehmung des Hauses. Der «Kunstkasten» am Katharina-Sulzer-Platz dient als Vorbild: Regelmässig werden Architekt:innen, Designer:innen und Künstler:innen eingeladen, Fassade und Aussenraum mit innovativer, temporärer Architektur oder Kunst zu gestalten und so lebendige Impulse für die Stadt zu setzen.

- **Rahmenveranstaltungen NEXPO 2032**

Das Gebäude eignet sich ideal für Rahmenveranstaltungen und Ausstellungen im Zusammenhang mit der NEXPO 2032, der dezentral geplanten Schweizer Landesausstellung, an der Winterthur beteiligt ist. Das Baukulturhaus kann so seinen Beitrag zur Stadtgestaltung leisten und sich als relevante Plattform auf nationaler Ebene positionieren.

4. Betrieb

Die Inbetriebnahme des Baukulturhauses Winterthur ist für 2027 geplant, beginnend mit einer ersten öffentlichen Veranstaltung. Die Zeit zwischen Kauf und Eröffnung wird genutzt, um den laufenden Betrieb zu sichern, die Sanierungsarbeiten zu planen und umzusetzen, weitere Angebote zu entwickeln und gezielt verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Ab Sommer 2028 soll das Haus regulär geöffnet sein – dienstags bis sonntags von 11 bis 18 Uhr, donnerstags bis 20 Uhr.

4.1 Personal

Für den Dauerbetrieb ist ein Team von etwa 60 Stellenprozenten vorgesehen, bestehend aus Festangestellten sowie externen Dienstleister:innen. Die Teamstruktur gliedert sich in Geschäftsleitung, Betriebspersonal, Technik, Vermittlung sowie Kommunikation. Ergänzend werden je nach Bedarf externe Kurator:innen, Designer:innen und weitere Fachkräfte für spezifische Projekte hinzugezogen.

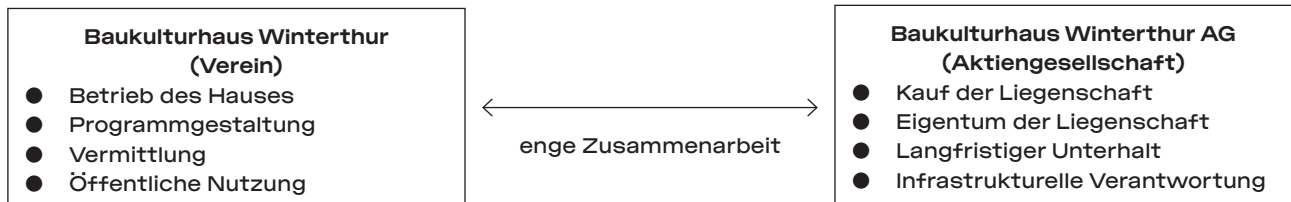
4.2 Kommunikation und Marketing

Die Marketingstrategie des Baukulturhauses basiert auf professioneller Öffentlichkeitsarbeit, Medienpartnerschaften, Social Media, Website sowie gezielter Pressearbeit. Ziel ist die Etablierung einer klaren Corporate Identity, die das Haus als bedeutenden Ort in Winterthur zu positionieren. Darüber hinaus werden Kooperationen mit Tourismus- und Fachmedien geprüft, um Reichweite und Sichtbarkeit zu erhöhen.

5. Organisation

Der Verein «Baukulturhaus Winterthur» ist für den Betrieb des Hauses verantwortlich und trägt Sorge für das Programm, die Vermittlung und die öffentliche Nutzung. Für den Kauf und den langfristigen Unterhalt der Liegenschaft wird zusätzlich eine Aktiengesellschaft (AG) gegründet, die Eigentum und infrastrukturelle Verantwortung übernimmt. Auf diese Weise sind Betrieb und Immobilienmanagement klar getrennt, während beide Organisationen eng zusammenarbeiten.

5.1 Organigramm Zusammenarbeit

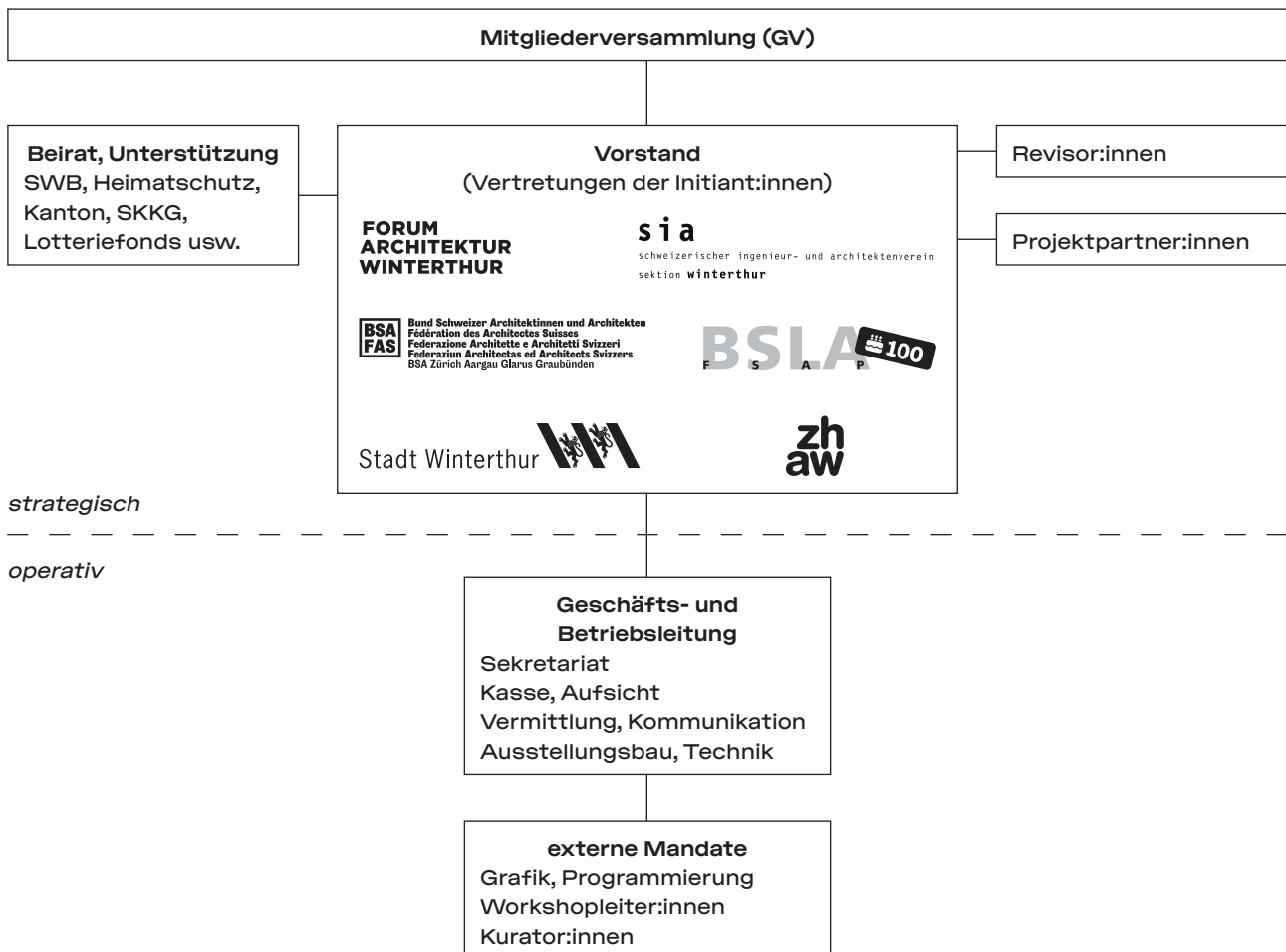


5.2 Organigramm Verein

Der Vorstand des Vereins «Baukulturhaus Winterthur» setzt sich aus Vertretungen der sechs Initiant:innen zusammen.

- Der Vorstand trägt die strategische Leitung.
- Ein Beirat aus Fachpersonen begleitet beratend.
- Die Geschäfts- und Betriebsleitung führt das Haus im Alltag.

Zudem werden Kooperationen mit Hochschulen, Verbänden und öffentlichen Stellen aufgebaut – projektbezogen und interdisziplinär.



6. Raumnutzungskonzept

Das Gebäude in der Zürcherstrasse 43 verfügt über eine langjährige Tradition als Veranstaltungs- und Ausstellungsort und ist entsprechend mit geeigneter Infrastruktur ausgestattet. Ziel ist es, die vorhandenen Räume optimal zu nutzen und durch gezielte bauliche Massnahmen für die zukünftigen Anforderungen anzupassen. Die Nutzflächen im Erd- und Obergeschoss umfassen insgesamt circa 400 m².

Das Raumkonzept sieht vor, unterschiedliche Nutzungen zu integrieren, darunter flexible Veranstaltungsflächen, Ausstellungsräume, Büro- und Verwaltungsbereiche sowie gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss. Die Erstellung einer neuen internen Erschliessung mit Aufzug und Treppe ist notwendig, um eine barrierefreie Zugänglichkeit und funktionale Flexibilität sicherzustellen.

6.1 Bauliche Massnahmen

Vorgenommene oder geplante Massnahmen umfassen:

- Verbesserte energetische Dämmung der Gebäudehülle
- Neue zentrale Erschliessung über Haupttreppe und Aufzug
- Errichtung barrierefreier Nasszellen, inklusive WC im Erdgeschoss
- Erneuerung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlage sowie der gesamten Kanalisation
- Anlegung eines ca. 40 m² grossen Untergeschosses für Lager, Technik und Infrastruktur
- Instandhaltung aller Oberflächen
- Rückbau alter Einbauten und Rückführung des Gebäudes in den ursprünglichen Zustand

Durch diese Massnahmen wird das Haus langfristig nutzbar und auf den heutigen Standard für öffentliche Nutzung und Veranstaltungen gebracht.

6.2 Innenausbau und Mobiliar

Die bestehende Infrastruktur wird weitgehend beibehalten und gezielt ergänzt, um die vielfältigen Veranstaltungsformate zu ermöglichen. Ein initialer Investitionsaufwand in Büromöbel, technische Geräte, Stühle, Tische sowie die medientechnische Ausstattung ist vorgesehen. Ziel ist eine flexible Raumnutzung, die eine dynamische und abwechslungsreiche Programmgestaltung unterstützt.

7. Kosten

Die Instandsetzung und technische Aufrüstung werden auf rund CHF 1,6 Mio. geschätzt, Genauigkeit +/-25 %. Die Finanzierung erfolgt über eine gezielte Fundraising-Kampagne bei den Initiant:innen, der privaten Fachwelt, den kulturellen Förderstellen, kommunalen und nationalen Förderprogrammen.

Die Initiant:innen verzichten auf Eintrittsbeiträge für Mitglieder oder Gönner:innen; der Betrieb soll durch den Nebenerwerb, Vermietungen und Fördermittel finanziert werden. Die laufenden Betriebskosten und erwarteten Erträge werden in einer Jahresübersicht dargestellt, um eine solide finanzielle Planung zu gewährleisten.

In der folgenden Tabelle werden die Kauf- und Sanierungskosten sowie die Unterhalts- und Betriebskosten inklusive Erträge pro Betriebsjahr aufgeführt – alle Beträge in CHF und inkl. MWST.

Aktiengesellschaft	Kauf			600'000
	Sanierung			1'600'000
	Vorbereitungsarbeiten		70'000	
	Rohbau 1+2		630'000	
	Elektro-, Lüftungs-, Sanitär-, Heizungsanlage		350'000	
	Ausbau 1+2		300'000	
	Honorar		230'000	
	Umgebung		20'000	
Verein	Betriebskosten			100'000
	Lokalmiete (Hypothekarzins)	12	2'900	35'000
	Unterhalt Immobilie			10'000
	Personalkosten			27'000
	Geschäftsleitung + Betrieb	20%	14'000	
	Sekretariat	20%	8'000	
	Kommunikation	10%	4'000	
	Technik	10%	1'000	
	Externe Mandate			13'000
	CI Website Grafik		5'000	
	Grafik Umsetzung		3'000	
	Reinigung		5'000	
	Sachkosten			5'000
	Büromaterial, Drucksachen, Porto			
	IT, Telefonie			
	Maschinen Geräte			
	Veranstaltungen (nur übergeordnete Veranstaltungen vom BKH)			10'000
	Erträge			100'000
	Unterstützung, Beiträge			80'000
	Vermietungen Externe, Räume	10	2'000	20'000

8. Szenario und Termine

Der Zeitplan für Projektierung, Bau und Eröffnung des Baukulturhauses ist in zwei Verantwortungsbereiche unterteilt:

- Immobilienmanagement (AG): Eigentum, Kauf und bauliche Massnahmen
- Betrieb (Verein): Nutzung, Programmgestaltung und Öffentlichkeitsarbeit

8.1 Immobilienmanagement – Bau und Instandsetzung

Als erster Schritt wird die Liegenschaft gekauft, um die Grundlage für alle weiteren Bau- und Instandsetzungsphasen zu schaffen. Die wichtigsten Meilensteine:

- **Kauf der Liegenschaft: sofortiger erster Schritt**
Erwerb des Gebäudes zur Sicherung von Eigentum und infrastruktureller Verantwortung.
- **Projektierungs- und Ausschreibungsphase: Frühjahr bis Winter 2026**
Planung, Bewilligungsverfahren, Vergabe der Bauaufträge; Gebäude bleibt weiterhin nutzbar.
- **Realisierungsphase: ab Winter 2026**
Umsetzung der baulichen Massnahmen.
- **Abschluss der Bauarbeiten und Inbetriebnahme: Herbst 2027**
Fertigstellung der baulichen und technischen Arbeiten.

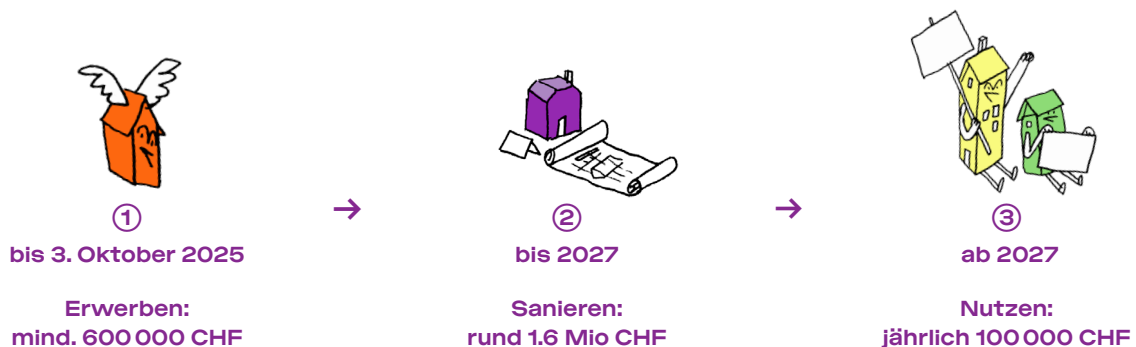
8.2 Betrieb – Nutzung und Programm

Parallel zum Immobilienmanagement wird der Betrieb organisiert, damit das Baukulturhaus kontinuierlich genutzt werden kann:

- **Vorbereitungen für Programm und Öffentlichkeitsarbeit: 2026-2027**
Planung des Veranstaltungsprogramms und Kommunikationsmassnahmen.
- **Offizielle Eröffnung: 2027**
Feierliche Inbetriebnahme für das Publikum.
- **Regelbetrieb mit festen Öffnungszeiten: ab Sommer 2028**
Etablierung eines kontinuierlichen Programms für die Öffentlichkeit.

8.3 Worst Case Szenario

Stehen für die Sanierung weniger Mittel als geplant zur Verfügung, so wird der Sanierungsumfang entsprechend angepasst und nach dem Prinzip «Design to Cost» verfahren. Zum Beispiel werden nur die nötigsten Sanierungsmassnahmen durchgeführt (Toilette, Erschliessung Obergeschoss).
Stehen für den Betrieb weniger Mittel als geplant zur Verfügung, so werden weniger Veranstaltungen des Baukulturhauses durchgeführt und die Personalkosten reduziert.



Anhang 1: Planunterlagen und Visualisierungen



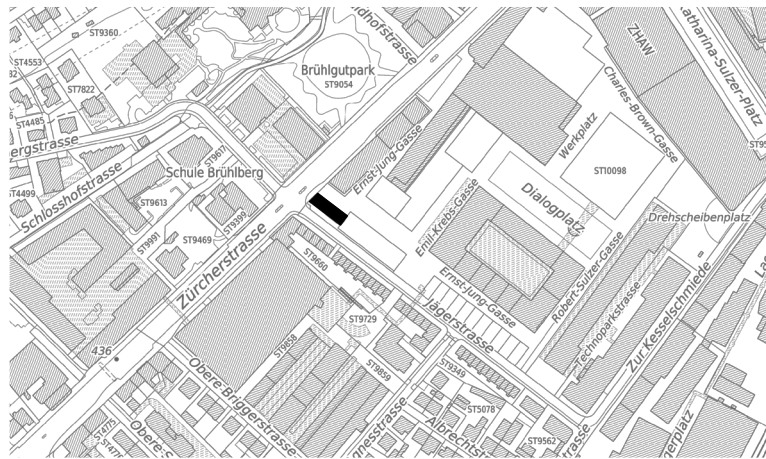
Visualisierung: Das neue Baukulturhaus



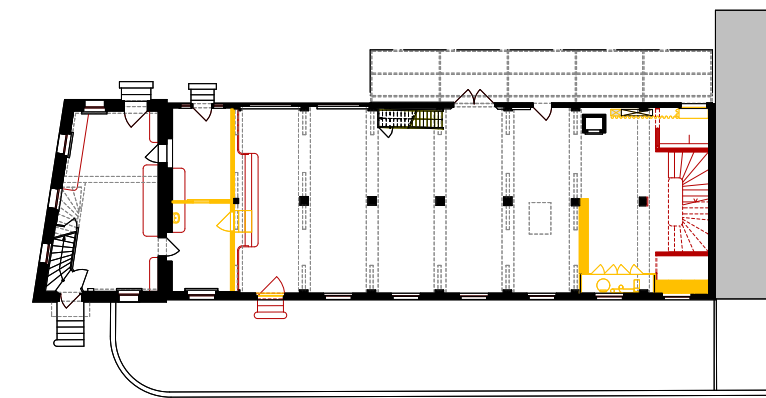
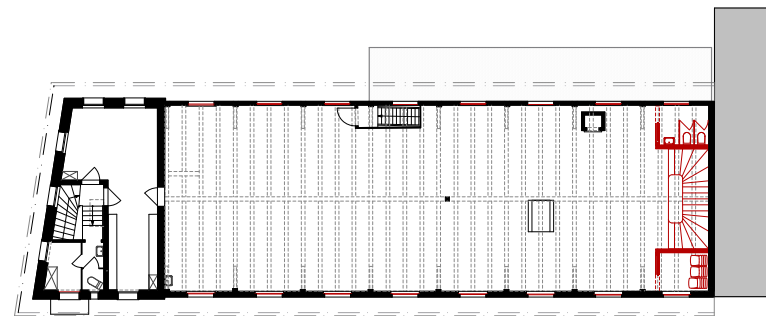
Visualisierung: Erweiterung Veranstaltungsraum



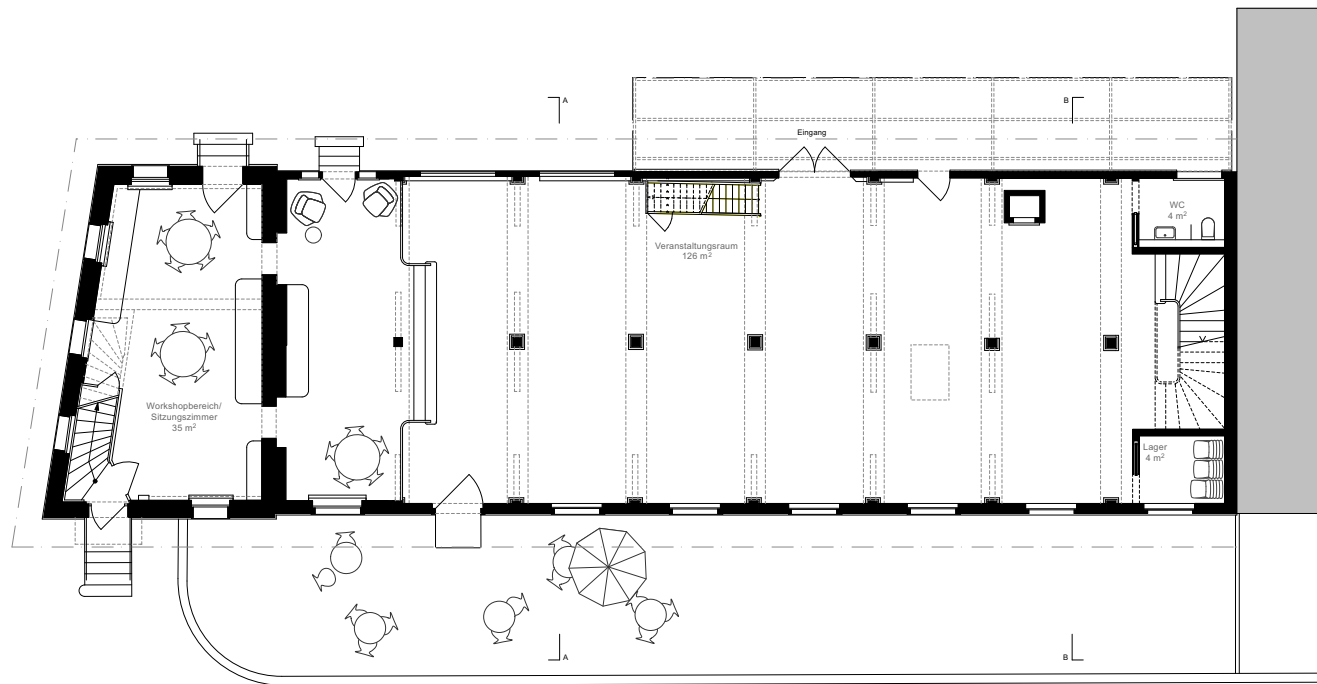
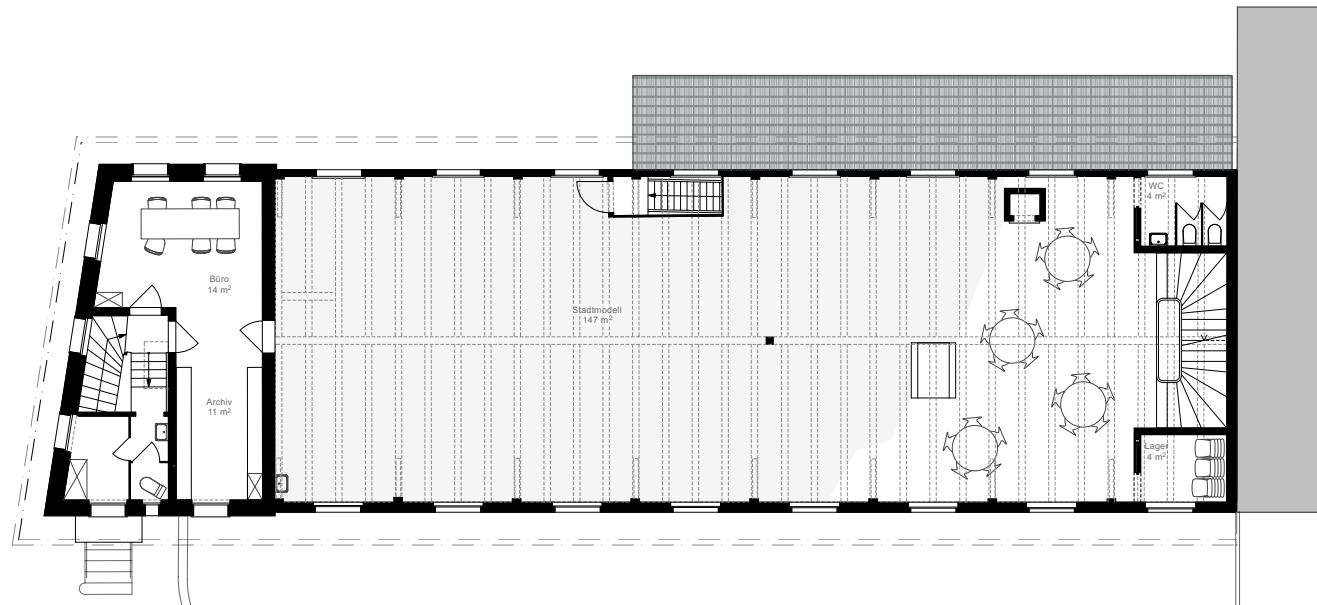
Visualisierung: Neue Treppe zum Ausstellungsraum



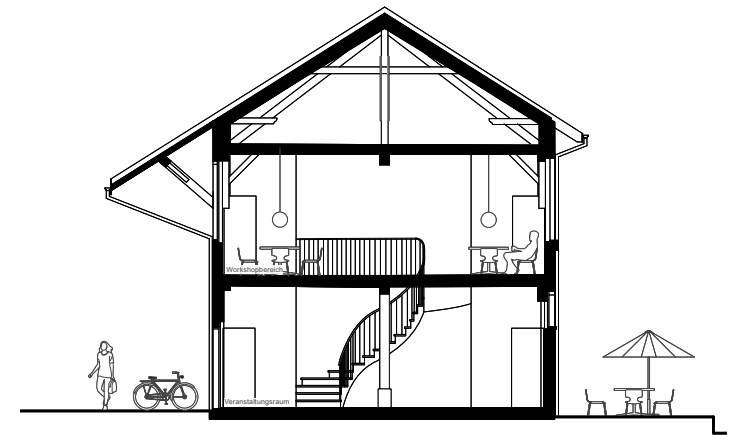
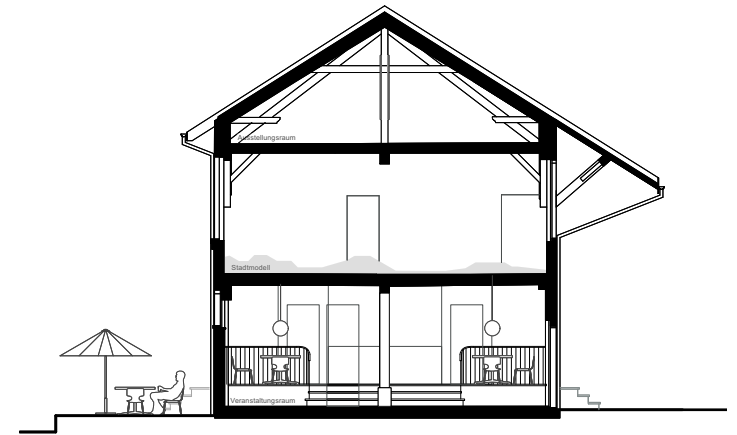
Situationsplan, 1:4'000



Erd- und Obergeschoss, 1:350
Darstellung Baueingabe



Erd- und Obergeschoss, 1:200
Veranstaltungsraum, Workshopbereich, Büro, Nebenräume



Schnitte A und B, 1:200
Erweiterung Veranstaltungsraum, neue Treppe