

INDUSTRIE- UND GEWERBEANLAGEN

## Kesselhaus

Zürcherstrasse 1+3

Das Kesselhaus an der Zürcherstrasse 1 + 3 wurde 1954 bis 1957 von Suter & Suter, Basel und Ingenieur Arnold Sabathy unter Einbezug der Maschinenhalle des Vorgängerbaus gebaut. In markanter Lage am Kopf des Sulzer-Areals Stadtmitte ist das Kesselhaus als Wahrzeichen gestaltet und zeigt technisch-funktionelle Architektur, die repräsentativ eingesetzt wird.

BAUJAHR

1957

ADRESSE

Kesselhaus  
Zürcherstrasse 1+3  
8400 Winterthur



1965: Technikumstrasse beim Bahnhofplatz, mit Bussen, Passanten und Autos, im Hintergrund Unterführung Zürcherstrasse und Kesselhaus Foto: winbib, Michael Speich (Signatur FotSpeich\_009-053)

Das markante Gebäude „Kesselhaus“ kann auf eine bedeutende Geschichte zurückblicken 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 Eingangsportale 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. 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 eindrückliche 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 die Firma Kamata mit der Entwicklung der Gebäude Werk2 und Kesselhaus. Das Kesselhaus ist eines der stark geschützten Gebäude auf dem Sulzerareal. Die komplette Fassade, die Kohlesilos und die innere Gebäudestruktur waren durch die Auflage der Denkmalpflege zu erhalten. Das Grundkonzept ist, die bestehenden Industriebauteile mit all ihren Spuren aus der Geschichte des Kesselhauses wo immer möglich unberührt zu belassen und dem gegenüber die neu eingebauten Teile klar abzuheben. Das Kesselhaus soll aber immer seinen Industrie-Charakter behalten. Aus diesem Grund ist auch die Technik nur da, wo notwendig, versteckt oder ist der Boden als verbindende Fläche industrietauglich gebaut. Der Vorspann zur Realisierung einer Neunutzung dauerte lange. Somit lag das alte Kesselhaus lange noch im Dornröschenschlaf.

2010 war das imposante Industriegebäude gegenüber dem Hauptbahnhof Winterthur bereit für neue Aufgaben. Rund 68 Millionen Franken hat das Kesselhaus gekostet, das heute zum Portfolio des Immobilienfonds „UBS Sima“ gehört. Das Kesselhaus in Winterthur wurde am 2. September 2010, nach knapp zweieinhalbjähriger Bauzeit, eröffnet. Das modernste Multiplexkino beherbergt die Kinosäle maxx 1 bis 6. Sie bieten total 1046 Sitzplätze und 22 Rollstuhlstellplätze an. Sie garantieren höchsten Soundkomfort und verfügen über induktive Hörschleifen für Hörgeschädigte. Dank digitaler Technologie ist die Bildqualität absolut scharf und klar. Das Abspielen von 35mm-Filmkopien gehört damit der Vergangenheit an.

Drei der sechs Säle können 3D-Filme präsentieren. Die Kinos werden von der Kitag-Kinogruppe betrieben. Im Untergeschoss soll dem Vernehmen nach 2020/21 eine Umnutzung stattfinden. Statt Verkaufs- oder Lagerraum soll eine Bowlingbahn mit Bar Einzug halten. Nebst den Kinos waren weitere Firmen eingemietet. Einer der grössten europäischen Elektrofachmärkte „Saturn“ erreichte den angestrebten Umsatz nicht und schloss seine Tore per 30.06.2013 bereits wieder. Es folgte mit kleinerem Produkteangebot der Mediamarkt. Dieser verliess diesen Standort im Verlauf des Jahres 2020, um in der Grütze sich neu einzurichten. Ein Snow- und Skateboard Shop, ein Streetwear, Urban Fashion, Kids Wear und Accessoires harrten etwas länger aus, überlebten aber auch nicht.

## Kohlesilos über der Bar

Diverse Gastronomiebetriebe mit abwechslungsreichem Angebot waren ebenso wenig erfolgreich und sie verliessen nach und nach das Kesselhaus. Neu etablierte sich hingegen die Migros-Tochter „Bike World“ mit einem breiten Angebot und einem Reparatur-Service. Auch die spezielle Bar „Boiler Room“, eingerichtet im früheren Kohlelager hat sich gut in der Beizenszene etabliert und erfreut sich am mehr als guten Besucherströmen. Der wohl spektakulärste Raum im Kesselhaus ist die Lounge-Bar Boilerroom im ersten Stock. Neben einem breiten Angebot an Longdrinks, Cocktails, Wein und Bier steht ein kleines Foodangebot auf der Karte. Über der prominenten Holzbar im Zentrum des 18 Meter hohen Raumes hängen drei riesige alte Silos, in denen früher Kohle gelagert wurde. Hier ist die Vergangenheit des Kesselhauses spürbar.

Im Erdgeschoss, links vom Haupteingang des Kesselhauses befindet sich das Yooji's Winterthur. Es verfügt über eine einladende Terrasse mit 38 Sitzplätzen. Im Innern können sich die Gäste direkt an einem der 35 Plätze um das Sushi-

Laufband installieren und die vorbeifahrenden Speisen geniessen oder ausgewählte Gerichte und Getränke über einen Touchscreen bestellen. Auf der Speisekarte stehen japanische Gerichte wie Sushi, Sashimi, Salate und Suppen.

## Links

- [Webseite: Kesselhaus](#)

## Bibliografie

- Sulzer Kesselhaus.
  - Raumfahrt-Erlebniszentrum. Geplant: Landbote 2003/37. Shopping und Entertainment Center: Winterthurer Zeitung 2010/3. Elektrofachmarkt Saturn: Stadtanzeiger 2010/12. Reklame-Bildschirm. Nicht bewilligt: Landbote 2010/84 1Abb., 86. Eröffnung September: Landbote 2010/187 m.Abb., 202 m.Abb. - Tages-Anzeiger 2010/202 1Abb. - NZZ 2010/202 1Abb.
- Kino. Multiplex auf Sulzer-Areal, Kesselhaus
  - Tages-Anzeiger 2000/29 1Abb. [Winterthurer Dok. 2000/5]. - NZZ 2000/34 S. 47 1Abb., 115 S. 49, 153 S.43 Rekurs. - Stadtblatt 2000/4. - Winterthurer Woche 2000/12 1Abb. - Landbote 2000/109, 167 Altlasten Asbest. Rekurs; Verzögerung: Stadtblatt 2000/36. - Tages-Anzeiger 2000/226, 251 Gefahr für Kinos. - Landbote 2000/274. Redimensionierung: NZZ 2001/49 S. 51. Einsprache; Ablehnung Verwaltungsgericht: Tages-Anzeiger 2001/86. Sucht Investor: Landbote 2001/124. - NZZ 2001/144 S.33. Keines: NZZ 2003/203 S. 53. Eröffnung 2007: Winterthurer Zeitung 2005/26. - Landbote 2005/228 1Abb., 234 Verdrängungskampf, 1Abb. Baugesuch abgelehnt: Landbote 2006/52 1Abb. Neues Projekt ; Baubeginn 2008; Baubewilligung-VCS: Tages-Anzeiger 2007/108 m.Abb.[Winterthurer Dok.2007/16]. - NZZ 2007/109 S. 61. - Landbote 2007/213, 272 1Abb., 291 1Abb. - Tages-Anzeiger 2007/271, 290 Kitag, 1Abb. Umweltverträglichkeitsbericht: NZZ 2008/79 S. 57. Kesselhaus, Kauf durch UBS-Immobilienfonds: Landbote 2008/123 m.Abb. Umbau. Start: Landbote 2008/171 1Abb., 2009/7 1Abb., 20 1Abb., 279
- Archstrasse, Kesselhaus Toni Milchverband
  - Bürohaus geplant: Landbote 2001/21

---

AUTOR/IN:  
Heinz Bächinger

[Nutzungshinweise](#)

[UNREDIGIERTE VERSION](#)

LETZTE BEARBEITUNG:  
17.03.2023