

Zeitschrift:	Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber:	Schweizer Heimatschutz
Band:	85 (1990)
Heft:	2
Artikel:	Was tun mit alten Fabriken? : Gründe, Chancen und Probleme der Umnutzung
Autor:	Lischner, Karin R.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-175441

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

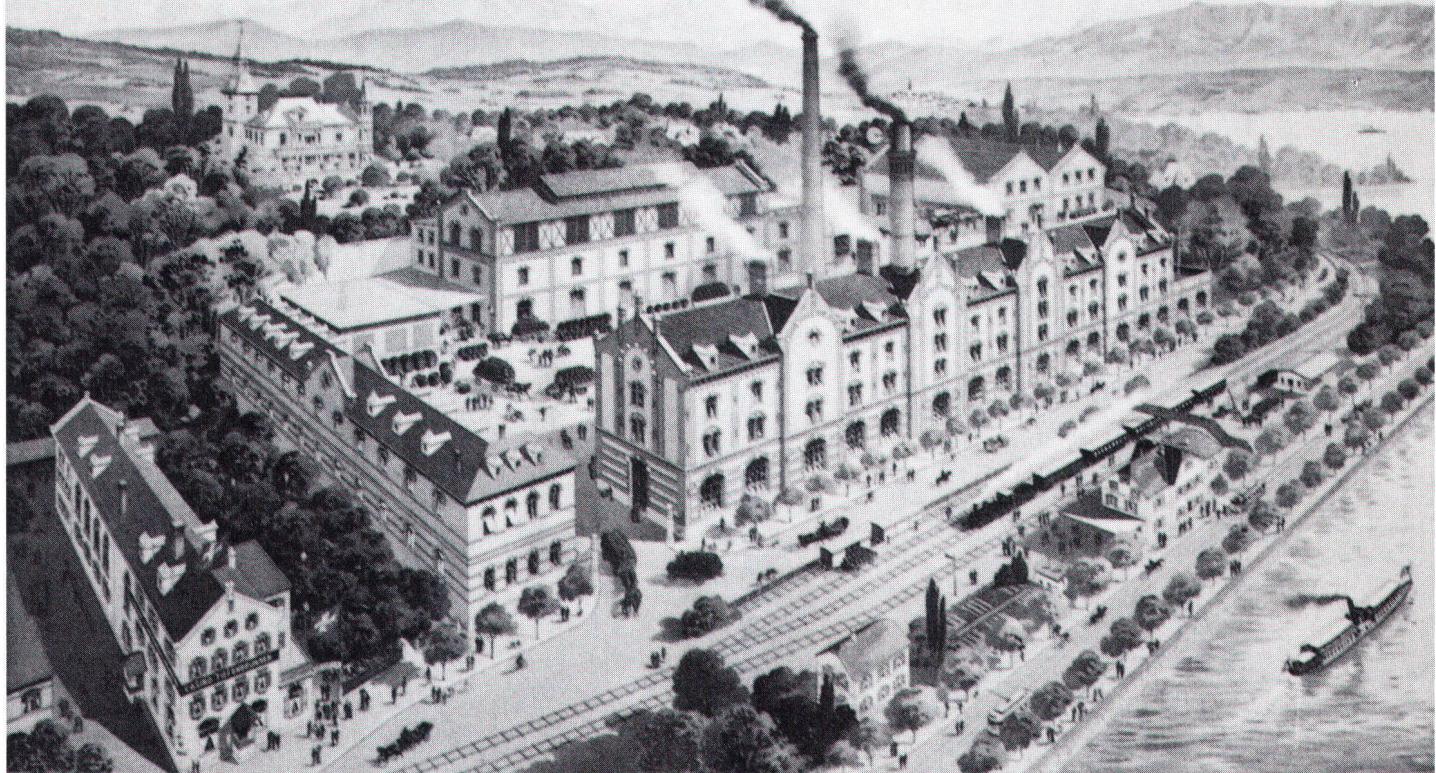
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 12.01.2026

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

Gründe, Chancen und Probleme der Umnutzung

Was tun mit alten Fabriken?



Historische Ansicht der Mühle Tiefenbrunnen, 1889/90 erbaut als Brauerei.

L'ancienne brasserie de 1890 devenue plus tard le moulin de Tiefenbrunnen.

Die Frage nach dem Umbauen oder Abreissen und Neubauen ist aktuell. Stellte sie sich früher nur wenigen und war für den Entscheid einzig der denkmalpflegerische Wert massgebend, so hat sich die Lage heute entscheidend verändert. Immer mehr *Industrie- und Gewerbegebäuden* mit grösstenteils hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität stehen leer oder sind bestenfalls als Lager genutzt. Blinde Scheiben, dunkle Fassaden am Abend, abbröckelnder Putz sind die sichtbaren Zeichen. Was ist passiert?

Wirtschaft im Umbruch

In der Schweiz verlagern sich, wie in jeder modernen postindustriellen Gesellschaft, die Arbeitsplätze vom industriel-

Die Räume, die wir in den nächsten 20 Jahren benötigen, sind schon alle gebaut.

Wir müssen sie nur für die neuen Nutzungen zugänglich machen.

len in den *Dienstleistungs-Sektor*, oder einfacher ausgedrückt: aus Fabrikarbeitern werden Verkäufer und Büroangestellte. Seit 1965 hat der industrielle Sektor über 20% Arbeitsplätze verloren, während der Dienstleistungs-Sektor in der gleichen Zeit stetig wuchs (1960 betrug sein Anteil gemäss Eidgenössischer Belegszählung 39%, 1985 55% aller Arbeitsplätze). Die meisten Menschen bleiben natürlich nicht am gleichen Ort und verrichten dort nur eine andere Art Arbeit. Deshalb ist das folgende Beispiel rein theore-

tisch. Es zeigt aber die Brisanz des Themas. Denn durch die Umwandlung nur eines einzigen Industriearbeitsplatzes in einen Büroplatz würden rund 80 Quadratmeter Arbeitsfläche frei, da der letztere viel weniger Raum beansprucht ($20-30 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ anstelle von $80-100 \text{ m}^2 \text{ BGF}$). Soweit die Statistik. Welches aber sind die Gründe für den Wandel?

Ursachen des Wandels

Unsere Wirtschaft muss *konkurrenzfähig* bleiben, d.h. unter anderem konzentrieren,

modernisieren, die Produktion in Billigländer verlagern. Damit sind die wesentlichen Gründe schon genannt.

• Modernisierung

Um wirtschaftlich arbeiten zu können, braucht es neue Anlagen, automatische Steuerungen, rationelle Arbeitsanordnungen. Um Arbeitskräfte zu finden, müssen gut belüftete, gut beleuchtete, angenehme Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Oft ist das am angestammten Ort nicht möglich. Besonders in den Ortskernen ist die Reserve aufgebraucht, eine Erweiterung überhaupt nicht mehr möglich und muss der Standort aufgegeben werden.

• Konzentration

Um konkurrenzfähig zu bleiben, schliessen sich kleinere

Betriebe zusammen oder werden von grösseren aufgekauft. Sehr oft bedeutet diese Art von *Zusammenschluss* die Aufgabe der Betriebsgebäude. Ein interessantes Beispiel dafür ist die Mühle Tiefenbrunnen in Zürich (siehe separaten Artikel). Die Mühle entstand so und sie musste aus dem gleichen Grund aufgegeben werden. Die Firma Hürlimann kaufte 1913 die ursprüngliche Brauerei zur Konzentration des Brauereigewerbes auf, um sie dann zu schliessen. Die Müller Wehrli und Koller nutzten dann erstmals den Betrieb um und arbeiteten dort bis 1983. Dann mussten auch sie aufgeben. An diesem Standort gab es keine Erweiterungsmöglichkeiten. Zusammen mit der ebenfalls überalterten Mühle Malters planten sie an einem anderen Standort einen neuen Betrieb.

● Produktionsverlagerung

Eines der grössten Probleme im Moment ist der *Arbeitskräftemangel*. In vielen «guten» Gemeinden wohnen vor allem Beamte, höhere Angestellte, Professoren und Doktoren. Arbeiter, die bereit sind, Schichtarbeit zu verrichten, müssen in Bussen von weit her geholt werden. Zusätzlich sind die Lohnkosten in der Schweiz so hoch, dass die «Wertschöpfung pro Arbeitsplatz» von vielen Betrieben hier als zu gering angesehen wird und die Produktion ins Ausland verlagert wird. Die angeführten Gründe zeigen deutlich, dass sich die Situation kaum verbessern, sondern eher noch verschärfen wird.

Umnutzen weshalb?

Viele Eigentümer stehen vor der Frage, sollen die stillgelegten Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle durch etwas Neues ersetzt werden, oder können die Gebäude umgenutzt, umgebaut, umstrukturiert werden. Aber nicht nur die Eigentümer, auch die Gemeinde- oder Stadtbehörden, ja die ganze Bevölkerung be-



Auch beim Sulzer-Areal in Winterthur mit seinen mächtigen Werkhallen steht man vor der Frage «was tun damit?» (Bild Lischner).

Chez Sulzer aussi, à Winterthour, on se demande que faire de ces vastes locaux.

wegt diese Frage, wenn es sich um grössere Komplexe, wie zum Beispiel das Sulzerareal in Winterthur, handelt.

● Umwelt

und Ressourcen schonen

Bestehende wertvolle Bausubstanz weiter zu nutzen, ist eine einfache, aber sehr überzeugende Art des aktiven Umweltschutzes. Umstrukturieren, sanft umbauen beschäftigt zwar das Baugewerbe, weniger im Rohbau, vor allem auf dem Installations- und Ausbausektor, doch wirkt es dämpfend auf die Produktion und den Transport neuer Materialien und damit auf den Rohstoff- und Energiekonsum.

● Verdichten

Leerstehende, kaum noch von Menschen benutzte Gebäude wirken trostlos und senken die Attraktivität von Orts- und Quartierkernen. *Umbauen*, neues Leben in die alten Häuser bringen, ist in meinen Augen eine der intelligentesten Arten des viel strapazierten Begriffes «verdichten» und erfüllt überzeugend die Forderung des Raumplanungsgesetzes nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden (Art. I). Dort, wo niemand mehr wohnt, wo keiner

mehr arbeitet, neue Wohnungen, Arbeitsplätze oder Räume für kulturelle Ereignisse zu schaffen, belebt die Aussenräume und steigert das Wohlbefinden fast aller dort Lebenden.

● Nischen finden,

neue Formen ausprobieren

Werden leerstehende, nicht mehr intensiv genutzte Fabriken sanft umgebaut, die finanziellen Mittel sparsam eingesetzt, viel selber gemacht, so kann preisgünstiger Wohnraum für Jugendliche und andere weniger Gutverdienende oder Raum für das weniger ertragreiche Kleingewerbe, für Künstler oder für die Allgemeinheit (Theater, Ausstellungsräume, usw.) entstehen. Ein interessantes Beispiel ist die behutsame Stadterneuerung im *Bezirk Kreuzberg in Berlin*.

Alte Gebäude haben aber auch einen besonderen Charme, der schnell spürbar wird. In alten Industriehallen ist vieles möglich, was im Durchschnittsbau unannehmbar ist. Die grossen Dimensionen motivieren geradezu dazu, neue Möglichkeiten des Wohnens und Arbeitens auszuprobieren. Dies hat allerdings auch die kaufkräftige Mittelschicht gemerkt, denken wir nur an

die Lofts in Amerika, die Speicherwohnungen in Hamburg oder die Luxusappartements in den früheren Lagerhallen an der Themse, die zur begehrten Adresse der Yuppies wurden.

● Kollektive

Erinnerungen bewahren

Die vielen Anlagen der industriellen Revolution haben heute zwar ihren eigentlichen Zweck verloren, sie sind aber gleichsam in die Landschaft eingeritzte *Urkunden der Vergangenheit*. Sie sind für alle, die dort aufgewachsen sind, ein Stück Heimat, mit der sie sich in der sich stetig, viel zu schnell verändernden Umwelt noch identifizieren können.

● Kulturelle Werte erhalten

Die Vergangenheit sollte uns nicht nur von ihrem Sonntags gewand her, von den Kirchen, Palästen und Prunkbauten überliefert werden, sondern auch von ihrer Alltagsseite. Es gilt, die «Kathedralen der Arbeit» (Walter Gropius) zu bewahren. Dazu gehören Fabriken, Kanal- und Weihsysteme, aber auch Bahnhöfe und Brücken.

Gegenargumente

Nach soviel überzeugenden Argumenten sollten eigentlich nur in Ausnahmefällen noch Fabriken abgerissen werden. Aber seien wir nicht blauäugig. Wesentlich mehr leerstehende Fabriken werden abgerissen oder verlottern, nur wenige werden umgenutzt. Woher kommt das? Alle Argumente zum Erhalt, zum Umbau, zur Umstrukturierung sind Anliegen der Allgemeinheit, des Kollektivs oder der Gesellschaft. Diese funktioniert aber in einem sehr fein ausgewogenen Kräftespiel zwischen *privaten* und *kollektiven Interessen*, und die letzteren sind bis jetzt kaum zur Sprache gekommen.

● Die Interessen

der Eigentümer

In unserem Wirtschaftssystem

der sozialen Marktwirtschaft ist die *Rendite* einer Liegenschaft entscheidend. In den Regionalzentren, insbesondere natürlich in den Stadtzentren, sind die Landpreise hoch und ist der Wert der alten Gebäude klein. Durch die Optimierung der Nutzfläche, die einen entsprechenden Ertrag abwirft, entsteht ein enormer Druck auf Abbruch. Allerdings wäre hier auch ein grosses Interesse an diesen Räumen. Anders sieht es in den Randgebieten aus, in den Regionen, aus denen die Bevölkerung abwandert. Hier sind der Nutzung alter Gebäude enge wirtschaftliche Grenzen gesetzt, weil die Nachfrage gering ist und trotz geringem Landpreis sich kaum jemand für diese Räumlichkeiten interessiert.

- **Hemmende Bauvorschriften**
Hat ein Eigentümer eine Möglichkeit gefunden, auch bei einer Umnutzung einen vernünftigen Ertrag zu erwirtschaften, was am ehesten in den Agglomerationen der grösseren Städte der Fall sein wird, da dort die Nachfrage vorhanden und die Landpreise noch erschwinglich sind, so wird er schnell an einen weiteren Stolperstein stossen: an die *Bauvorschriften*, die eine Umnutzung erschweren. Unsere heutigen Bau- und Zonenreglemente sind ziemlich



Umgebautes Fabrikgebäude in Winterthur
(Bild Lischner).

Ancienne fabrique de Winterthour transformée en immeuble locatif.

Motifs, chances et difficultés de la transformation

Que faire d'anciennes fabriques?

Les locaux dont nous aurons besoin ces vingt prochaines années sont déjà tous construits. Mais il est nécessaire, et il suffit, de les aménager en vue de nouvelles affectations.

De plus en plus, fabriques et ateliers d'excellente facture architecturale restent à l'abandon ou, dans le meilleur des cas, servent de dépôts. Il y a à cela plusieurs raisons. La première est une *transformation de la société*: le nombre d'emplois diminue dans le secteur industriel et augmente dans le secteur tertiaire; or un tel transfert, pour un emploi, libère environ 100 m² de surface pour occuper 20 m² de bureau. Deuxièmement, les *modernisations* imposées par la rationalisation sont souvent difficiles à réaliser sur place, et la fabrication doit être transférée ailleurs. Troisièmement, la concurrence de plus en plus vive oblige souvent des entreprises à *fusionner* – d'où abandon de bâtiments. Quatrièmement, le manque de main-d'œuvre et le coût élevé des salaires suisses obligent de nombreuses entreprises à *transférer leur production à l'étranger*.

Nombre de propriétaires – et aussi de communes – sont donc placés devant le problème de l'utilisation des bâtiments de fabriques abandonnés. Ceux-ci ont un aspect triste, défavorable à l'attrait d'une localité ou d'un quartier. Les réutiliser différemment est une des façons les plus judicieuses d'appliquer les principes de concentration urbanistique et d'économie du sol formulés par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Ils peuvent abriter des entreprises artisanales, des ateliers d'artistes, des locaux d'intérêt public (vie culturelle), des logements. Leurs grandes dimensions offrent de larges possibilités.

De nombreux bâtiments de la révolution industrielle ont maintenant fait leur temps; mais ils restent dans le paysage comme souvenirs d'antan auxquels les gens du lieu peuvent être attachés. Le *passé architectural*, ce ne sont pas seulement des églises et de prestigieux monuments; ce sont aussi des souvenirs de la vie de tous les jours, telles les «cathédrales du travail» dont parlait W. Gropius.

Tant d'arguments justifieraient qu'on ne démolisse d'anciennes fabriques qu'exceptionnellement. Mais ne rêvons pas: la réalité est très différente. Car il ne s'agit pas seulement d'intérêt général, mais aussi et surtout d'*intérêts privés*; la rentabilité est un facteur déterminant dans notre système économique. Or, dans les centres urbains où le terrain est très cher et les anciens bâtiments sans grande valeur,

la pression en faveur des démolitions est énorme; et dans les régions écartées où le terrain est bon marché, c'est l'insuffisance de la demande qui rend l'opération peu tentante. D'autre part, lorsqu'en banlieue d'une agglomération – situation la plus favorable – un projet de transformation s'avère intéressant, on se heurte alors à des *règlements* de construction et plans de zones conçus essentiellement pour la construction nouvelle (la planification, par exemple, sépare nettement industrie et habitat). Là, pour réutiliser une ancienne fabrique, il faut des mesures d'exception, des prescriptions spéciales, des modifications du plan, etc.: c'est compliqué et cela prend du temps.

Il y a aussi *les architectes*: transformer, restructurer, revient pour eux à rafistoler l'œuvre d'un autre. Ce qui se concilie mal avec leur formation professionnelle et avec l'opinion qu'ils ont d'eux-mêmes. «Leur» édifice doit être une expression de leur personnalité. Les rares architectes qui passent par là-dessus doivent faire preuve d'imagination créatrice, de souplesse pour s'adapter à une situation préexistante, et cela non seulement lors de l'élaboration du projet, mais aussi au cours des travaux, qui réservent toujours des surprises; et les artisans appelés à la rescousse sont généralement trop habitués au perfectionnisme pour être d'un grand secours.

Enfin, notre industrie du bâtiment devient toujours plus *industrielle*. Elle est essentiellement axée sur la construction neuve et les grands lotissements.

En conclusion, bien que les transformations de bâtiments soient une nécessité d'intérêt général et représentent une construction d'avenir, il faudra encore bien des *changements de mentalité* pour y arriver; il faudra aussi modifier la formation des architectes et artisans, ainsi que l'organisation du bâtiment.

eindeutig auf den Neubau ausgerichtet. Sie sind nur schwer auf soviel subtilere Aufgaben wie das Umnutzen und Umbauen anzuwenden. Zudem beruhen die meisten dieser Vorschriften noch aus begreiflichen Gründen auf einer Nutzungstrennung und verbieten das Wohnen zum Beispiel in einer Industriezone. Wohl lässt sich ein Umbau einer alten Fabrik mit Ausnahmeregelungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen, Zonenplanänderungen baurechtlich regeln, aber es ist ein langwieriger, komplizierter Weg. Er kostet Geld und Geduld.

• *Das Selbstverständnis der Architekten*

Umbauen, umstrukturieren, umnutzen heisst am Werk eines anderen herumbasteln, herumflicken. Dies widerspricht immer noch dem *Selbstverständnis* und der *Ausbildung* auch der heutigen Architekten. «Ihr» Bau ist meistens ein Teil ihrer Persönlichkeit, auch wenn andere ihn zahlen. Nur wenige machen da eine Ausnahme. Für einen geschickten, erfindungsreichen Umbau braucht es Verständnis für das Werk eines anderen, Einfühlungsgabe in die Situation und vor allem spontane Kreativität, nicht nur im Entwurf, sondern insbesondere beim Bauvorgang. Immer wieder entstehen neue Probleme, eine Tragwand zerbröckelt, Wasser dringt von irgendwo ein, der Holzbalkenboden hängt durch. Die Probleme müssen sofort und teilweise provisorisch gelöst werden. Unsere auf Perfektion getrimmten Handwerker sind beim Umbauen keine grosse Hilfe.

• *Struktur der Bauwirtschaft*
Unsere Bauwirtschaft hat sich immer mehr vom Bauhandwerk zur *Bauindustrie* entwickelt. Sie ist vor allem auf Neubau, auf Grossüberbauungen, auf überblickbare Organisationsformen ausgerichtet. Qualifizierte Handwerker, die

Freude am Detail haben, die den Umgang mit «alten» Materialien beherrschen, sind schwer zu finden.

Umdenken nötig

Obwohl Umnutzen, Umbauen und Umstrukturieren von der Allgemeinheit her gesehen ein wichtiges Anliegen ist und vor

allem ein zukunftsorientiertes Bauen bedeutet, braucht es noch viel Umdenken und – nicht ganz zu vernachlässigen – neue Formen der Ausbildung der Architekten und Handwerker und der Organisation der Bauwirtschaft.

Karin R. Lischner
dipl. Arch. ETH/SIA

Als wir das erste Mal vor dem ehemaligen Werk III der *Georg Fischer AG* in Schaffhausen standen, waren wir von diesem Gebäude stark beeindruckt. Es war nicht der renovationsbedürftige Zustand der Aussenhülle, der allein ins Auge stach. Es war vor allem der Gedanke daran, wieviel Gewerbefläche «am Stück» in diesem Gebäude angeboten werden könnte. Von der anfänglich kalkulierten effektiv vermietbaren Fläche von rund 12000 Quadratmetern boten sich alleine im Hauptgebäude rund 8700 Quadratmeter an. Die restlichen Flächen verteilten sich auf den eingeschossigen Anbau Süd sowie die auf der Ostseite liegenden Shedhallen.

Im Mühlental Schaffhausen

Giesserei als Gewerbezentrum

Im Herbst 1989 ist in Schaffhausen-Mühlental ein ehemaliges Werkgebäude der Firma Georg Fischer AG als Gewerbezentrum mit einer Nettofläche von mehr als 11000 Quadratmetern eröffnet worden. Dahinter steckt die Hesta Immobilien AG, deren Vizedirektor nachstehend die wichtigsten Etappen des wohl grössten Umnutzungsvorhabens dieser Art in der Schweiz zusammenfasst.

Erste Schritte

Die anfängliche Faszination ist schnell der *sachlichen Problemstellung* gewichen, wie das rund 120 m lange, 16,6 m tiefe und an seiner höchsten Stelle über 33 m hohe Gebäude den zukünftigen Gewerbetreibenden optimal zugänglich gemacht wird, sowie vernünftige Unterteilungen auch in kleine-



Westfassade des zum Gewerbezentrum umgestalteten ehemaligen Werkgebäudes der Georg Fischer AG in Schaffhausen (Bild Hesta).

Façade ouest du bâtiment de Georg Fischer AG, à Schaffhouse, transformé en centre artisanal.