Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 21 (2008)
Heft: [11]: Pleiten und Profit im Brachenland Schweiz

Artikel: Drei Beispiele : Feuerwehr und Baggerzahn
Autor: Fuchs, Hanns
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-123597

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: 07.08.2025

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

Feuerwehr und Baggerzahn

Text: Hanns Fuchs

Die Brachen im Land haben die unterschiedlichsten Schicksale. Auf den einen brennts immer wieder, weil Nachtbuben Partys veranstalten. Andere werden nach dem Prinzip von ‹Public-Private-Partnership› entwickelt, damit dort neu gebaut werden kann. Und manchmal kommt es anders als geplant. Drei Beispiele und die Reminiszenzen eines Beraters.

: Ta-tüü-ta-taa – am 15. Januar 2003, morgens um zehn Uhr, war es wieder einmal so weit. Alarm für die Stützpunktfeuerwehr Bülach und die freiwillige Feuerwehr Höri-Hochfelden: Brand auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei Jakobstal. Die Feuerwehrmänner kennen das Gelände. Dieses Mal war es etwas Grösseres: Feuer im Herrenhaus, Baujahr 1800. 50 Mann standen im Einsatz. Gegen Mittag war der Brand gelöscht, der Dachstock zerstört, die Böden im Haus eingestürzt. Die Industrieruine an der Glatt ist seither noch ruinöser, das für Textilindustriehistoriker ‹mustergültige Ensemble› ist nun wohl endgültig verloren. Und für die Brache an attraktiver Lage an der Glatt im Zürcher Unterland wurden die Perspektiven nach diesem Brand auch nicht besser.

«Da haben Sie sich gerade das komplizierteste Objekt ausgewählt», kommentiert der Mann vom Bauamt in Bülach. In der Tat: Im Jakobstal kommt vieles von dem zusammen, was einer Arealentwicklung im Weg stehen kann. Durchs Grundstück der ehemaligen Baumwollspinnerei fliesst die Glatt. Das ergab für das erste Gewerbe hier einen Sinn: Es war eine Mühle. Heute macht der Fluss dem Grundeigentümer und den Entwicklungsplanern nur noch Mühe, denn er bildet die Gemeindegrenze, sodass immer zwei Behörden – Bülach und Hochfelden – im Spiel sind.

Das Jakobstal liegt in der sich dynamisch entwickelnden Flughafenregion. Doch der attraktive Standort hat unsichere Aussichten, nicht zuletzt wegen der 19 möglichen Betriebsvarianten für den Flughafen Zürich im Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL). Doch egal welche Variante später einmal kommt, das Areal liegt immer in der höchsten Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Sie lässt gerade noch ‹stark störende Betriebe namentlich in Industriezonen› zu. Deshalb schlägt die Planungsgruppe Zürcher Unterland für die Revision der regionalen Richtpläne für den Entwicklungsschwerpunkt im Gemeindedreieck Bülach-Hochfelden-Höri Folgendes vor: «Das Jakobstal (...) soll als gemeindeübergreifendes Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen werden.» Konkret bedeutet dies: Industriezone auch in Zukunft. Alle drei Gemeinden wären damit einverstanden, und doch wird es nicht rasch vorwärtsgehen, denn es spielen noch andere Faktoren mit.

Ein kantonales Schutzobjekt

Dem grossen Spinnereiensterben im Land fiel 1982 auch die 120 Jahre alte Fabrik im Jakobstal zum Opfer. Das 52 000 Quadratmeter grosse Areal mit Produktionshalle, Herrschaftshaus und Nebengebäuden wurde verkauft – doch dann geschah nichts mehr, was den mehr oder weniger natürlichen Zerfall der Liegenschaft aufhalten würde. «Selten sieht man die Rückeroberung der Natur so erfolgreich am Werk», staunt ein Fotoblogger im Internet.

Das Gebäudeensemble kam 1986 als «wichtiger Zeuge der Textilindustrie im Glattal» ins Zürcher Inventar der Schutzobjekte von regionaler und kantonaler Bedeutung. Industriezone und denkmalpflegerische Schutzauflagen sind allerdings eine Kombination mit grossem Blockierungspotenzial. Im Jakobstal jedenfalls liegen Eigentümer und Behörde seit einem Vierteljahrhundert im Streit. Alle bisherigen Projekte – Landgasthof, Büro- und Designcenter, Erholungs- und Fitnesscenter – verloren sich im Unterholz des Konflikts zwischen privaten Nutzungs- und behördlichen Schutzvorstellungen. Für geordnete Zwischennutzungen – sonst ein probates Mittel in der Brachenbewirtschaftung – kam die ehemalige Spinnerei nicht in Betracht.

Den Part übernahmen eher weniger geordnete, ungebetene Zwischennutzer: Penner, Partys, Paintballer. Und dazwischen musste immer mal wieder – «ta-tüü-ta-taa» – die Feuerwehr ausrücken.

Als sich der Rauch nach dem Brand von 2003 verzogen hatte, stellte die Zürcher Denkmalpflege fest, dass es nun wohl nichts mehr zu schützen gibt. Das Areal wurde aus dem Schutz entlassen, allerdings mit Auflagen: abbrechen, begrünen, das Inventar (gratis) ins Museum. «Sieben Millionen», lässt der Eigentümer wissen, würde ihn dieser Rückbau kosten. Er ficht die Entlassung aus dem Denkmalschutz per Rekurs an. Jetzt sind die Gerichte an der Reihe. Die mahlen, vermutlich, nicht wesentlich schneller als damals die alte Mühle, die am Anfang dieser unendlich scheinenden Brachenbiografie des Jakobstals stand.

Gemeinde kauft und verkauft wieder

Es gibt aber auch erfolgreichere Brachen-Geschichten. Für das Areal Emmenweid in Emmen LU scheint die Zukunft gerade zu beginnen. In der Emmenweid – da weidet schon längstens kein Vieh mehr – hatte sich die Industrie breitgemacht. Eisenschmelzer, Stahlkocher, Drahtzieher, Textilchemiker, Garnspinner, Nylonwickler. Die Metaller bleiben, die Textiler haben sich eingepuppt – grosse Teile des einstigen Produktionsareals werden nicht mehr gebraucht. Die Brache aber liegt im urbanen Herz der Kleinstadt Emmen (27 000 Einwohner) und in der geografischen Mitte der Region Luzern (180 000 Einwohner). Das ist, in der Brachenterminologie der Bundesämter, eine «Fläche mit Entwicklungspotenzial». Solche Areale sollten mit PPP-Modellen (Public Private Partnership) revitalisiert werden. Die Gemeinde Emmen kaufte prompt einen Teil und wollte ihr neues, urbanes Zentrum aufbauen und in den Mauern der ehemaligen Kunstseidefabrik die Trendmeile der Region einrichten. Doch dann zeigte sich, dass die Gemeinde dem komplexen Thema nicht gewachsen war: Sanierungsbedarf, Sicherheitsmängel, exorbitante Energiekosten – die Liegenschaften auf der Brache strapazierten die Gemeindekasse derart, dass der Gemeinderat politisch massiv unter Druck kam. Fünf Jahre nach der erhofften «Investition in die Zukunft» wurde die Emmenweid wieder verkauft – mit einer Million Verlust.

Ein zweiter Anlauf

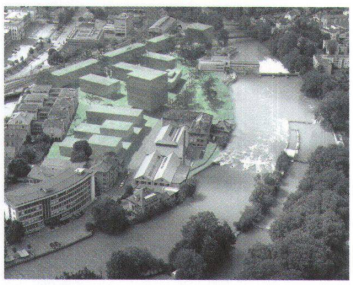
Nach dem kurzen ‹Public›-Besitz folgt nun die ‹Private›-Zukunft: Die neuen Eigentümer, ortsansässige Unternehmer, wollen «ein Stück altes Emmen» erhalten und dann in kleinen Schritten die Trendmeilen-Idee verwirklichen. Geplant sind in den alten Backsteinmauern eine In-Bar, eine Eventhalle mit Open-Air-Bereich und Ladenlokale wie die trendige ‹Licht-Galerie›. So soll ein Treffpunkt für Luzern Nord entstehen. Ein Architekturwettbewerb will die Möglichkeiten aufzeigen. Vielleicht kommt es dann doch noch einmal zu einer ‹Partnership›. Sollte nämlich wider Erwarten ein Altlastenproblem auftauchen, haben sich die neuen Eigentümer schon mal abgesichert. Das Risiko liegt beim Vorbesitzer, bei der Gemeinde.

Altlasten können auf Brachen immer zu einem düsteren Kapitel werden. Darum ist beim Bund neben dem Amt für Raumentwicklung (ARE) auch das Bundesamt für Umwelt (Buwal) in die Revitalisierungsprojekte involviert. Seit die Altlastenverordnung (AltlV) zum Umweltschutzgesetz in Kraft ist, schwingt bei jeder Überlegung nach Um- oder Neunutzung beim Eigentümer die bange Frage nach →

Viscosuisse Emmenweid, Emmen

Die Spinnerei läuft noch. Vom 60 000 m² grossen Areal hat die französische Tersuisse Multifils 18 000 m² gekauft – samt der Maschinen. Den Rest wollte man mit gemischten Nutzungen füllen. Der fertige Bebauungsplan wurde nie bewilligt. Wohnen und Industrie gehe nicht zusammen. Seither herrscht Planungsstopp. Die Hälfte des Areals ist an Gewerbe vermietet. Zwei Gebäude wurden umgebaut, einige Teile sind abgebrochen. Noch steht vieles leer.

--> Emmenweidstrasse, 6020 Emmenbrücke
--> Planungsstand: Planungsstillstand
--> Bauherrschaft: Viscosuisse Immobilien AG
--> Arealfläche: noch 35 000 m² frei
--> Investitionen: bisher CHF 3,5 Mio.

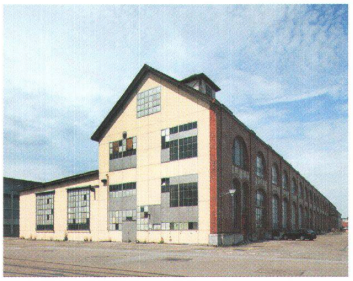


Selve-Areal, Thun

Gut zwanzig Jahre lang war das Selve-Areal ein buntes Provisorium. Lange fehlte es an Investoren. Die Stadt Thun und der Kanton Bern kauften 2002 dieses Schlüsselareal. Den Wettbewerb gewannen Althaus Architekten für das Verwaltungsgebäude und Luscher Architectes für den Wohnanteil. Gebaut wird in Public Private Partnership: Frutiger und HRS realisieren derzeit das Verwaltungsgebäude, in das die CS investiert. Der Kanton wird es mieten.

--> Scheibenstrasse, 3600 Thun
--> Planungsstand: Verwaltungsgebäude im Bau, Wohnungen Baueingabe
--> Nutzungen: Verwaltungszentrum, Wohnungen
--> Investitionssumme: CHF 130-140 Mio.

www.selve-thun.ch



Saurer Werk II, Arbon

Die Testplanung ist gemacht, der Gestaltungsplan mit Nutzungszuweisungen auch. Nun werden die Baufelder entwickelt. Eine Umfahrungsstrasse soll die Altstadt entlasten und das Areal besser erschliessen. Doch Arbon liegt am See, es fehlt die Hälfte des Hinterlands. Es wird kaum möglich werden, das Grundstück en bloc zu verkaufen, ein schrittweises Vorgehen mit mehreren Investoren ist wahrscheinlich. Interessenten sind da. Foto: Markus Frietsch

--> Textilstrasse 2, 9320 Arbon
--> Planungsstand: Gestaltungsplan
--> Eigentümer: Oerlikon Saurer Arbon
--> Planer: Strittmatter, St. Gallen
--> Arealfläche: über 200 000 m²
--> Investitionssumme: noch unbekannt

www.werkzwei.ch

→ Sanierungskosten mit. Denn wenn sich im Boden Überbleibsel aus der Aktivzeit der industriellen Produktion finden, kann die Revitalisierung viel Geld kosten. Das gilt vor allem dann, wenn die Gutachter zum Schluss kommen, dass der Boden gewaschen werden muss.

Geringer als erwartet

Ein Beispiel liefert das Selve-Areal in Thun. Es ist eines von rund 30 000 vermutlich belasteten Standorten in der Schweiz. Selve – das waren die Schweizerischen Metallwerke, die hier fast hundert Jahre lang Buntmetalle für die Rüstungsindustrie produzierten. Buntmetall tönt hübsch, meint aber Schwermetalllegierungen auf Kupferbasis und ziemlich viel Chemie. Seit Selve 1993 stillgelegt wurde, gilt das Gelände als giftig. Die Zwischennutzer kümmerte das wenig. «Thuns wilder Westen» ist eine Party-, Bar- und Rotlichtmeile geworden, aber auch ein Atelier-Biotop. Hin und wieder war die Selve auch Objekt spekulativer Begierde, bis schliesslich im Jahr 2000 die Stadt Thun und der Kanton Bern als ‹Selve Park AG› die Liegenschaft aus einer Konkursmasse ersteigerten.

Schon in den allerersten Nutzungsüberlegungen ging die Befürchtung um, die Altlastensituation könnte sich zu einem ‹Killerfaktor› entwickeln. Sanierungskosten bis 50 Mio. Franken wurden herumgeboten. Sie stützten sich auf zehn Jahre alte pauschale Boden- und Gewässerproben.

Die neuen Eigentümer wollten es genau wissen. Aufwendige Detailuntersuchungen starteten mit historischen und technischen Untersuchungen der Produktionsgeschichte und endeten mit fast 100 Bohrungen auf dem Gelände. Das kostete zwar rund eine Viertelmillion, doch danach hatte die Selve Park die beruhigende Gewissheit: «Die Belastung des Untergrundes ist geringer als bisher angenommen.» Wirklich bös ists nur an wenigen Stellen, einige Produktionsflächen sind mittel bis geringfügig belastet, und fast die Hälfte des Areals erwies sich als sauber. Die Geologen lieferten einen Plan mit detaillierten Entsorgungskosten pro Quadratmeter ab.

Seit Mai 2008 wird nun gebaut: ein Verwaltungsgebäude für den Kanton Bern mit 220 Arbeitsplätzen, eine Wohnüberbauung (200 Wohnungen) mit Seniorenresidenz und ein Park an der Aare. Der Investor auf dem neuen Selve-Areal ist ein Immobilienfonds der Credit Suisse.

Der Faktor Zeit

So wie in Thun sollten auch in Arbon am Bodensee die Baumaschinen laufen. Doch dort läuft es anders als ursprünglich geplant. Arbon setzt einige Zukunftshoffnungen auf die Saurer-Brache ‹Werk II›. Ein Mieter auf dem ehemaligen Lastwagen-Fabrikgelände – ein expandierendes Technologieunternehmen – wollte sich den Standort für die weitere Entwicklung sichern. Dann kam allerhand dazwischen. Die Brache wechselte von Saurer zu OC Oerlikon, die Entwicklungsvorstellungen fürs Areal wechselten die Richtung. Die Regionalplanung befasste sich mit dem Gebiet, der Denkmalschutz begann, Interesse zu zeigen. All diese Mühlen mahlten dem neuen Unternehmer zu langsam. Nach sechs Jahren hatte er genug. «Ich habe Verständnis für alle Interessen», resümiert Remo Trunz, «aber irgendeinmal sollte es dann auch vorwärtsgehen. Die Entwicklung passte nicht mehr in unseren Zeithorizont.» Jetzt baut Trunz sein neues Technologiezentrum gleich nebenan im Nachbarkanton St. Gallen, in Steinach. Und auf der grünen Wiese. •

Ein Berater berichtet

Wochen nachdem im Februar 1996 das Hochparterre Sonderheft ‹Die nicht gebrauchte Schweiz – Wo das Brachland dämmert› erschienen war, rief ein erboster Leser an. «Alles falsch!» Es war der Eigentümer einer der 213 aufgelisteten Industriebrachen. Seine Immobilie laut Liste: «Giroud-Olma-Areal, 6 Hektaren Fläche, 4 Eigentümer, 1. grössere Umnutzung 1983/85, Migros, Kantonale HWV, Wohnprojekt, teilweise zwischengenutzt, teilweise umgenutzt.»

Als Hochparterre-Volontär hatte ich drei Monate lang recherchiert, Gemeindeschreiber und Stadtplaner nach Industriearealen ausgehorcht, 1:25 000er Karten nach schwarzen Flecken abgesucht, die auf überdimensionierte Fabrikhallen hindeuten würden, und zweitausend Kilometer abgefahren, um vor Ort zu überprüfen, ob ein Areal leer stand oder umgenutzt war. Zu Olten hatte ich notiert: «Quelle Stadtplaner; besichtigt; bestätigt».

«Was genau ist denn da falsch?», fragte ich zurück. «Alles!», antwortete der Herr. «Kommen Sie vorbei. Ich lade Sie ein. Was kosten Sie pro Tag?» Giroud Olma hiess tatsächlich sein Traditionsbetrieb. Einst war es eine Maschinenfabrik, die Armaturen und Maschinen für Gaswerke und für die Eisenbahnindustrie herstellte. Später kamen Schneckenpumpen, hydraulische Anlagen und Waagen dazu. 1939 fiel das Werk mit vielen Hundert Mitarbeitern in die Hände von Von Roll und wurde langsam zugrunde gewirtschaftet. 1977 kam der Schliessungsbefehl aus Gerlafingen. Nicht einmal die laufende Produktion sollte zu Ende geführt werden – darunter der komplette Bau eines Schmelzwerks für Russland –, ein Auftrag eines Schweizer Generalunternehmers.

Bei Nichterfüllung drohte dem Montan-Ingenieur aus Rapperswil eine saftige Konventionalstrafe.

«So war ich gezwungen, das Werk zu übernehmen. Das kam mich billiger zu stehen», begann der Herr zu erzählen, als ich ihm später gegenübersass. Er habe alle Direktoren versammelt und Lösungen verlangt. Doch keiner habe geantwortet. So kippte er den Sitzungstisch und sagte: «Meine Herren, Sie sind entlassen.» Das Werk wurde redimensioniert, ein Teil abgerissen, ein Teil verkauft, ein Teil vermietet. 1996 waren bei Giroud Olma noch ein Dutzend Leute tätig. Sie bauten Maschinen, die Stahlrohre für Pipelines in kaltem Zustand von geraden zu Kurvenrohren pressten. Mein Gastgeber fragte mich: «Wie würden Sie das Gelände nutzen?» Ich schlug eine zentralisierte Fachhochschule vor, die Solothurn fehlte und politisch gute Chancen hatte, denn der Bund verlangte schweizweit eine Konzentration aller höheren Fachhochschulen auf einige wenige Standorte. Die Brache lag ideal: nahe am Bahnhof, mitten im Kanton und zentral im Mittelland. Auf meinen Vorschlag hin liess er beim Vorarlberger Architekten Dietmar Eberle für 30 000 Franken ein Projekt ausarbeiten. Beim Zürcher Polit-Profi Klaus Stöhlker orderte er für 5000 Franken pro Tag eine PR-Strategie. Wir gründeten das ‹Komitee pro Fachhochschule Mittelland› und begannen, dafür zu lobbyieren mit dem Ziel, von Bund und Kanton positive Vorentscheide zu erwirken. Die Credit Suisse war bereit, das Projekt zu finanzieren – alles schien perfekt. Doch nach einem Jahr sagte der Regierungsrat Nein. Er hatte Angst vor einer Volksabstimmung, die die Vormacht Oltens gegenüber Solothurn, Oensingen und Zofingen zementieren könnte. Darauf wurde Eberle begraben, Stöhlker geteert und der Autor gefedert. Die teuren Berater hatten versagt. Der Besitzer von Giroud Olma liess ein Einkaufszentrum zeichnen. Die vom städtischen Bauamt ausgelegten Fallen umging er – bis auf die Auflage, der Vorplatz sei schwarz zu teeren, statt wie geplant mit Pflastersteinen auszulegen. Für hohe Liftschächte erhielt er eine Busse. Vier Jahre später weihte er ein: «Herr Valda, Sie sind eingeladen.»

Inzwischen haben seine Kinder die Geschicke der nur noch halb so grossen Brache übernommen. Auf dem verbleibenden Landstück planen sie ein Hochhaus. Der ‹Turm zu Olten› soll 110 Meter hoch werden, der höchste im Mittelland. Dafür müssen erneut ein paar Leute überzeugt werden, aber weniger als für eine Fachhochschule. «Jetzt sind wir bei 50 Metern Höhe», sagte mir der nach wie vor aktive Senior scherzend Ende Juli.

Als Brachenberater hatte ich versagt, immerhin soll die Fachhochschule Nordwestschweiz in Olten nach dem Willen der Kantone nun doch neu gebaut werden. Für über 87 Mio. Franken bis 2015 und rund 300 Meter neben dem Giroud-Olma-Grundstück. Der Vertrag steht. Doch Einkaufszentren zu realisieren ist einfacher. **Andreas Valda**