Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 36 (2023)
Heft: [1]: Die partizipative Stadt

Artikel: Die Letzten ihrer Art
Autor: Meyer, Daniela
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1050323

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: 22.11.2025

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

Das Gessner-Areal ist heute ein beliebter Einkaufsort.

Die ehemalige Produktionshalle der Mewa wartet auf neue Nutzerinnen.

Die Letzten ihrer Art

In Sachen Transformation ehemaliger Industrieareale sind die Anforderungen gestiegen. Was die Stadt daraus gelernt hat, wird sich auch auf andere Bauvorhaben auswirken.

Text:
Daniela Meyer

Langsam, aber sicher dürfte es sich auch in Wädenswil um die Letzten ihrer Art handeln: ehemalige Industrieareale, die sich zu Wohnsiedlungen mit Gewerbeanteil wandeln. Gleich drei bedeutsamen Arealen steht diese Transformation in den kommenden Jahren bevor. Am weitesten fortgeschritten ist der Planungsprozess beim AuPark, einem Projekt auf dem inzwischen leergeräumten Gelände des früheren Alcatel-Areals, zuletzt «AuCenter» genannt. Das Projekt AuPark steht am Anfang einer Entwicklung im Ortsteil Au, die rund um den dortigen Bahnhof ein neues Zentrum hervorbringen soll siehe Kasten, Seite 7.

Das Projekt unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht von den anderen beiden, dem Mewa- und dem Gessner-Areal. Diese liegen im Stadtzentrum und sind noch heute im Besitz der Familien, die einst die Geschicke der Industriebetriebe leiteten. Auf dem Gessner-Areal, wo früher Seidenstoffe gewoben wurden, nahm die schrittweise Transformation vom Produktions- zum Gewerbestandort bereits in den 1970er-Jahren ihren Anfang. Anders beim Areal der Metallwarenfabrik Wädenswil (MEWA). Nachdem die Produktion 2001 eingestellt werden musste, blieben die Hallen zuerst ungenutzt, bis sie allmählich diversen Zwischennutzungen zugeführt wurden.

Obwohl sich ihre Geschichten unterscheiden, weisen die drei Areale hinsichtlich ihrer Planungsprozesse Gemeinsamkeiten auf, basieren sie doch alle auf einem Gestaltungsplan. Dieses Planungsinstrument hat sich laut Sandro Capeder, stellvertretender Leiter Raumplanung von Wädenswil, bewährt: «Bei Eingriffen wie einer Areal-Transformation können wir die Qualität mittels Gestaltungsplan bis zu einem gewissen Grad steuern.» Im Gegenzug für die Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise, von der die Bauherrschaften häufig profitieren, müssen die Projekte eine besonders gute Gestaltung aufweisen. Beat Suter ist Raumplaner bei der Metron und Mitglied der Stadtbildkommission, die diese Bauvorhaben beurteilt. Er sagt: «Bei Transformationen ehemaliger Industrieareale achten wir darauf, dass sie städtebauliche und gesellschaftliche Mehrwerte mit sich bringen. Nur so lässt sich die damit einhergehende Verdichtung legitimieren.» Dass die drei Areale künftig öffentlich zugänglich und über Wege mit den Quartieren verbunden sein werden, ist ein solcher Mehrwert. Ein weiteres Beispiel ist die Pflicht zur Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze, wie sie der Gestaltungsplan für das Gessner-Areal festhält.

Die meisten Projektentwickler dürften Damian Isler von Gessner Immobilien zustimmen, wenn er sagt, dass es früher einfacher war, einen Gestaltungsplan auszuhandeln. «Die Innenentwicklung ist anspruchsvoller und komplexer geworden», bestätigt auch Capeder. «Einerseits sind unsere Qualitätsansprüche etwa an Ökologie, Mobilität oder Sicherheit gestiegen, andererseits muss für die Investorinnen die Rendite stimmen. Qualitätsvolle Innenentwicklung setzt deshalb voraus, dass Stadt und Private partnerschaftlich agieren.»

> «Qualitätsvolle Innenentwicklung setzt voraus, dass Stadt und Private partnerschaftlich agieren.»
>
> Sandro Capeder, Stv. Leiter Raumplanung

Feilschen um Mehrwertausgleich

Dazu kommt, dass Projekte von der Nachbarschaft kritisch beäugt werden. Während beim Gessner-Areal keine Einwendung zum Gestaltungsplan einging, kam das Mewa-Areal mit drei kleineren Einwendungen davon. Beide Areale wurden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt entwickelt. Anders verlief der Prozess beim AuPark. Unter anderem aus Sorge, dass auf dem Areal dereinst Hochhäuser entstehen könnten, formierte sich nach der öffentlichen Planauflage 2018 Opposition aus der Bevölkerung. Daraufhin nahm die damalige Projektentwicklerin Intershop Anpassungen am Gestaltungsplan vor: Die Gebäudehöhe wurde auf 25 Meter begrenzt, die Ausnützungsziffer um fünf Prozent gesenkt und der Anteil an bezahlbarem Wohnraum von 12,5 auf 20 Prozent erhöht. Letztgenannter Punkt ist Teil des Mehrwertausgleichs – einer Massnahme, die nicht nur beim AuPark zu reden gab: Zwei Jahre zuvor hatte der Gemeinderat bereits beim Mewa-Areal gefordert, im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht einen Drittel des durch die Aufzonung entstehenden Mehrwerts abzuschöpfen. Eine gesetzliche Grundlage dafür gab es damals noch nicht, denn die BZO schreibt den Mehrwertausgleich erst seit 2022 vor. Dennoch konnte die Stadt 20 Prozent Gewerbeanteil und einzelne publikumsorientierte Nutzungen sichern. Beim AuPark zählt nebst bezahlbarem Wohnraum ein öffentlicher Park zur Mehrtwertabgabe. Ohne diese Zugeständnisse seitens Bauherrschaft hätte sich im Gemeinderat und bei der Volksabstimmung kaum eine Mehrheit für den Gestaltungsplan finden lassen.

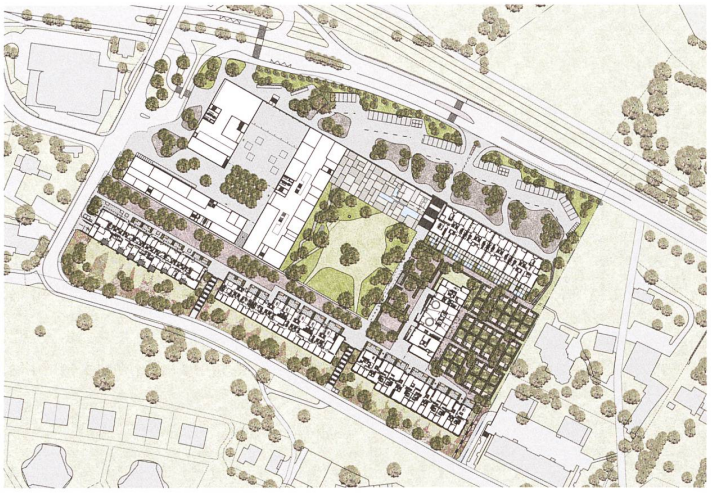
Der Gewerbeanteil bleibt Knackpunkt

Das Gessner-Areal löste keine solche Debatte aus, doch hier sah sich die Projektentwicklerin mit einer anderen Forderung konfrontiert: Obwohl die geforderten 20 Prozent Gewerbe durch die zwei historischen Fabrikgebäude auf dem Areal abgedeckt waren, verlangte die Stadt in einzelnen Neubauten zusätzliche Gewerbenutzungen. Damian Isler macht kein Geheimnis daraus, dass die Vermietung all dieser Flächen dereinst eine Herausforderung darstellen wird. Deshalb beschäftigen sich die Architekten bereits jetzt mit alternativen Nutzungsszenarien für die Erdgeschosse der Neubauten, Atelier-Wohnungen beispielsweise. Raumplaner Beat Suter steht solchen Ansätzen kritisch gegenüber. Er legt Wert darauf, dass die Anordnung der Wohnungen die Nutzung der öffentlichen Räume nicht behindert: «Damit gewisse Freiräume für ein breites Publikum nutzbar sind, braucht es passende Erdgeschossnutzungen.» Das gilt nicht nur für den Aktionsplatz auf dem Gessner-Areal, wo Märkte und andere Anlässe stattfinden sollen. Rund um den zentralen Grünraum im AuPark oder um den urbanen Platz auf dem Mewa-Areal finden sich ähnliche Situationen.

Auch die Politik stellt immer wieder Forderungen nach einem Gewerbeanteil, da durch die Transformation von ehemaligen Industriearealen das Gewerbe zu verschwinden droht. Doch passen die angebotenen Flächen nicht zu den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden, stehen sie am Ende leer – ein Szenario, das alle vermeiden wollen. Anstelle eines festen Gewerbeanteils setzt die Stadt deshalb neuerdings auf Mischzonen, die mehr Spielraum bieten. Mit der kommenden Ortsplanungsrevision will sie Mischzonen mit einem minimalen Prozentsatz an Nichtwohnen einführen. Entscheidend sei, dass nicht bloss Wohnungen entstehen, sagt Sandro Capeder: «Indem wir einen festen Anteil an Nichtwohnen fordern, sorgen wir weiterhin für eine Nutzungsmischung auf den Arealen.» In der fünfgeschossigen Wohnzone mit Gewerbe, zu der auch der AuPark oder das Mewa-Areal gehören, sind 20 Prozent Nichtwohnen gefordert. Der neue Begriff schliesst bloss die Wohnnutzung aus, ermöglicht aber viele andere: vom klassischen Gewerbe über den Kindergarten bis zur Kantonsschule. So kommt es, dass in ein paar Jahren dort, wo früher 1000 Angestellte Geräte für die Telefonie produzierten, wohl ähnlich viele Schülerinnen ein und aus gehen werden. So soll der AuPark zum Standort der Kantonsschule Zimmerberg werden – ein Nutzungsmix, mit dem das Areal eines der ersten seiner Art werden dürfte. ●

Die Überbauung AuPark wird dicht und städtisch daherkommen. Visualisierungen: Nightnurse Images / Swiss Life

Blick auf zwei der insgesamt fünf Wohnbauten des AuParks.



Situation

0 60 m

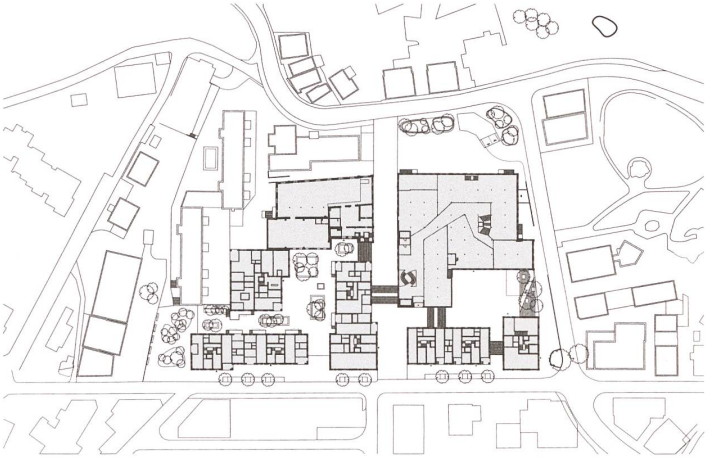
14 AuPark

Auf dem knapp 43 000 Quadratmeter grossen Grundstück zwischen Wädenswil und Horgen herrscht gähnende Leere. Vom 1959 errichteten Industriegebäude, in dem einst Telefongeräte vom Band gingen, fehlt jede Spur. Doch schon bald wird der unwirtliche Ort nicht wiederzuerkennen sein: Auf dem abfallenden Gelände südlich der Halbinsel Au entsteht ab Frühjahr 2023 die Überbauung AuPark. Wie der Name verrät, bildet ein öffentlicher Park das Herzstück der neuen Siedlung. Sechs- bis achtgeschossige Gebäudescheiben fassen grosszügige Freiräume, die je über einen eigenen Charakter verfügen. Dazu gehören ein befestigter Platz entlang der Seestrasse, private Gärten am südlichen Parzellenrand sowie circa 30 Nutzgärten zwischen den Wohnbauten im Osten. Der zentrale Park liegt erhöht gegenüber der Seestrasse und bietet Ausblick über die Bahngleise hinweg bis auf den See. Rund um den Park enthalten die Erdgeschosse Gemeinschaftsräume; vielleicht wird dort auch ein Kindergarten einziehen.

Eine Besonderheit stellt die neue Kantonsschule Zimmerberg dar, die zukünftig Teil des AuParks sein wird. Die Schulanlage wird aus drei Gebäuden bestehen und rund einen Viertel des Areals einnehmen. Da die Schule als Gewerbefläche angerechnet wird, werden auf den übrigen Baufeldern grösstenteils Wohnbauten entstehen. Auf die insgesamt fünf Volumen verteilen sich 250 Mietwohnungen, deren Typologien sich von Haus zu Haus unterscheiden. 20 Prozent davon müssen gemäss Gestaltungsplan als bezahlbarer Wohnraum realisiert werden.

Die Planungsgeschichte des AuParks ist mindestens so bewegt wie seine kurze industrielle Vergangenheit. Nachdem die Intershop Holding das Areal 2001 gekauft hatte, führte die Immobiliengesellschaft einen Studienauftrag durch. Auf dem 2013 auserkorenen Siegerprojekt von Meier Hug Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten basiert der Gestaltungsplan, der 2020 Rechtskraft erlangte. Als 2022 auch die Baubewilligung vorlag, verkaufte Intershop das Projekt an Swiss Life. Damit endete die Zusammenarbeit mit den beiden Büros, die den Studienauftrag gewonnen hatten. Den AuPark in die Realität umsetzen wird Halter als Gesamtleister. Davon ausgenommen ist die Kantonsschule. Deren Planung liegt beim Kanton, der den entsprechenden Landanteil erworben hat.

Gestaltungsplan AuPark, 2020
Seestrasse 285–295, Au
Bauherrschaft: **Intershop Holding, Zürich (seit 2022: Swiss Life Asset Management, Zürich)**
Architektur: **Meier Hug Architekten, Zürich (bis Stufe Gestaltungsplan)**
Landschaftsarchitektur: **Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich (bis Stufe Gestaltungsplan)**



Situation

0 50 m

Entlang der Stegstrasse sind vier Neubauten mit Wohnungen und Gewerbe geplant. Visualisierungen: Mad Imagery

Der Aktionsplatz soll auch Aussenstehende auf das Areal locken.

15 Gessner-Areal

Das Gessner-Areal liegt im Stadtzentrum von Wädenswil und prägt dieses seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Damals begann dort die Firma Steiner, Gessner und Co. mit dem Herstellen von Seidenstoffen. Seit 2016 stehen die Webmaschinen still. Veränderungen erfuhr das Areal aber bereits zuvor, als eines der Fabrikgebäude in den 1970er-Jahren zu einem Einkaufszentrum transformiert wurde. ‹Di alt Fabrik› steht heute unter Denkmalschutz, ebenso das benachbarte Gebäude, das inzwischen als Geschäftshaus genutzt wird. Diese beiden historischen Bauwerke werden das Gessner-Areal auch in Zukunft prägen. Hingegen wird der jüngere Bestand im Südwesten durch fünf Neubauten mit knapp 100 Mietwohnungen und rund 600 Quadratmetern Gewerbefläche ersetzt.

Im Zusammenspiel mit den Fabrikbauten bilden die Neubauten zwei Höfe aus. So entsteht neben der alten Fabrik ein Aktionsplatz, der den öffentlichen Charakter der südöstlichen Arealhälfte betont. In den Erdgeschossen der angrenzenden Häuser sind Gewerbeflächen angesiedelt. Der Hof im Zentrum der nordwestlichen Arealhälfte weist einen grüneren und privateren Charakter auf und ist von Wohnungen umgeben. Wo einst ein Kamin in den Himmel ragte, entsteht ein Gebäude mit acht Geschossen. Die weiteren vier Neubauten grenzen an die Stegstrasse. Mit ihren variierenden Höhen akzentuieren sie die Ecken des Areals sowie den Zugang zur Fabrikgasse. Dort führt bereits heute eine Wegachse durch das Areal. Doch im Gegensatz zu den Angestellten der Seidenweberei, die während vieler Jahre auf diesem Weg in das Gelände strömten, steuern es die meisten Leute momentan von aussen an. Eine attraktivere Gestaltung der Verbindung soll die Passantinnen dazu animieren, auch das Innere des Areals zu erkunden.

Das 2018 aus einem Wettbewerb hervorgegangene Projekt von Hotz Partner und Vetschpartner Landschaftsarchitekten führt zu einer weiteren Öffnung des Areals und einer besseren Anbindung an das Florhof-Quartier. Das Gewerbe in den alten Fabrikbauten soll während der kommenden Bauarbeiten in Betrieb bleiben und dafür sorgen, dass das Leben auf dem Areal 180 Jahre nach seiner Entstehung weitergeht.

Gestaltungsplan Gessner-Areal, 2023
Florhofstrasse 9, 11, 13, Wädenswil
Bauherrschaft: **Gessner Immobilien, Wädenswil**
Architektur: **Hotz Partner, Wädenswil**
Landschaftsarchitektur: **Vetschpartner Landschaftsarchitekten, Zürich**

Im südlichen Arealteil umschliessen Wohn- und Gewerbebauten einen städtischen Platz.
Visualisierungen: Hosoya Schaefer / Filippo Bolognese

Situation

0 40 m

Nördlich des Gulmenbachs liegen polygonale Wohnbauten im Grünen.

16 Mewa-Areal

Als die Gebrüder Blattmann 1935 mit ihrer Fabrik in den von Hans Fischli erstellten Neubau an der Zugerstrasse zogen, befand sich dieser am Ortsrand. Das berühmteste Produkt, das die Metallwarenfabrik Wädenswil dort produzierte, war der Landi-Stuhl. Als die Gebrüder Blattmann den Betrieb 2001 einstellen mussten, war rund um das Industrieareal ein Wohnquartier herangewachsen.

Auf der nördlichen Hälfte des Mewa-Areals existieren seit den 1920er-Jahren mehrere Wohnhäuser. Die zwei unterschiedlichen Atmosphären, die das Areal dadurch aufweist, zeichnen auch das Projekt von Hosoya Schaefer Architects und Müller Illien Landschaftsarchitekten aus. Mit dem 2018 gewonnenen Studienauftrag stricken sie das Vorgefundene weiter: Auf dem Fabrikgelände südlich des Gulmenbachs, der das Areal teilt, stehen die bis zu fünfgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten in einem orthogonalen Raster dicht beieinander. Ihre grossen Fensterflächen, Wintergärten und die filigran gestalteten Fassaden erinnern an die Ästhetik der Produktionshallen. Ein Flügel jener markanten Halle mit Schmetterlingsdach bleibt erhalten und wird mit einem Neubau ergänzt. Zusammen mit dem Wohnhaus Myrte von 1895 bildet die historische Halle den südwestlichen Auftakt zum Areal. Sie hat das Potenzial, zu einem Quartiertreffpunkt zu werden. Auch der angrenzende Platz weist einen öffentlichen, urbanen Charakter auf und wird von Gewerbeflächen flankiert.

Nördlich des freigelegten Bachs, über den künftig zwei Brücken führen, verströmt das Areal eine ganz andere Stimmung. Drei Wohnhäuser fassen die Parklandschaft und greifen mit ihren gezackten Fassaden in den zentralen Grünraum.

Auf dem Mewa-Areal sollen total 153 Wohnungen und 2500 Quadratmeter flexibel nutzbare Gewerbeflächen entstehen. Ein Neubau in der nördlichen Hälfte ist im Besitz der Stadt Wädenswil und wird preisgünstige Wohnungen beinhalten. In einem zweiten Neubau beabsichtigt die Tuwag Immobilien, Wohnungen im Stockwerkeigentum zu erstellen. Mit den übrigen rund 100 Wohnungen sowie den Gewerbeflächen bleibt der grösste Teil des Mewa-Areals aber in den Händen der Familie Blattmann, die den Ort seit nunmehr fast 90 Jahren prägt.

Gestaltungsplan Mewa-Areal, 2023
Zugerstrasse 64
Bauherrschaft: **Blattmann Metallwaren, Wädenswil**
Projektentwicklung: **di ema Entwicklungsmanagement, Wädenswil**
Architektur: **Hosoya Schaefer Architects, Zürich**
Landschaftsarchitektur: **Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich**

Auch er ist ein Wahrzeichen von Wädenswil: der blaue Elefant im Industriestreifen zwischen Stadtzentrum und Au.