

Die Toolbox

Autor(en): **Bächtiger, Marcel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **28 (2015)**

Heft [16]: **Alte Mauern, neue Orte**

PDF erstellt am: **19.03.2021**

Persistenter Link: <http://doi.org/10.5169/seals-595485>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Toolbox

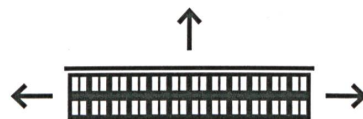
HIAG Immobilien besitzt 2,6 Millionen Quadratmeter an ehemaligen Industriearealen, die umgenutzt oder für einen zeitgemässen Industriepark fit gemacht werden. Die Fokussierung führt dazu, dass HIAG immer wieder auf verwandte Herausforderungen trifft – und darauf gezielt zu antworten weiss.

Text: Marcel Bächtiger



Industriedenkmäler

HIAG Immobilien bezeichnet sich selbst als «führendes Unternehmen im Bereich der Umnutzung und Entwicklung von ehemals industriell genutzten Arealen». Ein ehemaliges Industrieareal ist aber nicht bloss eine frei gewordene Landreserve, sondern häufig auch ein Zeitzeuge der Schweizer Industriegeschichte. Bei vielen Projekten hat HIAG Immobilien deshalb mit denkmalgeschützter Substanz zu tun. Typische Beispiele sind die historischen Spinnerei- und Fabrikgebäude im Aathal, auf dem Kunzareal in Windisch oder auf dem Schönau-Areal in Wetzikon. Für das Unternehmen sind die geschützten Industriedenkmäler aber kein lästiges Hindernis – ganz im Gegenteil: In Kooperation mit der lokalen Denkmalpflege werden sie gezielt in die Entwicklung und Vermarktung des Areals miteinbezogen. Denn gerade wenn Industrieareale geöffnet und neu belebt werden sollen, können historische Bauten von grossem Wert sein. Sie bewahren etwas vom Charme und Charakter der alten Anlage und schaffen Identifikationspotenzial, auch wenn sich die Nutzung ändert. Kein Wunder, dienen die historischen Silhouetten der stattlichen Fabrikgebäude und Kamine häufig als Branding der einzelnen Projekte.



Multifunktionale Hallen

HIAG besitzt nicht nur ehemalige Industrieareale, die sie einer gemischten Nutzung mit hohem Wohnanteil zuführt. Zu ihrem Portfolio gehören auch viele Areale, die für die industrielle Nutzung erhalten oder neu zur Verfügung gestellt werden sollen. Hier versucht HIAG, als Arealentwicklerin ideale Voraussetzungen für gewerbliche Mieter zu schaffen. Dazu wird unter anderem die multifunktionale Halle eingesetzt. Beispiel Kleindöttingen: Auf dem grossflächigen Areal sollen sich neben den bereits angesiedelten Unternehmen weitere spezialisierte Nutzer aus dem Produktions- und Techniksektor niederlassen. Innert Jahresfrist stellte HIAG deshalb elf Hallen mit je tausend Quadratmetern Mietfläche auf: flexibel, multifunktional und mit der Möglichkeit spezifischer Anpassungen. Ein Ankermieter war bald gefunden. ABB Schweiz investierte in den mieterspezifischen Ausbau: Sie erstellte Durchgänge zwischen den verschiedenen Halleneinheiten und schuf zusätzliche Büroflächen innerhalb der Werkhallen, um die Wege kurz zu halten. Die in Holzträgerbauweise errichteten Hallen in Kleindöttingen hatte HIAG mit einer lokalen Baufirma realisiert. Die zugrunde liegende Idee ist an keinen Ort gebunden.



Masterplanungen und Architekturwettbewerbe

Wie sieht eine Arealentwicklung konkret aus? Je grösser das Areal, desto komplexer die Rahmenbedingungen, je vielfältiger die Interessen, desto länger dauert es in der Regel, bis der erste Mieter einziehen kann. Eine kostspielige Zeit. HIAG hat verstanden, dass sie Areale umso schneller entwickeln kann, je früher sie Gemeinden, Behörden und Anwohner in den Planungsprozess miteinbezieht. Der Architekturwettbewerb hat sich dabei als geeignetes Instrument erwiesen: Wenn Vertreter verschiedener Interessengruppen in der Jury Einsitz nehmen, verringert sich das Risiko von Einsprachen markant. Dass dabei architektonisch hochwertige und originelle Projekte herauskommen, ist sozusagen geschenkt. Eine Entwicklung lasse sich nur erfolgreich umsetzen, wenn es gelänge, die verschiedenen Vorstellungen zusammenzuführen, sagt dazu HIAG-Geschäftsführer Martin Durchschlag. Der Effizienz hilft auch die Masterplanung: übergeordnete Festlegungen zur Nutzung und Erschliessung des Areals. Herrscht über diese grundsätzlichen Ziele einmal Einigkeit, können bereits potenzielle Käufer und Mieter angesprochen werden – auch wenn die konkreten (und strittigeren) Gestaltungspläne erst noch ausgehandelt werden müssen.



Zwischennutzung

Nicht immer läuft eine Arealentwicklung allerdings so reibungslos, wie es sich HIAG wünschen würde. Das Projekt für das Schönaue-Areal in Wetzikon beispielsweise ist durch zwei parallel laufende Rechtsstreitigkeiten blockiert. In welcher Form das Areal bebaut wird, ist schwierig vorauszusagen. In solchen Fällen kommt die Zwischennutzung ins Spiel. Dafür spannt HIAG mit dem umtriebigen Jungunternehmen «Projekt Interim» zusammen, das sich als Spezialist für Zwischennutzungen etablieren konnte: Es handelt Verträge mit Grundstücks- und Immobilienbesitzern aus und koordiniert die Vermietung der Räumlichkeiten an Kreativwirtschaftler, Start-ups oder Kulturvereine. Auf dem Schönaue-Areal stehen nun kostengünstige 900 Quadratmeter für temporäre Nutzungen zur Verfügung. Davon profitiert auch HIAG. Einerseits können über die Zwischenmieten die laufenden Unterhalts- und Nebenkosten gedeckt werden, andererseits ist die Kooperation mit «Projekt Interim» ein Stück kluges Marketing: Wenn der Zwischenmieter «La Famiglia – Associazione Culturale Schönaue» in der ehemaligen Fabrikhalle italienische Tavolettas mit traditionellem italienischen Essen anbietet, ist das auch ein Imagegewinn für die neuen Besitzer.



Neuartige Vermarktung

Dass grössere Bauprojekte heutzutage eine eigene Facebookseite haben, mag vielleicht nicht überraschen. Aber HIAG geht noch einige Schritte weiter, was die zeitgemässe Vermarktung ihrer Immobilien anbelangt. Das Wohnbauprojekt «The Cloud» in Baar wird unter anderem mit einer eigenen Fernsehsendung beworben: Auf «The Cloud»-TV ist beispielsweise ein Interview mit dem Architekten der Wohnbauten, Bruno Krucker, zu sehen. Im Showroom des Kunzareals im aargauischen Windisch wird eine virtuelle Tour durch die zukünftigen Wohnungen angeboten, selbstverständlich dreidimensional. Mit einer Oculus-Brille auf der Nase durchwandert man die Räume und kann diese nach Wunsch möblieren: Zur Auswahl stehen verschiedene Designerstücke, die der potenzielle Käufer in die 3-D-Welt integrieren kann. Wem selbst das zu arriviert vorkommt, dem bietet HIAG mit Parcoursvideos von jungen Freerunnern einen unkonventionellen Blick auf ihr Portfolio. Einst als Jugendkultur in den Pariser Banlieues entstanden findet sich die Freestyle-Sportart nun auf den Websites der HIAG: Die Fabrikareale werden zu spektakulären Hindernisparcours, die die Freerunner mit akrobatischen Stunts durchqueren. Die Idee dabei, sagt der HIAG-Kommunikationsverantwortliche Frank Butz, sei einerseits, Aufmerksamkeit für die Entwicklungsprojekte zu generieren, und andererseits, den Blick auf die Objekte für neue Nutzungen zu öffnen.



Zusammenarbeit mit Hochschulen

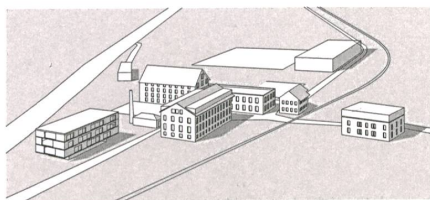
Zweimal hat HIAG mit Hochschulen zusammengearbeitet: 2013 entwickelten Architekturstudenten der ETH Zürich am Lehrstuhl von Christ und Gantenbein Visionen für die Urbanisierung der ehemaligen Papierfabrik in Biberist, 2014 entwarfen Studierende des Fachs Innenarchitektur an der Hochschule Luzern Projekte für den Ausbau der Lofts in der Spinnerei III auf dem Kunzareal in Windisch. Beide Aufgaben waren nah an der Realität: Für das Papieri-Areal fand gleichzeitig ein Studienauftrag mit fünf Architekturbüros statt, auf dem Kunzareal standen die Lofts im Edelfrohbau zum Verkauf. Was für die Studierenden ein realitätsnaher Einblick in die Welt der Immobilienwirtschaft war, bot sowohl HIAG als auch interessierten Käufern und Mieterinnen neue Denkanstösse und Inspirationen. Eine Ausstellung der Arbeiten und eine begleitende Publikation lenkten in beiden Fällen die Aufmerksamkeit einer breiteren Öffentlichkeit auf das Entwicklungspotenzial der Areale. Die Zusammenarbeit von HIAG und Hochschulen sei deshalb ein Gewinn für alle Beteiligten, sagt Alex Römer, Arealentwickler bei HIAG. ●



Die ehemaligen Fabrikhallen der Baumwollspinnerei auf dem Floss-Areal in Wetzikon sollen in Wohnungen, Büros und Läden umgenutzt werden.



Das arealeigene Wasserkraftwerk in Diesbach sorgt für Einkünfte, solange die Gebäude leer stehen.



In der Machbarkeitsstudie für ein Internat flankieren Duplex Architekten die historischen Gebäude mit zwei Neubauten für Sport und Unterkunft.



2001 fiel das denkmalgeschützte Areal in einen Dornröschenschlaf.



Die stolzen Bauten formen eine städtebaulich markante Anlage und zeugen von der stolzen Vergangenheit der Weberei und Spinnerei Legler & Compagnie.

Schönheit in Glarus Süd

Legler ist in Glarus Süd ein klingender Name. Berühmt wurde er durch Oberleutnant Thomas Legler, der 1812 Napoleons Grande Armée an der Beresina gegen die Russen flankierte. Am Vorabend der Schlacht soll er sein Lieblingslied «Die Nachtreise» angestimmt haben, das heute als Beresina-Lied zum Schweizer Liedgut gehört. Legler stammte aus Diesbach in der heutigen Gemeinde Glarus Süd. Im selben Dorf entstand ab 1856 eine bedeutende Glarner Textilindustriefirma, die Weberei und Spinnerei Legler & Compagnie. Sie zählte zu den Ersten, die mit der Elektrizität eines Wasserkraftwerks an der Linth arbeiteten, und gewährte 1912 als Erste den freien Samstagnachmittag bei gleichem Lohn. Ab 1875 baute Legler auch in der Region Bergamo Textilbetriebe auf. Im 20. Jahrhundert spezialisierte sich die Firma auf Denimstoffe und hielt europaweit teils einen Marktanteil von zwanzig Prozent. 1989 fusionierte Legler mit der italienischen Polli zum grössten Textilkonzern Italiens im Baumwollbereich. Der Standort in Diesbach blieb in Familienbesitz und produzierte für den Konzern als Unterlieferant.

2001 war diese Geschichte zu Ende. Nach 144 Jahren schloss Legler in Diesbach die Fabrikatoren. Seither steht die Anlage leer – städtebaulich und architektonisch eine der schönsten in Glarus Süd und fast gänzlich denkmalgeschützt. Erfolglos suchten die Familie und der Kanton Glarus neue Nutzungen. 2012 verkaufte die Familie das Areal an HIAG Immobilien. Der Joker war das betriebseigene Wasserkraftwerk, das bis heute Strom und damit Einkünfte liefert – und HIAG Zeit verschafft zum Finden zündender Ideen.

Beinahe wäre es gelungen, einen deutschen Industriebetrieb anzusiedeln. Nun testet HIAG die eigene Idee eines Schulinternats. Sie knüpft Kontakte, spricht Interessenten an. Duplex Architekten zeigten in einer Machbarkeitsstudie, dass die stimmungsvolle Fabrik ein Internat für bis zu 340 Schülerinnen und Schüler aufnehmen könnte. Zu ergänzen wären ein Wohn- und ein Sportgebäude. Pluspunkte sind die landschaftliche Lage, die gute Zugverbindung nach Zürich und die Nähe zum Skort Braunwald. Interessierte Schulen zu finden braucht Zeit – fünf bis acht Jahre, schätzt HIAG. Bis dahin will sie Teile des Areals für gewerbliche Zwischennutzungen öffnen. Bereits interessiert sich ein Betrieb aus der Region. Rahel Marti

Legler-Areal, Diesbach, Glarus Süd

Arealgrösse: 36000 m²

Nutzfläche: 7000 m²

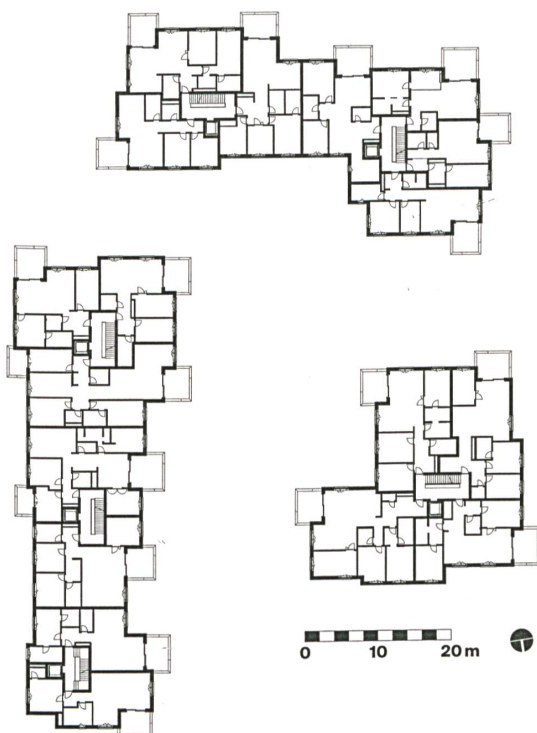
Nutzung heute: Wasserkraftwerk; leer stehend

Nutzung geplant: Swiss Mountain School, Schulinternat

Machbarkeitsstudie: Duplex Architekten, Zürich



Nach dem Ausrüsten werden die Häuser mit einem eleganten Putz-Klinker-Mantel eingeleidet.



Gut geschachtelt ist halb gewonnen: Die meisten Wohnungen sind zweiseitig orientiert, viele übereck.



Verdichten heisst viel Masse auf weniger Raum: Bis zu siebenstöckig wachsen die Wohnhäuser in den Baarer Himmel.



Visualisierung des dereinst dicht bepflanzten Innenhofs: Er wird der Ruhepol der Überbauung sein.

Wohninsel mit Ein- und Ausblick

Seit Jahrzehnten wachsen wegen des tiefen Steuerfusses im Kanton Zug Bevölkerung und Anzahl Arbeitsplätze. Die Siedlungsfläche nimmt entsprechend zu. Die Landschaft, vor allem das Kulturland, gerät in Bedrängnis. Doch der Kanton weiss um die Wichtigkeit des Standortvorteils Landschaft und strebt Verdichtung an. Ein Beispiel dafür ist die bis zu siebengeschossige Überbauung «The Cloud», die auf einem ehemaligen Holzlagerplatz der HIAG in Baar entsteht. Weil das rund 8000 Quadratmeter grosse Gewerbeareal bereits vor Jahren in eine Wohn- und Gewerbezone umgezogen wurde und der Gewerbeanteil mit einer Nachbarparzelle abgetauscht werden konnte, beschloss das Unternehmen, darauf Eigentumswohnungen zu errichten, die die Mittel für andere Arealentwicklungen generieren.

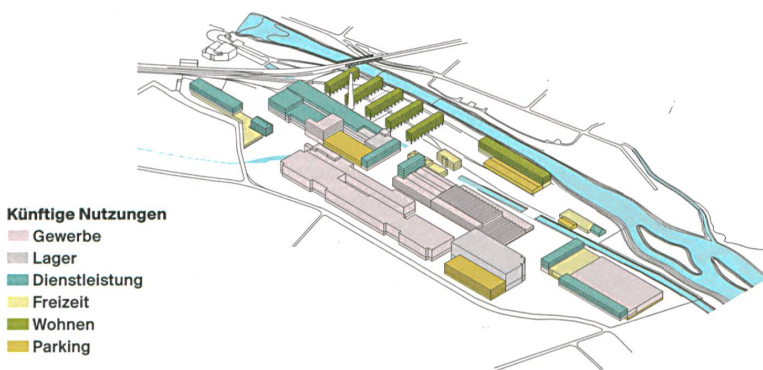
Die drei massigen Bauten der «Cloud» liegen dort, wo die Städte Zug und Baar zusammengewachsen sind: zwischen Glencore-Hauptsitz, V-Zug-Hochregallager, Landwirtschaftsgebiet und Einfamilienhaussiedlung. Die drei Bauten reagieren auf die sehr unterschiedlichen Volumen und Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft, indem sie eine eigene dichte Wohninsel um einen Innenhof bilden. Es ist ein nach drei Seiten offener und mit ausgewachsenen Bäumen begrünter Hof. Im Erdgeschoss sind rund 400 Quadratmeter Büroflächen angeordnet. Zudem sind insgesamt 99 Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment mit 2½ bis 5½ Zimmern entstanden. Die meisten Wohnungen sind übereck, viele sogar dreiseitig orientiert. Die Innen- und Aussenbezüge – oft über eine Diagonale angeordnet – sind entsprechend spannungsvoll. Sorgfältig gesetzte Vor- und Rücksprünge gliedern die drei Häuser, nehmen den Volumen etwas von ihrer Wucht und bringen viel Licht durch die fast raumhohen Fenster. Die Wohnungen sind zwischen 2,6 und 3,1 Meter hoch. Trotz der Nähe zum Nachbarn gibt es viel Privatsphäre.

Die grosszügigen, annähernd quadratischen Übereckbalkone sind zu rund einem Drittel in die Wohnungen hineingeschoben. Das macht die Räume und die Belichtung im Innern vielschichtiger und schafft gleichzeitig wind- und sichtgeschützte Ecken im Freien. Aus allen Geschossen öffnet sich der weite Blick in die Landschaft; aus den oberen Stockwerken ist von einigen Wohnungen aus sogar die Rigi zu sehen. Roderick Hönig

Areal Ibelweg Baar ZG, 2016
 Ibelweg / Baarermattstrasse, Baar ZG
 Arealgrösse: 8000 m²
 Nutzfläche: 12000 m²
 Nutzung: Wohnen, Büro
 Architektur: von Ballmoos Krucker, Zürich
 Landschaftsarchitektur: Studio Vulkan, Zürich
 Auftragsart: Studienauftrag in Konkurrenz, 2011



Das Areal der ehemaligen Papierfabrik Biberist: Grosse Maschinen benötigen entsprechende Bauten.



Noch gibt es Schranken und Tore am Eingang.



Zwischennutzungen



Vor den denkmalgeschützten Bauten soll ein neuer Platz entstehen.

Von der Mono- zur Multinutzung

Schwere Eisentore versperren den Zugang zum Papieri-Areal in Biberist. 2012 erwarb HIAG das 277 000 Quadratmeter grosse Gebiet samt allen Maschinen. Von 1862 bis 2011 wurden hier bis zu 441 000 Tonnen Papier pro Jahr produziert. Heute surren die Maschinen nur noch leise vor sich hin. Gerne würde HIAG die Anlagen vor Ort weiter nutzen. Erst wenn sich für dieses Szenario kein Abnehmer findet, sollen sie abgebaut und verkauft oder – als letzte Massnahme – abgerissen und verschrottet werden.

Unter dem Titel «Vision 2033» lud HIAG 2013 fünf Architekturbüros zum Studienauftrag ein. Die Frage lautete: Wie kann aus einem mono- ein multigenutztes Areal werden, in dem Industrie, Gewerbe, Kultur und Wohnen koexistieren? Mit seinen einfachen Massnahmen und dem Ausloten der bestehenden Qualitäten überzeugte das Gewinnerteam von Raumbureau Architecture & Urbanism. In seinem Entwurf dient die bestehende Längsachse weiterhin der zentralen Erschliessung; durch Breite und Baumbestand hat sie bereits jetzt Alleecharakter. Der Park im Süden wird zum Hauptzugang und repräsentativen Auftakt des Areals. Heruntergekommene und als nicht erhaltenswert eingestufte Gebäude sollen abgerissen, neuwertige und denkmalgeschützte behalten werden. Dadurch entsteht eine Vielzahl von Clustern, die Nutzungen durch verschiedene Einzelbetriebe ermöglichen. Bereits bei der Übernahme hat man versucht, das riesige Areal mit Zwischennutzungen zu reaktivieren, um der Idee eines belebten Gebiets näherzukommen.

Im Juni 2015 wurde der auf dieser Grundlage erarbeitete Masterplan angenommen. Nun wird ein neuer Zonen- und Erschliessungsplan erstellt. Derweil soll das Gelände mit seinen aussergewöhnlichen Infrastrukturen weiterhin durch Zwischennutzer belebt werden. Die Hallen sind für neue Nutzungen parat und die Tore bereit, sich zu öffnen. Julia Hemmerling

Papieri-Areal, Biberist SO

Arealgrösse bestehendes Werk: 277 000 m²

Nutzung heute: Industrie

Nutzung geplant: Industrie, Gewerbe, Büro, Freizeit, Wohnen

Masterplanung: Raumbureau Architecture & Urbanism, Zürich; WAM Planer und Ingenieure, Solothurn; Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich

Auftragsart: Studienauftrag / Testplanung, 2013



Neubauten ergänzen das ehemalige Spinnereiareal Schönau in Wetzikon.



Das Hauptgebäude der Spinnerei wird heute von Kunst- und Kulturschaffenden genutzt. Foto: Beat Bühler



Anwohner fürchten um die Idylle der Schönau.

Zwischen Realität und Idealismus

2010 hat HIAG das Schönau-Areal in Wetzikon erworben. Die dort befindliche Spinnerei war 1992 stillgelegt worden und wird bis heute zwischen- genutzt: Neben Büro-, Gewerbe- und Lagerflä- chen sind auch einzelne Wohnungen entstanden. Am Aabach gelegen, vis-à-vis einem Seerosen- weier, prägen die Spinnerei und der Kamin des Kesselhauses die Idylle. Doch der historische Ge- bäudekomplex ist baufällig, eine Renovation dringend notwendig. Um die Räume weiterhin kostengünstig an Mieterinnen und Mieter abge- ben zu können, will HIAG das Gebiet als Ganzes betrachten – und verdichten.

In Zusammenarbeit mit Denkmalpflege und Behörden fanden zwei Studienaufträge statt. Im Süden schlugen die Gewinner Knapkiewicz & Fic- kert drei Mehrfamilienhäuser im höheren Preis- segment vor – sie sollen den Renditedruck vom Umbau des Bestandes nehmen. In Schönau Mit- te und Nord wollen Meletta Strebel Architekten die bestehenden Bauten sanft renovieren. Da- neben sollen aus Leerflächen Lager, aus Lagern Ateliers und aus Ateliers Wohnräume werden. Kostengünstige Wohnhäuser aus Holz von Office Haratori ergänzen die Vision. Doch es folgten Rekurse und schliesslich der Planungsstopp. Kri- tisiert wurden die Bebauungsdichte und die feh- lende Sichtbarkeit der alten Spinnerei von Süden her. Eine Einzelinitiative forderte einen öffentli- chen Gestaltungsplan über das gesamte Areal unter Berücksichtigung der Kritikpunkte.

Das Metallgerüst in Schönau Süd, das das Bauvorhaben absteckt, muss also weiterhin aus- harren. Bisher haben sich das Baurekurs- und das Verwaltungsgericht gegen HIAG ausgespro- chen, der Entscheid des Bundesgerichts steht noch aus. Gleichzeitig nimmt die Gemeinde nun den gewünschten Gestaltungsplan in Angriff. Am Ende könnte die bereits erteilte Baubewilligung für die Wohnhäuser in Schönau Süd aufgehoben werden – und die Planungen würden von vorne beginnen. Julia Hemmerling

Schönau-Areal, Wetzikon ZH

Arealgrösse: 38 000 m²

Nutzung heute: Gewerbe, Wohnen, Atelier

Nutzung geplant: Gewerbe, Wohnen, Atelier

Architektur: Knapkiewicz & Fickert, Zürich (Neubauten Süd), Office Haratori, Zürich (Neubauten Nord)

Sanierung Bestand: Meletta Strebel Architekten, Zürich

Auftragsart: Studienauftrag in Konkurrenz, 2011

(Neubauten Süd), Studienauftrag in Konkurrenz, 2012

(Sanierung Bestand und Neubauten Nord)