

# Industriebrachen zum zweiten : welche Industriebrachen sind neu dazugekommen und welche werden neu genutzt?

Autor(en): **Valda, Andreas**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **10 (1997)**

Heft 6-7

PDF erstellt am: **25.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-120615>

## **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.

# Industriebrachen zum zweiten

**Die Desindustrialisierung wird fortgesetzt und hat seit dem letzten Branchen-**

**bericht einige neue Namen bekommen:**

**Von Roll-Stahl, Biber-Papier, Holderbank-**

**Zement, Hürlimann- und Gurtenbier**

**sind nur die bekanntesten. Rar sind bis**

**jetzt die Meldungen gelungener Um-**

**nutzungen. Ein prominentes Beispiel ist**

**der Umbau einer Halle des Von Moos-**

**Stahlwerks in Emmenbrücke zu einem**

**Konzertsaal für die Internationalen Musik-**  
**festwochen Luzern.**

Im Februar 1996 berichteten «Cash» und «Hochparterre» in einer Sondernummer über «Die 213 Industriebrachen der Schweiz». Gemeint waren die wenig genutzten oder leerstehenden Fabriken mit mindestens einer Hektar Bodenfläche (2 Fussballplätze). Inzwischen ist die Zahl auf rund 260 geklettert: 3 gingen im ersten Anlauf vergessen, gut 50 Teil- oder Vollstilllegungen sind seither dazugekommen (siehe Liste).

Noch kein Raumplanungsamt in der Schweiz weiss, wieviele Brachflächen es gibt. Das Bundesamt für Statistik stellte im März 1996 die Zählung leerstehender Geschäftslokale ein, weil keine Erhebungsmethode etwas taugte. Immerhin ist der Kanton Zürich daran, die Brachen zu quantifizieren und will sie später im nächsten kantonalen Richtplan berücksichtigen. Von 1991

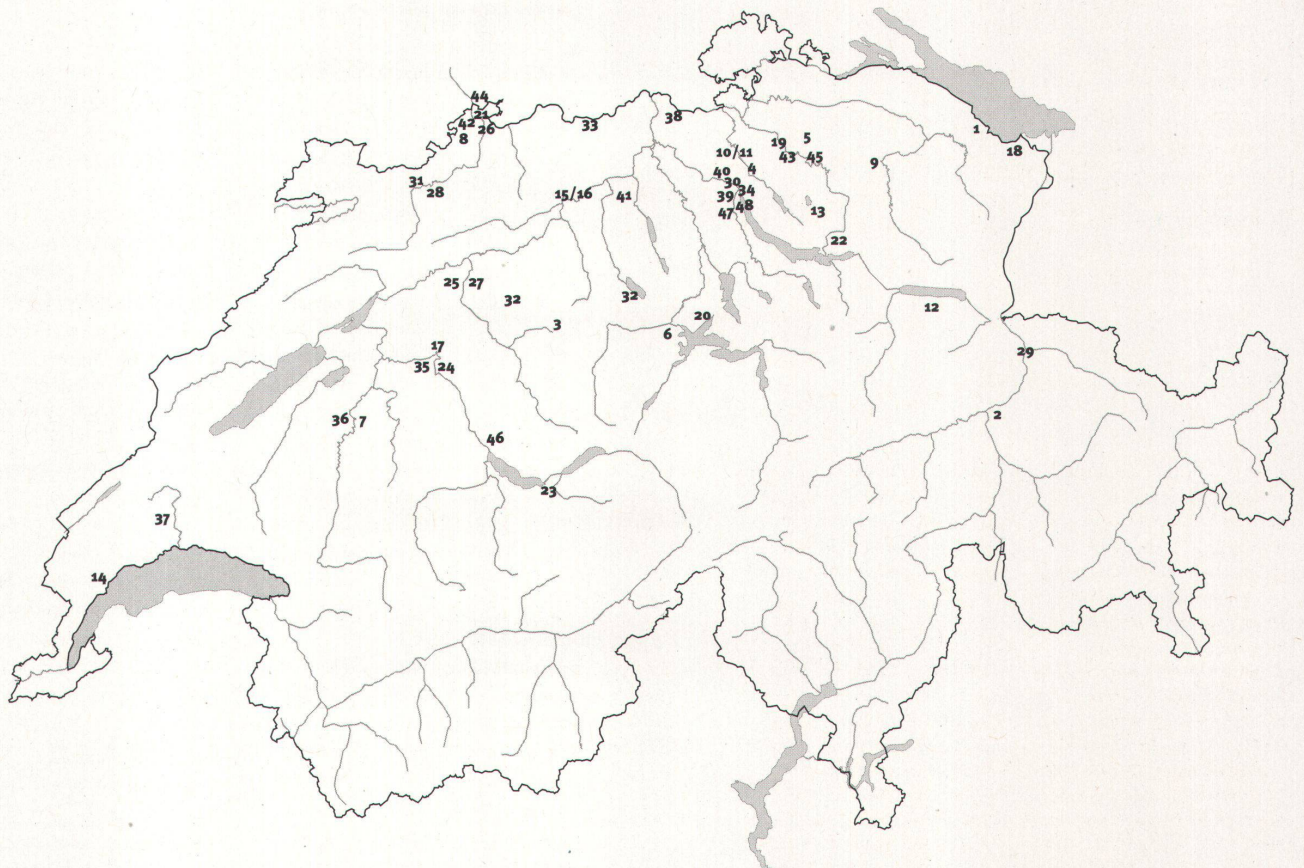
bis 1996 wurden 193 000 Beschäftigte von Industrie und Gewerbe entlassen. Damit verringerte sich auch der Flächenbedarf. Er nahm schätzungsweise um 19,3 Mio. Quadratmeter Bruttogeschossfläche ab. Das entspricht ungefähr 915 Hektaren Fabrik- und Gewerbeareal. Vergleicht man nun die Brachflächen der Jahre 1991 und 1996, so stellt man fest, dass sie um 40 Prozent zugenommen haben. Davon abgezogen werden müssten Umnutzungen, die jedoch schwer bezifferbar sind.

## Gründe und Ursachen

Die Ursachen: Kapazitätsabbau wegen verringerter Nachfrage oder verpasster Produkteentwicklung und die Auslagerung der Produktion ins Ausland, um billiger herstellen zu können. Aber auch die Nähe zum Markt ist immer öf-

ter das Argument, um ins Ausland zu ziehen. So baut etwa Nestlé Fabriken in Russland, um Schokolade, die sie dort verkauft, nicht importieren zu müssen. Auch «Keramik Laufen» hat viel ausgelagert: Die Fliesen werden in Portugal produziert, das Prozellan in Tschechien. Dafür schlossen das Werk in Laufenburg und ein Teil des Werks in Langenthal. Trotz der Baukrise schreibt die Laufen-Gruppe schwarze Zahlen.

Die Umnutzung der Areale kommt, im wesentlichen aus drei Gründen, harzig voran: Eigentümer hoffen immer noch auf Preise, die kein Benutzer zahlen kann, Kantone und Gemeinden mit Brachen erlauben immer noch das Bauen «auf der grünen Wiese». Und schliesslich blockieren Einsprachen den Bau bewilligter Grossprojekte. Je ein Beispiel dafür: Mehrere Schweizer Inves-



Areal	Ha	Ort	Eigentümerin	g. 1. U.	spez. Angaben/Nutzung	Status	Austast.
<b>Neu entstandene Brachen seit der letzten Publikation:</b>							
1	Schlafhorst	1-2	Arbon	Saurer	-	weit. Restruk., noch kein Konzept	UP/ZG
2	Grison, Schokofab.	1	Chur	Falkenstein Chur	1997	Gewerbepark, Wohnungsneubau	ZG/leer
3	Meer Möbelfabrik	1	Huttwil	Konkurs	1997	Lego-Lager, Verkauf angestrebt	ZG
4	Fietz + Leuthold	3-4	Wallisellen	Losinger/Boygues (F)	-	stillgelegter Werkhof	leer
5	Hero	1	Islikon TG	Hero	-	Verkauf angestrebt	UP/leer
6	Werkhof	1	Horw LU	Stuag	-	frei nach Fusion, Umnutzungsstudie	UP
7	Ciba/Novartis	18	Marly	Illford	1998	Teilumzug Illford, Rest Gewerbe	UP
8	Novartis	1	Witterswil SO	Novartis	-	Wohnen, Uni BS oder Jungunterneh.	UP
9	Zehnder-Runtal	1	Wil	Zehnder-Runtal	-	alles offen, Verkauf angestrebt	UP
10	Oerlikon Bührle	2	Zürich-Oerlikon	Oerlikon-Contraves	1994	eff. Fläche für Umnutz., gepl. Wohnüb.	UP/ZG
11	ABB/ADTranz	2,4	Zürich-Oerlikon	ABB	1994	eff. Fläche für Umnutz., Coop-Zentrum	UP/ZG
12	Spinnerei	1,8	Murg	Spinnerei Murg	1997	Proj. Umnutzung Büro, Gewerbe, Lager	ZG
13	Sullana Zigaretten	1	Wetzikon	Sullana	-	Wegzug, Verkauf angestrebt	UP
14	Stellram	1	Nyon	Teledyne (USA)	-	Umzonung, Verkauf angestrebt	UP/leer
15	Portland Cement	5-10	Olten	Vigier-Gruppe	-	noch offen, Prod. bis Sommer 1997	UP
16	Hunziker Baustoffe	18	Olten	Vibeton	-	Wegzug, in Verhandlung mit Stadt	UP
17	Hunziker Baustoffe	7	Bern	Vibet., Beamtenkas.	-	Planungsstudie	UP/leer
18	Schindler Waggon	1-2	Altenrhein	Schindler	1995/96	weit. Restruk., Drittnutzer eingemiet.	UP/ZG
19	SLM Schienenfahrz.	2	Winterthur	SLM	1998	Zwischennutz. analog Sulzer-Areal	UP/ZG
20	Neidhart Baufirma	1	Root	Konkurs	1997	Zimmerei, Verkauf angestrebt	ZG
21	Rangierbahnhof	18	Basel	Deutsche Bahn	-	Gestaltungsplan für Überbauung	UP/leer
22	Sulzer Rüti Webm.	5	Rüti	Sulzer	1997	Gewerbepark, Dienstleist.	UP/ZG/EG
23	Wollspinnerei	2	Interlaken	Midsee-Gruppe (USA)	-	in Verhandlung mit Drittnutzern	leer
24	Von Roll Seilbahnen	5	Bern	Von Roll Immob.	-	Auslag. Seilbahn, in Verhand. m. Stadt	UP/ZG
25	Von Roll	1-5	Gerlafingen	Von Moos	-	Konzepte vorhanden, keine Verhandl.	UP
26	Henkel Waschmittel	6	Pratteln	Henkel (D)	-	Verkauf angestrebt	UP/leer
27	Biberist Papier	1-2	Biberist	Metsä-Serla (FN)	-	Umnutzung nicht im Vordergrund	UP
28	Hugo Fritschi	4	Brislach BL	Konkurs	1997	geplante Weiterführung in Kleinbetr.	UP
29	Papierfabrik Landqu.	1-2	Landquart	Sihl Papier	-	Umnutzungskonzept im Anlaufen	UP
30	Hatt-Haller	3,2	Zürich	Zschokke	1998	aus Werkhof eine Wohnüberbauung	UG/leer
31	Wandplattenfabrik	5	Laufen	Keramik Laufen	-	Verkauf angestrebt	UG/leer
32	Porzellanfabrik	1	Langenthal	Keramik Laufen	-	Dekor-Abteilung bleibt, Rest Drittnutz.	UG
33	Kera-Werke	10	Laufenburg	Keramik Laufen	-	Verkauf angestrebt	ZG/leer
34	Hürlimann Bierbrau.	6,2	Zürich	Feldschlösschen	-	Gewerbepark, Fonds bereitgest.	UP
35	Gurten Bierbrau.	1-4	Bern	Feldschlösschen	-	nur Konzepte, Fonds bereitgest.	UP
36	Cardinal Bierbrau.	1-4	Freiburg	Feldschlösschen	-	nur Teil, Fonds bereitgest.	UP
37	Kabelwerke	1-2	Cossonais VD	Alcatel	-	noch nicht diskutiert	UP
38	Zementwerk	8-10	Rekingen AG	HCB	-	Prod. bis 1998, Verhandl. im Gange	UP
39	Sihl Papier	3,4	Zürich-Wiedikon	Sihl Papier	1997	Teil Verkauf, Teil Gewerbe, Künstler...	UP/ZG
40	Sihl Papier	1-4	Zürich-Manegg	Sihl Papier	-	Umnutzungskonzept im Anlaufen	UP
41	Buntweberei	3-5	Seon	Konkurs	-	Versuche zum Erhalt der Weberei	UP/leer
42	Novartis, div. Areale	2-5	Basel + Umgeb.	Novartis	-	Restrukt. von 1000 Arbeitsplätzen	UP/leer
43	Rieter	2,5	Winterthur	Rieter	1996	Behindertenwerk, 3 Spinn-off-Firm.	UP/EG/ZG
44	Reederei/Hafen	1-10	Basel	SRN Reederei	1995	weitere Restruk., neu Containerverlad.	UP/leer
45	Geilinger	1	Elgg	Tür- und Fenster AG	-	Gewerbepark	EG
<b>Neu entdeckte Areale seit der letzten Publikation:</b>							
46	Astra	3,8	Steffisburg	Lipton-Sais	1994	Musical, Freie Evang. Kirche, Konzepte	ZG/leer
47	Phoenix	1-2	Zürich	Giesshübel Immob.	1994	Zwischennutz. analog Schoeller-Areal	ZG
48	Utopark	4	Zürich	Sihl Papier	1994	Rekurs gegen Auflagen der Bau.bew.	ZG/leer

**Verwendete Abkürzungen:**

- g. 1. U geschätzte 1. Umnutzung
- Ha Anzahl Hektaren (10 000 m<sup>2</sup>)
- UP Ursprüngliche Produktion
- ZG Zwischengenutzt
- EG Endumgenutzt

Umnutzungsnachrichten

1. Seit dem Frühjahr 1996 ist die Wohnüberbauung von Diener + Diener bezogen. Sie steht auf dem Areal der Brauerei Warteck, Basel.
2. Zur gleichen Zeit sind Galerien und eine Migros-Kunsthalle im Löwenbräuareal in Zürich eröffnet worden.
3. Steinfelsareal in Zürich: 1996 ist die zweite Etappe der Umnutzungen fertig geworden. Es handelt sich um Büros, Wohnungen, Ateliers und Lofts im ehemaligen Turm der Seifenfabrik. Weitere Vorhaben, etwa der Bau des Botta-Bürobaus, sind nicht in Sicht.
4. Seit 8 Monaten gibt es auch «Out-

- letparks» in der Schweiz. Einer steht in Murgenthal in einer ehemaligen Hanro-Fabrik, der andere in der Nähe von Mendrisio. Auf 6000 Quadratmetern werden Markenschuhe, Pfannen und Jackets verkauft.
5. Gebaut wird auf dem Von Roll-Gelände in Balsthal. Dort entsteht ein interkantonales Feuerwehrzentrum.
6. Der ABB fehlt nur noch die Baubewilligung für ein Coop-Zentrum in Zürich-Oerlikon. Investor ist die Winterthur Versicherungen.
7. Ein Investor fehlt noch für eine Wohnüberbauung auf dem Badener Areal. Projekt: Matti, Bürgi, Ragaz, Hitz aus Bern.

8. Den Discobetreibern und Rollerskatern auf dem Selve-Areal in Thun sind die Verträge um drei Jahre verlängert worden. Das Mega-Neubauprojekt der Baufirma Marti findet keine Geldgeber. Nur der Kanton baut am Rande der Brache Büros für die Verwaltung.
9. Und schliesslich hat die Architekturabteilung des Technikums Winterthur ihre Fläche vergrössert und erst kürzlich in Betrieb genommen.
10. Ob die Uni Genf ebenfalls in eine Fabrik ziehen kann, in die an der Rhone gelegene Armaturenfabrik Kugler, ist noch ungewiss.

toren verfolgen seit längerem das Zentrums-Projekt der Sulzer in Winterthur und würden auch investieren. Doch ohne Erfolg. Der Preis sei zu hoch. Auch die Wohnüberbauung Schoeller-Areal in Zürich ist zu teuer. Bernhard Flotron, Chef des Immobilienriesen «Intershop» sagt, die Brachen würden erst «marktfähig», wenn genügend abbezahlt worden ist. Die Fabrikchefs, Promotoren und Banken, denen durch Konkurse Areale zugefallen sind, haben ihre Hausaufgaben noch nicht gemacht.

**Unbeholfene Bodenpolitik**

Die Standorte für die drei neuen Paketverteilzentren der Post zeigen, wie unbeholfene Bodenpolitik bislang betrieben wird. In der Nähe aller drei Standorte befinden sich Industriebrachen, die für ein Paketzentrum geeignet gewesen wären. Statt des Von Roll-Geländes in Balsthal wählte man einen Acker in Härkingen, statt des Sulzer-Areals in Winterthur ging man auf eine Wiese in Frauenfeld. Auch in der Nähe des geplanten Westschweizer Standorts wäre Brachgelände verfügbar. Auch Vevey hat fehlplatziert: Eine neue, riesige Biotech-Fabrik für 275 Millionen Franken kommt nicht auf vorhandene Brachen zu stehen, sondern auf die Wiese im benachbarten Corsiersur-Vevey.

Einsparungen hindern an mehreren Orten eine zügige Umnutzung. Im Dreispitzareal von Basel will die Migros seit Jahren ein neues Einkaufszentrum. Eine Bewohnergruppe aus dem benachbarten Wohnquartier fordert weniger Parkplätze und hat Rekurs eingelegt. Die Migros verhandelt und hofft auf einen Ausgleich. Ebenso die Sulzer mit dem Jean Nouvel-Projekt in Winterthur. Es liegt 100 Meter vom Bahnhof, weshalb der VCS gegen zu viele Parkplätze rekurriert.

Erst im April entschied das Bundesgericht den Streit um die Büroüberbauung auf dem Richti-Areal in Wallisellen. Das Projekt stammt von den Architekten Bétrix & Consolascio, Meili & Peter. Die Credit Suisse, die ZZ-Ziegeleien und die Bank Vontobel wünschten 1350 Parkplätze. Der VCS verlangte 500, da sonst die kantonalen Massnahmen zur Verbesserung der Luft obsolet würden. Lausanne gab der Bauherrschaft recht. Diese steht dennoch vor einem Scherbenhaufen, denn die CS ist Ende 1995 aus dem Projekt ausgestiegen. Sie wäre die grösste Nutzerin gewesen. Das Feld neben dem Glatt-Zentrum bleibt also weiterhin eine Brache.

**Vorbildliche Beispiele**

Von einigen Brachen aus sieht man einen Silberstreifen am Horizont. Etwa in Horgen (ZH), wo zwei Jahre lang für Lofts in der alten Fabrik Feller gewor-

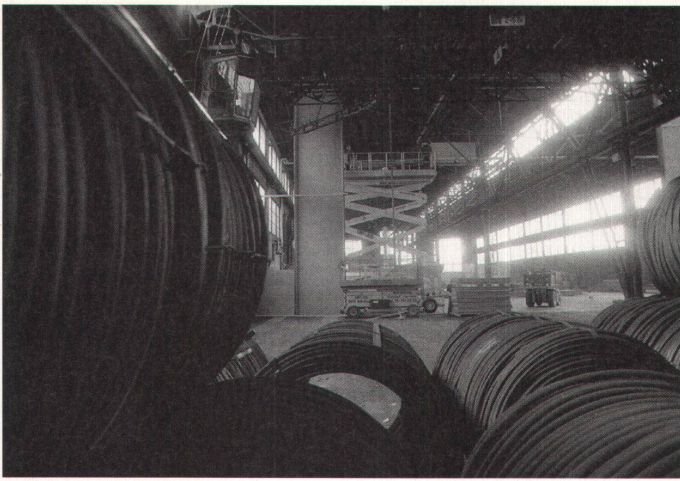
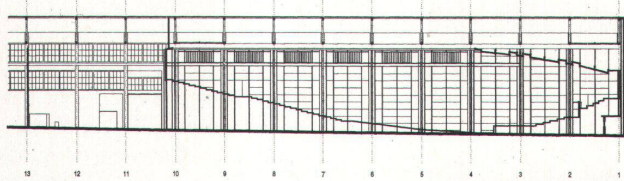
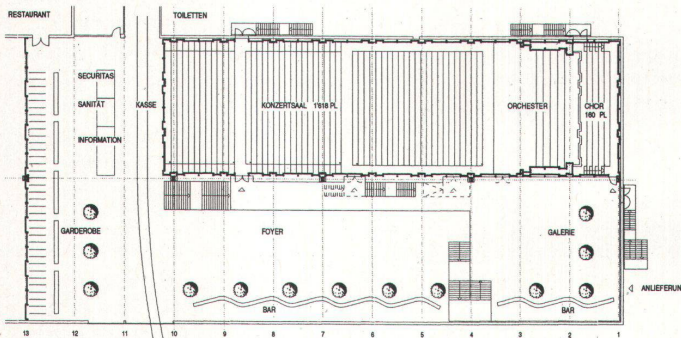


Bild: Georg Anderhub

Die Von Moos-Stahl-Halle vor dem Einbau des Konzertsaales



Längsschnitt durch den Konzertsaal



Grundriss der Halle mit dem neu eingebauten Konzertsaal

ben wurde. Inzwischen sind 80 Prozent der Fläche, das heisst 12 Wohnungen verkauft. Anfang Juni hat man mit dem Umbau begonnen, am 20. Dezember sollen die Bewohner einziehen. Zwei junge Leute – ein Kaufmann und ein Architekt – haben die Idee initiiert und das Projekt begleitet, vermarktet und zusammen mit Interessenten bei den Banken um Kredite verhandelt. «Die Bänkler hatten keine Erfahrung. Wir

mussten zuerst erklären, was Lofts sind», sagt Enrique Drescher, einer der Initiatoren. Die CS, der Bankverein und die Zürcher Kantonalbank belehnten schliesslich zu 80 Prozent, die UBS und Migros-Bank zu 65 Prozent des Kaufpreises.

Im Bau ist inzwischen das Telecom-Hochhaus in Winterthur. Es entsteht auf einem ehemaligen Volg-Areal. Ein Problem waren die Altlasten. Statt der geplanten 500 000 Franken kostete die Entsorgung rund 5 Millionen. Die Kosten berappt die Verkäuferin, weil dies im Kaufvertrag so vereinbart worden ist. Wahrscheinlich wird die Stadt deshalb die Grundstücksgewinnsteuer zurückzahlen müssen, denn die Besitzerin Fenaco verliert dabei. Resten einer alten Giesserei kamen zum Vorschein und verteuerten die Entsorgung. Ungewöhnlich hoch sind die Kosten aber nicht. Vergleicht man sie mit der Bau-summe, so macht die Altlastenentsorgung 5 Prozent aus und liegt in der Spanne, die «Hochparterre» bereits genannt hat: zwischen 2 und 5 Prozent. Dividiert man die Anzahl Quadratmeter durch die Entsorgungskosten, bekommt man den Aufpreis pro Quadratmeter. In Winterthur beträgt er 340 Franken. Zum Vergleich: Beim Bau des ABB-Bürogebäudes von Theo Hotz in Baden kostete die Entsorgung rund 290 Franken pro Quadratmeter. Die Maag bezahlte rund 500 Franken an einem ihrer Standorte (Holzschutzmittel), die Aufbereitung des Refonda/ Alusuisse-Areals in Niederglatt (ZH) kostet 270 bis 440 Franken pro Quadratmeter.

#### Andere Finanzierungsvarianten

Schliesslich soll von zwei neuen Finanzierungen die Rede sein.

1. Eine neue Basler Stiftung «Natur & Wirtschaft» will «hoffnungslose» Branchen auf natürliche Weise nutzen. Hinter dem Fonds stehen potente Geldgeber, die ihr Image polieren wollen, darunter die Gasindustrie und die Kiesgrubenbesitzer. Aber auch das BUWAL zieht mit und der Baselstädtische Gewerbeverband mit seinem Zugpferd, dem Nationalrat Christoph Eymann.

Letztere versuchen beim Bund einen Teil des Investitionsbonus für ihre Wiederbegründerprojekte abzuwickeln. Geschäftsstelle ist das Büro Locher, Brauchbar & Partner in Basel.

2. Üblich scheinen auch Gründerfonds zu werden. Sie sind ein Kuhhandel zwischen Konzernleitungen und protestierenden Behörden. So passiert beim Hürlimann-Areal in Zürich, aber auch beim Gurten-Areal in Bern und dem Sulzer-Rüti-Areal in Rüti. Die Behörden verpflichten sich dabei, den Gewerbesteuern keine Steine in den Weg zu legen. Dafür zahlt das Unternehmen einige Millionen Franken in einen Fonds ein, der dem Phoenix aus der Asche helfen und Arbeitsplätze schaffen soll.

#### Preiswürdig

Sorgsamer Umgang mit Industriebrachen sind mittlerweile auch Preise und Auszeichnungen wert. Der Schweizer Heimatschutz hat der Stadt Bern den Wakkerpreis 1997 verliehen. Er lobt den mustergültigen Umgang der Stadt mit ihren Brachen zum Beispiel dem Areal der Schokoladefabrik Tobler. Die Ingenieurschule Bern und der Berner Heimatschutz nehmen den Preis als Anlass für ein zweitägiges Seminar, an dem am 26. und am 27. Juni die Umnutzungsideen und -ansprüche debattiert werden. Das Programm führt eine Reihe Berner Referentinnen und Referenten auf – von Urs Hettich, dem Kantonsbaumeister über die Architektin Stéphanie Cantalou bis zu Christoph Balmer, der die in ein Kulturzentrum verwandelte Dampfzentrale leitet. Das zeigt: Bern hat viel begriffen und da wohnen Leute, die sich professionell, kontinuierlich und mit kulturellem Sachverstand mit den Brachen auseinandersetzen. Wer sich für das Seminar interessiert, melde sich bei der Ingenieurschule Bern 031 / 33 55 111 (Telefon) 031 / 33 30 625 (Fax).

Andreas Valda

«Hochparterre» hat in einer Sondernummer zusammen mit der Zeitung «Cash» eine grosse Untersuchung zu Industriebrachen publiziert: Die nicht mehr gebrauchte Schweiz. Sie kann für 5 Franken (plus Porto/Verpackung) über Fax 01 / 444 28 89 bestellt werden.

#### Klassikkonzerte im Stahlwerk

Ein prominentes Beispiel einer Umnutzung wird im Spätsommer zu sehen sein: Der Umbau einer Halle des Von Moos-Stahlwerks in Emmenbrücke zu einem Konzertsaal für klassische Musik. Im Rahmen der Internationalen Musikfestwochen (IMF) vom 16. August bis zum 10. September in Luzern werden dort mehrere philharmonische Orchester aufzutreten, darunter die aus Wien, London, Berlin und Amsterdam. Das Einverständnis dazu gegeben hatte noch der letzte Firmenpatron

André von Moos, bevor ihn die Banken absetzten. Aber auch die jetzige Führung will die IMF, denn sie erhofft sich einen Imagegewinn. Die Veranstalter kamen auf die Idee, weil ihr bisheriger Hauptkonzertsaal, gleich beim Bahnhof Luzern, abgebrochen wurde und dort zur Zeit ein neuer nach den Plänen von Jean Nouvel entsteht. Weil Emmenbrücke 10 Kilometer vor Luzern liegt, werden Sonderzüge mit den Besuchern direkt bis vor die Halle fahren. Der Saal ist nur als tem-

poräre Installation gedacht. Nach dem letzten Konzert wird gleich mit dem Rückbau begonnen, und Ende Oktober muss die Lagerhalle der Von Moos wieder übergeben werden. In Emmenbrücke fragt man sich allerdings, weshalb der Konzertsaal nicht behalten wird. Verhandlungen zwischen Von Moos und der Stadt sind im Gange. Der Saal belegt rund ein Viertel der Halle, die Nebenräume ein weiterer Viertel. Die Hülle des Saals besteht aus rostrot eingefärbten Schaltafeln,

ebenso die Schalmuschel für das Orchester. Herkömmlich demontabel gebaut werden die Bühne und die Tribüne.

Kosten: 2 Millionen Franken  
Plätze: 1721 Sitzplätze  
Nebenräume: 35-Meter-Bar, Foyer, Garderoben  
Grundfläche: 40 x 84 Meter, davon belegt der Saal die Hälfte  
Raumhöhe: 15 Meter  
Projekt: Zschokke Generalunternehmer, Bern