Zeitschrift: Heimatbuch Meilen
Herausgeber: Vereinigung Heimatbuch Meilen
Band: 46 (2006)

Artikel: Die Fabrik am See
Autor: Hobein, Regula
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-953813

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

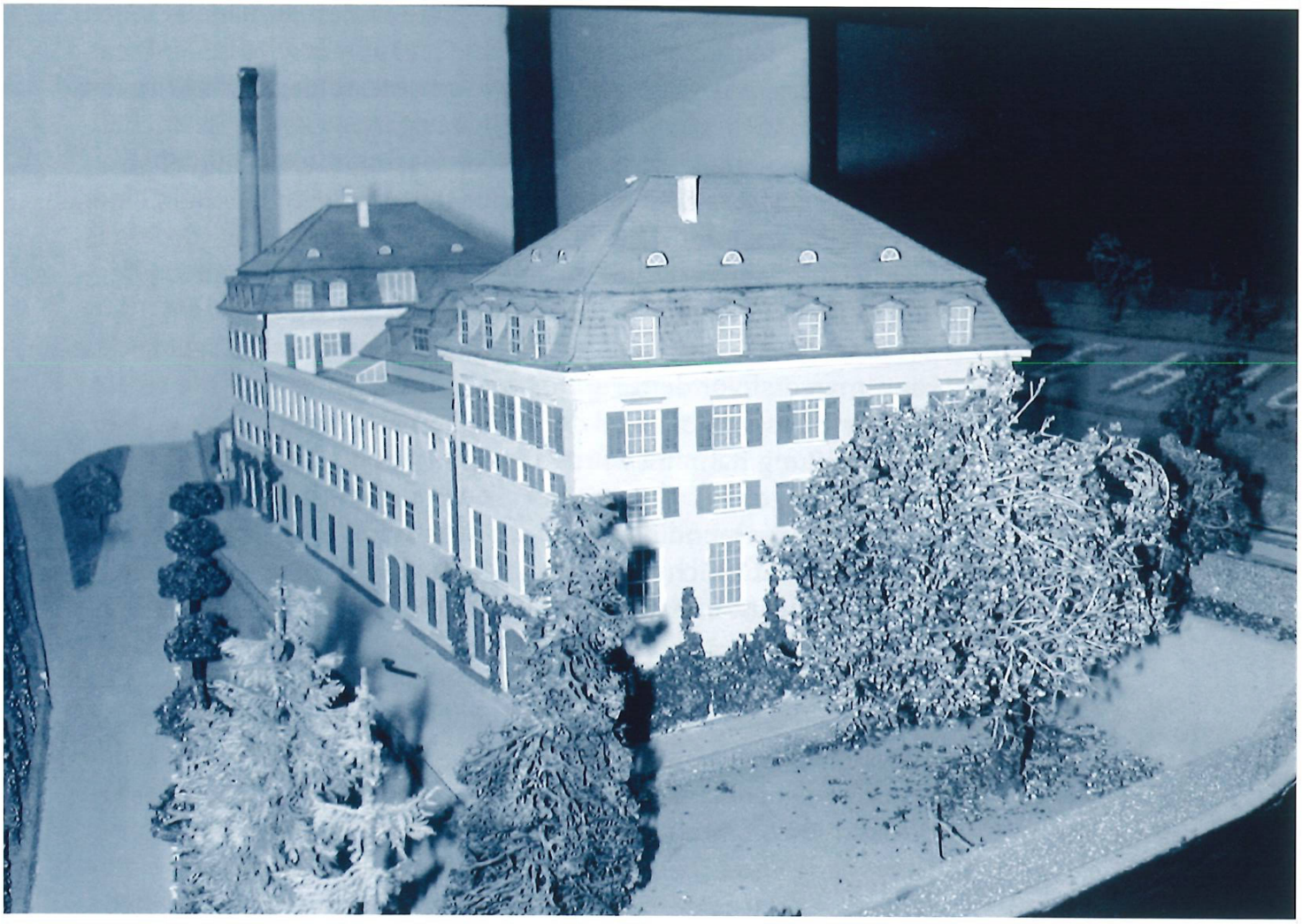
Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on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

Download PDF: 13.07.2025

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

Regula Hobein*

Die Fabrik am See



So präsentiert sich die Kaffee HAG von anno dazumal im Modell. Heute zu besichtigen in der Fabrik am See.

«Mit der Schliessung der Kaffeefabrik HAG wird ein grösseres Areal im Zentrum Feldmeilens für eine Neunutzung frei. Damit öffnet sich auch die Chance, an dieser Schlüsselstelle etwas Besonderes zu realisieren, das für den Ort neue Qualitäten schafft.» Mit dieser Empfehlung endet das Gutachten über die Schutzwürdigkeit der Bauten des Areals Kaffee HAG, General-Wille-Strasse 59, in Feldmeilen, erstellt am 23. August 1999.

Das Jahr 1999 und seine Vorgeschichte

Die Kaffee HAG, die 1995 in die Kraft Suchard Jacobs (Schweiz) AG (heute Kraft Foods) eingegliedert wurde, verlegte 1999 die Kaffeeproduktion in den moderneren Betrieb nach Pratteln. Damit war die Niederlassung in Meilen überflüssig. Sie musste am 30. Juli 1999 nach 82 Jahren ihren Betrieb einstellen. In der Folge stand zur Diskussion, was mit den Gebäulichkeiten geschehen sollte: Abbruch oder Fortbestand? So lautete damals die Schicksalsfrage. Die Kraft Foods als Grundeigentümerin stellte an die Gemeinde Meilen das Gesuch, die Schutzwürdigkeit der Gebäude durch die Denkmalpflege begutachten zu lassen. Aufgrund unterschiedlicher Kriterien stufte diese in ihrem Schlussbericht das ganze Fabrikationsgebäude der Kaffee HAG mit angrenzender Werkstatt als schützenswert ein. Mehr noch, sie bewertete die Anlage als wichtige Zeugin einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche. 2001 wurde das historische Fabrikgebäude mit Ausnahme kleinerer, unbedeutender Bauten des Areals offiziell unter Denkmalschutz gestellt.
Die noch heute gut sichtbare Gestaltung des Fabrikationsgebäudes kann man erst vor dem Hintergrund seiner Baugeschichte verstehen. Ursprünglich bestand der Komplex aus drei einzelnen Gebäuden. Richtung Bahnhof wurde 1898 ein grosses, zweigeschossiges Wohnhaus gebaut, das mit seiner würfelförmigen Kubatur, dem Mansardendach und der schmucken Fassade an eine neubarocke Villa erinnert. Östlich davon stand das Kellereigebäude, in welchem bis 1913 Kunstwein hergestellt wurde (mehr dazu in der, «Geschichte der Gemeinde Meilen» von Peter Kummer und Peter Ziegler, S. 238). Weiter abgesetzt befand sich eine Scheune für die Zugtiere der Kellerei. 1917 kaufte die Kaffee Handels-Aktien-Gesellschaft (daher übrigens der Name HAG) die ganze Liegenschaft. In den folgenden Jahren wurden die Gebäude der ehemaligen Weinfabrik umgebaut und durch verschiedene Erweiterungen zu einem Gesamtbau ergänzt, der bis zur Scheune reichte. Die Bautätigkeit fand ihren Abschluss mit einem grossen Anbau an der Ostseite und dem Bau des zweiten Kopfteils, der in Form und Gestalt dem Wohnhaus im Westen angeglichen wurde. Er ist ebenfalls im Stil eines historisierenden Wohnhauses gestaltet, obwohl hier nur Fabrikations- und Lagerräume untergebracht waren. 1928 war der Repräsentationsbau mit den beiden würfelförmigen Kopfbauten und dem dazwischen liegenden Längstrakt vollendet – ein Gebäude, welches das Ortsbild von Feldmeilen bis heute prägt.

Die Fabrik am See entsteht

Im Juli 2000 wurde das Unternehmen Fabrik am See AG gegründet. Es erwarb im November des gleichen Jahres das Areal der Kaffee HAG. Nebst weiteren Aktionären war von Anfang an das Planungs-

büro Naimi & Zadotti beteiligt. Dank der Kompetenz der Herren Naimi und Zadotti und ihrer Erfahrung konnte die Umnutzung in relativ kurzer Zeit projektiert und durchgeführt werden. In knapp einem Jahr war die Planungsphase abgeschlossen, und im August 2001 konnte man mit dem Umbau beginnen. Bis zu seinem vollständigen Abschluss dauerte der Umbau zwei Jahre, bis Ende 2003. Doch bereits Mitte 2002 bezogen die ersten Firmen ihre Büroräume in der renovierten Fabrik am See, wie das Geschäftshaus nun offiziell heisst.

Für den Umbau investierte die Fabrik am See AG 12 Millionen Franken. Sie ist weiterhin Eigentümerin der ganzen Liegenschaft. Die vermieteten Einheiten sind unterschiedlich gross: Sie reichen vom Einzelbüro bis zum Grossmieter auf mehreren Etagen. Die Nutzfläche beträgt insgesamt rund 4500 m2, das Bauvolumen 31'000 m3. Nach gewissen Anlaufschwierigkeiten, die zur Hauptsache auf die kriselnde Konjunktur zurückzuführen waren, ist seit Mitte 2004 das ganze Gebäude voll vermietet. Zurzeit sind elf Firmen eingemietet. Zwei davon belegen etwa zwei Drittel der Gesamtfläche. Da die Ansprüche an den Innenausbau sehr unterschiedlich sind, werden die Räumlichkeiten mehr oder weniger im Rohzustand vermietet. Zu Lasten der Mieter gehen zusätzliche Installationen, insbesondere für die Computer- und Telefonanlagen, die Bodenbeläge sowie für spezielle Betriebseinrichtungen.

Auf den Plänen der Bauherren wird das frühere Fabrikgebäude mit «Alte Werk-Stadt» bezeichnet, die Remise, d. h. die ursprüngliche Scheune, bleibt hingegen die «Werkstatt». Die von den Bauherren gewählte Bezeichnung «Werk-Stadt» spiegelt den vollzogenen wirtschaftlichen Strukturwandel gut wider: An die Stelle der Kaffeeherstellung treten verschiedene Dienstleistungsfirmen wie Unternehmungen des Handels, der medizinischen Versorgung und der Beratung.

Die gute Erreichbarkeit und die schöne Lage üben eine grosse Attraktivität aus. Nebst anderen Faktoren sind diese Vorzüge ein gewichtiger Standortvorteil für die Akquisition von Mietern. Selbstverständlich ist auch die ansprechend gelungene Renovation des Gebäudes mit den ausgestalteten Details ein grosser Pluspunkt. Durch die Umnutzung sind in der Fabrik am See zwischen 150 und 200 neue Arbeitsplätze entstanden. Von der geplanten Überbauung von COOP erhofft man sich für die Fabrik am See weitere positive Impulse und Synergieeffekte.

Das Planungsbüro Naimi & Zadotti ist selber im Gebäude ansässig, und die Herren Naimi und Zadotti vertreten die Fabrik am See nach aussen. Ihnen obliegen die Vermietungen, und sie sind in vielerlei Hinsicht Ansprechperson für die Mieterschaft. Der Kontakt sei gut, erzählt Mohsen Naimi. Bei kleineren Reparaturen lege er auch selber einmal Hand an. Die Administration und Verwaltung der Liegenschaft besorgt indes eine externe Firma.

Ein Blick ins Gebäudeinnere

Dem Passanten präsentiert sich die Fabrik am See als belebtes Geschäftshaus. Beim Vorbeigehen wird man neugierig, zu erfahren, wer da wohl tätig ist. Mohsen Naimi berichtet, dass bei der Auswahl der Interessenten bewusst eine Durchmischung verschiedener Branchen und Firmengrössen angestrebt wurde: So findet man heute vom Verkauf ausgesuchter Pflanzen bis zu weltweit renommierten Schmuckdesignern ein breites Spektrum vor.

Wer ist heute in der Fabrik am See tätig?

Ein Überblick über die gegenwärtigen Vermietungen ergibt folgendes Bild:

Im Erdgeschoss zu finden sind: Gymboree Play and Music – ein weltweit führender Anbieter von Spiel-, Musik- und Kunst-Klassen für Kinder von ein bis fünf Jahren. Gleich daneben befindet sich, unter dem Namen Grünprojekt, ein «Einfrau-Unternehmen» für Gartenplanung und Einrichtung, welches durch sein besonderes Angebot auffällt. Die Pflanzen und Dekorationen der Inhaberin, Marysia Hügli, tragen innen und aussen zur Verschönerung des Gebäudes bei. In der ursprünglichen Scheune befindet sich heute das Haus der Gesundheit und Lebensqualität. Unter dem Namen LebensQuell werden ganz verschiedene Therapieformen, Kochkurse und Ernährungsberatung angeboten. Am Freitag wird in der hauseigenen Küche ein Vollwert-Mittagslunch zum Mitnehmen gekocht.

In den Obergeschossen des nordwestlichen Kopfbaus, früher Bürotrakt der Kaffee HAG, befinden sich zwei medizinische Zentren der Dermatologie und Kardiologie.

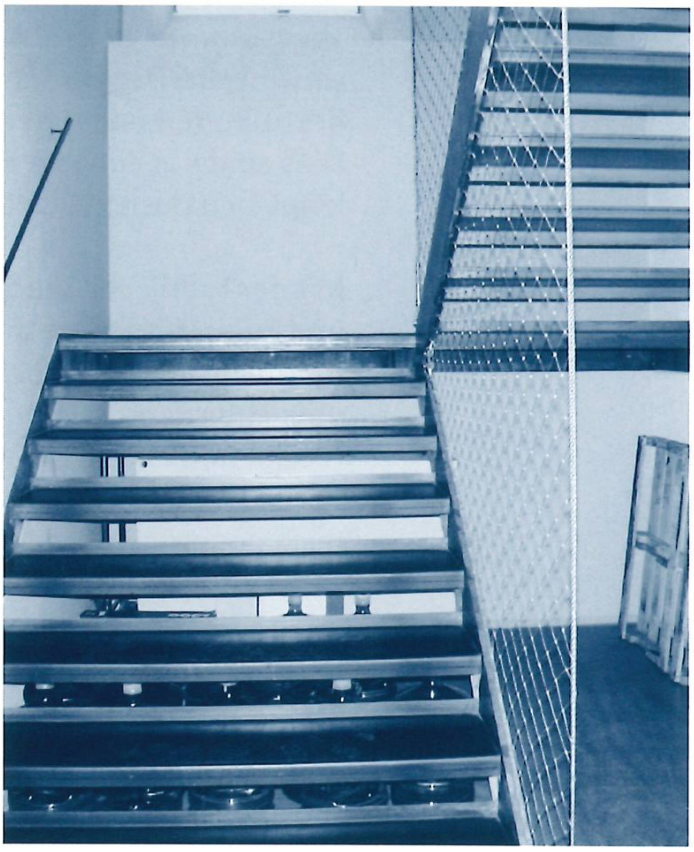
Das alte Holztreppenhaus (links) und das ehemalige Direktionszimmer im zweiten Obergeschoss (rechts, ein Ausschnitt davon) haben die Renovation gut überstanden.

Im Mittelteil des Gebäudes und im östlichen Kopfbau, wo sich einst die technischen Anlagen der Kaffeeproduktion und die Lagerräume befanden, sind zur Hauptsache zwei internationale Modeagenturen und Abteilungen der Daniel Swarovski Corporation AG tätig.

Erhalt der Bausubstanz versus Neuerungen

Wie man sich aufgrund des erwähnten Gutachtens zur Schutzwürdigkeit vorstellen kann, hatte die Bauherrschaft beim Umbau und für die Umnutzung viele Auflagen zu erfüllen. Die innere Raumstruktur der drei Gebäudeteile musste erhalten bleiben. Ebenso durften das Gebäudevolumen, die Hauptkonstruktion und die Fassadenordnungen nicht verändert werden. Indes stellten Betriebsabläufe und wirtschaftliche Kriterien neue Anforderungen an die Innenräume und deren Umgestaltung, so etwa der Einbau eines Zwischengeschosses in den hohen Räumen der früheren Kaffeeproduktion oder das Anbringen des rucksackartigen Anbaus an der Nordfassade. Diese Anpassungen ermöglichten eine bessere Ausnutzung der Räumlichkeiten und Steigerung der Mietfläche.
Betritt man die Fabrik am See durch den Westeingang, so erinnern die 24 Kantonswappen in der Ummauerung des Vorbaus an die ehemals nationale Bedeutung der Kaffee HAG, die einst auch Wappenalben schuf. Im Eingangsbereich staunt man dann über den Fliesenboden mit geometrischem Blumenmuster, wie man ihn früher im Entree von Bürgerhäusern finden konnte. Glücklicherweise hat er die verschiedenen Nutzungsphasen des Gebäudes gut über-

Die Umnutzung zur Fabrik am See erforderte bauliche Anpassungen. Links: der ausgebaute Verbindungsgang mit Zugang zu den Sanitär- und technischen Anlagen. Rechts: Die neue Stahltreppe für einen grösseren Publikumsverkehr.



standen. Von hier führt – neben einem neuen Lift – noch immer das alte, schmale Holztreppenhaus in die höheren Stockwerke. Die erhalten gebliebenen Fenster verleihen diesem Aufgang einen besonderen Charme. Der Fliesenboden und die Treppenhausfenster geben ein gutes Beispiel von der sorgfältigen und detailreichen Renovation. Im zweiten Obergeschoss, wo sich das Direktionsbüro der Kaffee HAG befand, war die Innenausstattung vornehmer und repräsentativer als in anderen Räumen gestaltet worden. Die Holzverkleidungen, Einbauschränke, der Parkettboden mit verlegten Intarsien und figürlichen Schnitzereien sind schön renoviert und vermitteln dem Besucher nach wie vor eine ehrwürdige Atmosphäre. Von diesem Raum aus fällt der Blick auf die Terrasse, die neu auf dem Vorbau eingerichtet wurde. Ein Ort, der zum Verweilen einlädt und während der Pausen und über Mittag bei den Mitarbeitenden Anklang findet.
Im ganzen Gebäude ist das Ineinandergreifen von Alt und Neu immer wieder sichtbar. So bei der Stahltreppe, die vom Haupteingang nach unten ins Erdgeschoss führt, dem neuen Glasvordach an der Nordfassade oder dem Verbindungsgang zwischen den beiden charakteristischen Kopfbauten der Fabrik am See. Die Übergänge zwischen modernen und älteren Gebäudeteilen sind fliessend, weder das eine noch das andere wirkt störend. Abgerundet schliesslich wird der positive Eindruck vom Gebäudeinnern durch verschiedene dekorative Gestaltungselemente, wie im Verbindungsgang, der auch für eine kleinere Bilderausstellung genutzt wird, oder die Farbkonzepte des neu gestalteten Treppenhauses im östlichen Gebäudeteil. Wo man einst über schmucklose Treppen zu den Produktions- und Abfüllanlagen kam, begleiten heute den Besucher wohl abgestimmte Wandabtönungen in die oberen Stockwerke. Nur die verwinkelte Treppenführung erinnert noch an die früheren Gebäudestrukturen und deren Zweckbestimmung.
Dies sind nur ein paar Beispiele aus dem Innern des Gebäudes. Es lohnt sich deshalb, selber einmal einen Augenschein zu nehmen.

Mit der Fabrik am See blieb in Feldmeilen ein wichtiges Stück Bau- und Kulturgeschichte am Zürichsee erhalten. Der «schlossähnliche Komplex mit neubarocken Anklängen» wurde von den Bauherren umsichtig renoviert und findet vielfache Anerkennung. Aus einer Produktionsstätte ist ein Dienstleistungsort geworden, und der Sprung ins 21. Jahrhundert ist geschafft. Die Umnutzung ist erfolgreich abgeschlossen.

* **Regula Hobein**
ist Historikerin sowie Geografin und neu Vorstandsmitglied der Vereinigung Heimatbuch Meilen.