

Flex, H14 und B12 oder... : eine alteingesessene Firma geht neue Wege und versucht sich zusätzlich in neuen Gebieten - im Immobiliensektor

Autor(en): **Schindler, Rudolf**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Brugger Neujaersblätter**

Band (Jahr): **119 (2009)**

PDF erstellt am: **26.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-900905>

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.

Rudolf Schindler

Flex, H14 und B12 oder ...

Eine alteingesessene Firma geht neue Wege und versucht sich zusätzlich in neuen Gebieten – im Immobiliensektor

Der Autor dieses Beitrags, Ruedi Schindler, ist im August 2008 nach längerer Krankheit, für viele jedoch unerwartet, verstorben. Den Kopf noch voller weiterer Projekte, hat Ruedi Schindler den untenstehenden Text schliesslich noch fertigstellen können.

Als bereits pensionierter ehemaliger Mitarbeiter der Firma begann er im März 2008 seine Arbeit an diesem Artikel damit, dass er zunächst die Geschichte der Kabelwerke niederschrieb. Als ich ihn darauf aufmerksam machte, dass wir – wie abgemacht – gerne zu den aktuellen Bauten der Kabel Brugg einen Artikel hätten, liess er mich wissen, dass er zuerst diese ganze Geschichte für sich aufschreiben müsse. Er werde zum Schluss seinen Text so kürzen, dass unser Wunsch dann schon ins Zentrum rücken werde. Es folgte für ihn im wahrsten Sinne ein Kampf mit dem Inhalt. Immer wieder erhielt ich per Mail neue Fassungen. Die vorliegende Version schickte er mir mit dem Kommentar, er wolle jetzt nichts mehr ändern. Er müsse sich nun endlich wieder anderem zuwenden ...

Aus heutiger Sicht ergibt dieser Kampf um den schliesslichen Inhalt des Textes durchaus einen Sinn, insbesondere weil Ruedi Schindler sich offensichtlich schon immer und mit Hingabe für «seine» Firma eingesetzt hat. Die grosse Verbundenheit Schindlers mit der «Kabel Brugg» wird auch in einem sprachlichen Detail deutlich: darin, wie der Text mittendrin in die «Wir»-Form wechselt. Die Redaktion belässt dies so, wie es dem Autor aus der Feder geflossen ist.

Beat Kaufmann

Eine urkonservative Firma im Sektor der Kabel und verwandter Produkte jeder Art bläst unverhofft zum Halali und begibt sich in ein zusätzliches und komplett neues Geschäftsgebiet: in den Immobilienbau und die Immobilienvermietung in einem Teil des ehemaligen

Produktionsgeländes beim Bahnhof. Als Vorreiter des Grossprojektes «Vision Mitte/Campus» bedeutete dies, verschiedenste Initialarbeiten zu erledigen, eine dicke Haut zu besitzen, Vorkämpfer und Bittsteller mit Überzeugungskraft zu sein und auch viel Geduld mitzubringen. – Von Problemen und Geld sprechen wir später!

Wer kennt nicht die Kabelwerke Brugg beim Bahnhof Brugg mit den markanten Stahlrollen und dem ebenso bekannten Verwaltungsratspräsidenten und Fabrikanten Otto H. Suhner, welcher sich auf breitester Basis für unsere Region aktiv einsetzt (Beispiele: Suhner-Firmen in Lupfig und rund um die Welt, Medizinisches Zentrum Brugg, Pro Bözberg, Landwirtschaft Grundhof und weitere Aktivitäten) und für diese mit Herzblut kämpft.

Vor zwölf Jahren wurde das Hundertjahrjubiläum der 1896 gegründeten Kabelfirma Suhner im Amphitheater Windisch gefeiert, und dieses Jahr wurde die etwas später (1908) gegründete Aktiengesellschaft Kabelwerke Brugg AG hundertjährig und mit den Aktionären im ebenfalls fast hundertjährigen Dampfzug gebührend begrüsst.

Unterdessen sind die Kabelwerke ein grosses Imperium – wohlverstanden nach wie vor zu 100% in schweizerischem Familienbesitz bzw. im Besitz mehrerer Stammfamilien! – mit weltweit im Jahr 2007 rund 1685 Mitarbeitern, einem Cashflow von 38,8 Millionen Franken und einem Umsatz von rund 641,4 Millionen Franken.

Versetzen wir uns nun in die nahe Vergangenheit, genauer gesagt in den März 2000. Der Gemeinderat Windisch lanciert eine Studiengruppe zur Erarbeitung eines Konzeptes «Entwicklung Bahnhofzentrum» und lädt dazu auch einen Vertreter der Kabelwerke als Anstösser ein, um die Industrie darin vertreten zu haben. Dieser Eingeladene war der Schreibende. Nach einigen internen Sitzungsdiskussionen wurden Vertreter der Stadt Brugg zur globaleren Planung «Bahnhofbereich» zugelassen, um das Problem besser abrunden zu können.

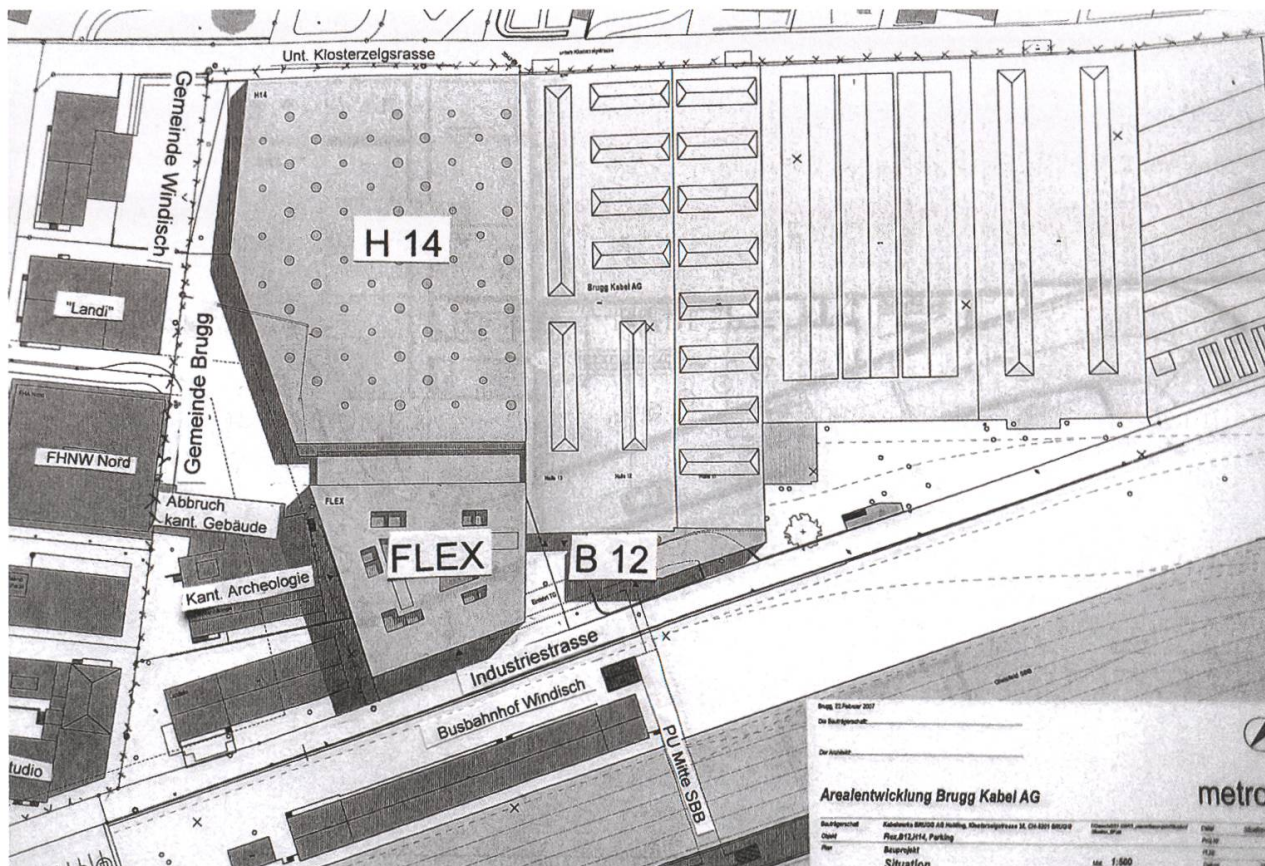
Dies war der Geburtszeitpunkt der «VISION MITTE», denn unter jenem Titel fand am 7. Mai 2001 ein breit angelegter Workshop beim Gastgeber Kabelwerke Brugg mit den Gemeinden Windisch, Brugg und Spezialisten statt, aus dem einige Beschlüsse resultierten, die allerdings durch die rasante Weiterentwicklung des Gesamtprojektes sehr bald ergänzt wurden.

Das denkwürdige Datum vom 11. Dezember 2001 bleibt wohl geschichtlich in bester regionaler Erinnerung, als der Grossrat entgegen den Empfehlungen des Regierungsrates sowohl die Fachhochschule Nordwestschweiz wie die «Gewerbeschulen» dem Standort Brugg/Windisch zuwies. Dieser Beschluss krachte kräftig im kantonalen Gebälk, und einige Peripheriebezirke waren damit gar nicht glücklich, was sich bei späteren Abstimmungen um den Bezirk Brugg (z. B. Aufhebung des Bezirksspitals) rächen sollte. Das Jahr 2002 kann generell als Zeit der Vorbereitung und der Gründung der kantonalen Institutionen für die Planung bezeichnet werden. Im Januar 2003 konnte der Planungsstart erfolgen, welcher im Spätsommer justiert wurde.

Mit dem kantonalen Grossprojekt «Campus» Ende 2001 ergaben sich neue Ideen für die Kabelwerke und Otto Suhner. Für die Umsetzung dieser Ideen wurden die zwei Co-Projektleiter Rudolf Schindler und Andreas Heinemann aktiv. Im Dezember 2003 erging eine Stellungnahme an die Leitung der VISION MITTE – mit einem entscheidenden Passus: «... dass wir nun Überlegungen machen, den angrenzenden Teil an Campus Süd neu zu überbauen, da die bestehende Nutzung unterdurchschnittlich ist und nicht befriedigt.» Unser VR-Präsident bezeichnet im Gebrauchsjargon das mögliche Baugebiet als «die Vereinigten Hüttenwerke», die nun eliminiert werden sollten. Nach mehreren Sitzungen konnte ein Vorprojekt beschlossen und der Kontakt mit W. Tschudin, dem Hauptprojektleiter VISION MITTE, geknüpft werden. Erste Kontakte mit möglichen Investoren verliefen positiv. Im März 2004 wurden die Kabelwerk-Visionen erstmals den Gemeindechefs von Brugg und von Windisch sowie dem Projektleiter VISION MITTE präsentiert. Die Überzeugung war, dass die Kabelwerke nur das Land einbringen und für die Überbauung einen Investor einsetzen sollten. Diese Ansicht veränderte sich dann gleitend, da wir die Planungs- und Aktionsfreiheit behalten wollten und daher auch als Bauherr auftreten mussten, damit wir den späteren Einfluss auf unser Gelände, auf Produktionen und Bauten behalten konnten. Diese internen Studien waren für uns sehr positiv, wurden aber von der VISION MITTE nicht wahrgenommen. Im letzten Moment bewarben wir uns darum, beim Ideenwettbewerb der VISION MITTE mit eingeschlossen zu werden. Dies wurde allerdings nicht allzu gnädig aufgenommen, da wir als

«Private» eher als Störenfriede und Aussenseiter galten. Unsere finanzielle Beteiligung am Masterplan brachte jedoch wieder etwas Goodwill und das von uns angestrebte Mitspracherecht im grossen Chor. Ab Mitte Mai 2004 waren wir offizieller Partner der VISION MITTE – unterstützt von Regierungsrat Huber, der uns besucht und ermuntert hatte, uns als Industrie voll zu engagieren. Die Kabelwerke bewilligten nun über eine Million Franken zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie als Realisierungsbasis, um Mieter/Käufer oder Investoren gewinnen zu können. Windisch begrüßte die Teilnahme am Architekturwettbewerb, sofern die Gemeinde Brugg bereit war, sich finanziell daran zu beteiligen; ein Lüftchen bis zum Sturmwind, der uns künftig ständig begleitete und zeigte, dass Geld die grosse Welt bedeutet.

Erstmals wurde im Infobulletin des Kantons (O. Merki, Projektleiter Campus) der Perimeter Brugg Kabel AG erwähnt, und der



Übersichtsplan «Brugg 09» mit den hauptsächlichen Bauten und Bereichen

Eintritt in den Ideenwettbewerb wurde bestätigt, wobei dessen Projektleiter gleichzeitig jegliche Einmietung des Kantons bei den Kabelwerken strikte ablehnte.

Die Kabelwerke starteten nun – mit einem kleinen Team und der Metron AG mit dem ETH-Architekten Marc Knellwolf – die Machbarkeitsstudien und später die Vorprojekte unserer Grossüberbauung, welche erstmals in der Geschichte der Kabelwerke Brugg industrielle Nutzelemente und Bürobauten für Dritte enthalten sollte. Im Denken wurde die Projektleitung mit einer absolut neuen Situation konfrontiert, die ein massgebliches Neustrukturieren und Umdenken in der Materie verlangte. Erste Diskussionen intern und extern drehten sich darum, wie weit mit der Liegenschaftsausnutzung gegangen werden kann. Der Verwaltungsratspräsident wollte keinen Meter für Ästhetik hergeben, und der Architekt sah schöne Vorgärten. – Otto Suhner gewann erwartungsgemäss! Im August 2005 wurde unsere Abweichung im Masterplan städtebaulich gutgeheissen, allerdings mit dem Auftrag, dies durch die Fachleute noch bestätigen zu lassen. Ein speziell durch die Kabelwerke und Metron einberufener und finanzierter Workshop im November 2005 brachte dann den Segen der hochrangigen Kapazitäten für unser Projekt und das erhoffte «Go».

Als kleiner Zwischenspurt beim Vorprojekt wurde durch unseren Architekten die Möglichkeit des Einbaus eines Stadtsaales studiert und aufgezeichnet. Die Präsentation von Bauplänen und Kostenberechnungen stiess bei einem Teil der Stadtregierung im Juni 2006 auf reges Interesse, war aber politisch nicht erwünscht und somit zu Schubladenpost verurteilt.

In weiser Voraussicht gaben wir schon zu einem frühen Zeitpunkt einen Auftrag für die Erfassung und Abschätzung der Altlasten auf unserem Gelände ein, nahmen Kontakt mit der kantonalen Archäologie auf und erteilten Aufträge zur Abklärung der Möglichkeiten der Nutzung des Grundwassers zu Heizzwecken, welches in grossem Überfluss (nach geologischer Karte) vorhanden sein sollte. Letzteres wollten wir auch durch drei verschiedene Probebohrungen bestätigen lassen. Fazit: Nach Ausgaben von rund 100 000 Franken musste das Vorhaben gestoppt werden, da die Ergiebigkeit pro Bohrung nur maximal für je ein Einfamilienhaus ausgereicht hätte. Unser Ökolo-

giegedanke erhielt damit einen empfindlichen Dämpfer, da die von uns angestrebte Lösung entfiel und keine positive Alternative in Sicht war. Unser Bemühen wurde auch im Infrastrukturvertrag nicht belohnt, denn die Übernahme eines Kostenanteils wurde bisher abgelehnt.

Altlastenprobleme und Archäologie sollten uns während der gesamten Vorbereitungs- und Bauphase aktiv begleiten, wobei vor allem die sehr positive und begeisternde Zusammenarbeit mit der Archäologie erwähnt sei.

Nach Vorprojekt und Projekt lagen nun im Frühling 2007 die definitiven Baupläne für unser Grossprojekt vor (Baukosten rund 32 Millionen Franken, ohne Land). Nun begannen verschiedenste Kleinkriege an mannigfachen Fronten, da wir ja als Vorreiter von vielen Stellen Zusagen und Bestätigungen wollten, die einem privaten Investor sehr ungern gewährt werden, vor allem auch, da bei verschiedenen Stellen das Geld knapp war und die Bittsteller daher mit Gegenbitten (-forderungen?) konfrontiert wurden.

Erfreulich war, dass – nachdem das Projekt nicht mehr nur ein Traum oder eine Vision war – unser Verwaltungsrat im September 2007 grünes Licht zur Realisierung gab, wenngleich das mit einigen Bedingungen und Fragen behaftet war, die es noch zu lösen galt.

Unsere Partner und «Gegner» waren sehr ideenreich und beschäftigten uns mit verschiedensten Problemen:

Beispiel 1 – Der Infrastrukturvertrag – ein Vertrag zwischen Gemeinden, VISION MITTE und Kanton –, in welchem wir uns vertraglich verpflichten, die durch die Bebauung erfolgte theoretische Wertvermehrung unserer Liegenschaft mit mehreren Millionen Franken abzugelten. Dies unter anderem durch Beiträge z. B. an den Kreiselbau Bachthalen. Interessanterweise besteht bis heute ein solcher unterschriebener Vertrag nur mit HRS (Hauser Rutishausen Suter AG) und den Kabelwerken. Zusammen kommen diese zwei Gesellschaften dort auf mehrere Millionen Franken an Verpflichtungen!

Beispiel 2 – Der Kanton besitzt neben der Arbeitszentrale der kantonalen Archäologie ein Gebäude, das für den Abbruch bestimmt ist (Freihaltezone). Dummerweise ragen davon ein paar wenige Prozente in ein Landstück, das die Kabelwerke im Abtauschverfahren für die

künftigen Bauten der H14 bzw. deren Durchgang für die Studenten erwerben mussten. Die gesamten Abbruchkosten belaufen sich auf gegen 400000 Franken. Sie haben richtig geraten, die Kabelwerke finanzieren den kompletten Abbruch und die Wiederinstandstellung der verbleibenden Fassaden, da sie (die Kabelwerke) ja bauen möchten. Gleichzeitig beschliesst der Kanton, dass der abgemachte Landpreis trotz Absprache zu niedrig sei und um 17% erhöht werden soll. – Nun, wir wollen ja bauen, also lassen wir uns überzeugen und überreden.

Beispiel 3 – Im Sommer 2007 wird der aktuelle Campus-Projektleiter pensioniert. Noch im Mai des gleichen Jahres erkennt er, dass nach seiner Meinung unsere Bauten viel zu nahe an ein Gebäude der Archäologie angrenzen, was von jeher auf allen Unterlagen wie Masterplan usw. ersichtlich war, und legt ein Veto gegen unsere Baupläne ein, da nach seiner Meinung die Archäologie entgegen den Unterlagen (Abbruchobjekt) noch langfristig erhalten bleiben soll. Hitzige Diskussionen und rote Köpfe auf breiter Basis zeigen schliesslich mögliche Lösungen auf, die verfolgt werden und hoffentlich auch wirtschaftlich zum Ziel führen werden.

Beispiel 4 – Bei der ersten Bauetappe befinden sich sämtliche Bauten auf Brugger Boden, werfen also keine direkten Beiträge an Windisch ab, was die Stimmung nicht zu heben vermag. Es wird nun verhandelt, mögliche moderne Zölle für die Nutzung der Strassen in Windisch einzuführen, also ein Recht zu ändern, das die Kabelwerke seit über hundert Jahren kostenlos beanspruchten.

Nun, es gäbe noch vieles an Kleinigkeiten zu berichten, aber auch von grösseren Problemen, die uns tagtäglich beschäftigten. Im Frühling 2007 schlossen wir einen Vertrag für die Überwachung und Beratung unserer Bautätigkeit mit pom+ (pom+Consulting AG) und im Sommer mit HRS einen Totalunternehmervertrag für die Errichtung der geplanten Bauten ab. Anfang Dezember 2007 wurde das Baugesuch an die Stadt Brugg eingereicht. Anfang Mai 2008 wurde es bewilligt, was uns dazu veranlasste, am 8. Mai 2008 den Grundstein zum Bau mit einem Urknall in bester Gesellschaft zu legen und zu feiern. Der Baubeginn erfolgte wenige Tage nach der Grundsteinlegung.

Wir rechnen damit, dass der Rohbau vor Ende 2008 beendet sein wird und am 1. Oktober 2009 das Berufs- und Weiterbildungszentrum Brugg im Flex feierlich eröffnet werden kann. Kurz darauf, nämlich am 1. Februar 2010, soll im gleichen Haus das ENSI (Eidgenössisches Nuklear-Sicherheitsinspektora) einziehen.

Was der Neubau und die Bauerei alles mit sich bringen werden, das steht heute noch in den Sternen und kann eventuell später ergänzt werden.

Unsere Zielvorstellungen – nach Abschluss!



*Die schönen Neubauten
aus der Sicht vom
Bahnhofgelände her
mit Flex, B12 und
Einfahrt Tiefgarage*

*Neubau Produktions-
halle H14 der Brugg
Kabel AG von der
Unteren Klosterzelg-
strasse her gesehen*

