

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 12 (1999)
Heft: 6-7

Artikel: Industriebrachen zum Dritten : welche Industriebrachen sind dazugekommen und welche werden neu genutzt?
Autor: Westermann, Reto / Rabara, Thomas / Valda, Andreas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-121117>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.01.2025

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

Industriebrachen zum Dritten

Zweimal hat sich Hochparterre in den letzten Jahren nach nicht mehr gebrauchten Industriearealen in der Schweiz umgesehen. Bis 1997 sind 289 Objekte dokumentiert. Jetzt hat das Bundesamt für Raumplanung eine dritte, gesamtschweizerische Recherche initiiert. 47 neue Areale sind dazu gekommen.

1996 hat Hochparterre ein erstes Mal über nicht gebrauchte Industrieareale in der Schweiz berichtet. 213 mindestens hektargrosse Objekte wurden damals aufgelistet. 1997 kamen 48 dazu. Dieses Jahr sind weitere 47 neue Objekte in die Liste aufgenommen worden. Den Anstoss dazu hat der Bund gegeben: Das Bundesamt für Raumplanung (BRP) möchte die «nicht mehr gebrauchte Schweiz» ins Bewusstsein der Öffentlichkeit rücken. Statt auf der grünen Wiese sollen die Unternehmen ihre Raumbedürfnisse auf ehemaligen Industriearealen realisieren.

Damit handelt das BRP im Auftrag des Bundesrates. Dieser hat sich mit der Schrift «Grundzüge der Raumordnung Schweiz» 1996 dazu verpflichtet, die «Siedlungsentwicklung nach innen» kräftig zu fördern.

Urbanisierte, aber brache Flächen dazu gibt es genug. Ganze Industriezweige sind verschwunden. Alleine zwischen 1991 und 1998 gingen in der Schweizer Industrie 170 000 Arbeitsplätze verloren. Zurück geblieben sind gegen zehn Millionen Quadratmeter Industrie- und Gewerbeareale. Eine Fläche zwanzig mal so gross wie die Altstadt von Bern. Dem nicht genug – Kurzmeldungen auf den Wirtschaftsseiten der Tagespresse über Fusionen und Verkäufe sind an der Tagesordnung. Sie bedeuten meist das Ausscheiden des einen oder anderen Standortes aus seiner ursprünglichen Nutzung.

Mehr profitable Umnutzungen

Wer die Schweiz bereist, findet aber nicht nur die Reste einstiger Industrieimperien, sondern zunehmend auch profitable Umnutzungen. Zum Beispiel bei der Migros: Fachmärkte vom Typ M-Parc und Obi haben sich auf Industriearealen niedergelassen. Erlenbach, Langenthal und Basel sind die ersten drei Standorte, in Winterthur soll ein vierter entstehen.

Sehen wir uns in Langenthal um: In einer Shedhalle, in der früher Webstühle der Firma Gugelmann ratterten, präsentiert seit letztem November ein M-Parc seine Artikel. Die Migros hatte das



Illustrationen: Anna Luchs

Areal Anfang der Achtzigerjahre gekauft mit der Idee, darauf einen Supermarkt der MMM-Klasse zu bauen. Doch es kam anders: Zuerst wurde in einem Anbau ein Do-it-Yourself-Laden eingerichtet. Dieser brannte 1991 ab und das Geschäft zog provisorisch in die Shedhalle. Letztes Jahr schliesslich wurde der alte Heimwerker-Markt in einen neuzeitlichen M-Parc umgewandelt. Das Gebäude ist stehen geblieben.

Am denkmalgeschützten Kopfbau der Fabrik gab es nichts zu rütteln. Für den alten Maschinensaal hingegen hätte die Denkmalpflege einen Abbruch bewilligt. Den Migros-Oberen gefiel aber die Stimmung der Fabrik und sie beschlossen sie zu renovieren und als Fachmarkt einzurichten. 29 Millionen Franken hat die Migros in den Umbau investiert. Auf 10 bis 15 Prozent werden die Mehrkosten gegenüber einem Neubau geschätzt.

Parkplatzsorgen

Es hat sich gelohnt: Statt einer Blechkiste mit Kunstlicht finden die Kunden in Langenthal eine helle Halle. Die Shed-Oblichter werfen natürliches Licht in die Verkaufsräume und Fenster erlauben den Blick nach draussen. «Die Verkaufsräume haben eine hohe Qua-

lität, die an helle Wohnungen in ehemaligen Fabriken erinnert», beschreibt John-Peter Strebler, Chef der Fachmärkte bei der Migros Aare, die Atmosphäre. Weniger reibungslos als die Umnutzung erwies sich die Suche nach Parkplätzen. Einsprachen des VCS verzögerten den Baubeginn um fast ein Jahr. Reduktion der Plätze und ein Bewirtschaftungskonzept mit Parkuhr heisst jetzt der Langenthaler Kompromiss.

Auto oder öffentlicher Verkehr?

Parkplatzbewilligungen sind ein Thema, das alle Fachmärkte auf Industriearealen begleitet. Die Betreiber der Märkte sehen ihr Glück in einer motorisierten Kundschaft, die ihre Einkäufe selber nach Hause chauffieren will. Anders die Umweltverbände: Sie weisen auf die meist guten Anschlüsse der Industrieareale an den öffentlichen Verkehr hin. Deshalb fordern sie weniger Parkplätze als von Projektpromotoren vorgesehen und schlagen z.B. einen Gratis-Hauslieferdienst vor, der das persönliche Auto erübrigen soll. Zentrumsnahen Branchen wird also ihre gute Lage politisch zum Verhängnis. Langjährige Streitereien um die Zahl der Parkplätze haben zur Folge, dass potenzielle Investoren abspringen. So

geschehen beim Richti-Areal in Wallisellen, gleich neben dem Glatt-Zentrum. Dort zog der VCS seinen Rekurs gegen die Parkplatzzahl bis ans Bundesgericht weiter. Und verlor. Doch drei Jahre Planungsverzögerung waren zuviel für die Credit Suisse als Investorin. Die Bank begrub ihre Pläne, auf dem Richti-Areal passiert nichts.

Es geht ohne Auto

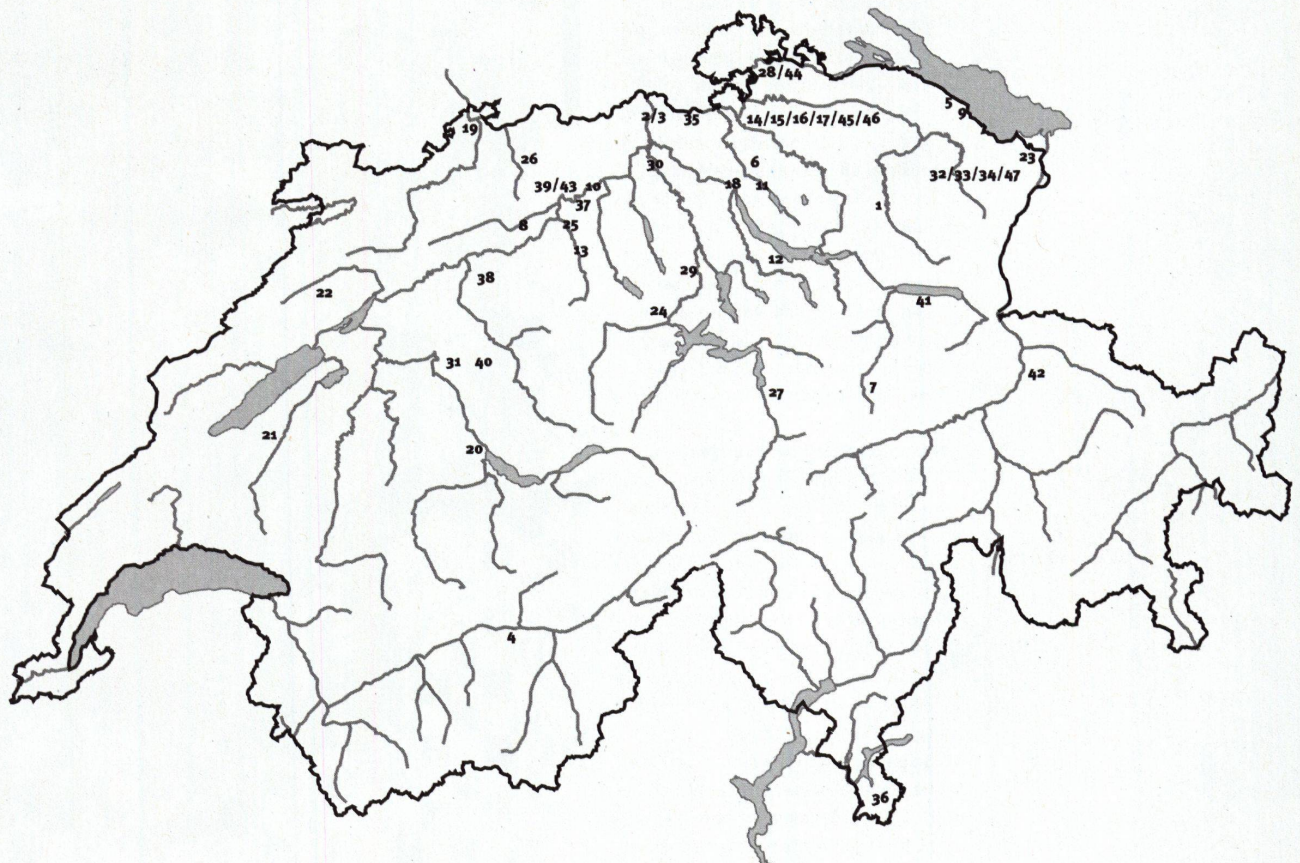
Dass es anders geht, zeigen die Verantwortlichen des ehemaligen ABB-Areals in Zürich-Nord. Die Lage – zwei Minuten zu Fuss zum S-Bahnhof – soll die neuen Arealbenutzer aufs eigene Auto verzichten lassen. Da das Areal derzeit umgebaut wird, stehen für die nächsten zwei Jahre nur wenige Parkplätze zur Verfügung. Einige Firmen haben dennoch bereits vor der Inbetriebnahme ihrer Neubauten Provisorien auf dem Areal bezogen, so etwa Unternehmensberater von Price Waterhouse oder Bankangestellte der UBS. Während des Provisoriums lernen sie unfreiwillig aufs Pendeln mit dem Auto zu verzichten – vielleicht mit positiven Folgen, sagen die Arealplaner: kleinerer Parkplatzbedarf, weniger Ärger im Bewilligungsverfahren und finanzielle Einsparungen.

Mit und ohne Geld

Überhaupt ist der Vorgang auf dem Areal in Zürich-Nord mustergültig: Mit Engagement, einem guten Stock Finanzen und in enger Kooperation mit den Behörden haben die ABB und Oerlikon Contraves alle Voraussetzungen für eine rasche Umnutzung geschaffen. Als Resultat können sie auf gültige Sonderbauvorschriften zurückgreifen, die einen Umbau fast wie auf der «grünen Wiese» gestatten. Investoren überzeugt, Zäune entfernt, Baumaschinen aufgefahren, heisst dort die Formel. Ohne tatkräftige Vorfinanzierung durch die Arealigentümer aber geht nichts. So etwa im Saurer-Areal in Arbon: «Saurer muss viel Geld in die Hand nehmen, um Investoren zu finden», sagt der Arboner Stadtpräsident Christoph Tobler. Das haben die Verantwortlichen bei Saurer inzwischen eingesehen und in Abbrüche investiert, die Platz etwa für Zulieferfirmen des eigenen Betriebes oder für Wohn- und Dienstleistungsbauten schaffen.

Auf und ab in Thun

Wie das Saurer-Areal, so liegt auch das Thuner Selve-Areal mitten im Stadtzentrum. Anders als in Arbon hat sich dort seit Hochparterres letzter Besich-



Areal	ha	Ort	Eigentümerin	g. 1. U.	spez. Angaben/Nutzung	Status	Auslast.
Neu entstandene Brachen seit der letzten Publikation:							
1	Weberei	7,2	Bütschwil SG	Spinnerlei-Weberei Dietfurt	1999-	Verkauf in Verhandlung für Gewerbe	UP/EG
2	Ziegelei	1,5	Döttingen AG	NOK	1988	Werkhof, Garage, Abbruch	UP/EG
3	ZWAG	5,6	Döttingen AG	Birchmeier Hoch/Tiefbau	1993	Gewerbe	EG
4	Alte Lonza-Fabrik	1,9-2,5	Gampel VS	Lonza AG	1969	Gewerbe, Abbruch und Verkauf geplant	ZG
5	Rotfarb	2,2-5,6	Güttingen TG	In Konkurs	offen	Wohnungen vermietet	ZG
6	Claropack	2	Hochfelden ZH	Vetroreal IGZ	1995	Kunststofffabrikation	EG
7	Spinnerlei Bebie	5	Linthal GL	Gde., Schlosserei Marti, Gebr. Walker	1999	Gewerbe, Kaufhaus, Wettbewerb geplant	ZG/EG
8	Rexroth	1,6	Oensingen SO	Von Roll Immobilien	1999	Lager	EG
9	Hafenareal	1,2	Romanshorn TG	SBB	2000-	50-60 Wohnungen geplant	leer
10	Giesserei Rüetschi	1,5	Suhr AG	Rems AG	1996	Giesserei, Atelier, Gewerbe	UP/ZG
11	Industriestrasse	1	Uster ZH	Milchverband	1997	Park+Ride, Lager, Projekt geplant	UP/ZG
12	Brauerei	3,5	Wädenswil ZH	Feldschlösschen Hold.	1999	60 Wohneinheiten geplant	leer
13	Glashüttenareal	2,7	Wauwil LU	Vetroreal IGZ	1995	Kunststofffabrikation, Gewerbe	EG
14	Arch Areal	1,8-4	Winterthur	Toni/Parkhaus AG/Gen. Volkshaus	1991/92-	Dancing, Asylunterkunft, Büros, Parking	UP/ZG/EG
15	AG Carl Weber	2,9	Winterthur	F. Aeschbach AG	1982/83-	Ateliers, Gewerbe, Pläne für Schule	EG
16	Schlachthof	1,8	Winterthur	Milchverband	1989-	Kühlager, Parking, verk. geplant	UP/ZG
17	Wachter	1,3	Winterthur	Stadt	1997-	Parkplatz prov., endg. Lösung geplant	ZG
18	Hardweid	3	Zürich	Hardweid Immobilien	1993	Lager, Parking, Fuhrunternehmen	UP/ZG/EG
19	Toni Basel	2,2	Basel	Toni AG	1998	1998 Schliessung, Logistikplattform, Verkauf	ZG
20	Toni Steffisburg	2,4	Steffisburg BE	Toni AG	2000	Schliessung bis Nov. 2000, Verkauf	UP
21	Toni Lucens	1,7	Lucens VD	Toni AG	2000-	Schliessung bis Juni 2000, Verkauf	UP
22	Toni St-Imier.	1,2	St-Imier BE	Toni AG	2000	Schliessung bis März 2000, Verkauf	UP
23	Setila	11,2	Widnau SG	Swordward AG	1995-	Ausmietung an Dritte	UP/ZG
24	Emmenweid	15	Emmen LU	Gde., SwissSteel, Rhône-Poulenc	offen	Entscheid Okt. 99; vermutl. Abbruch	leer
25	Webermatte, Weber Textil AG	3	Aarburg AG	Konsortium Privater	2000-	Schliessung Textilprod., Umn. in Planung	UP
26	Areal Benzbur	5	Liestal BL	Hanro	2001-	Teil-Auslag. Prod., Mischnutzung geplant	UP
27	DAG-Areal	2,5	Altdorf UR	Dätwyler AG	offen	Schliessung 1999, Umnutzung geplant	UP
28	Giesserei Menziken-Gruppe	4	Schaffhausen	Georg Fischer	2000/01	Bis Ende 99 Auszug, baul. Veränd. ab 2000	UP
29	Industrie Nord	3,9	Sins AG	Kollektivgesellschaft (Private)	1997-	Werkhof, Büro, Gewerbe	EG
30	Spinnerlei	4	Windisch AG	Otex	1997	Noch urspr. Verwendung; Endnutzung gepl.	UP/ZG
31	Von Roll	5,2	Bern	Von Roll Immobilien AG	2002-	Bis 2001 vermietet; Abst. Umzonung geplant	ZG
32	Fabrikareal Winkeln	1,4	Winkeln SG	St. Galler Tagblatt	2002-	Umbau in eine Druckerei 1999	leer
33	Konservenareal	3,5	St. Gallen	Sutter Ernst AG	1989-	Gewerbe, Lagerraum, Büros	EG
34	Färberei	4	St. Gallen	Sittertal AG	1990-	Indus., Atelier, Büros, Whg.; 2 ha Bauland	EG
35	Ostzelg	27,5	Rekingen AG	HCB	offen	ex-Holderbank, steht zum Verkauf	leer
36	Schuhfabrik	1	Stabio TI	Bally	offen	Prod. bis Mai 99, Umzug, Verkauf wahrsch.	leer
37	Gebäude Nr. 65	1,2	Schönenwerd AG	Bally	offen	Abstelllager, Räumung, bis Ende 99 leer	UP
38	Georg Fischer Wavin AG	12-15	Subingen SO	Wavin Gamma	offen	Verkaufsbemühungen laufen	UP
39	Betonwaren-/Kalksandsteinfab.	27	Olten	Hunziker, Portlandfab. Olten, Stadt	2005	Wohnen, Arbeiten, Erholen, Wettb. 2000	UP
40	Betonwarenfabrik	9	Bern/Köniz	Hunziker, Fernwärmevers. d. Stadt	2001-	Wohnen, Arbeiten, Erholen, Überbau.ord. i. V.	UP
41	Zementsilo/Kiesumlad	8,5	Unterterzen	Hunziker & Cie.	2003-	Stallungen, Werkhof, Entw. Konz. bis Mitte 99	UP/ZG
Bahnareale:							
42	Wagenwerkstatt	2,5	Chur	SBB	2000	Schliessung Mitte 2000, Abklär. im Gang	UP
43	Hauptwerkstätte	3-5	Olten	SBB	offen	Verkauf geplant, Bemühungen laufen	UP
44	Stückgutumlad	1,5-5	Schaffhausen	SBB/DB	1995	Lager, Abstellanlage	UP/ZG
45	Lindspitz	1,5-2,5	Winterthur	SBB	offen	Privates Depot, Überbauung geplant	UP/ZG
46	Rangierbahnhof	3,5-4	Winterthur	SBB	offen	Abstellanlage, Baudienstzentrum geplant	ZG
47	Bahnhof Nordwest	1,5-2	St. Gallen	SBB, PTT, Stadt, Milchverb.	1999	Galerie; Fachhochschule gepl., Invest. gesucht	UP/ZG

1. Im Dezember 1997 eröffnete in einer ehemaligen Sulzer-Halle in Winterthur der «Block 48» eine Trend-sporthele für Skater, Border und Volleyballer.
2. Im März 98 weihen Migros und Obi auf dem Basler Dreispitz-Areal den ersten OBI-Heimwerkermarkt ein.
3. Im Herbst 1998 setzte der Zürcher Stadtpräsident Sepp Estermann auf dem Escher-Wyss-Areal zum Spatenstich für drei neue Hotels an. Geldgeber ist die französische Hotelgruppe Accor.
4. Ebenfalls auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich ist im April 1999 das Hochhaus verkauft worden.

5. In den nächsten Monaten beginnt der Umbau eines ehemaligen Sulzer-Lagerhauses in Winterthur zu Edel-lofts, genannt G48.
6. Die ehemalige Spinnerlei Bebie in Linthal hat drei neue Besitzer: Die Gemeinde und zwei Private haben das Areal gekauft. Grosse Teile werden bereits weiter genutzt. Ein Gemein-de-saal und ein Klausenpass-Museum sind geplant.
7. Nach einem gescheiterten Projekt hat die Seidenweberei in Rüti eine neue Besitzerin gefunden: Sie möchte die Flächen günstig als Wohn- und Arbeitsräume vermieten.

Verwendete Abkürzungen:

- g. 1. U geschätzte 1. Umnutzung
 ha Anzahl Hektaren (10 000 m²)
 UP Ursprüngliche Produktion
 ZG Zwischengenutzt
 EG Endumgenutzt



«Die nicht mehr gebrauchte Schweiz» hiess 1996 das Sonderheft von Hochparterre (HP) und Cash. Damals fand Andreas Valda – Velo und Bahn fahrend – 213 brachliegende Areale. Um in die HP-Liste aufgenommen zu werden, mussten sie mindestens eine Hektare gross sein (100 x 100 Meter), also rund die Grösse von zwei Fussballfeldern aufweisen. Bahn- und Militärwerkstätten waren ausser Konkurrenz. Dieses galt auch 1997, als Valda die Brachen ein erstes Mal wieder besucht hat (siehe Heft HP 6-7/97). Er fand 48 neue Areale. Jetzt, zwei Jahre später, galt es hundert Areale zu überprüfen. 47 kommen dazu. Darunter fallen neu auch ehemalige SBB-Gelände. Ihre Grössen und Lagen sind günstig für ähnliche Umnutzungen wie wir sie bei klassischen Industriearalen kennen.

tigung einiges getan: Die Teile der öffentlichen Hand sind umgenutzt oder stehen kurz davor. Einige Bauten sind verschwunden und haben einem Neubau der kantonalen Bezirksverwaltung Platz gemacht. Ein Werkhof für die Stadt soll ebenfalls auf das Selve-Areal zu liegen kommen. Der Wettbewerb dafür ist entschieden. Und das Vaporama will demnächst seine Dampfmaschinen in einer der alten Hallen aufstellen. Auf dem zweiten Teil der Selve-Fläche, die der Firma Marti gehört, tut sich hingegen wenig. Die einstigen Zwi-

schennutzer sind am Ausziehen. Die alte Bausubstanz ist schlecht unterhalten und verlottert. Ausserdem steht die Konkurrenz vor der Tür: Auf der anderen Seite der Geleiseanlagen locken gut unterhaltene Bauten des VBS mit ebenfalls tiefen Mietzinsen.

Amtliche Konkurrenz

Die klassischen Industriebrachen bekommen also über kurz oder lang eine gewichtige Konkurrenz, vor allem in Zentrumslagen. Einerseits stellt die redimensionierte Armee viele gut er-

haltene Bauten frei, darunter Lagerhallen, Zeughäuser und Fabrikareale. Andererseits kommen Gelände der halb privatisierten SBB auf den Markt: Rangierbahnhöfe, Werkstätten und Güterhallen sind durch Restrukturierung und Fusionen im Güterverkehr überflüssig geworden. Die Liste der Brachen wird länger werden. Die der Umnutzungen auch.

Reto Westermann, Thomas Rabara,
Andreas Valda

Das komplette Dossier «Raumplanung und Industriebrachen» kann beim Bundesamt für Raumplanung Sektion Raumstruktur, Siedlung, Landschaft, Einsteinstrasse 2, CH-3003 Bern, bezogen werden. Tel. 031 / 322 40 73, Fax 031 / 322 78 69, E-Mail: ulrich.seewer@brp.admin.ch