

Rohe Räume in der Brauerei : auf dem Haldengut-Areal, Winterthur, wird gewohnt und gearbeitet

Autor(en): **Petersen, Palle**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **24 (2011)**

Heft [5]: **Bleibende Werte : bauen und renovieren mit Vorsorgegeldern**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-287122>

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.

ROHE RÄUME IN DER BRAUEREI

Das Stammhaus der Brauerei Haldengut ist so pragmatisch wie stimmig erneuert.

Text: Palle Petersen

Die industrielle Vergangenheit Winterthurs umfasst mehr als die Maschinenbaudynastie Sulzer. Fritz Schoellhorn beispielsweise führte eine kleine Brauerei in zweiter Generation, die 1841 von einem Bauern im «Gut auf den Halden» am Südhang des Lindbergs gegründet worden war. Schoellhorn modernisierte sie, gab ihr den Namen «Brauerei Haldengut AG», und daraus wurde die viertgrösste Brauerei der Schweiz. Dies liegt genau 100 Jahre zurück, und seitdem erlebte das Unternehmen bewegte Zeiten, geprägt von Modernisierung und verschärftem Konkurrenzkampf. Die fünfte Generation der Brauerfamilie fusionierte 1989 mit Calanda Bräu in Chur. Schon vier Jahre später wurde Calanda Haldengut von der Heineken-Gruppe übernommen, und was folgte, ist ein Lehrstück der Globalisierung: Zur Effizienzsteigerung sollte die Produktion zusammengelegt werden. Während das Winterthurer Stadtgefüge inzwischen an das Brauereiareal herangewachsen war, bot der Churer Standort Möglichkeiten zum Ausbau. 2001 wurde der Betrieb der letzten alten Stadtbrauerei eingestellt, und weite Teile des Winterthurer Areals standen fortan leer.

Dann verkaufte Heineken das Areal, und es wurde von der Karl Steiner AG beplant und bebaut. 2010 ist neues Leben eingekehrt, ein pulsierendes und durchmischtes Wohnquartier entsteht hier. Während die rund 200 neu gebauten Miet- und Eigentumswohnungen wenig Überraschendes zeigen, lohnt sich der Blick in die «Alte Brauerei». Nach den Plänen des Zürcher Ateliers WW wurde sie zu Gewerbeflächen umgenutzt.

GEBRAUCHSFERTIGER EDELROHBAU Die «Alte Brauerei» ist ein über Jahrzehnte gewachsenes Konglomerat, entstanden aus dem 1843 in provinzialem Klassizismus erbauten Kernbau. Sie ist Identifikationspunkt und Zentrum der Anlage. Darin untergebracht sind 19 Mieteinheiten zwischen 50 und 562 Quadratmetern, die Namen wie «Gerstenböden Ebene B Ost» tragen. Namen, die sich aus Lage, Stockwerk und früherer Nutzung der Räume herleiten. Die Nutzungen wiederum hängen eng mit den Baustufen zusammen: Zunächst wurde der Turm westlich an den Kernbau angebaut, um 1880 folgte das erste Sudhaus im Osten, und bis 1912 entstanden südlich die Gerstenböden und Gärkeller sowie das Kühlschiff hinter der monumentalen Sichtbacksteinfassade. Der jüngste noch vorhandene Anbau ist das zweite Sudhaus im Nordosten mit einem grossen Tank, dessen Deckendurchbruch heute einen doppelgeschossigen Bereich bildet – dass die sanierungsfähige Kupferbrüstung bei der Umnutzung einem gewöhnlichen Staketengeländer weichen musste, bleibt jedoch unverständlich.

Die stark individualisierte Raumstruktur eignet sich nicht für jeden Betrieb, und so wurde aus der Not eine Tugend gemacht: Gesucht werden Betriebe aus der «Kreativwirtschaft». Beim Ausbau dominiert ein pragmatischer Gestaltungsansatz: Viele nicht tragende Strukturen wurden entfernt, andere zwecks Optimierung der Cluster hinzugefügt. Es brauchte zusätzliche Schächte für die Haustechnik. Doch grösstenteils blieb die Raumstruktur erhalten, auch die vier Treppenhäuser. Deren Absturzsicherung in den zentralen Treppenaugen sind simple Metallgitter, die auf den ersten Blick etwas plump wirken. Doch sie entpuppen sich bei näherer Betrachtung als angemessene Massnahme, denn sie ermöglichen nicht nur die Erhaltung der historischen Geländer. Sie machen auch den Eingriff ablesbar und erinnern darüber hinaus mit ihrer nonchalanten Rohheit an den frühen Brutalismus der Smithsons.

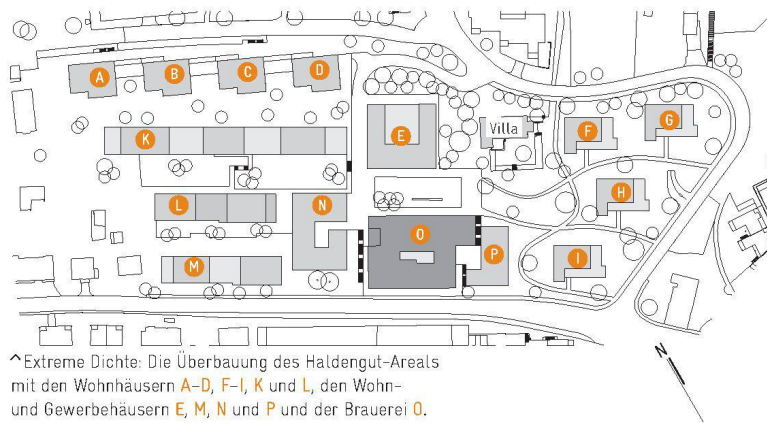
Diese für ein Nutzensembles stimmige Atmosphäre setzt sich im Konzept des «gebrauchsfertigen Edelrohbaus» fort. Die Wände sind weiss verputzt, ein einfacher Zementestrich bedeckt den Boden, und sämtliche Leitun-

gen für Elektrotechnik und Heizung sind auf Putz geführt. Anschlüsse für mieterseitig zu erstellende Teeküchen sind vorhanden, in den grösseren Mieteinheiten auch eigene WC-Anlagen.

RÄUME MIT GESCHICHTE Der Edelrohbau führt dazu, dass sich einige Räume äusserst kühl geben. Andere sind über charmante Bogenfenster belichtet, enthalten historische Kacheln und Einbauschränke, Holzböden, alte Gusseisenheizungen oder gar Wandmalereien. Letztere stammen mehrheitlich vom Maler Hans Schoellhorn. Von seinem Bild im Eingangsbereich gibt es eine amüsante Geschichte: Als Schoellhorn anfangs des letzten Jahrhunderts einen Entwurf für die Malereien des Winterthurer Krematoriums einreichte, wurde dieser abgewiesen – die abgebildeten Engel sähen betrunken aus. Grund genug für den Spross der Brauerfamilie, im väterlichen Betrieb das Wandgemälde «Die besoffenen Engel» zu zeichnen, das die ablehnenden Jurymitglieder als ebensolche darstellt.

In diesen Räumen, in denen sich die Spuren der Geschichte abgelagert haben, herrscht der wohlige Mief vergangener Zeiten. Sehenswert sind neben den höher gelegenen Mieteinheiten in Turm und Kernbau vor allem die oberen beiden Geschosse der Gerstenböden und des Kühlschiffs im Süden sowie des Sudhauses im Nordosten. Liebhaber von Gebäck kommen hier in den Genuss alten Dachgestühls, und im Kühlschiff tragen genietete Dreigelenkrahmen aus Stahl das Dach mit «offenem First»: Eine markante Laterne sorgt auf der gesamten Gebäudelänge für Lichteinlass.

Trotzdem ist diese Mieteinheit nicht unproblematisch, auf der Galerie gibt es keine direkte Aussicht, und die Stahlträger liegen im Geschoss auf der Höhe von etwa zwei Metern – die Atmosphäre wirkt gedrückt, die Versorgung mit Tageslicht ist nicht ganz befriedigend. Letzteres gilt für einige Bereiche des Komplexes, nicht aber für das Sudhaus und die vier Meter hohen, südlich gelegenen Räumlichkeiten der Ebene B. Hier stellt >>



>Reichhaltige Materialwelt in einem über Jahrzehnte gewachsenen Konglomerat.



Gersten
böden

» das Kühlschiff mit dem kleinen und fensterlosen Haus-im-Haus, der «white box», die spannendste Komposition dar. Diese «box», ein altes Kühlhäuschen, sorgt für Spannungsmomente im Atrium. Wie auf einem Gehöft blieb zwischen den verschiedenen Bauten der Brauerei ein Zwischenraum frei, der in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts überdacht wurde. Dieser einzigartige Begegnungsraum ist eine gefühlte Melange aus Innenhof und Dorfplatz. Durch den Einbau von Sanitäreinrichtungen und durch die Vorräume der Gerstenböden wurde er verkleinert und unübersichtlich. Gegenwärtig betritt der Besucher das Gebäude über den westlichen Haupteingang auf Ebene B und gelangt – statt in den ehemals offenen und grosszügigen Vorraum des Atriums – in einen kleinen Korridor. Diese Eingangssituation ermöglicht zwar zusätzliche Mietflächen, sie wird aber den Verhältnissen nicht gerecht. Gelungen ist dagegen das Signaletikkonzept von Herrmann Germann und Claudia Klein: Fixe Elemente der Orientierung wie Stockwerksbezeichnungen sind direkt auf die Wand gemalt, flexible Elemente wie die Mieternamen sind auf magnetisch befestigten, einbrennlackierten Boxen aus verzinktem Stahl angebracht und mit Schneidplottfolie beschriftet. Weil sich die Raumstruktur kaum intuitiv erschliesst, finden sich auffällig viele dieser Elemente in der «Alten Brauerei». Das Signaletikkonzept arbeitet auch mit einem Fünffarbklang, der sich an die historische Farbgebung des Gebäudes anlehnt. Die Farbtöne liegen allerdings nahe beieinander und sorgen nicht für optimale Orientierung.

ÜBERNUTZTES AREAL Die «Alte Brauerei» hat heute auch eine städtebauliche Bedeutung. Heineken hatte 1994 – schon ein Jahr nach der Übernahme von Calanda Haldengut – Änderungen der Sonderbauvorschriften erreicht, sodass im Areal auch Wohnnutzungen zulässig wurden. Allerdings entpuppten sich die neuen Sonderbauvorschriften als erster Fehler, denn die Stadt Winterthur belies die Dichte des Areals und verteilte nur die Bauten neu. Der zweite Fehler war, keinen Investorenwettbewerb zu veranstalten, sondern das Areal an den meistbietenden Projektentwickler abzutreten. Das Resultat ist eine extreme bauliche Dichte, entstanden unter hohem Investitionsdruck. So finden sich in den Eigentumswohnungen der Punkthäuser (A bis D und F bis I) und im Silo (E) sowie in den Mietwohnungen im Neubau (P) östlich der Brauerei funktionierende, aber uninspirierte Grundrisse.

Die Anlagestiftung Turidomus, deren Geschäfte die Pensimo Management leitet, hat die Gebäude L bis P erworben. Richard Hunziker, CEO der Pensimo Management, stimmt zu, dass «die Grundrisse nicht in allen Teilen befriedigend». Turidomus nimmt nach Möglichkeit schon früh Einfluss auf die architektonische Qualität der Investments – etwa beim Gewerbehaus Nörd (siehe Seite 26 –, in diesem Fall war ihr jedoch das baureife Projekt von der Karl Steiner AG angeboten worden. Weil sich Winterthur um das Jahr 2000 gut entwickelte, suchte Turidomus damals nach einer Investitionsmöglichkeit. Man konnte erwarten, dass die Wohnungen von Beginn an verkauft und vermietet sein würden. Die Investitionsrechnung berücksichtigte aber auch einen Leerstand in der «Alten Brauerei». «Es waren die Mikro- und Makrolagequalitäten und die Konstellation *cà prendre ou à laisser*», die zum Investitionsentscheid führten», erklärt Hunziker.

Im ersten Quartal 2011 stand die «Alte Brauerei» noch mehrheitlich leer. Hier sollen Unternehmen der «Kreativwirtschaft» einziehen, doch deren Dichte ist in Winterthur nicht mit Zürich vergleichbar. In Zürich hat sich ein ähnliches Projekt, der «Supertanker» im Quartier Binz, gut entwickelt. Es ist der speziellen Raumstruktur der «Alten Brauerei» zu wünschen, dass sich auch hier ein entsprechendes Arbeitskonglomerat zusammenfindet. Denn innerhalb des Haldengut-Areals ist die «Alte Brauerei» fraglos ein Lichtblick. Dass sie nicht – wie das nördlich gelegene Silo – ausgeweidet wurde, hat zwei Gründe: Eine denkmalpflegerisch verträgliche Umnutzung zu Loftwohnungen rechnete sich nicht, und der Vorschlag eines komplett entkernten Gebäudes mit Mimikryfassade wurde nicht bewilligt. Das Gewerbekonzept des «bezugsfertigen Edelrohbaus» kommt der Bausubstanz fraglos zugute und lässt die Engel Schoellhorns weiterhin fröhlich torkeln.

UMNUTZUNG «ALTE BRAUEREI», 2008–2010
 Rychenbergstrasse 67, 8400 Winterthur
 > Bauherrschaft: Anlagestiftung Turidomus, Zürich
 > Architektur: Atelier WW, Zürich, Mitarbeit: Urs Wüst, Martin Danz (Projektleiter Entwurf), Roger Rüegg
 > Ausführung: Unirenova, Zürich
 > Landschaftsarchitektur: Rotzler Krebs Partner, Winterthur
 > Projektentwicklung: Karl Steiner, Zürich
 > Denkmalpflegerische Begleitung: Stadt Winterthur
 > Erstvermietung: Fischer Liegenschaften, Zürich
 > Bewirtschaftung: Regimo Zürich, Zürich
 > Fläche: 4299 m² (3811 m² Gewerbe, 488 m² disponibel)
 > Mietpreis Gewerbeflächen: CHF 200 bis 235 pro Quadratmeter und Jahr
 > Gebäudekosten: CHF 13,1 Mio.

HALDENGUT-AREAL, 2008–2010
 Haldenstrasse / Rychenbergstrasse / Tachlisbrunnstrasse, Winterthur
 > Bauherrschaft: Anlagestiftung Turidomus, Zürich (Häuser L–P); Hans-Imholz-Stiftung, Zollikon (Haus K); Stockwerkeigentümer (Häuser A–I)
 > Architektur: Atelier WW Architekten, Zürich (Häuser E–I, O, P); Marcel Ferrier Architekten, St. Gallen (Häuser A–D, K–N)
 > Ausführung: Karl Steiner, Zürich
 > Fläche: ca. 34 000 m²
 > Nutzfläche Häuser L–P: 11 540 m²
 > Gebäudekosten Häuser L–P: CHF 44,5 Mio.



^ Der ausgebaute Dachstock.

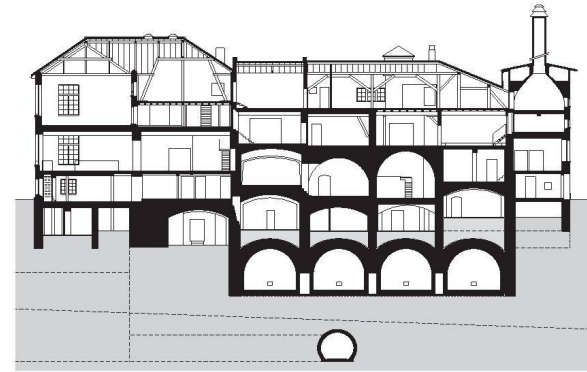


◀ Ein Felsen im neuen Wohn- und Arbeitsquartier: die «Alte Brauerei».

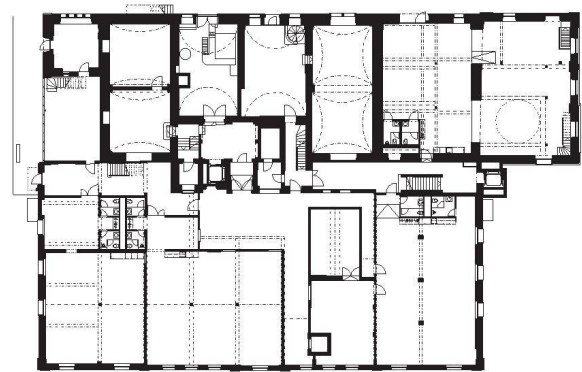


◀ Längsschnitt Gerstenböden. Pläne: Atelier WW

✓ Die Leitungen sind auf Putz geführt, der Boden als einfacher Zementestrich.



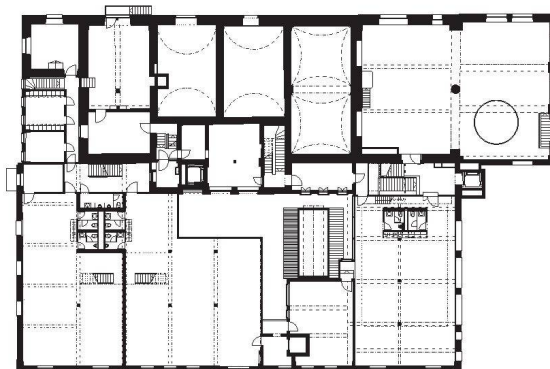
^ Längsschnitt Kernbau.



^ Grundriss Erdgeschoss.



^ Wenige Eingriffe in Räumen, in denen sich Spuren abgelagert haben.



◀ Grundriss 1.0bergeschoss.