

Was Hingabe bewirken kann

Autor(en): **Gantenbein, Köbi**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **28 (2015)**

Heft [4]: **Das neue Gewerbehaus**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-595363>

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.



Vor dem «Nörd»
parkiert die
Eventagentur Aroma.

Was Hingabe bewirken kann

**Architekt, Immobilienkauffrau oder Gemeindepräsident:
Niemand liebt das Gewerbehaus. Darum gehts ihm schlecht.
Ein Vorschlag zur planerischen und kulturellen Besserung.**

Text:
Köbi Gantenbein

Gerber-, Metzger- und Schmidgasse; Hafner-, Schreiner- und Gerberstrasse; Küfer-, Winzer- und Holzerweg – diese Adressen berichten von der Stadtgeschichte. Vom 12. bis ins 19. Jahrhundert haben die Handwerker und ihre Werkstätten die Stadträume und die Stadtbilder geprägt – die Arbeit, die Gerüche, die Töne, das gesellschaftliche Leben. Nichts illustriert das so schön wie Romane, zum Beispiel «Garamonds Lehrmeister». Darin breitet die Autorin Anne Cuneo das Leben und die Arbeit des Typografen Claude Garamond aus, der in Paris an der Grand-Rue Saint-Jacques seine Werkstatt hatte. Wir tauchen ein in eine Welt der Intrigen – und der prall gefüllten Vorstellung, wie das Leben in und um den Gewerberaum im 16. Jahrhundert die Realität der Stadt geprägt hat im Unterschied zum Bauernleben auf dem Land und zum Adelligenleben bei Hofe.

Und lesen wir als weiteres und atemberaubendes Beispiel das grossartige Buch «Stadt der Wunder» von Eduardo Mendoza über die Geschichte Barcelonas. Dort erfahren wir, dass auch am Ende des 19. Jahrhunderts noch kein Ende war mit dem Gewerbe in der Stadt, dessen Patrons und Arbeiter, dessen Politiker und Arbeiterfrauen in einem dichten Gewebe von Gewerberäumen und immer schneller wachsenden Gewerbehäusern die Stadt zerfurcht haben, sie mit ihren Fabriken über die Ränder hinaus in Gewerbezone auf Land ausfransen liessen.

Heute ist das Gewerbe aus der Stadt vertrieben, allenfalls noch geduldet als Verkaufshaus oder an den Rand gerückt. Doch wehe, der Schlosser macht Krach! Unvorstellbar, die Kinder in der Wohnsiedlung würden hören, wenn der Metzger dem ums Leben blökenden Schaf in den Hals sticht. «Kreatives Gewerbe», warum nicht, wenn es den hohen Zins bezahlen kann, aber stinkendes, lärmendes, autofahrendes lieber nicht. Mit den räumlichen sind auch die gesellschaftlichen Ansprüche verdrängt – der Gewerbler prägt keineswegs mehr die Stadtpolitik. In den Auseinandersetzungen um die neue Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich sind die Gewerbler leise und nur schon dankbar dafür, dass der Stadtrat ein Herz für ihre Anliegen hat. Seine Funktionäre machen allenfalls noch Krach, wenn die Automobile zu sehr stocken. Metzger, Schreinerin, Schlosser werden? Na ja, der Bub studiert lieber. Und die Räume sind ganz und gar verändert. An der Gerbergasse verkaufen in den alten Werkstätten Modefräuleins Kleider; am Holzerweg steht eine Filiale der Bank, und an Zürichs Hafnerstrasse werden schon lange keine Öfen mehr gebaut – dort hat Hochparterres Verlag seine Büros.

Zügeln aufs Land

Kürzlich fuhr ich mit dem Postauto von Uzwil über Oberbüren und Zuzwil nach Wil. Das ist eine gut halbstündige Reise durch das Fürstenland, wie dieser Teil des Kantons St. Gallen heisst. Es ist eine sanfte Landschaft. Intensive Landwirtschaft hat sie ausgeräumt, und intensive Siedlerei prägt seit dreissig Jahren ihr Gesicht und ihre →



Selbst verfeinern: Das Gewerbehaus Nörd in Zürich siehe Seite 8 ist als Edelrohbau konzipiert, den die Mieter in Eigenregie ausbauen, um Kosten zu sparen.

→ Substanz. Die Dörfer liegen unter einer Explosion von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Terrassenhäusern und Kistenblöcken begraben. Dort, wo einst Dorfbrand war, wuchern Gewerbehäuser in einem, höchstens zwei Stockwerken über die Äcker. Über die Trümmer der Explosion und durch die frei mäandrierenden Gewerberänder sind breite Strassen gelegt, auf denen zahlreiche Automobile am Postauto vorbeibrausen.

Es gibt auch im Fürstenland Sägestrassen, Gerbergassen und Schmiedewege, aber die Werkstätten der Schmiede, Säger und Gerber sind schon lange versorgt in den Industriestrassen, wo sich Container an Container reiht. Dachte ich lange, das Einfamilienhaus müsse die besondere Aufmerksamkeit der Verdichter haben, so denke ich aus dem Postauto schauend: Das Gewerbehäus verdient noch mehr Zuwendung. Die Baulandreserven sind in den Gewerbebezonen noch dick im Speck, und die Kultur des einstöckigen Bauens tut so, als stehe ihr endlos Land zur Verfügung. Von baukulturellem Anspruch wollen wir nicht reden – die Adressen der Werkstätten sind gesichtslose, langgezogene Kisten. Statt Baukultur gibt es Legosalat.

Drei Faktoren prägen das neue Gewerbehäus

Martin Hofer, Verwaltungsratspräsident des Immobilienberatungsunternehmens Wüest & Partner, denkt seit Jahren über das neue Gewerbehäus nach und hat mit «Noerd» in Zürich-Oerlikon ein Konzept für das neue Gewerbehäus ausprobiert, das schnell Nutzende und einen grossen Investor gefunden hat. Drei Akteure des Gewerbehauses – Gewerbler, Investorin und Architekt – haben sich dabei bewegt. Aus diesem Projekt und weiteren Bauten, die in diesem Themenheft vorgestellt werden, sind drei Schlussfolgerungen zu ziehen.

Erstens: Nutzen statt besitzen. Der radikale gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel im letzten Vierteljahrhundert hat das Selbstverständnis des Gewerbes aufgelöst. Was noch in den grossen Romanen im 19. und 20. Jahrhunderts so anschaulich als Stadtleben geschildert worden ist und unsere Vorstellungswelt von Gewerbe imprägniert hat, gibt es nicht mehr: den Gewerbebetrieb in der Werkstatt der Liegenschaft, die seit Generationen der Familie gehört. Zu sehr haben Kräfte am Gewerbler gezerrt und ihn aus der traditionellen Liegenschaft verdrängt, den Mann mit seinem niederen sozialen Prestige, den hin und wieder lästigen Immissionen und der meist tiefen Zahlbereitschaft. Arg drücken die Bodenpreise. Der Vater ist Schreiner, dass ein Sohn oder eine Tochter den Betrieb übernimmt, ist die Ausnahme, nicht die Regel. Und als Folge hat der Vater, spätestens der Sohn den Verlockungen des Zonenplans zu oft nachgegeben. Etliche Gewerbler, die heute ihre Politiker jammern lassen, sie hätten keinen Raum, müssen sich an der Nase nehmen. Sie haben ihren Raum versilbert. Dieses Bündel von Entwicklungen und Erfahrungen haben dem Gewerbler die starke und an Orte gebundene Adresse genommen. Und die zeitgenössische Betriebswirtschaft verbietet es ihm, zu viel Kraft und Kapital in Liegenschaften zu binden – er soll produzieren. Kurz: Mieten statt besitzen heisst die Geschäftsgrundlage. Andreas Gysi von Wüest & Partner zeigt in seiner kurzen Studie (siehe Seite 14, wie die ökonomischen Tatsachen diesen Gedanken stützen.

Zweitens: Das Gewerbehäus weiterentwickeln. Gysis Bericht zeigt auch, wo das Gewerbehäus im Immobilienmarkt steht. Das Gewerbehäus wird attraktiv, weil es sich zum Mietobjekt wandelt und weil die Nachfrage nach Detailhandelsfläche und Büronutzungen erlahmt. Um ein Gewerbehäus zu entwickeln, muss der Immobilienkaufmann seine emotionale und kulturelle Distanz zur Schreinerin

oder zum Motorenbauer verkleinern. Neugierig sein, verstehen, wie die Gewerbler ticken – so kann er aus ihren Bedürfnissen ein ungewohntes Konzept entfallen. Wie bei jeder Entwicklung und Erfindung sind Zuschauen- und Zuhörenkönnen entscheidend, damit eine Idee reifen kann. Und eine Idee haben ist entscheidend, damit ein Gewerbehäus erfolgreich wird. Eine Entwicklerin muss nebst einem Flair für Zahlen auch Freude an der Lebenswelt derer haben, für die er ein Haus miterfinden will.

Drittens: Das Gewerbehäus gut bauen. Adressen im Dorf waren die Schmitte, die Metzgerei, die Mühle. Das neue Gewerbehäus verdient wie das alte eine Adresse und gestalterische Sorgfalt. Was gut ist, lässt sich verkaufen. Und was gut ist, ist nicht einfach teurer als das Schlechte, zumal Ansprüche wie Nachhaltigkeit im Betrieb für den Investor und die Mieterin geldwert sein können. Nötig sind Architekten mit sozialer Neugier und Phantasie; sie müssen Gewerbebetreibende kennen und mögen. Sie müssen wissen, wie spitz hier kalkuliert wird – nicht nur aus Geldgier, sondern oft aus Geldnot. Natürlich: Der Bodenpreis und die Lage entscheiden den Match. Dann aber beginnt bald das Architektenhandwerk. Martin Hofer fasst das so zusammen: Teuer ist der Rohbau, also bleibt wenig für den Ausbau. Das heisst keine getrennten sekundären Strukturen, offen geführte Haustechnik, Leitungen, Lüftungen. Keine komplexe Technik. Und wenig Geld für die Fassaden: Vordächer, Laubengänge als Fluchtwege, Raucherorte und Wetterschutz. Gewerbebau ist Konzeption, alles so planen, dass ein «Upgrading» möglich ist. Oder umgekehrt jeden Entscheid konzeptionell hinterfragen: Was wäre ein tieferer Standard?

Das Gewerbeland planen

Die drei Akteure der Baukultur fürs Gewerbehäus handeln in einem politischen Rahmen. Ob in Zürich oder im Bündner Rheintal, ob in Davos oder im Seeland – die Gewerbler klagen, ihr Land werde knapp. Sie sagen aber selten, dass sie es gar grosszügig nutzen mit oft einstöckigen, grossen Bauten. Zur Not ums knappe Gut kommt politischer Druck. Seit Mai 2014 gilt das neue Raumplanungsgesetz. In drei Kantonen wollen «Landgesetze» Wiesen schützen, die Jungen Grünen haben eine Initiative lanciert, auf dass absehbar eine rigorose Raumplanung greife. Allen politischen Bemühungen ist gemeinsam: Die Zersiedelung und der Landverschleiss müssen aufhören.

Das alte Gewerbehäus – einstöckig – lacht solchen Entwicklungen ungerührt ins Gesicht. Da ist die Konzeption des Gewerbehauses «Tatort», die Martin Hofer entwickelt und mit den Architekten Burkhalter Sumi zum reifen Plan brachte, interessant (siehe Seite 10: Mit dem Parkhaus als Vorbild wird ein Gewerbehäus über mehrere Stockwerke hochgezogen, die Erschliessung geschieht mit einer Schneckenrampe. Von der Breite in die Höhe – ein ähnliches Konzept schlug Winy Maas vom Rotterdamer Büro MVRDV für die Landwirtschaft vor. In der künftigen holländischen Schweinemast kommen die Tiere zuoberst auf die Welt, und dann geht es Geschoss um Geschoss zur Erde, wo im Parterre die Wurstmaschine wartet.

Gewiss, es ist ein weiter Weg, bis der sorgsame Umgang auch mit Gewerbeland politisch opportun wird. Ohne Verdichtung aber wird das Gut knapp und knapper. Und die Klagen der Gewerberinnen und Gewerbler finden immer weniger Land und Raum. ●



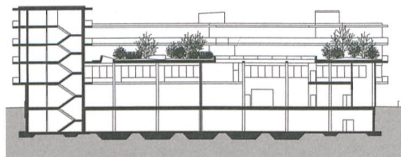
Gewerbehaus mit Aussicht: Die Genossenschaft Gleis 70 in Zürich-Altstetten siehe Seite 9 versorgt ihre Mieter und Mieterinnen mit einer Kantine auf dem Dach.



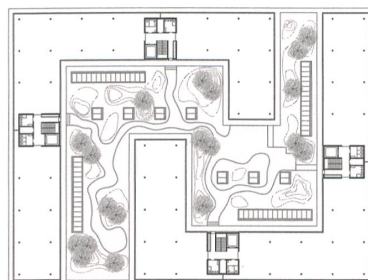
Ein Leuchtturm: Das «Nørd» in Zürich-Oerlikon zeigt, wie man verschiedene Gewerbe klug kombiniert.



In der zweigeschossigen Halle wird produziert.



Längsschnitt



1. Obergeschoss



Hier wäscht, schneidet und näht Freitag seine weltbekanntesten Taschen.

Lowtech im Edelrohbau

Von anderen neuen Gewerbehäusern unterscheidet sich das «Nørd» vor allem durch sein Zielpublikum: Es ist einer der ersten Zürcher Kreativcluster, der als solcher geplant wurde. Das Haus im ehemaligen Zürcher Industriegebiet Neu-Oerlikon hat sechs Geschosse und nimmt fast die ganze Parzellengrösse ein. Im sieben Meter hohen Sockel befinden sich die Lager- und Produktionshallen des Taschen- und Kleiderherstellers Freitag und der Eventagentur Aroma. Sie sind die beiden Ankermieter. Im Untergeschoss liegen die Kellerräume. Auf den «Produktionssockel» hat der Architekt Beat Rothen zwei beziehungsweise drei lichtdurchflutete Büro- und Ateliergeschosse rund um einen lauschigen, gemeinschaftlichen Dachgarten angeordnet. Ein unterirdisches Parkgeschoss war nicht nötig, weil gleich nebenan schon ein Parkhaus steht.

Vor allem drei Massnahmen halten die Erstellungs-, aber auch die Unterhaltskosten tief. Erstens: Das kluge statische Konzept und die Erschliessung über nur vier Kerne. Das Stützenraster mit optimaler Spannweite schafft Flexibilität in der Raumeinteilung. Die umlaufenden Balkone sind Teil des statischen Konzepts. Sie bieten private Aussenräume, schützen aber auch die Fassade, sodass günstigere Holzfenster verwendet werden konnten.

Zweitens: Das Haus ist ein Edelrohbau. Die Mieter bauen die Flächen selbst aus, können aber auch ohne zusätzliche Einbauten einziehen und direkt anfangen zu arbeiten. Wo immer möglich, haben die Architekten auf Unnötiges verzichtet: Die Oberflächen des rau geschalteten Betons mit seinen Kiesnestern und Brauen bleiben ungeschliffen. Auch aufgeständerte Böden und herabgehängte Decken gibt es nicht: Die Elektroinstallationen etwa verlaufen an der Sichtbetondecke in direkt zugänglichen Leitungskörben, nur die nötigsten Leitungen wurden installiert.

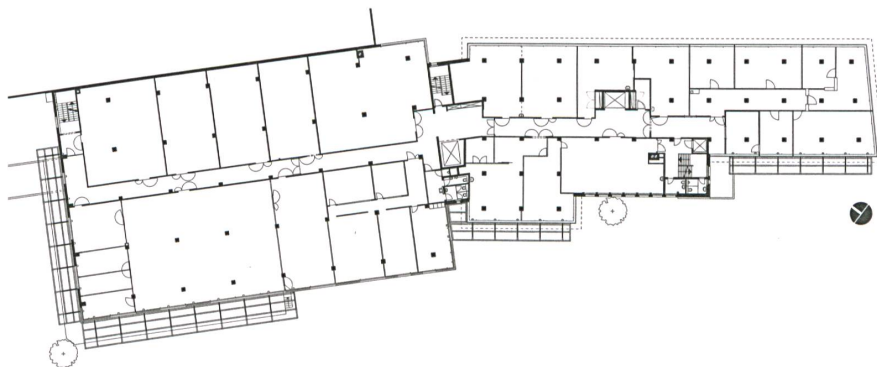
Drittens: Das Haus verzichtet auf aufwendige Haustechnik. Und dort, wo es Installationen braucht, sind sie von der Gebäudestruktur getrennt und können so einfach ersetzt werden. Eine übergeordnete Steuerung fehlt ebenso wie eine Kühlung oder eine kontrollierte Lüftung. Wer frische Luft braucht, öffnet das Fenster. Wer kalt hat, dreht die Heizung auf. Wen es blendet, der lässt die Jalousien runter. Oder anders herum: Tiefe Kosten verlangen ein Mitdenken der Mieter. Roderick Hönig, Fotos: Gaston Wicky

Gewerbehäus Nørd, 2011

Binzmühlestrasse 170, Zürich
 Projektentwickler, Totalunternehmer: Senn BPM, St. Gallen
 Projektentwicklung, Beratung: Wüest & Partner, Zürich
 Architektur: Beat Rothen Architektur, Winterthur
 Landschaftsarchitektur: Müller Illien, Zürich
 Statisches Konzept: Conzett Bronzini Gartmann, Chur
 Bauingenieur: Schällibaum, Herisau
 Haustechnik: Amstein & Walthert, St. Gallen
 Signalistik: Hinder Schlatter Feuz, Zürich
 Gebäudekosten: Fr. 60 Mio.



Der Clou
der Fassade: Jedes
Geschoss kragt
15 Zentimeter über
die darunter
liegende Etage aus.



1. Obergeschoss



Der Innenausbau ist Mietersache: So entstehen massgeschneiderte Ateliers.



Die Kantine
ist der Treffpunkt
im Haus.

Bunter Mix im alten Spielzeugparadies

Am äussersten Rand von Zürich-Altstetten ist im letzten Jahrzehnt ein kreatives Universum entstanden: Auf acht Geschossen und 13 000 Quadratmetern Nutzfläche schafft eine Mischung aus Handwerkern, Industrie- und Grafikdesignerinnen, verschiedensten Kultur- und Kunstschaffenden sowie sozialen Betrieben eine spannende und beflügelnde Atmosphäre. Die Kantine mit ihrer Dachterrasse ist Gaststube, Austausch- und Aussichtsplattform in einem.

Das ehemalige Lager- und Bürohaus hatte der Architekt Rudolf Kuhn 1954 für den Spielzeughändler Franz Carl Weber in Betonständerbauweise mit vorgehängter Fassade entworfen. Als besonders innovativ galt seinerzeit die Verkleidung mit vertikalen Durisol-Platten, die Kuhn an einer von der Gebäudestatik unabhängigen Sekundärstruktur befestigte. So entstanden autonome umlaufende Fassadenbänder, die Geschoss für Geschoss 15 Zentimeter vorspringen. Dieses Charakteristikum – der 5. Stock kragt gegenüber dem Erdgeschoss um 75 Zentimeter aus – entfaltet auch heute noch eine verblüffende Wirkung. Das Gebäude samt 1972 angebaute dreistöckige Lagerhalle steht im Inventar der schützenswerten Industriebauten.

Nicht weniger schützenswert wäre das innere Konstrukt: die Genossenschaft Gleis 70. Vor 15 Jahren war es ihr nach zähen Verhandlungen gelungen, einen ersten Mietvertrag mit dem damaligen Eigentümer Denner zu unterzeichnen. Beim überraschend angekündigten Verkauf konnte die Genossenschaft das Haus 2002 mithilfe zweier Pensionskassen im Miteigentum übernehmen. Obwohl die Bausubstanz in gutem Zustand war, mussten Infrastruktur und Fassade saniert und energetisch optimiert werden. Damit genug Tageslicht in alle Ateliers fällt, ersetzte man in den ehemaligen Lagergeschossen (2.–4. Stock) die meisten Bandfenster durch grosse Fenster. Für die Atelieregemeinschaften und Einzelmietern wurden Zwischenwände eingezogen. Sonst blieb das Cachet des Altbaus erhalten: Y-förmige Betonpfeiler spannen sich zwischen Boden und Decke, und ein senkrecht verlaufender Betongussboden zieht sich durch die meisten Geschosse.

Auf den acht Geschossen arbeiten mehr als 200 Personen. Dass dieses Universum so gut funktioniert und zudem günstigen Arbeitsraum bietet, ist keiner überirdischen Macht zu verdanken, sondern dem Geschick einiger klug und umsichtig agierender Genossenschaffer und deren Berater. Marion Elmer, Fotos: Jonas Kuhn

Umnutzung Gewerbehäus Dreamland, 2004–2009
Hermetschloostrasse 70, Zürich
Bauherrschaft: Stiftung Abendrot, Basel;
Genossenschaft Gleis 70, Zürich
Architektur: Architektengemeinschaft Hännli Wyrsch, Zürich
Projektbegleitung: Hausundco, Netzwerk für gemeinschaftliche Immobilienutzung, Zürich
Kosten: Fr. 13 Mio. (Hauserwerb), Fr. 12 Mio. (Sanierung)
Mietpreise: Fr. 122.– bis 142.– / m²

Das befahrbare Haus

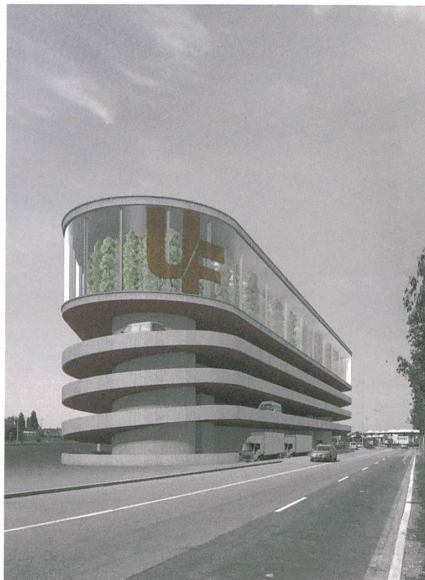
Künftig muss das Gewerbehaus verdichtet und flexibel sein, denn der Platz in den Städten ist knapp und die Ansprüche der Nutzerinnen sind divers. Wüest & Partner und die Totalunternehmung Senn Development machten sich deshalb zusammen mit Burkhalter Sumi Architekten daran, das Gewerbehaus von morgen neu zu erfinden. Das Projekt liegt im Quartier St. Johann in Basel, direkt an der Autobahnauffahrt.

Die optimale Erschliessung ist nicht nur um, sondern auch im Haus selbst gegeben. Die Architekten stapeln sechs Geschosse übereinander und erschliessen sie mit zwei grossen Rampen. Über sie können die Gewerbetreibenden mit dem Lieferwagen direkt vorfahren, während die grossen Lastwagen im Erdgeschoss abladen. Das befahrbare Haus ist ein neuer architektonischer Typ, zumindest in der Schweiz. Er bietet auf allen Stockwerken einen direkten Anschluss an die Strasse, macht jedes Geschoss zum Erdgeschoss.

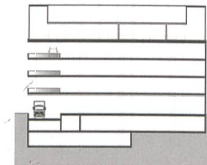
Ein Stützenraster von zwölf Metern und überhohe Räume spielen die Geschosse frei und lassen jede erdenkliche Nutzung zu, ob Bäcker, Malermeisterin oder Grafiker. Im Gebäude kann produziert, gearbeitet, ausgestellt oder gelagert werden. «Wir bauen eine Struktur wie ein Regal. Die Nutzer können die Struktur auffüllen, wie sie wollen», sagt Architekt Yves Schihin. Das Haus wird als Rohbau erstellt, den die Mieter individuell ausbauen und einrichten. In den obersten zwei Geschossen setzten die Planer dem Bau eine gläserne Krone auf: Sie ist als Gewächshaus konzipiert, das «urban farming» im grossen Stil erlaubt. Mit der sogenannten Aquaponik soll die Aufzucht von Fischen in Symbiose mit dem Anbau von Pflanzen funktionieren – ohne einen einzigen Quadratmeter Land zu verschleissen. Hier wird in der Stadt für die Stadt produziert.

Leider existiert das Projekt bisher erst auf dem Papier. Nachdem das Projekt bereits aufgegleist war, ging die Stadt Basel zurück auf Feld eins und schrieb das Grundstück unter Projektentwicklung erneut aus. Im Februar erhielt das Projekt «Werkarena» von Steiner den Zuschlag. Ein ähnliches Vorhaben wie das «Tatort» in Basel ist 2012 bereits in Zürich gescheitert. Vielleicht wird das Gewerbehaus der Zukunft aber woanders dereinst Realität. Der Stadt täten der damit ermöglichte Nutzungsmix und die Verdichtung in die Höhe gut. **Andres Herzog**

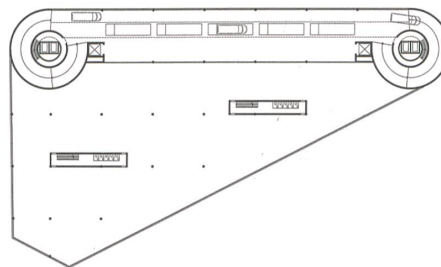
Projekt Tatort, 2013
 Neudorfstrasse, Basel
 Bauherrschaft: Immobilien Basel Stadt
 Architektur: Burkhalter Sumi, Zürich
 Konzept: Wüest & Partner, Zürich; Senn Resources, St. Gallen



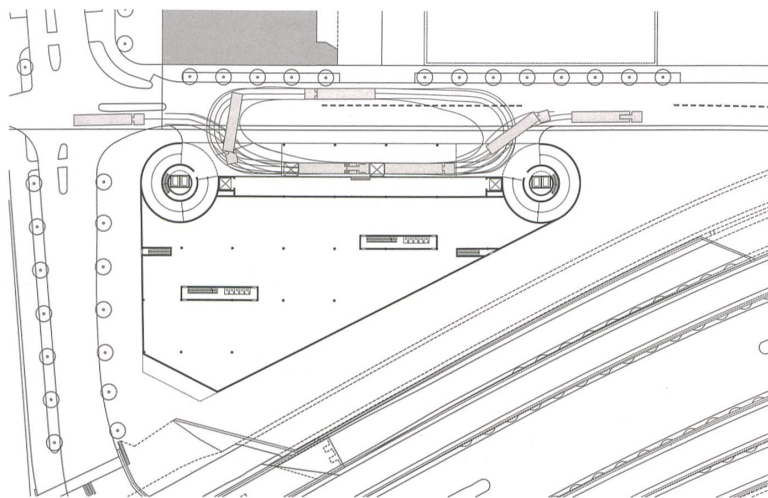
Dank der Rampe wird jedes Stockwerk zum Erdgeschoss.



Querschnitt



1.-3. Obergeschoss



Situation

Gewerbe und Büro verzahnt

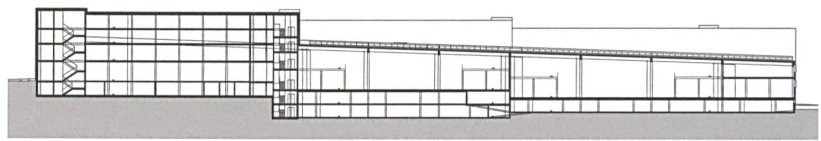
Nach Zürich Nord das unscheinbare Bronschhofen SG: Hier, im Norden von Wil, entsteht bis 2015 ein weiteres Mehr-Gewerbehaus nach dem Vorbild des «Nørd» in Oerlikon mit denselben Partnern im Hintergrund. Bauherr ist die Totalunternehmung Senn BPM, die Architektur liegt in den Händen von Beat Rothen, für die Umgebungsgestaltung sind wiederum Müller Illien verantwortlich. Alles dasselbe also? Nicht ganz, denn die Klientel beim G-Werk in Bronschhofen ist eine andere als in Zürich. Während dort markenbewusste Kreativwirtschaftler das Projekt massgeblich mitprägten, richtet sich der Bau in der Ostschweiz an ein bodenständiges Gewerbe: Das sind kleinere Bau- und Handwerksbetriebe, Fensterbauer, Schreinereien oder Druckereien.

Auch ohne prestigeträchtigen Ankermieter sind ebenso robuste und flexible Flächen gefragt. Angestossen von der Standortförderung des Kantons St. Gallen sollen auf dem 12 000 Quadratmeter grossen Areal 100 Arbeitsplätze entstehen. Für den Standort sprachen neben der Nachfrage der regionalen KMU und dem grossen Grundstück vor allem die zentrale Lage und die verkehrsmässig günstige Lage. Die Bahnstation AMP Bronschhofen bindet das G-Werk ans Bahnnetz an, auf der Strasse sind St. Gallen und Zürich in einer knappen halben Stunde erreichbar.

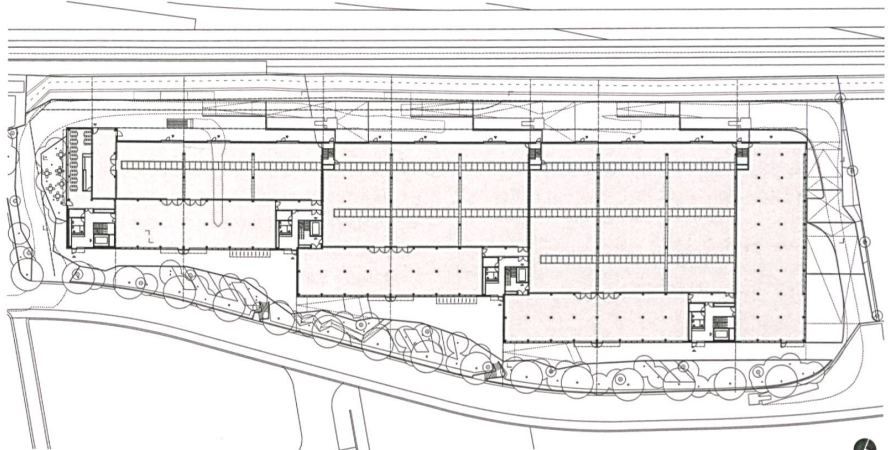
Wie schon im «Nørd» kombinieren die Architekten Büro- und Gewerberäume mit einer grossen Werkhalle. Sie kann frei unterteilt und nach Bedarf mit einer Galerie im ersten Geschoss ergänzt werden. Anstelle des kollektiven Miteinanders in Zürich Nord gingen die Architekten für das G-Werk eher von einem gutnachbarschaftlichen Nebeneinander aus. Entsprechend bildet die Werkhalle nicht das Herzstück des Baus, sondern verzahnt sich entlang der Längsseite als eigenständiger Baukörper mit dem viergeschossigen Bürogebäude. Die lineare Struktur teilt den Grundriss in gut bemessene, nebeneinanderliegende Einheiten auf, die jeweils über ein Stück Halle und ein Stück Bürohaus verfügen. Damit reagiert das Projekt gleichzeitig auf die leicht abfallende Topografie: Die Halle treppt sich längs zweimal ab, ein leicht geneigtes Dach bindet sie wieder zusammen. Marcel Bächtiger

Projekt G-Werk, 2016

Gebenloostrasse, Bronschhofen SG
 Bauherrschaft: Senn Resources, St. Gallen
 Architektur: Beat Rothen Architektur, Winterthur
 Landschaftsarchitektur: Müller Illien, Zürich
 Bauingenieur: Merz Kley Partner, Altenrhein;
 BSP + Partner, Solothurn
 Vermarktung: Staub Treuhand, Zürich



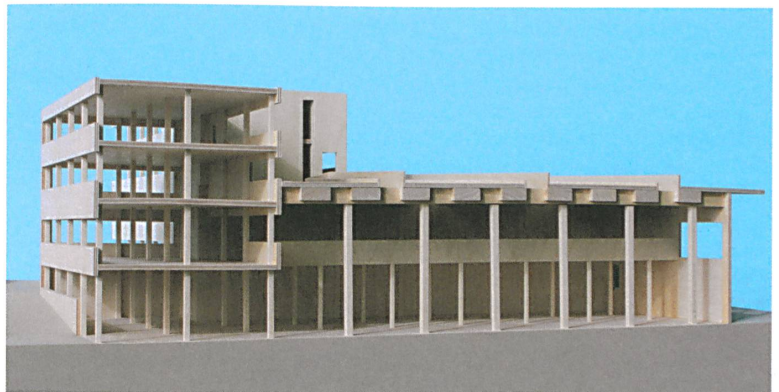
Längsschnitt



Erdgeschoss



Bei Bedarf schafft eine Galerie in der Halle zusätzlich Raum.



Produktionshalle und Büroriegel verzahnen sich im Schnitt.

1 Von gestern für morgen

Seit 1991 setzt sich die Stiftung PWG für den Erhalt preisgünstiger Wohn- und Gewerbeflächen in der Stadt Zürich ein. Die gemeinnützige, öffentliche Stiftung verwaltet rund 260 Gewerberäume, darunter seit 2011 auch eine Liegenschaft an der Flüelastrasse 16 beim Schwimmbad Letzigraben. Dieses Gebiet wird als Wohnadresse zwar immer attraktiver, doch mit der Liegenschaft zeigt die PWG: Hier ist das Gewerbe nach wie vor stark. Das Haus wurde 1944 erbaut und später um einen Fahrzeugaufzug ausgebaut, der alle Geschosse bedient. Im Erdgeschoss hieven zwei Krane bis zu drei Tonnen schwere Lasten herum. Durch die Metallflügeltore können die Lieferwagen direkt in die Werkstätten fahren. So muss ein Gewerbehausein: zweckmässig, flexibel – und bezahlbar. Künftig soll die Fläche noch wachsen: Die PWG plant, das Haus aufzustocken. Foto: Ralph Hut

Gewerbehau, 1944

Flüelastrasse 16, Zürich
Eigentümerin: Stiftung PWG, Zürich

2 Werken und wohnen

Roger Riedener hatte einen Traum: Wohnen und arbeiten am gleichen Ort. Am Rand von Uster hat der Chef und Mitinhaber der Firma Peraves, die luxuriöse Elektrofahrzeuge herstellt, seine Idee für sich und dreissig andere Betriebe verwirklicht. Der KMU-Park Loren besteht aus vier Reihenhauseinheiten, in denen jede Firma ihre eigene Box hat: Eine 15 mal 15 Meter grosse, vierstöckige Einheit, die unteren zwei Geschosse zum Werken, die oberen zum Wohnen. Die kurzen Wege sparen Zeit, Energie und Land. Und dank der Wohnungen ist das Gebiet auch am Abend und Wochenende kein Niemandsland. In den 26 Boxen hat sich ein bunter Gewerbenmix angesiedelt: vom Tattoostudio und der Autowerkstatt über den Storenbauer bis zum Grafikatelier. Alle Einheiten wurden verkauft, einige stockwerkweise vermietet. Bald soll der KMU-Park weiterwachsen: Auf dem Nachbargrundstück fahren 2016 die Bagger für die zweite Etappe auf.

KMU-Park Loren, 2009

Uster West, Uster ZH
Projektidee und Marketing: Roger Riedener, Uster
Generalunternehmer: Streich, Uster
Bauleitung, Ausbau: Forrer Gerber, Uster
Ausführungsplanung: Hans Andres, Zürich

3 Die Geschichte fortschreiben

1851 begann in Schönenwerd ein Stück Schweizer Industriegeschichte, als Carl Franz Bally anfang, Schuhe herzustellen. Zu Glanzzeiten beschäftigte das Unternehmen mehr als 7000 Personen, bis das Bally-Imperium 1976 zerfiel und im Jahr 2000 in Schönenwerd die Produktion eingestellt wurde. Darin sahen die Unternehmer Urs Gloor und Jonathan Bodmer eine Chance: Sie übernahmen mit ihren Firmen Boreal Immobilien und SKW Immobilien die meisten Fabrikgebäude – darunter die alte Stanzerei von 1911, einen der ersten Betonskelettbauten der Schweiz des Architekten

Karl Moser siehe Foto. Viele der Gebäude haben sie renoviert, die Infrastruktur erneuert, grosse Flächen in kleinere unterteilt, Fenster ersetzt, isoliert; stets bemüht, das architektonische Erbe von Carl Franz Bally zu bewahren. Wo früher Schuhe produziert wurden, arbeiten heute mehr als 200 Mieter aus den Bereichen Industrie, Gewerbe, Handel, Kultur, Bildung, Dienstleistung sowie Private in Ateliers. Zurzeit sind achtzig Prozent der rund 60 000 Quadratmeter Mietfläche belegt.

Gewerbepark im Bally-Areal, seit 2000

Parkstrasse, Schönenwerd SO
Grundeigentümer: Boreal Immobilien, Schönenwerd;
SKW Immobilien, Schönenwerd

4 Temporärer Unterschlupf

In Zürich ist es schwierig, eine erschwungliche Gewerbefläche zu finden. Abhilfe verschafft die Stadt mit einem temporären Unterschlupf: Sie hat das ehemalige Amag-Gebäude in Schwamendingen zwischengenutzt und vermietet die 12 500 Quadratmeter bis mindestens 2017 günstig an das Kleingewerbe und die Kreativwirtschaft. Hoffmannfontana Architekturen haben die Räume umgebaut, ohne ihnen die Direktheit zu nehmen. Sie setzen auf unbehandelte, rohe Materialien und sprühen einen Schriftzug auf den Beton, der den Weg leuchtet und auf die temporäre Nutzung verweist. Die Stadt preist die Werkerei als Sprungbrett in die Stadt an: ein bekanntes Gebäude in einem sich stark entwickelnden Quartier, inklusive Autobahnanbindung. Fotos: Martin Geyer

Werkerei, 2011

Luegislandstrasse 105, Zürich
Grundeigentümerin: Careal Immobilien, Zürich
Globalmieterin: Stadt Zürich
Architektur: Hoffmannfontana, Zürich
Entwicklung: Fischer Immobilien, Zürich

5 Bier brauen und Pläne zeichnen

1997 liess die frisch gegründete Turbinenbräu die Bierbrautradition in Zürich wiederaufleben, nachdem Hürlimann als letzte grosse Brauerei die Produktion eingestellt hatte. Rasch stieg der Absatz, und so zog die Firma 2002 an die Badenerstrasse in Altstetten in grössere Räume. Die Überbauung gliedert sich in drei Teile, die im Untergeschoss verbunden sind: ein Bürobau an der Strasse, eine flache Halle mit Sheddach und ein eingeschossiger Flachdachbau. Neben der brauenden Hauptmieterin, deren Schriftzug an der Strassenfassade prangt, trifft man im Haus auf die unterschiedlichsten Nutzungen, vom Architekturbüro über ein Tonstudio bis zum Elektrounternehmen. Wie beim Bierbrauen gilt: Die richtige Mischung macht es aus.

Gewerbehau, 1939

Badenerstrasse 571, Zürich
Eigentümerin: Sammelstiftung Nest, Zürich

6 Umgenutzte Seifenfabrik

Im Jahr 1834 gründete Johann Jakob Schnyder eine Rosshaarspinnerei und Seifenfabrik, die ab 1842 in Biel produzierte. 1989 verkauften die Nachkommen der fünften Generation den Be-

trieb und bauten das Fabrikgebäude schrittweise in Gewerbe- und Bürohäuser um, ohne dass dabei der industrielle Charme verloren gegangen wäre: Kistler Vogt Architekten erstellten neben der mächtigen Fabrik einen Neubau für Ateliers und Wohnungen. In einer zweiten Etappe verglasten sie den Innenhof und bauten den Dachstock des Altbaus aus. 2007 schliesslich, beim letzten Eingriff, wurde das Lagergeschoss in Büroflächen umgenutzt. Auch dieses Mal ist die bestehende Tragstruktur aus Stahl und Holz erhalten geblieben und nur mit einem silbrigen Anstrich aufgefrischt worden. Heute sind in den Räumen, in denen früher Seife hergestellt wurde, Architekten, Fotografen und Webdesigner tätig.

Umnutzung Schnyder-Areal, 2007

Zentralstrasse 125, Biel
Bauherrschaft: Gebr. Schnyder & Cie Immobilien, Biel
Architektur: Kistler Vogt Architekten, Biel

7 Drei Mal neu in der Binz

Von wegen verdrängtem Gewerbe und übersättigtem Büromarkt: In der Binz, einem Quartier in der Stadt Zürich, planen Baumschlager Eberle Architekten gleich drei Neubauten, die auf insgesamt 28 000 Quadratmetern Büro- und Gewerbefläche bereitstellen. Eine geschwungene Bänderfassade hält das Projekt Tic Tric Trac zusammen, das im Innern im Edelrohbau vermietet wird, damit die Preise tief und die Individualität hoch bleiben. Im ersten Obergeschoss verbindet eine «Kreativmall» die drei Bauten wie eine Strasse. Hier ist Platz für gegenseitigen Austausch und für gemeinsame Anlässe wie Modeschauen oder Ausstellungen, die die Öffentlichkeit ins Haus holen. Im Erdgeschoss knüpfen ein Restaurant, eine Kinderkrippe und ein Lebensmittelladen das Ensemble ans Quartier an.

Tic Tric Trac, 2015

Räffelstrasse, Zürich
Bauherrschaft: Swiss Life, Zürich
Architektur: Baumschlager Eberle, Vaduz
Entwicklung, Vermietung: Fischer Immobilienmanagement, Zürich

8 Gewerbesockel

Zwischen Wallisellen und Dübendorf wächst auf dem Areal der ehemaligen Seidenzwirnererei Zwicky & Co. seit 2012 ein buntes Wohn- und Arbeitsquartier heran. Auf dem Teilareal Süd haben die Genossenschaft Kraftwerk1 und die beiden Anlagestiftungen Adimora und Turidomus ein einheitliches Gewerkekonzzept erarbeitet, um das Parterre zu aktivieren. In kleineren Räumen und grossen Hallen entstehen in den Erd- und Obergeschossen rund 5300 Quadratmeter bezahlbare Gewerberäume: für Werkstätten und Ateliers, für Läden und Handwerker. Damit das neue Quartier belebt auf den Boden kommt.

Zwicky-Areal Süd, 2016

Dübendorf / Wallisellen ZH
Bauherrschaft: Genossenschaft Kraftwerk1, Zürich;
Anlagestiftungen Adimora und Turidomus, Zürich
Architektur: Schneider Studer Primas, Zürich



1 Gewerbehäus Flüelastrasse, Zürich



2 KMU-Park Loren, Uster



3 Gewerbpark im Bally-Areal, Schönenwerd



4 Werkerei, Zürich



5 Gewerbehäus Badenerstrasse, Zürich



6 Umnutzung Schnyder-Areal, Biel



7 Tic Tric Trac, Zürich



8 Zwicky-Areal Süd, Dübendorf/Wallisellen