

# Wechseljahre für Fabriken

Autor(en): **Weibel, Mike**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106401>

## **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.

**ALS FOLGE DER DESINDUSTRIALISIERUNG LEEREN SICH DIE FABRIKEN. WIE GENOSSENSCHAFTEN IHNEN ERFOLGREICH NEUES LEBEN EINHAUCHEN, ZEIGEN DREI BEISPIELE MIT DREI GEMEINSAMEN QUALITÄTEN: GUTE LAGE, SPANNENDE MISCHUNG UND ZAHLBARE PREISE. ALLERDINGS NUTZEN NUR WENIGE MIETER/INNEN DIE MÖGLICHKEIT, ARBEIT UND WOHNEN ZUSAMMENZULEGEN.**

**MIKE WEIBEL**

«Maya, wir möchten expandieren und brauchen mehr Platz», ruft der Jungunternehmer der Präsidentin der Genossenschaft Limmatau durchs offene Fenster zu. Doch die ehemalige Fabrikliegenschaft in Ennetbaden ist voll vermietet, zu etwa 60 Prozent an Gewerbetreibende, der Rest als Wohnateliers. Aussicht auf Freiflächen besteht zurzeit nicht.

Die Stadt Baden, Besitzerin des Areals, gab den Auftrag zu Umnutzungsstudien, die schliesslich in ein eingabereifes Bauprojekt mündeten. Als Bauträgerin formierte sich zu diesem Zeitpunkt die Genossenschaft Limmatau. Sie übernahm die Parzelle im Baurecht und modifizierte die Ausführungsplanung gemäss eigenen Bedürfnissen. Ein Planungs- und Umweltbüro, Mitinitiant der Genossenschaft, besorgte gleich die Bauleitung vor Ort und gab den Anstoss zu einer ökologischen Optimierung

des Konzepts. «Den Innenausbau haben dann die Mieter selber übernommen», erzählt Maya Pfister. «Wir stellten einfach die Räume mit den Installationen zur Verfügung und berieten sie anschliessend, vor allem in ökologischer Hinsicht.»

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass die Limmatau auch in Sachen Energieversorgung innovativ ist: Die städtischen Werke betreiben in der Liegenschaft ein Blockheizkraftwerk. Mit diesem Contracting bleiben der Genossenschaft die hohen Investitionen fürs Kraftwerk erspart. «Hätte die Stadt nicht die Planung vorgeleistet, wäre das Projekt auf dieser Basis kaum zustande gekommen», sagt Bauberater André Roth. Ein weiterer Erfolgsfaktor findet sich in den Statuten der Genossenschaft, wo ausdrücklich die Möglichkeit der – nicht gewinnbringenden – Untermiete festgehalten ist. «Heute sind etwa die Hälfte der

## WECHSELJAHRE

Eine erste Hypothek stand der Genossenschaft «Gewerbe-Wohnen-Arbeiten» (GEWONA) schon ins Haus, bevor sie den Baukredit in Anspruch nahm. Das Gewerbehause an der Basler Dornacherstrasse 101 war randvoll mit Maschinen, Papier, Büromaterial und Chemikalien, als es die GEWONA der Stadt Basel abkaufte. «300 Tonnen Material haben wir insgesamt sortieren und entsorgen müssen», erinnert sich Architekt André Rochat. Fast wäre die Bank wieder ausgestiegen, als die Altlasten zum Vorschein kamen.

Heute ist die ehemalige Papierfabrik wieder ein lebendiges Konglomerat verschiedener Nutzungen: 15 Mietparteien teilen sich in die ansehnliche Fläche, etwa 60 Prozent davon Gewerbe und Dienstleistungen. Das Areal liegt, zurückversetzt vom Lärm der Strasse, nur fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt. «Alles ist zu Marktpreisen und kostendeckend vermietet», sagt GEWONA-

Präsident Hans Eicher nicht ohne Stolz. Eigentlich hatten sich die Initianten des Projekts rund um den Velo-Unternehmer Jörg Vitelli das Ganze anders vorgestellt. Ursprünglich wollten sie nur Räume mit Wänden und Installationen anbieten, den Ausbau jedoch den Mieter/innen überlassen. «Das Gebäude soll für die Nutzer rezyklierbar bleiben, die baulichen Änderungen kurzlebig und austauschbar», formulierte die Planungsgruppe. Doch die Nachfrage wollte sich auf dieser Basis nicht finden. Die Wünsche der Mieter/innen zum Innenausbau kollidierten später teilweise mit den Interessen der Genossenschaft, welche die Kosten des gesamten Umbaus im Auge behalten musste und überdies den Einrichtungsstandard nicht grenzenlos erhöhen konnte. Erschwerend kam beim Umbau hinzu, dass Teile der Liegenschaft schon in Betrieb waren, «so dass wir ständig Provisorien installieren mussten», sagt Architekt Rochat. Auch bautechnisch stellte das Projekt wegen der Vielschichtigkeit der vorhandenen Bausubstanz hohe Ansprüche.

Einsprachen gegen das aussergewöhnliche Bauvorhaben gab es nicht. Basel-Stadt kennt das Mittel des Generellen Baubegehrens, eine Art rekursfähiges Vorprojekt, das von der Baubehörde geprüft wird. Als weitere lokale Besonderheit kommt dazu, dass die Stadt einen eigenen Fonds de Roulement betreibt und aus diesen Mitteln Lie-

genschaften zeitweilig übernehmen kann. Damit wurde die Zeit zwischen dem Konkurs der alten Besitzerin und der Zahlung des Kaufpreises durch die Genossenschaft (erst bei Bezug) überbrückt.

Die Architekten griffen gekonnt ein: Sie entfernten einen Teil der Lagerhalle im Obergeschoss, stockten eine Zeile auf und richteten einen grosszügigen Wohnhof ein, in dem nun erstes zartes Grün spriest.

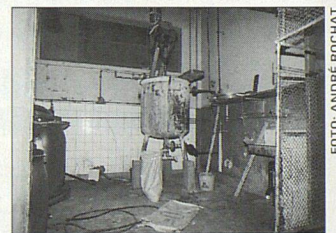


FOTO: ANDRÉ ROCHAT

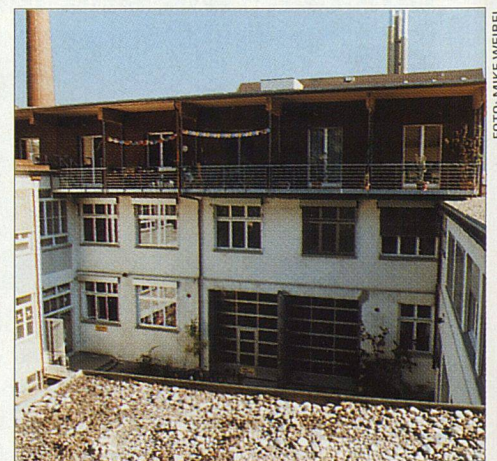


FOTO: MIKE WEIBEL

Erst nach Entsorgung der Altlasten konnte die Papierfabrik umgebaut werden.

### KENNDATEN

Bauherrschaft	Genossenschaft GEWONA
Organisation	Vorwiegend Mieter-Genossenschaft mit Kapitalbeteiligung von 12 Monatsmieten
BGF	4040 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	7,14 Mio., davon 2,53 Mio. Kauf
Erwerbsform	Kauf Grundeigentum
Bauzeit	19 Monate, Bezug etappiert
BKP2/m <sup>3</sup>	Fr. 240.–
Mietzins wohnen	Fr. 200.– bis Fr. 210.–/a/m <sup>2</sup>
Mietzins Gewerbe (ausgebaut)	Fr. 190.– bis Fr. 200.–/a/m <sup>2</sup>



FOTO: RENÉ RÖTHELI

Wohnungen untervermietet», sagt Maya Pfister. Einzelne Genossenschafter/innen wollen erst später einziehen oder dereinst die Wohnung dem ausgewachsenen Nachwuchs überlassen.

Der grosszügige Gemeinschaftsraum wird derzeit noch selten genutzt, der Zusammenhang in der Fabrik ist, ausserhalb des Vorstandes, noch eher lose. Das mag auch daran liegen, dass noch kein gemeinsamer Aussenraum da ist, wo man sich zwanglos etwas näher kommen könnte. Noch stehen auf dem Areal einige Veränderungen an: Die Wogeno Aarau wird ein neues Wohnhaus bauen, und in der Wasserwerkstadt will die Stadt Künstlerateliers anbieten.

Während die Genossenschaft Limmatau mit ihrer gelungenen Umnutzung sich einstweilen selbst genügt, zieht Immobilienberater André Roth bereits an den Fäden eines neuen Projekts. Einer Textilfabrik in

#### KENNDATEN

Bauherrschaft	Genossenschaft Limmatau, 5408 Ennetbaden
Organisation	Mieter-Genossenschaft, Kapitalbeteiligung von 26 Monatsmieten, Untermiete möglich
BGF	4470 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	6 Mio. (exkl. Land und Mieterausbauten von Fr. 356000.-)
Erwerbsform	Baurecht
Bauzeit	12 Monate
BKP2/m <sup>3</sup>	Fr. 245.- (exkl. Mieterausbauten)
Mietzins wohnen	Fr. 135.- bis Fr. 175.-/m <sup>2</sup> /a
Mietzins Gewerbe	Fr. 120.- bis Fr. 170.-/m <sup>2</sup> /a

Sarmenstorf am Hallwilersee steht die Umnutzung ins Haus. Roth hofft, «dass es auch hier zu einer Genossenschaftsgründung kommt».

## FÜR FABRIKEN

In Thalwil, einer Gemeinde am linken Ufer des Zürichsees, halten die meisten Schnellzüge. Im Eiltempo ging auch der Umbau einer unmittelbar beim Bahnhof gelegenen Gewerbeliegenschaft vorstatten; im Februar war Baubeginn, im Dezember ziehen die ersten Mieter/innen ein, nur gerade zwei Jahre nach Gründung der Genossenschaft ARWO (Arbeiten + Wohnen).

Die Lage der Liegenschaft legte dem Projekt auch die Architekten nahe: Das Architekturbüro Archplan ist an derselben Strasse zu Hause. Die Aufgabe für die Architekten war schwierig: Weil das Grundstück bis an den Rand bebaut ist, «mussten wir sehr subtil mit der Nachbarschaft umgehen... und ihnen einige schmerzhaft Zugeständnisse machen», erzählt Armin Oswald. Ausserdem war der Gewerbebau in mehreren Etappen immer wieder erweitert und umgebaut worden. «Beim Planen waren wir optimistisch und haben viel alte Substanz integriert», sagt Oswald, «später auf der Baustelle haben wir uns doch oft für das Ersetzen entschieden, weil es bei gleichem Preis wesentlich einfacher war.» Mit einem konischen, abgetrepten Einschnitt wurde das Volumen der grossen zentralen Lagerräume aufgerissen, Licht und Luft und Aussicht haben nun freien Zutritt zu den sieben in den Obergeschossen untergebrachten Wohnungen. Jede Wohnung hat ihren eigenen Charakter, «jede hat ihre Vor- und Nachteile», sagt der Architekt. Die Ge-

schoswohnung im unteren Teil hat wenig Aussicht, dafür eine eigene Erschliessung und einen Sitzplatz. Die Maisonetten im Westflügel bieten etwas Dachraum-Romantik, die Wohnungen im Ostteil triumphieren mit riesigen Terrassen auf – deren Fläche wird allerdings zu 25 Prozent angerechnet. Zuoberst auf dem neuen Flachdach richten die Bauarbeiter eine Gemeinschaftsterrasse her.

Während die Wohnungen innert weniger Wochen vermietet waren, gestaltet sich die Suche nach Geschäftsmietern schwieriger. Den grossen Raum mit 300 m<sup>2</sup>, gestützt von gusseisernen Säulen, möchte die Genossenschaft gerne erhalten. Aber eine Unterteilung will niemand mehr ausschliessen. Auf der anderen Seite der Gewerbegasse entsteht ein Kulturraum, dessen Betrieb von der Mieterin finanziell unterstützt wird. Was kann man sich mehr wünschen zur Belegung einer neuen Liegenschaft?

Ins Dach der Fabrik werden Kollektoren für die Warmwassererwärmung eingelassen. Die Hauptlast der Heizung trägt ein Gaskessel. Die individuellen Wünsche der künftigen Mieterschaft zum Innenausbau widersprachen teilweise den ursprünglichen, von Zurückhaltung und Bescheidenheit gepräg-

#### KENNDATEN

Bauherrschaft	Genossenschaft ARWO, 8800 Thalwil
Organisation	Vorwiegend Mieter-Genossenschaft, Eigenkapital Fr. 350.-/m <sup>2</sup> Nutzfläche
BGF	2600 m <sup>2</sup>
Erwerbsform	Baurecht
Anlagekosten	ca. 6,5 Mio. (ohne Land)
BKP2/m <sup>3</sup>	Fr. 400.- bis Fr. 450.-
Mietzins wohnen	Fr. 225.-/m <sup>2</sup> /a.
Mietzins Gewerbe ausgebaut	bis Fr. 240.-/m <sup>2</sup> /a.

ten Intentionen der Genossenschaft. «Manchmal war es an uns Architekten, die Interessen der Genossenschaft in Erinnerung zu rufen», sagt Armin Oswald.

Licht, Luft und Aussicht auf den Zürichsee



FOTO: MIKE WEIBEL