

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 Gewerbezoo 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 erschwingliche 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 Seidenzwirner Zwick & Co. seit 2012 ein buntes Wohn- und Arbeitsquartier heran. Auf dem Teilareal Süd haben die Genossenschaft Kraftwerk 1 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 Kraftwerk 1, Zürich;
Anlagestiftungen Adimora und Turidomus, Zürich
Architektur: Schneider Studer Primas, Zürich



1 Gewerbehaus Flüelastrasse, Zürich



2 KMU-Park Loren, Uster



3 Gewerbepark im Bally-Areal, Schönenwerd



4 Werkerei, Zürich



5 Gewerbehaus Badenerstrasse, Zürich



6 Umnutzung Schnyder-Areal, Biel



7 Tic Tric Trac, Zürich



8 Zwicky-Areal Süd, Dübendorf/Wallisellen