

Arbeitsland- schaften



Best-Practice-Beispiele
Strategien zur Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten

Institut Urban Landscape
zhaw, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Arbeitslandschaften – Strategien zur Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten

Forschungsprojekt:

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)

Institut Urban Landscape (IUL)

Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen

Tössfeldstrasse 11, Postfach 805, 8401 Winterthur

Stefan Kurath, Prof. Dr., Architekt, Leitung Institut Urban Landscape zusammen mit Regula Iseli

Andreas Jud, Dipl. Architekt FH, Wissenschaftlicher Mitarbeiter IUL (Projektleitung)

Moana Heussler, BSc in Architektur ETH, CAS in Quartierentwicklung

Kooperationspartner:

Kanton Aargau

Abteilung Raumentwicklung

Department Bau, Verkehr und Umwelt

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Y-Parc, Yverdon-le-Bains (CH)	5
3	Trumpf, Neukirch (DE)	16
4	M1 Gewerbepark, Essen (DE)	26
5	Millennium Park, Lustenau (AT)	38
6	puntoBregaglia, Vicosoprano (CH)	52
7	Gewerbehaus Noerd, Oerlikon (CH)	63
8	Franke, Aarburg-Oftringen (CH)	75
9	Wagi-Areal, Schlieren (CH)	91
10	Fazit	104

1 Einleitung

Für die zweite Phase der vorliegenden Forschungsarbeit wurden acht Gewerbegebiete aus der Schweiz, Deutschland und Österreich ausgewählt. Sie sind in Bezug auf ihre Grösse, Nutzung, ihre Lage und Bebauung sehr unterschiedlich, wodurch eine grosse Bandbreite an Qualitätsmerkmalen abgedeckt werden kann. Folgende acht Gewerbegebiete werden untersucht und beschrieben:

- 1) Y-Park (Yverdon-les-Bains, CH)
- 2) Trumpf Areal (Neukirch, DE)
- 3) M1 Gewerbepark (Essen, DE)
- 4) Millennium Park (Lustenau, AT)
- 5) puntoBregaglia (Vicosoprano, CH)
- 6) Noerd (Zürich, CH)
- 7) Franke Areal (Aarburg/Oftringen, CH)
- 8) Wagi-Areal (Schlieren, CH)

Die Untersuchungen zu den Gebieten erfolgen, mit Ausnahme des Franke Areals, ohne Besuche oder Interviews vor Ort. Die Informationen werden über eine Internetrecherche zusammengetragen. (Da bei dem Gewerbegebiet der Firma Franke in Aarburg/Oftringen aufgrund der Grösse und internationalen Vermarktungsstrategien der Firma im Internet wenig Informationen zum Areal in Aarburg zu finden ist, wird eine Besprechung vor Ort stattfinden und die gewonnen Erkenntnisse werden später einfließen.)

Die ausgewählten Gewerbegebiete werden entlang folgender Kriterien untersucht:

- Entstehungsgeschichte
- Regionale Lage- und Erschliessungsqualität
- Städtebauliches Konzept
- Freiraumstruktur
- Architektur
- Planungsinstrumente/-strategien
- Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Dabei werden die wesentlichen Qualitäten des jeweiligen Gebietes erkannt und beschrieben. So entsteht eine Sammlung von Best-Practice Beispielen, die Rückschlüsse auf Strategien zur Qualitätssteigerung von Gewerbegebieten zulassen. Es wird beschrieben worin die besonderen Qualitäten bestehen und inwiefern diese in Bezug zu einer häuslicher Nutzung des Bodens, in der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, sowie der Adressbildung und Firmenauftritt einen beispielhaften Beitrag leisten. Es folgt eine Diskussion darüber welche Mehrwerte für die jeweiligen Unternehmen, Gemeinden und Arbeitnehmenden entstanden sind, welche Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und treibenden Kräfte für die erreichte Qualifizierung notwendig waren und mit welchen Instrumenten diese Prozesse initiiert und gesteuert worden sind.

2 Y-Parc, Yverdon-les-Bains, 1986–

2.1 Übersicht

Kennzahlen¹:

	<i>Aktueller Stand</i>	<i>Potential</i>
Grundstücksfläche (GSF)	529'500 m ² (52 Hektaren)	529'500 m ²
Gebäudegrundfläche (GGF)	25'500 m ²	114'700 m ²
Umgebungsfläche (UF)	504'000 m ²	414'800 m ²
Grünfläche (UF)	435'100 m ²	224'600 m ²
Hartfläche (UF)	68'900 m ²	190'200 m ²
Arbeitsplatzdichte	0.26 MA/a GSF	-
Arbeitsplätze	1400	-

Räumliche Lage

Periurban; am südlichen Siedlungsrand von Yverdon-les-Bains.

Verkehrsanschliessung

ÖV-Güteklasse ARE: B (gute Erschliessung). 2 Minuten bis zur Autobahnauffahrt, Bushaltestellen im Areal, 13 Minuten bis zum Bahnhof Yverdon-les-Bains, Fussgänger- und Langsamverkehrswege zum Stadtzentrum.

Nutzungen

Wissenschafts- und Technologiepark. Forschung und industrielle Produktion. Information- und Kommunikationstechnologien, Präzisions- und Medizin-Ingenieurwesen.

Qualitäten

Umfassendes Freiraumkonzept als Vorinvestition des Parks (statt Vorschriften der einzelnen Bauparzellen) mit einem Raster von Grünzügen, Wasserläufen und Fussgängerbereichen.

Entwicklungspotenzial

Aufwertung durch geplanten, zentralen Platz, Belebung durch Ausschöpfung des Flächen- und Arbeitsplatzpotentials. Nutzen von Synergien.

Gewerbegebiet mit Bebauung, Grün- und Hartflächen



¹ Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte durch das IUL ZHAW. Grundlage dienten Luftaufnahmen die im CAD vermessen und so die Flächen ermittelt worden sind.

2.2 Allgemeiner Beschrieb

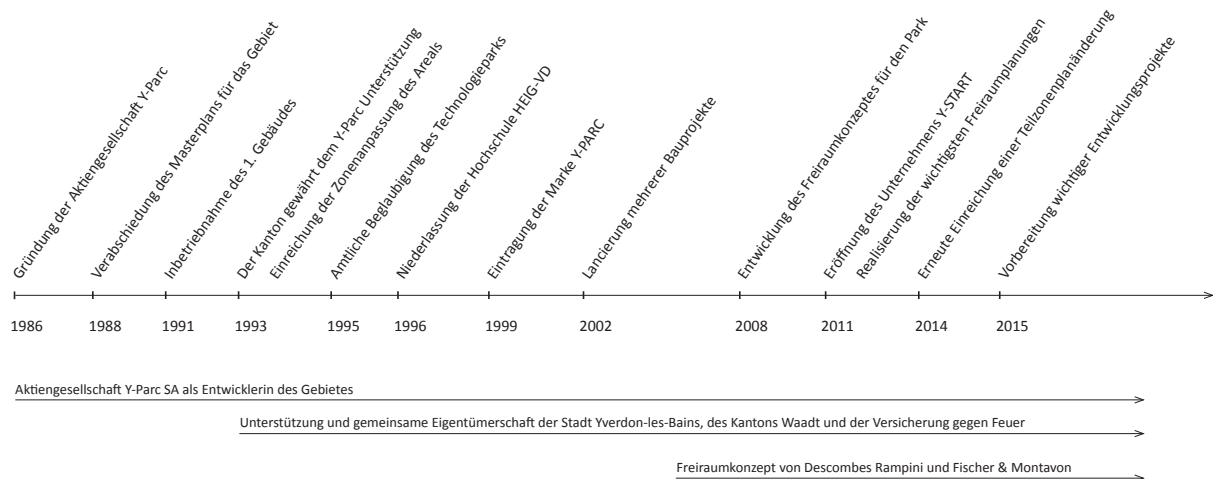
Der Y-Parc in Yverdon-les-Bains ist der erste und der grösste Technologiepark der Schweiz. Er wurde 1991 eröffnet und liegt am südlichen Rand Yverdons. Das 52 Hektar grosse Gebiet ist heute zu ca. einem Drittel bebaut und genutzt. Es umfasst 70'000 Quadratmeter Gewerbefläche auf denen sich Büros, Laboratorien und Produktionshallen befinden. Ungefähr 120 schweizerische und internationale Unternehmen mit 1400 Mitarbeitenden haben ihren Standort auf dem Y-Parc. Das Hauptgewerbe liegt dabei in der Präzisionsindustrie sowie in der Forschung und Produktion von Informations- und Kommunikationstechnologien. Die Hochschule für Technik und Wirtschaft des Kantons Waadt hat sich auf dem Y-Parc eingemietet und trägt zum dynamischen und innovativen Forschungsmilieu bei. Mit Y-Start gibt es eine Institution die speziell neue Start-Ups fördert und ihnen den Aufbau und die Niederlassung im Y-Parc vereinfacht.

Verschiedene Entwickler- und Investorenfirmen sind am Gebiet des Y-Parc beteiligt, die gemeinsamen Eigentümerinnen sind jedoch die Stadt Yverdon-les-Bains, der Kanton Waadt und kantonale Versicherung gegen Feuer und Naturelemente des Kantons Waadt. Sie sind für die Werteinschätzung aller Parzellen zuständig. Der Technopark wird von der Gemeinde im Rahmen des Projektes agglo-Y immer wieder unterstützt, so z. B. für den Bau einer Bahnhaltestelle.

Besonderes Merkmal bzw. besondere Qualität des Parks ist ein Freiraumkonzept, welches mit Wasserläufen und Erschliessungsachsen ein Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung des gesamten, weitläufigen Gebietes bildet und das prägende Gestaltungselement ist.

2.3 Entstehungsgeschichte

Die Aktiengesellschaft Y-Parc wurde 1986 gegründet, mit dem Ziel einen Forschungs- und Gewerbepark aufzubauen. Nach der Festlegung des Gebietes und einer notwendigen Umzonierung in Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen (Stadt Yverdon, Kanton Waadt und Versicherung ECA) wurde 1991 das erste Gebäude auf dem Technologiepark eröffnet. Die Startphase zog sich durch die 90-er Jahre: die Organisation wurde aufgebaut, Investoren und Unternehmen mussten gesucht werden. Nach und nach entstanden weitere Gebäude, die meisten davon wurden jeweils von einem Unternehmen für ihre spezifischen Forschungs- oder Produktionszwecke erbaut und genutzt. Der Y-Parc wurde nicht in den ersten Jahren vollständig bebaut; die Entwicklung geschieht langsam und ist auch heute noch lange nicht abgeschlossen. 25 Jahre nach der Initialisierung stehen 15 Bauten auf ca. einem Drittel des Gebietes. Geplant ist ein weiteres Gebäude, welches das Service-Zentrum des Y-Parc beinhalten soll. Ein Grossteil des neuen Gebäudes wird von „Kindercity“ belegt werden, einer spielerisch-edukative Institution für die Förderung von wissenschaftlichen Themen bei Kindern.

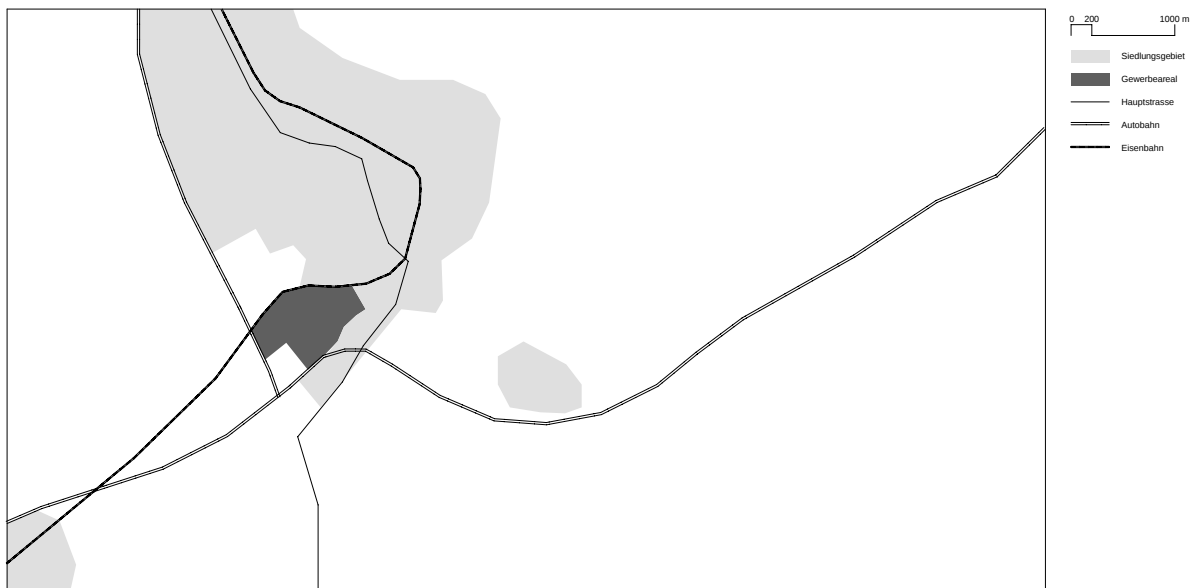


Zeitstrahl Y-Parc.

Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

2.4 Regionale Lage- und Erschliessungsqualität

Das Gebiet des Y-Parcs liegt in der Orbe-Ebene am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Yverdon-les-Bains und profitiert mit diesem Standort von der Nähe zur Deutschschweiz wie auch zu Frankreich. Der Park schliesst zwar an das Siedlungsgebiet der Stadt an, kann aber kaum als Teil davon gelesen werden. Viel eher wird das Gebiet als Gewerbepark auf der grünen Wiese wahrgenommen. In direkter Nachbarschaft liegen zwei weitere Gewerbegebiete, sowie nördlich der Bahnlinie ein Wohngebiet. Abgesehen vom nördlichen Siedlungsgebiet und der Gewerbeareale ist der Y-Parc von Landwirtschaftsgebieten umgeben. Die Lage ist durch ihre Nähe zu Yverdon und die gute Fern-Verkehrsanbindung sehr attraktiv.



Lage- und Erschliessung Y-Parc.
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

Im Süden und Osten wird das Gebiet von Strassen und Autobahn begrenzt: Die Autobahn E25 Bern-Lausanne hat auf Höhe des Parks eine Ausfahrt. Im Nordwesten wird der Park durch eine Bahnlinie vom angrenzenden Wohngebiet getrennt. Somit erhält das Areal eine klar ablesbare und erlebbare Kontur bzw. Grenze.

Als Verbindung in die Stadt besteht eine Buslinie mit zwei Haltestellen im Y-Parc. Neben der guten Erreichbarkeit mit dem Auto und einem Car-Sharing-Konzept verfügt der Y-Parc auch über Miet-Velo-Stationen. Die Planung einer RER-Station (regionaler Schnellzug) vervollständigt das umfangreiche Erschliessungs- und Mobilitätsangebot. Der hohe Anteil an AutomobilistInnen im Y-Parc hat in den letzten Jahren zu einigen Problemen mit der Parkierung geführt. Relativ grosse Flächen des öffentlichen Freiraums werden für die Parkierung genutzt, trotzdem sehen sich einzelne Konzerne mit einem Parkplatzmangel konfrontiert.

2.5 Städtebauliche Betrachtungen

a. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet hat durch die allseitige Begrenzung durch Bahnlinien, Kantonsstrasse und Autobahn und die dadurch entstehende Trennung von der Umgebung, aber auch wegen seiner spezifischen Nutzung, einen gewissen Inselcharakter. Durch die Nähe der zwei Gewerbegebiete im Nordosten und im Süden wirkt die grossmassstäbliche Bebauung dennoch eingebettet, auch die Autobahnausfahrt trägt zum typischen Industrie- bzw. Gewerbecharakter bei.

Das städtebauliche Konzept ist in diesem Fall das Freiraumkonzept, welches ein Gerüst für das gesamte Gebiet bildet. Es beinhaltet die Disposition der Strassen, Festlegung von Plätzen und der Hauptachse. Ein wichtiges Element sind Wasserläufe, die zusätzlich zu den Strassen eine Strukturierung und gleichzeitig eine Parzelleinteilung des Gebietes erwirken.

Die Bebauung ist noch nicht sehr weit fortgeschritten, vom sehr grossen Gesamtgebiet ist bloss der nordöstliche Drittel bebaut, welcher der Stadt zugewandt ist. Die Baukörper sind meist grosse, längliche Volumen, durch die sehr weitläufige Disposition und die grossen Zwischenräume kommt aber kein Eindruck von dichter Bebauung oder gefassten Strassenräumen zustande (mit Ausnahme vielleicht der Rue Galilée). Dies obwohl als Kompensation der Vorinvestition in das Grünraumkonzept durch die Eigentümerinnen die erlaubte Dichte für den Y-Parc verdoppelt wurde.



Nur der nordöstliche Drittel ist bisher überbaut.
Quelle: www.google.ch/maps/search.

b. Freiraumstruktur

Das gestalterische Kernstück des Y-Parcs ist das Freiraumprojekt von Descombes Rampini und Fischer & Montavon. Es orientiert sich räumlich an der flachen, geometrisch geteilten Flussebene der umgebenden Landschaft: Ein 900 Meter langer Kanal bildet das Rückgrat, quer dazu verlaufen Gräben, die das Wassersammelsystem vervollständigen, alternierend dazu verlaufen Stichstrassen, die im nördlichen Teil in eine weitere Längsachse münden und nur in einem Fall in einer Wendeschleife enden. Entlang der Längsachse verläuft die ‚Promenade des Sciences‘ als rund 4 m breites Betonband mit daran anschliessender Ton-Kalkstein-Fläche, welche die Fussgängerzone bildet. Die Erschliessungsachse, die so gleichzeitig Aufenthaltsort ist, wird durch Bäume beschattet sowie mit Bänken und Tischen bespielt, die zum Aufenthalt einladen sollen.² Das Langsamverkehrsnetz gliedert sich in die übergeordneten Strategien des Programm AGGLO-Y ein. Für dieses Verkehrskonzept bekam der Y-Parc die Auszeichnung des „flaneur d’or 2014“. Ein zentraler Platz ist an der Kreuzung der zwei Hauptachsen geplant. Sobald das Gebäude mit öffentlichen Nutzungen am Wasser realisiert wird, wird dieser Bereich des Gebietes das Herzstückstück mit entsprechender aussenräumlicher Qualität werden. Da sich die Gestaltung des Freiraums stark an der umliegenden Kulturlandschaft orientiert, vermitteln die noch nicht bebauten, brachen Flächen zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und wirken nicht störend.



Plan des Freiraumkonzeptes von Descombes Rampini und Fischer & Montavon.
Quelle: Anthos Zeitschrift für Landschaftsarchitektur.

² Aus: Jurybericht zum Fussverkehrspreis Infrastruktur Flaneur d’Or 2014.

Betrachtet man die Aussenräume auf kleinerem Massstab, stellt man die für Gewerbeparks typischen Restflächen zwischen Strasse und Gebäudekante fest: Sie sind von Asphaltflächen und durch Bordsteine abgetrennte Rasenflächen, Zäune oder Hecken, Parkierungsflächen und Firmenschildern geprägt. Teilweise wurden Bemühungen zur qualitätsvolleren Gestaltung dieser Freiflächen gemacht, so wurden hohe Gräser gepflanzt, es gibt Parkierungsflächen mit rasenbewachsenen Gittersteinen usw.



Zentraler Wasserkanal.

Quelle: fleneurdor.ch/download/17/box/1959_yverdon_candidature_fdo2014_a3.pdf.

c. Architektur

In ihrem Ausdruck sind einige der Bauten auf dem Y-Parc klar zweckorientiert und weniger auf architektonische Qualität bedacht. Die flächenmässig sehr ausladenden, niedrigen Baukörper haben vorwiegend geschlossenen Fassaden, andere sind typische Bürobauten, die mit starker Farbgebung (Gelb und Rot) oder anderen Extravaganzen (halbrund vorgelagerter Annex) nach Aufmerksamkeit heischen. In der Rue Galilée hingegen, wo die dichteste Bebauung besteht, können durchaus auch architektonische Qualitäten ausgemacht werden, wie zum Beispiel das Gebäude CEI3 zeigt.



Vogelperspektive auf den nördlichen Teil des Y-Parc (im Vordergrund) und das benachbarte Gewerbegebiet. Auf der brachliegenden Wiese in Bildmitte ist das neue Service-Zentrum geplant.
 Quelle: <http://www.24heures.ch/vaud-regions/nord-vaudois-broye/cite-sciences-enfants-gestation-yverdon/story/13126064>.



Das Gebäude CEI3 an der Rue Galilée.
 Quelle: http://www.weinmann-energies.ch/references_page/eca-cei-3-rue-galilee-6-centre-d-entreprise-et-d-innovation-yverdon-les-bains/.

d. Planungsinstrumente/ - Strategien

Die Planung des Y-Parks ist in das Agglomerationsprogramm AggloY eingebettet und wird von diesem finanziell unterstützt. 1993 wurde eine Umzonierung vorgenommen um die Realisierung des Technoparks auf ehemaligem Landwirtschaftsland zu ermöglichen. Das wichtigste Planungsinstrument ist das Freiraum- und Verkehrskonzept sowie die Vereinbarung mit der Stadt, als Gegenleistung für die Vorinvestition in die Freiraumgestaltung die erlaubte bauliche Dichte auf dem Areal zu verdoppeln.

2.6 Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Der Y-Parc ist ein Wissenschafts- und Technologiepark, der Forschung und industrielle Produktion beinhaltet und von verschiedenen Firmen bespielt wird. Davon sind 50% Unternehmen, die in der Präzisionsindustrie (Tradition der Uhrenindustrie) sowie im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie tätig sind. Ausserdem ist die Hochschule für Technik und Wirtschaft des Kantons Waadt auf dem Areal eingemietet.



Bild des Restaurants und einer der wöchentlich fünf verschiedenen Foo-Trucks.
Quelle: <https://www.y-parc.ch/la-vie-a-y-parc/restauration-commerces/>.

Heute hat der Y-Parc ein einziges Restaurant und mehrere Essens-Angebote in Form von „Food-Trucks“. Um das Angebot des öffentlichen Service zu erweitern ist ein grosses, zentral gelegenes Gebäude geplant, wo weitere Restaurants und Cafés aber auch gemeinschaftlich genutzte Sitzungsräume und weitere Begegnungsorte entstehen sollen. Der Neubau soll das sozio-ökonomische Herz des Parks werden und gleichzeitig seine Visitenkarte. Im selben Gebäude wird Kindercity einziehen, eine spielerisch-edukative Einrichtung, die eine Vielzahl von BesucherInnen in den sonst eher hermetischen Park bringen und somit für Belebung sorgen wird.

Abgesehen von den oben genannten und den Mobilitäts-Angeboten funktionieren die einzelnen Unternehmen autonom und es gibt bisher wenig Berührungspunkte wo Synergien genutzt werden.

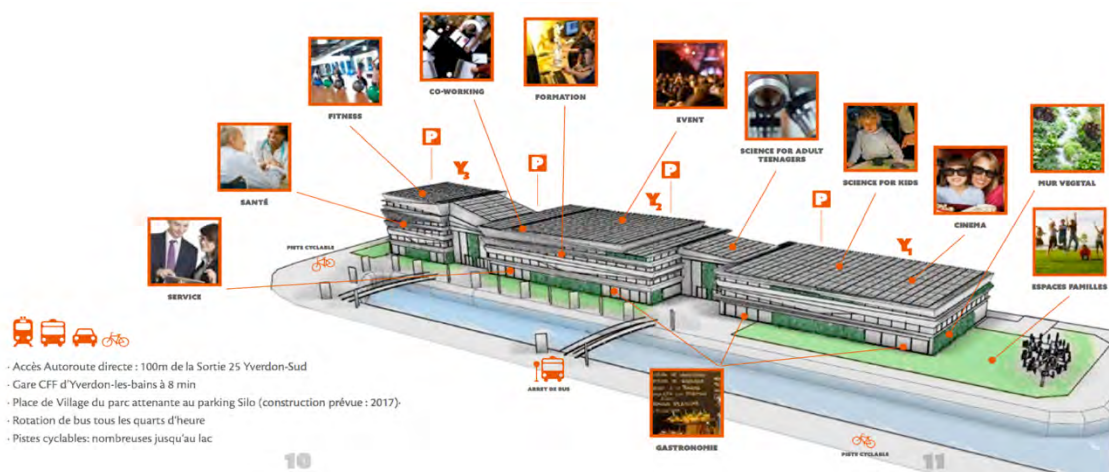


Illustration des geplanten Service-Centres.

Quelle: https://www.y-parc.ch/fileadmin/user_upload/Booklet_Centre-services.pdf.

2.7 Fazit

Speziell am Y-Parc ist seine Grösse. Mit 520'000 Quadratmetern ist es das grösste der untersuchten Gebiete. Dass es nur ca. zu einem Drittel bebaut ist mag an der mangelnden Nachfrage liegen. Es stellt sich jedoch die Frage, ob der Leerstand ein Missstand ist, oder ob die sehr langsame bzw. unvollständige Besetzung des Parks Absicht der Betreiber ist. Dass die Anlage trotz der geringen baulichen Dichte durch die unvollständige Bebauung gut funktioniert, ist der Verdienst des Freiraumkonzeptes. Dieses gibt dem Park wie weiter oben beschrieben durch eine einfache Struktur eine Ordnung und ein Rückgrat. Innerhalb dieses Gerüsts können sich die Gebäude flexibel arrangieren, den eigentlichen Baukörpern kommt durch das übergeordnete Netz an Grün- und anderen Freiräumen eine sekundäre Rolle zu. Das Innovative und Vorbildliche des Verkehrskonzeptes, welches als Einheit mit dem Grünraum gedacht ist, liegt einerseits an der hohen landschaftsarchitektonischen Ästhetik. Andererseits liegt es daran, dass zu allererst die Fussgängerverbindungen geplant und diese auch zuerst gebaut wurden. Den Mitarbeitenden wird so vom ersten Tag an eine attraktive Umgebung angeboten.

Grundsätzlich kann zum übergeordneten Freiraumkonzept gesagt werden, dass es ein sehr vielversprechender Ansatz ist, die städtebauliche Entwicklung zu lenken. Diese Art der städtebaulichen Planung eines neuen Campus auf der grünen Wiese durch die Kraft der Landschaftsarchitektur ist bemerkenswert und wird dem Gebiet eine hohe soziale und aussenräumliche Qualität geben. Auf Grund der noch geringen Nutzung wirkt die Infrastruktur heute jedoch etwas verloren.

3 TRUMPF, Neukirch (DE), 1993–2015

3.1 Übersicht

Kennzahlen:	Aktueller Stand	Potential
Grundstücksfläche (GSF)	31'600 m ²	-
Gebäudegrundfläche (GGF)	16'600 m ²	-
Umgebungsfläche (UF)	15'000 m ²	-
Grünfläche	5'900 m ²	-
Hartfläche	9'100 m ²	-
Arbeitsplatzdichte	1.26 MA/a GSF	-
Arbeitsplätze	400	-

Räumliche Lage Das Areal der TRUMPF befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde.

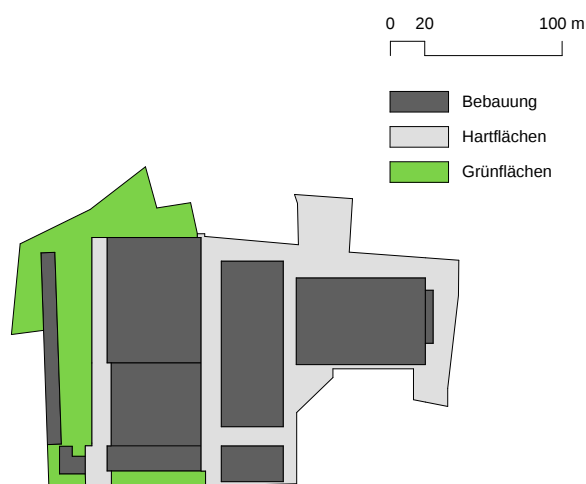
Verkehrsanschliessung Die Autobahn E40 im Norden ist in 13 Minuten mit dem Auto erreichbar. 6 Gehminuten bis zum Bahnhof Ost.

Nutzungen Produktionshallen für Werkzeugmaschinen sowie Gebäude mit Büronutzungen und für interne Schulungen

Qualitäten Das TRUMPF Gelände in Neukirch überzeugt in der Gestaltung der einzelnen Gebäude sowie auch der Aussenräume.

Entwicklungspotenzial Das Entwicklungspotenzial ist mit der Umsetzung des Masterplanes ausgeschöpft.

Gewerbegebiet mit Bebauung, Grün- und Hartflächen



3.2 Allgemeiner Beschrieb

Auf der Grundlage eines Masterplans wurde in Neukirch die Gesamtanlage von TRUMPF, einer Firma für Werkzeugmaschinen, neu organisiert und erweitert. Seit 1993 erfolgt die Einbindung des Areals in seinen landschaftlichen Kontext, schrittweise begleitet von der Anpassung des gebauten Bestandes an neue Nutzungen und der Errichtung von Neubauten unterschiedlicher Bestimmungen.³ Das Resultat der Um- und Neugestaltung ist ein Firmenkomplex, der gemäss Bernd Welcher, dem Produktionsleiter der Trumpf Sachsen GmbH⁴, von den Beschäftigten akzeptiert wird und zugleich beim Anwerben neuer Beschäftigter enorm weiterhilft.⁵

Der Umstand, dass das Architekturbüro Barkow Leibinger alleine für den Masterplan des einzelbetrieblichen Areals und alle Bauten verantwortlich zeichnet, ist speziell und unterscheidet sich von den anderen Gewerbegebieten. Das hat aber in diesem Fall dazu geführt, dass hohe architektonische Ansprüche mit einer geschickten städtebaulichen Anordnung der Gebäude kombiniert worden sind. Es lassen sich betreffend Aussenräume und Typologien Qualitäten ableiten, die auch für andere Gebiete gelten können und somit Allgemeingültigkeit haben.



Areal der TRUMPF Sachsen GmbH in Neukirch.

Quelle: Abgerufen am 25.07.2016 unter <https://www.google.ch/maps/>.

³ Abgerufen am 13.06.2016 unter http://www.barkowleibinger.com/archive/view/masterplan_neukirch.

⁴ Die Trumpf Sachsen GmbH ist ein Unternehmen innerhalb der TRUMPF Gruppe, die den Hauptsitz in Ditzingen nahe Stuttgart hat und zu den weltweit grössten Anbietern von Werkzeugmaschinen gehört.

⁵ Abgerufen am 13.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.

3.3 Entstehungsgeschichte

Ausgangspunkt der Entwicklung in Neukirch war ein Fabrikkomplex, der ursprünglich als Rucksack-, Gamaschen- und Pelerinenfabrik und später als Rationalisierungswerkstatt des Landmaschinenherstellers „Fortschritt“ diente. Bei der Übernahme des Werkes durch „Trumpf“ im Jahr 1993 zeigte sich das Areal in einem desolaten Zustand. Es bestand damals aus Produktionsgebäuden aus der Zeit um 1900, 1970 und um 1980 sowie einer Fabrikantenvilla von 1921. Dies änderte sich grundlegend: Bereits 1993 wurde vom Berliner Büro Barkow Leibinger Architekten ein Masterplan für die Neuorganisation des Firmenkomplexes erarbeitet, der eine planmäßige Umgestaltung des Areals „aus einem Guss“ sichern sollte.⁶



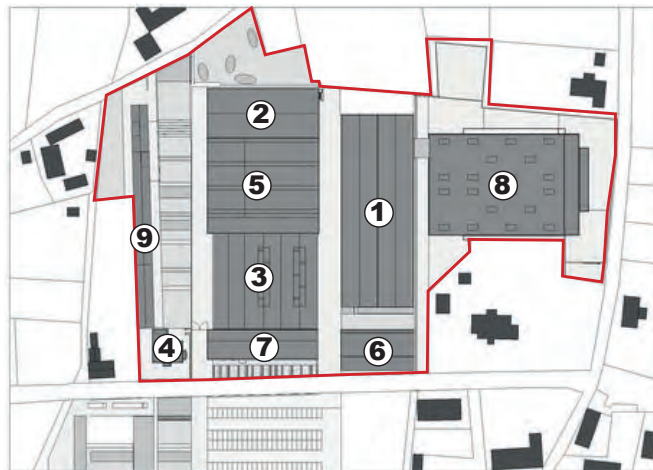
Luftbild Areal im Jahr 1992.

Quelle: Barkow Leibinger Architekten.

Das Ergebnis der Umgestaltung ist ein Komplex, der sich aus einem Arbeitsbereich und einem Erholungsbe-
reich zusammensetzt. Der Arbeitsbereich besteht vor allem aus den sanierten alten Werkhallen und Neubau-
hallen, die in drei parallelen Reihen angeordnet sind. Schon 1993 wurde die Mähfingerrhalle von 1980 saniert,
von 1996 bis 1998 folgte eine um 1970 errichtete Montagehalle, von 1998 bis 1999 wurde eine weitere Mon-
tagehalle aus der Zeit um 1970 umgebaut, zwischen 2002 und 2003 wurde die Fabrikantenvilla zum Schu-
lungs- und Beratungszentrum umgebaut und -genutzt. Ergänzt wurden die sanierten Gebäude durch Neubau-

⁶ Abgerufen am 13.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.

ten: Zwischen 1996 und 1998 erfolgte der Neubau der Lackiererei, zwischen 1999 und 2000 entstand die Musterbauhalle; später folgten das von 2001 bis 2002 errichtete Verwaltungsgebäude und eine weitere Montagehalle, die von 2003 bis 2004 erbaut wurde.⁷



Umbau

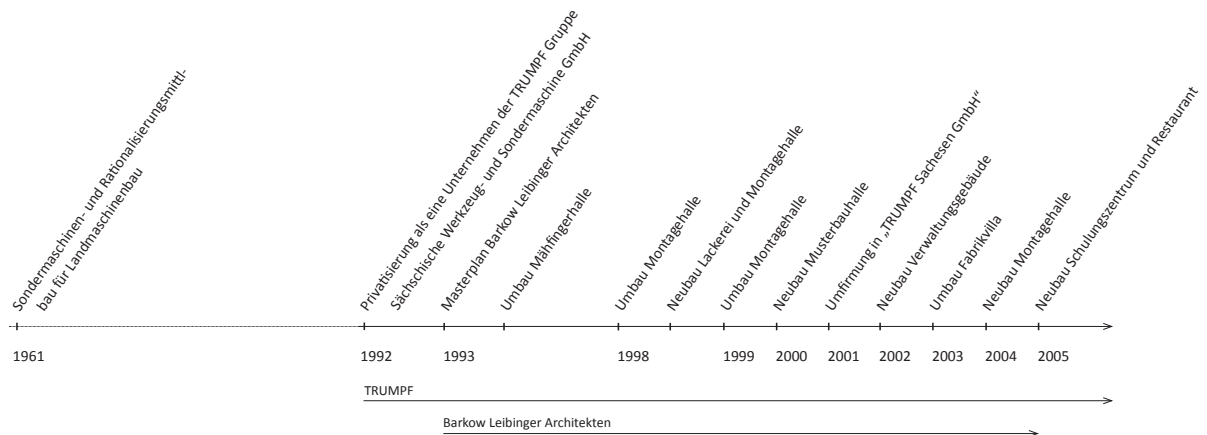
- 1 1993 Mähfingerrhalle von 1980
- 2 1996-1998 Montagehalle von 1970
- 3 1998-1999 Montagehalle von 1970
- 4 2002-2003 Fabrikantenvilla von 1921

Neubau

- 5 1997-1998 Lackerei und Montagehalle
- 6 1999-2000 Musterbauhalle
- 7 2001-2002 Verwaltungsgebäude
- 8 2003-2004 Montagehalle
- 9 2003-2005 Schulungszentrum und Restaurant

Übersicht der Um- und Neubauten.

Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung. Grundlage Situationsplan und Daten abgerufen am 13.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.



Zeitstrahl Entstehungsgeschichte TRUMPF Neukirch.

Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

⁷ Abgerufen am 13.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.

3.4 Regionale Lage- und Erschliessungsqualität

Neukirch liegt im Südosten des Bundeslandes Sachsen. Das Areal der TRUMPF befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde und ist ab der Hauptstrasse (Zittauerstrasse) über die Leibingerstrasse erschlossen. Die Autobahn E40 im Norden ist in 13 Minuten mit dem Auto erreichbar.



Lage- und Erschliessung Trumpf Neukirch.
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.



Areal der TRUMPF Sachsen GmbH am östlichen Rand der Gemeinde Neukirch.
Quelle: Abgerufen am 13.06.2016 unter <https://www.google.ch/maps/>.

3.5 Städtebauliche Betrachtung

a. Städtebauliches Konzept

Die Ausgangssituation im Jahr 1993 zeigt eine heterogene Bebauung. Mit Abbrüchen, Neubauten und Umnutzungen wurde die Situation geklärt. Neu gliedern drei Bebauungsbänder mit länglichen Zwischenräumen und Kopfbauten zur Erschliessungsstrasse das Areal. Gegenüberliegend ist ein grosser Parkplatz auf dem freien Feld angelegt. Die Produktionshallen befinden sich im strassenabgewandten Bereich. Angrenzend an den östlichst gelegenen Bebauungsstreifen befindet sich eine einzelne Produktionshalle als Solitär.



Luftbild Areal der Trumpf Sachsen GmbH in Neukirch 2006.
Quelle: Barkow Leibinger Architekten.

b. Freiraum

Die lang gestreckten Freiräume zwischen den Produktionsstätten wurden so gestaltet, dass sie dem Areal als „gebaute Landschaftsstreifen“ Zusammenhalt verleihen. Über wechselnde Bodenbeläge und mit den Fassaden korrespondierende Materialien verbinden sich die Aussenanlagen mit der Architektur.⁸ Diese Zwischenräume dienen sowohl der Fussgängererschliessung als auch für die An- und Ablieferung der Produktionsstätte.

⁸ Abgerufen am 13.06.2016 unter http://www.barkowleibinger.com/archive/view/masterplan_neukirch.



Je nach Funktion und Nutzung ist die Gestaltung des Freiraumes unterschiedlich ausformuliert.
Quelle: http://www.barkowleibinger.com/archive/view/training_center_with_cafeteria.

Die der Erholung dienenden Freiflächen auf dem Gelände sind nach Entwürfen des Berliner Landschaftsplanungsbüros Kiefer entstanden. Die Planer schufen gleich neben dem Restaurantgebäude eine Promenade mit edelstahlgerahmten Terrassen, Sichtbetoneinfassungen, Pflanzungen und Bänken. Auf der anderen Seite des Betriebsrestaurants wurden Gärten für die Mitarbeitenden angelegt, in denen im Sommer Liegestühle zum Sonnenbaden bereitstehen.⁹



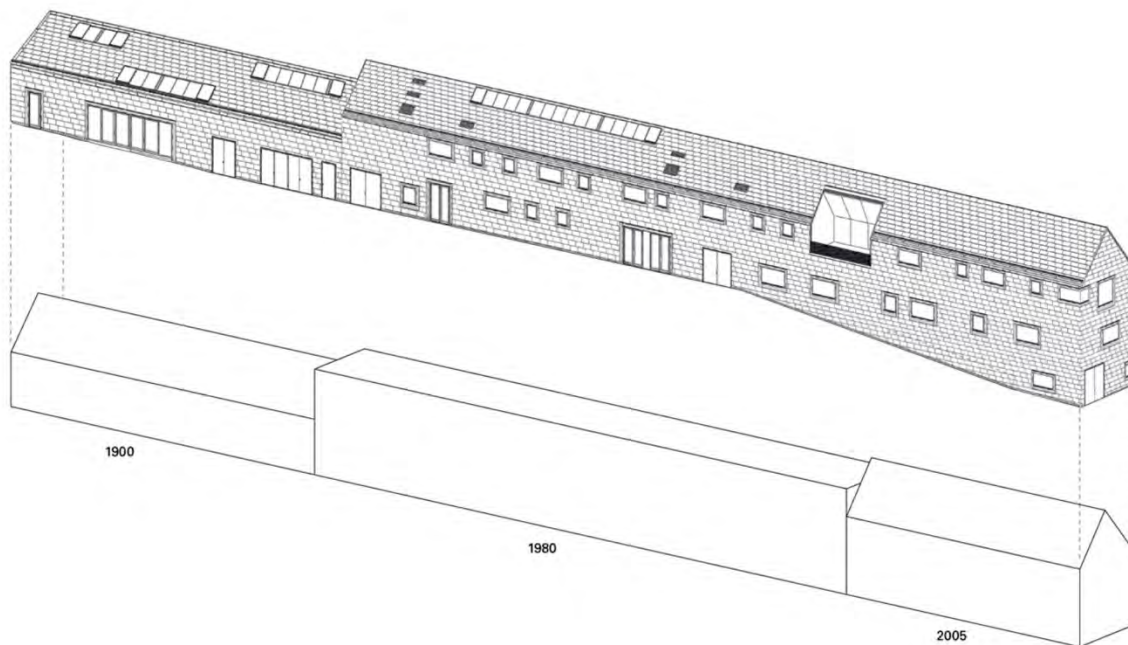
Sorgfältig gestaltete Zwischenräume als Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden.
Quelle: http://www.barkowleibinger.com/archive/view/training_center_with_cafeteria.

⁹ Abgerufen am 14.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.

c. Architektur

Die Um- und Neubauten wurden auf einem hohen architektonischen Niveau umgesetzt. Jedes Gebäude hat sein eigenes, der Aufgabe entsprechendes, Thema, das ihm zu Grunde liegt. Auffallend ist, dass die mehr zu Repräsentation bestimmten Gebäudegruppe entlang der Leibingerstrasse erhöhten Ansprüchen zu genügen versuchen.

Interessant ist die Renovation und Erweiterung eines ehemaligen Stalls. Drei Gebäudeteile werden zu einem zusammengefasst, wobei die historische Giebeldachform beibehalten wird. In diesem Sinne vermittelt das Gebäude formal zwischen den benachbarten Wohnsiedlungen und den Industriegebäuden auf dem TRUMPF Areal. Das lange, lineare Gebäude bildet eine zusammenhängende Kante, welche die Westgrenze des Areals definiert.



Drei Gebäude werden zu einem zusammengefasst welches die Formsprache von traditionellen Giebelhäusern aufnimmt.
Quelle: http://www.barkowleibinger.com/archive/view/training_center_with_cafeteria.

d. Planungsinstrumente/ - Strategien

Ausgangspunkt der Planung bildet der im Jahr 1993 durch das Architekturbüro Barkow Leibinger ausgearbeitete Masterplan. Auf Grundlage dieses Masterplanes wurden von 1993 bis 2005 verschiedene Um- und Neubauten realisiert, welche alle durch das Büro Barkow Leibinger umgesetzt worden sind. Ziel war die Umgestaltung des Areals „aus einem Guss“.¹⁰

¹⁰ Abgerufen am 14.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.

3.6 Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Am Standort der TRUMPF Sachsen GmbH in Neukirch befinden sich Produktionshallen für Werkzeugmaschinen sowie Gebäude mit Büronutzungen und für interne Schulungen. Als Kontrast zum Arbeitsbereich wurde ein Erholungsbereich für die Beschäftigten geschaffen mit dem im Jahr 2006 eröffneten Restaurantgebäude als Kernstück. Eine Remise aus der Zeit um 1900, ein Anbau aus der Zeit um 1980 und ein Neubau wurden hier zu einem zweigeschossigen Gebäude zusammengefasst, das unterschiedliche Funktionen beherbergt. Im Erdgeschoss befinden sich Ausstellungsräume und Werkstätten, während im Obergeschoss Veranstaltungssäle, Schulungsräume sowie das Betriebsrestaurant untergebracht sind.¹¹



Abschluss Restaurantgebäude zu Wohnsiedlung mit Giebelfassade.

Quelle: http://www.barkowleibinger.com/archive/view/training_center_with_cafeteria.

¹¹ Abgerufen am 14.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.

3.7 Fazit

Mit der architektonisch-städtebaulichen Planung aus einer Hand konnte für die langfristige Entwicklung eine gleichbleibende Qualität erreicht werden. Voraussetzung dafür ist der Wille einer Firma ihr Betriebsgelände und die Gebäude mit besonderen Qualitätsansprüchen zu erstellen. TRUMPF zeigt eine Wertschätzung für diese Art von Denken und Gestaltung, wie auch die Beispiele an weiteren Standorten zeigen.¹² Die Firma ist sich den Vorteilen eines solch sorgfältig gestalteten Areals bewusst. Denn für die Fertigung anspruchsvoller Produkte sind hoch qualifizierte und motivierte Fachkräfte erforderlich, die ihrerseits hohe Ansprüche an ihren Betrieb und ihr Arbeitsumfeld stellen. Im Konkurrenzkampf um qualifizierte Mitarbeiter setzt das Unternehmen auf ein gutes Betriebsklima und eben auch auf eine anspruchsvolle Architektur. Das Areal soll also besten Voraussetzungen für eine rationelle Produktion, sowie hervorragende Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten bieten.¹³ Um dies zu erreichen, gab es intensive Abstimmungen zwischen dem Büro Barkow Leibinger Architekten, der Firmenleitung und den Beschäftigten.¹⁴ Diese Diskussionen scheinen gefruchtet zu haben, denn das TRUMPF Gelände in Neukirch überzeugt in der Gestaltung der einzelnen Gebäude sowie auch der Aussenräume.

¹² Abgerufen am 05.07.2016 unter <http://www.barkowleibinger.com/search/trumpf/>.

¹³ Abgerufen am 14.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.

¹⁴ Abgerufen am 14.06.2016 unter <http://www.db-bauzeitung.de/allgemein/traditionell-modern/>.

4 M1 Gewerbepark, Essen (DE), 1991–

4.1 Übersicht

Kennzahlen:	Aktueller Stand	Potential
Grundstücksfläche (GSF)	446'900 m ²	446'900 m ²
Gebäudegrundfläche (GGF)	122'100 m ²	136'800 m ²
Umgebungsfläche (UF)	324'800 m ²	310'100 m ²
Grünflächen	126'600 m ²	109'000 m ²
Hartflächen	198'200 m ²	201'100 m ²
Arbeitsplatzdichte	-	-
Arbeitsplätze	-	-
Räumliche Lage	Nördlich des Stadtzentrums von Essen als Teil des dritten Stadtrings.	
Verkehrsanschliessung	M1 Gewerbepark liegt zwischen Stadtzentrum Essen und den Bundesautobahnen A40 und A42 (in 10 Minuten erreichbar). 24 Gehminuten bis zum Bahnhof Altenessen, 13 Gehminuten bis zur U-Bahn.	
Nutzungen	Produktion, Handwerk und Dienstleistung.	
Qualitäten	Robustes Strassen-/Freiraumgerüst Anbindung an angrenzendes Waldstück als Naherholungsraum Erfolgreiche Zusammenarbeiten von öffentlicher Hand und Privaten	
Entwicklungspotenzial	90% des 13.4 Hektar grossen Gewerbeparks waren Mitte 2010 verkauft. Nur noch wenige Grundstücke sind frei. (90% mit Flächen in Karte überprüfen.)	

Gewerbegebiet mit Bebauung, Grün- und Hartflächen



4.2 Allgemeiner Beschrieb

Der innenstadtnahe Gewerbepark ist ein Beispiel für die Umstrukturierung eines ehemaligen Industriekomplexes (Krupp'schen Lokomotiv- und Waggonbaufabrik) zu einer attraktiven Adresse für Gewerbe und Dienstleister. Mit der Beibehaltung des prägenden Umrisses der Krupp'schen Ringbahn mittels bogenförmiger Allee konnte ein identitätsstiftendes Bild geschaffen werden, welches dem Areal sein Gesicht gibt.

Der Gewerbepark M1 kann als Erfolgsmodell für die Umgebung von Essen bezeichnet werden, denn 20 Jahren nach Beginn der Neuansiedlung ist das Areal zu 90% neu besetzt worden.



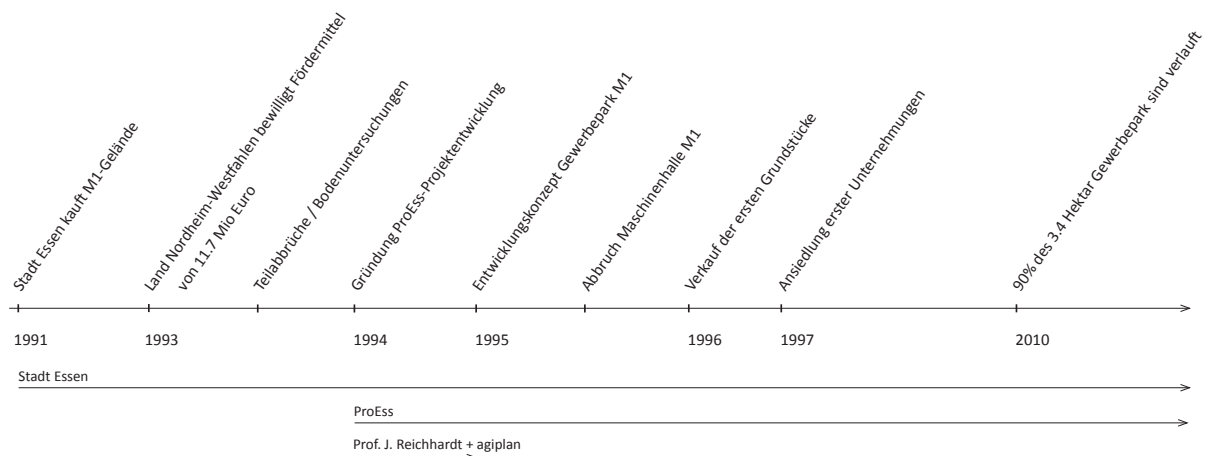
Luftbild M1 Gewerbepark Essen.

Quelle: http://www.ewg.de/immobilien/gewerbestandorte/m1_gewerbepark_1/M1_Gewerbepark.de.html.

4.3 Entstehungsgeschichte

Die Essener Wirtschaftsförderung hat seit 1990 in zahlreichen Gesprächen mit Grundstücksentwicklern, Planern, Architekten und der Bauindustrie unterschiedliche Ideen und Konzeptionen für die geplante Neunutzung des M1-Geländes erhalten. 1991 kaufte die Stadt Essen das brachgefallene Industrieareal und sicherte damit die Chance, an einer städtebaulich wichtigen Lage attraktive Stadtentwicklung zu betreiben.¹⁵

1993 bewilligte das Land Nordrhein-Westfalen Fördermittel von 11,7 Millionen Euro, um den Abbruch aller Bauwerke des Geländes und dessen Neuerschliessung mitzufinanzieren. Daraufhin begannen erste Teilabbrüche und Bodenuntersuchungen. 1994 wurde die ProEss Projektentwicklungs-Gesellschaft Essen mbH von der EWG Essener Wirtschaftsförderungs-Gesellschaft mbH und der Sparkasse Essen gegründet um mit der Entwicklung des M1-Gewerbeparks zu beginnen.¹⁶ Ein 1994 erstelltes Baureifmachungskonzept bot die nötige konkrete Planungsgrundlage. Die Arbeitsgemeinschaft Prof. J. Reichhardt Architekten, Essen und agiplan AG, Müllheim, erarbeitete im Auftrag des Stadtplanungsamtes und der ProEss 1995 ein überzeugendes städtebauliches Entwicklungskonzept, das Grundlagen für die Erschliessungsplanung wurde. Ein gegliederter Gewerbepark für die Zielgruppen Produktion, Handwerk und Dienstleistung sollte entstehen.¹⁷



Zeitstrahl Entstehungsgeschichte.

Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

Auf dem erworbenen Gelände befand sich die rund 40'000 m² grosse Maschinenhalle 1 (M1) der ehemaligen Krupp'schen Lokomotiv- und Waggonbaufabrik. Sie war wirtschaftlich nicht mehr nutzbar und der Abriss der Maschinenbauhalle M1 erfolgte 1995. Ein Jahr später waren die ersten Gewerbegrundstücke verkauft und die

¹⁵ Aufgerufen am 11.07.2016 unter: <https://www.yumpu.com/de/document/view/5233023/das-projekt-m1-gewerbepark-essen/5>.

¹⁶ Aufgerufen am 11.07.2016 unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Lokomotiv-_und_Waggonbaufabrik_Krupp.

¹⁷ Aufgerufen am 11.07.2016 unter: <https://www.yumpu.com/de/document/view/5233023/das-projekt-m1-gewerbepark-essen/5>.

Ansiedlung der Unternehmen im neuen Gewerbepark begann.¹⁸ 90% des 13.4 Hektar grossen Gewerbeparks waren Mitte 2010 verkauft. Die Zahl der seit 1997 hier neu angesiedelten Arbeitsplätze liegt bei 1500.¹⁹



Maschinenhalle 1 (M1) der ehemaligen Krupp'schen Lokomotiv- und Waggonbaufabrik.
Quelle: <http://www.r-m-a-architekten.de/gewerbepark-m1.html>.

¹⁸ Aufgerufen am 11.07.2016 unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Lokomotiv-_und_Waggonbaufabrik_Krupp.

¹⁹ Aufgerufen am 11.07.2016 unter: http://www.ewg.de/immobilien/gewerbestandorte/m1_gewerbepark_1/M1_Gewerbepark.de.html.

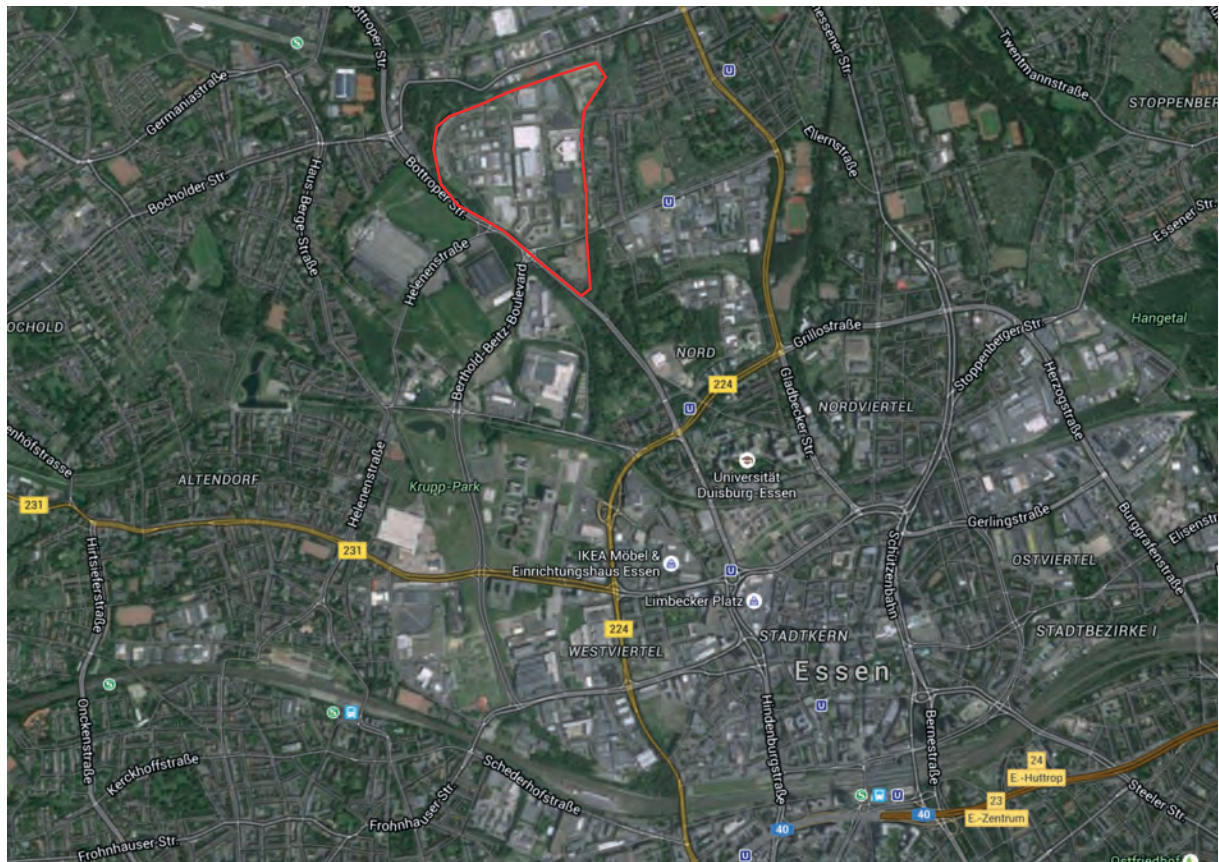
4.4 Regionale Lage- und Erschliessungsqualität

Der M1 Gewerbepark liegt nördlich des Stadtzentrums von Essen. Durch die Nähe zum Stadtzentrum ist eine gute ÖV-Anbindung mit U-Bahn und Bus gewährleistet. Dank der guten Lage zwischen City und den Bundesautobahnen A40 und A42 gilt der M1 Gewerbepark als sehr gute Adresse im Essener Norden. Die bauliche Entwicklung eines dritten Stadtrings hat die Lagegunst des Gebietes weiter verbessert. Der Gewerbepark liegt an einem Knotenpunkt, wo die Entwicklungsachsen Nord und der Stadtring zusammentreffen.²⁰



Lage und Erschliessung M1 Gewerbepark.
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung

²⁰ Aufgerufen am 11.07.2016 unter: https://media.essen.de/media/ewg/inhalt_10/pdf_2/Gewerbestandorte_2015-16.pdf.



Lage M1 Gewerbepark im Norden von der Innenstadt Essens.
Quelle: maps.google.com.

4.5 Städtebauliche Betrachtungen

a. Städtebauliches Konzept

Hauptziel der städtebaulichen Konzeption ist die Wiedergewinnung eines Stücks Stadt und „nicht noch ein weiteres ungastliches Gewerbegebiet vor den Toren der Stadt, sondern das Angebot eines vielschichtigen Stadtraumes mit Qualitäten wie Vernetzung des Gebietes mit seinem Umfeld, Durchführung von Fuss- und Radwegen, Anpassung Topografie und Grünplanung.“²¹

Das Areal gliedert sich in unterschiedliche Bebauungszonen auf. Entlang der bogenförmig verlaufenden Allee „Am Lichtbogen“ ist eine vier bis fünf geschossige Bürozone vorgesehen. Die gewerbliche Kernzone wird durch Nebenstrassen geteilt, was einen bedarfsgerechten Grundstückszuschnitt erlaubt. Der östliche Teil des Areals wird durch eine Zone für Grossbetriebe mit erhöhtem Flächenbedarf gebildet.

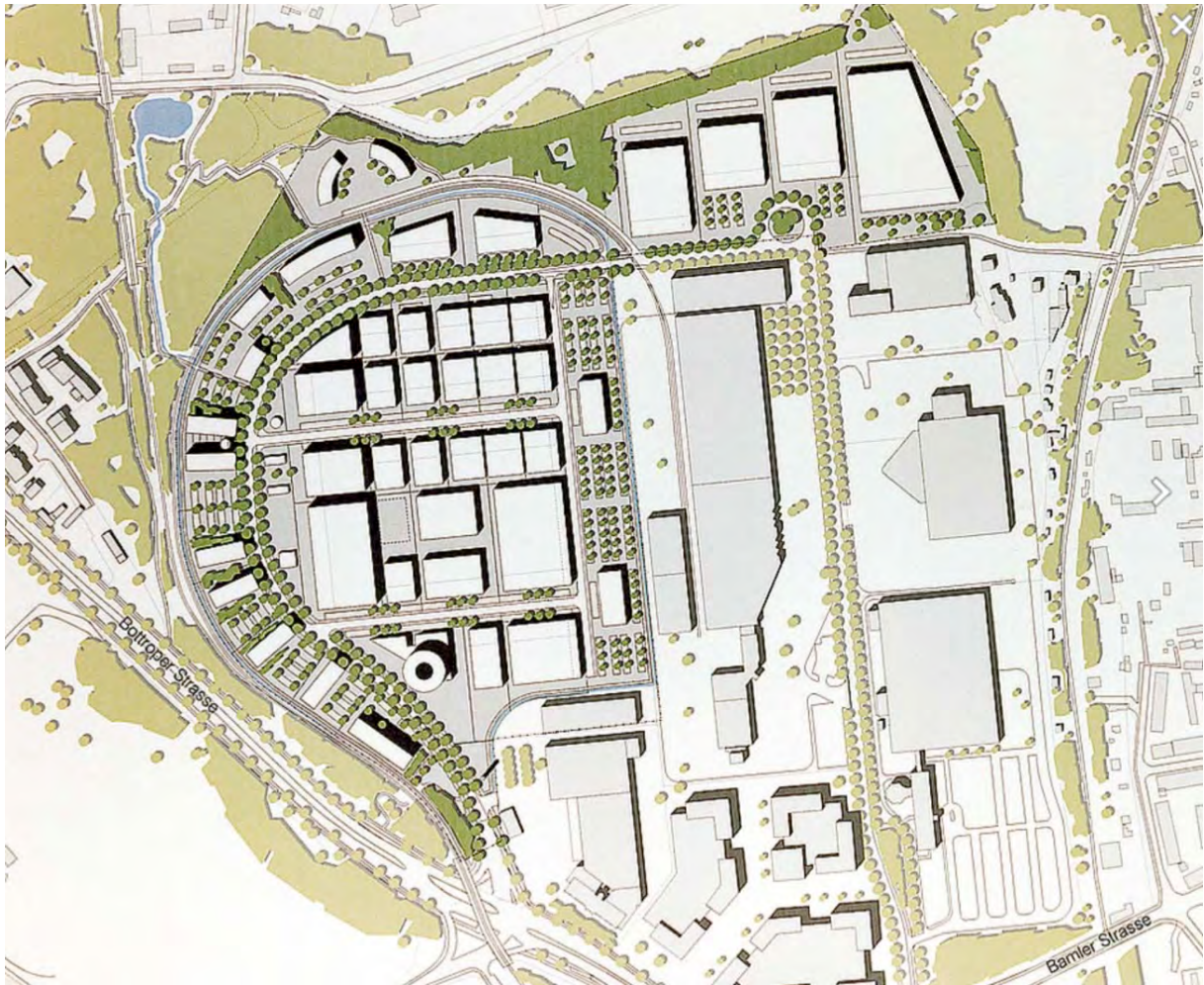


Schrägluftaufnahme

Quelle: https://media.essen.de/media/ewg/inhalt_10/pdf_2/Gewerbestandorte_2015-16.pdf.

²¹ Aufgerufen am 11.07.2016 unter: <https://www.yumpu.com/de/document/view/5233023/das-projekt-m1-gewerbepark-essen/5>.

Der ursprüngliche Bebauungsplan überzeugt in seiner klaren Ausformulierung mehr als es die heute tatsächlich umgesetzte Situation tut. Auffallend ist die nicht mehr ganz so klare Strassenbildung im gewerblichen Teil und das Fehlen der mittleren Grünfläche als Übergang zur Zone für Grossbetriebe. Weiter wird die gewünschte Verzahnung mit dem angrenzende Waldbereich durch die Längsstellung der Bebauung entlang der bogenförmigen Allee verhindert.



Entwicklungskonzept von der Arbeitsgemeinschaft Prof. J. Reichhardt Architekten, Essen und der agiplan AG, Müllheim
 Quelle: <http://www.r-m-a-architekten.de/gewerbepark-m1.html>

b. Freiraum

Das Freiraumkonzept ist integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Der vorhandene Grünzug im Westen und Nordwesten des Areals ist als öffentliche Grünfläche mit parkartigem Charakter gestaltet. Durch und zu diesem Park führen Fusswege. Damit wird er auch zu einer Erholungsfläche für die im Gewerbepark Beschäftigten. Die öffentlichen Verkehrsräume werden durch Alleen und Baumgruppen betont und akzentuiert. Die bogenförmige Haupteinschliessung wird durch eine Allee aus grosskronigen Bäumen in ihrer Funktion betont.

Sie leitet die Besucher durch das Gebiet. An der Haupteinschliessungsstrasse führen beidseitig Fuss- und Radwege. Als ökologisches und landschaftsgestalterisches Element wird das Oberflächenwasser in die Anlagen eines Garbensystems geleitet.²²



Ein Teil des geplanten Parkes im Westen und Norwesten wurde nicht so ausgeführt.
 Quelle: <https://www.yumpu.com/de/document/view/5233023/das-projekt-m1-gewerbepark-essen/5>.

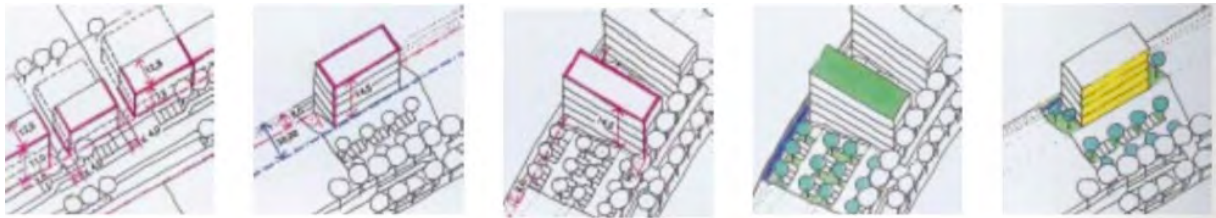
c. Architektur

In Bezug auf die architektonische Ausformulierung der Gebäude gibt es keine besonderen Beispiele zu erwähnen. Es sind pragmatische Büro- und Gewerbebauten ohne nennenswerte Qualitäten. Vereinzelt gibt es Gebäude die eine erhöhte gestalterische Absicht vermuten lassen. Diese haben jedoch keinen Einfluss auf die Gesamtwahrnehmung des Areals.

²² Aufgerufen am 11.07.2016 unter: <https://www.yumpu.com/de/document/view/5233023/das-projekt-m1-gewerbepark-essen/5>.

d. Planungsinstrumente/ - Strategien

Das durch die Arbeitsgemeinschaft Prof. J. Reichhardt Architekten und agiplan AG erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für die Umsetzung des M1-Gewerbeparkes. Die übergeordnete Struktur gibt das städtebauliche Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vor. Für Orientierung und Ordnung im Detail stellt ein Gestaltungshandbuch die Regeln auf, um den Gewerbepark durch die einzelnen Baumassnahmen individueller Investoren funktionell und städtebaulich geordnet zu errichten. Regelungsbedarf besteht für die folgenden Merkmale: Gebäudestellung (Baulinie, Baugrenze), Lage der Gebäude zum Strassenraum, Geschossigkeit, Gebäudehöhe/ -tiefe, Bauweise, Grenzabstände. Die Regeln beziehen sich auf die einzelnen Bauzonen und berücksichtigen die dort vorgesehenen Nutzungsarten. Die städtebauliche Oberleitung begleitet sämtliche Bauvorhaben vom Projektentwurf bis zur Fertigstellung.²³



Ausschnitt aus Gestaltungshandbuch.

Quelle: <https://www.yumpu.com/de/document/view/5233023/das-projekt-m1-gewerbepark-essen/5>.

²³ Aufgerufen am 12.07.2016 unter: <http://www.r-m-a-architekten.de/gewerbepark-m1.html> und <https://www.yumpu.com/de/document/view/5233023/das-projekt-m1-gewerbepark-essen/5>.

4.6 Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Es gibt kein spezifisches Nutzungsprogramm für den M1-Gewerbepark, sehr breite Vertretung von Unternehmungen von Produktion, Handwerk und Dienstleistung. Über allgemeine Einrichtungen ist nicht viel bekannt. Es gibt ein Hotel, diverse Gastrobetriebe und die rund sieben Hektar grosse Naherholungsanlage „van-Eupen-Wald“ grenzt direkt an den Gewerbepark. Dies ist ein Angebot, welches von Geschäftspartnern und den auf dem Areal arbeitenden Personen genutzt wird. Im Jahr 2012 wurde der M1-Gewerbepark ins Netz der Fahrrad-Verleihstation mit dem Motto: „Fahrradwege als Wirtschaftswege“ aufgenommen.²⁴

²⁴ Aufgerufen am 12.07.2016 unter https://www.essen.de/meldungen/pressemeldung_740572.de.html

4.7 Fazit

Der schrittweise Aufbau eines „Stückes Stadt“ kann nicht abschliessend geplant werden, vielmehr zeigt der lange Prozess Abhängigkeiten auf, die sich auf die Umsetzung auswirken. Die selbstauferlegten Vorgaben der Initianten konnten nur teilweise eingelöst werden. Die Definition eines klar gegliederten stadträumlichen Konzeptes und die Formulierung eines gestalterischen Leitbildes wurden zwar vorbildlich durchgeführt. Am Ende mag jedoch nur das robuste Strassen- und Freiraumgerüst zu überzeugen, insbesondere der Rundbogen als identitätsstiftendes Moment und Reminiszenz an die Krupp'sche Geschichte, sowie die gelungene Vernetzung des Gewerbeparks mit der Umgebung. Jedoch wirkt sich die Änderung der Gebäudestellung entlang des Rundbogens negativ auf den Bezug zum angrenzend gelegenen Wald aus. Gestalterische Absichten und Qualitäten sind auf architektonischer Ebene leider keine zu erkennen.

Die Schaffung eines guten Investitionsklimas für Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen, einerseits durch das bedarfsgerechte Angebot von Grundstücken mit grösstmöglicher Nutzungsvariabilität und andererseits durch die Managementleistungen der ProEss haben dazu geführt, dass der M1-Gewerbepark eine hohe Marktakzeptanz aufweisen kann. Dies zeigt sich nicht zuletzt an der Tatsache, dass über 90% der Fläche verkauft ist und genutzt wird.

5 Millennium Park, Lustenau AT, 1997–

5.1 Übersicht

Kennzahlen:	<i>Aktueller Stand</i>	<i>Potential</i>
Grundstücksfläche (GSF)	106'000 m ²	106'000 m ²
Gebäudegrundfläche (GGF)	23'200 m ²	29'000 m ²
Umgebungsfläche (UF)	82'800 m ²	77'000 m ²
Grünfläche	43'200 m ²	35'800 m ²
Hartfläche	39'700 m ²	41'200 m ²
Arbeitsplatzdichte	0.61 MA/a GSF	-
Arbeitsplätze	650 MA ²⁵	-
Räumliche Lage	Siedlungsrandlage ohne Torfunktion im Südosten des Gemeindegebietes. Neben dem Industriegebiet Nord, dem Bahnhof und dem Glaserweg einer der vier wichtigen Standorte für Industrie- und Gewerbe in Lustenau	
Verkehrsanschliessung	Gute Verkehrsanbindung: Mit dem Auto erreicht man die Autobahn in 5 bzw. 10 Minuten. Die Reisezeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln dauert ab Bahnhof Lustenau 18 Minuten und ab Bahnhof Dornbirn 12 Minuten bis zur Bushaltestelle Säugerstrasse, die per Fussweg 5 Minuten entfernt befindet.	
Nutzungen	Hightech- und Dienstleistungsunternehmen mit produzierenden sowie verarbeitenden Nutzungen.	
Qualitäten	Überzeugende städtebauliche Konzeption mit dem geplanten zentralen Platz, welcher Aufenthaltsqualität sichert. Ambitionierte Gestaltung der Gebäude und Freiräume. Die städtebauliche Konzeption wie architektonische und landschaftsarchitektonische Gestaltungsabsichten werden langfristig zur Adressbildung der Unternehmungen beitragen. Vorbildlicher Zusammenarbeit der Gemeinde zusammen mit der Entwicklerfirma PRISMA was eine qualitätsvolle und langfristige Planung ermöglicht.	
Entwicklungspotenzial	Mit dem Masterplan Millennium Park „2016“ hat die Gemeinde Lustenau eine ca. 10'400 m ² grosse Fläche im mittleren Bereich des Millennium Park verkauft und so eine weitere Etappe ermöglicht. Weitere Flächen stehen noch im Nordosten des Areals zur Verfügung.	

Gewerbegebiet mit Bebauung, Grün- und Hartflächen



²⁵ Abgerufen am 11.04.2016 unter <http://www.lustenau.at/de/masterplan-millennium-park-2016-plus>.

5.2 Allgemeiner Beschrieb

Das Gewerbegebiet Millennium Park wird auf der Homepage der Gemeinde Lustenau als gefragter Standort für lokale und internationale Unternehmen angepriesen. Die dort angesiedelten Unternehmen würden vom exklusiven Standort und vom Nutzungsmix durch die umliegenden Firmen profitieren, was insgesamt zu einem attraktiven Ambiente führe.²⁶ Die Entwicklerfirma PRISMA betont den zukunftsweisenden Standort für Unternehmen dank der zentralen Lage, der gut ausgebauten Infrastruktur, der hohen architektonischen Ansprüche, der modernen Büromietflächen und der flexiblen Gewerbeflächen. Es heisst, es werde „ein sich wechselseitig befruchtender Arbeits- und Lebensraum geschaffen, der als Impulsstandort für die ganze Region fungiert. Mit einem reichen Angebot an fachlichen und gesellschaftlichen Veranstaltungen schafft der Millennium Park wertvolle Kommunikations- und Vernetzungsmöglichkeiten für die dort ansässigen Unternehmen.“²⁷



Luftbild Millennium Park mit Blick auf die Gebäude entlang der Sägerstrasse.

Quelle: <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/millennium-park-lustenau/>.

²⁶ Abgerufen am 21.03.2016 unter <http://www.lustenau.at/de/millennium-park>.

²⁷ Abgerufen am 21.03.2016 unter <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/millennium-park-lustenau/standort/>.

Die Vorteile und Gründe für eine Betriebsansiedlung im Millennium Park, die auch positiv für den Firmenauftritt und die Adressbildung wirken, sind die optimale Verkehrsanbindung und flexiblen Expansionsmöglichkeiten, die moderne Infrastruktur und die wirtschaftsfreundliche Einstellung der Gemeinde.²⁸ Für Unternehmen kann der positive Effekt einer prosperierenden Nachbarschaft ein Vorteil sein. Zusätzlich steigert die breite Vermarktung des Millennium Parks Lustenau durch PRISMA die Attraktivität des Standortes.

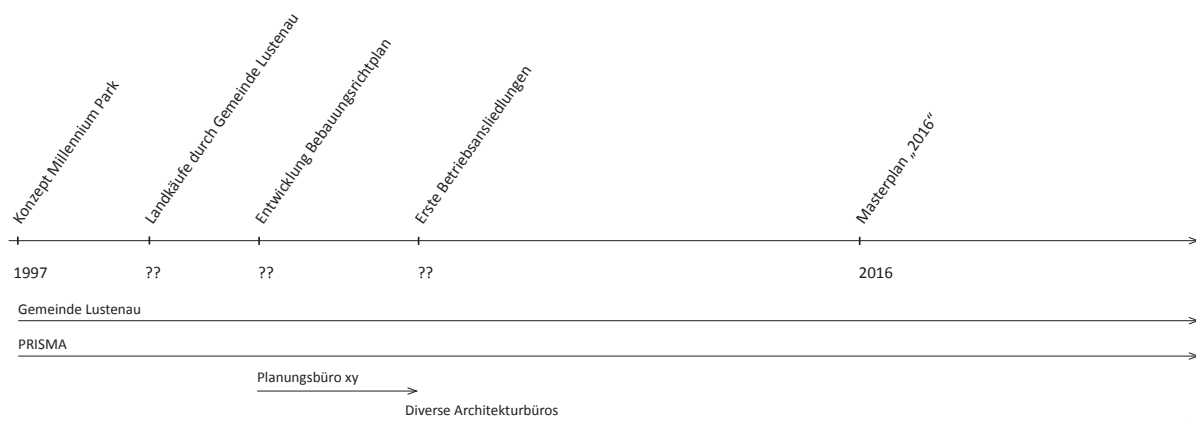
²⁸ Abgerufen am 11.04.2016 unter <http://www.lustenau.at/de/millennium-park>.

5.3 Entstehungsgeschichte

Das ursprüngliche Konzept des Millennium Parks wurde im Jahr 1997 von der PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH zusammen mit der Gemeinde Lustenau entwickelt. Die für die Entwicklung nötigen Landkäufe unbebauter Parzellen am Siedlungsrand wurden von der Gemeinde Lustenau durchgeführt. Die Gemeinde Lustenau und PRISMA haben daraufhin zusammen mit Experten einen Bebauungsrichtplan mit einem ergänzenden Verkehrsinfrastruktur- und Grünraumkonzept entwickelt. Für die Betriebsansiedlung wurden verbindliche Richtlinien definiert. Die Umsetzung des Grünraumkonzeptes erfolgt schrittweise mit der Umsetzung der Gewerbe- und Industriebauten.²⁹



Etappierung (Luftbild 1990, 2001, 2015)
Quelle: PRISMA



Zeitstrahl Entstehungsgeschichte. (Die Antwort von PRISMA betreffend Jahreszahlen ist noch offen.)

Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

²⁹ Email von Melanie Fleisch, Standortmanagement Millennium Park Lustenau, vom 01.04.2016.

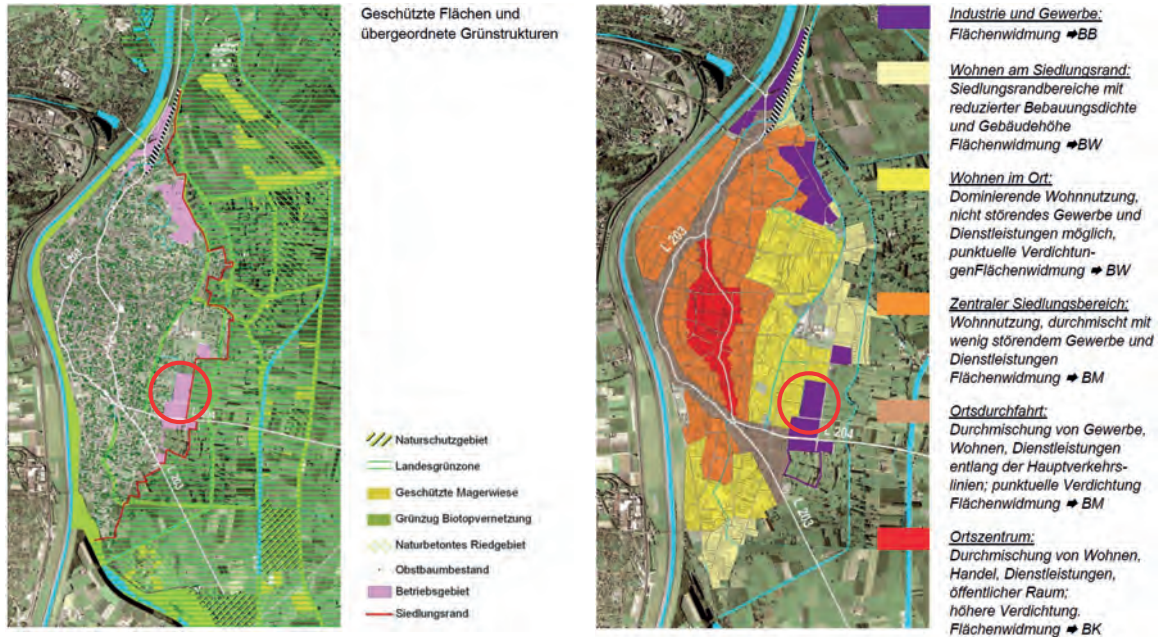
Der Masterplan Millennium Park „2016“ sieht eine Weiterentwicklung mit Raumangeboten für die Kreativwirtschaft und Start-ups sowie für Nahversorgung, Gastronomie und Mietwohnungen vor. PRISMA vermeldet auf ihrer Homepage, dass „kombiniert mit den inhaltlichen Massnahmen, urbanen Elementen, einem erweiterten Aussenraumkonzept mit Millennium See und öffentlicher Grünachse (...) die geplanten Gebäude die kreativ-innovative Atmosphäre stärken und die Einzigartigkeit des Standortes - das Nebeneinander von Unternehmen im Dienstleistungs- und produzierenden Sektor - noch sichtbarer und erlebbarer machen“ werden³⁰. Um diese bauliche und inhaltliche Entwicklung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Lustenau eine ca. 10'400 m² grosse Fläche im mittleren Bereich des Millennium Park verkauft.³¹

³⁰ Abgerufen am 29.03.2016 unter <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/millennium-park-lustenau/millennium-park-2016-plus/>.

³¹ Abgerufen am 29.03.2016 unter <http://www.lustenau.at/de/masterplan-millennium-park-2016-plus>. Frage an PRISMA: an wen verkauft?

5.4 Regionale Lage- und Erschliessungsqualität

Lustenau (AT) befindet sich an zentraler Lage im Vierländereck Deutschland, Schweiz, Liechtenstein und Österreich. Die Gemeinde Lustenau ist eine wichtige Grenzgemeinde zur Schweiz und ein Gewerbe-/ Industriestandort von regionaler Bedeutung. Der Millennium Park liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes und ist eines von vier wichtigen Standorten für Industrie und Gewerbe in Lustenau³².



Gewerbegebiete prägen den Siedlungsrand von Lustenau mit dem Millennium Park im Norden (roter Kreis).
Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept Lustenau, 27. April 2006, Seite 7 und 14.



Lage und Erschliessung Millennium Park. Siedlungsrandlage ohne Torfunktion.
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung

³² Räumliches Entwicklungskonzept Lustenau, S.11.

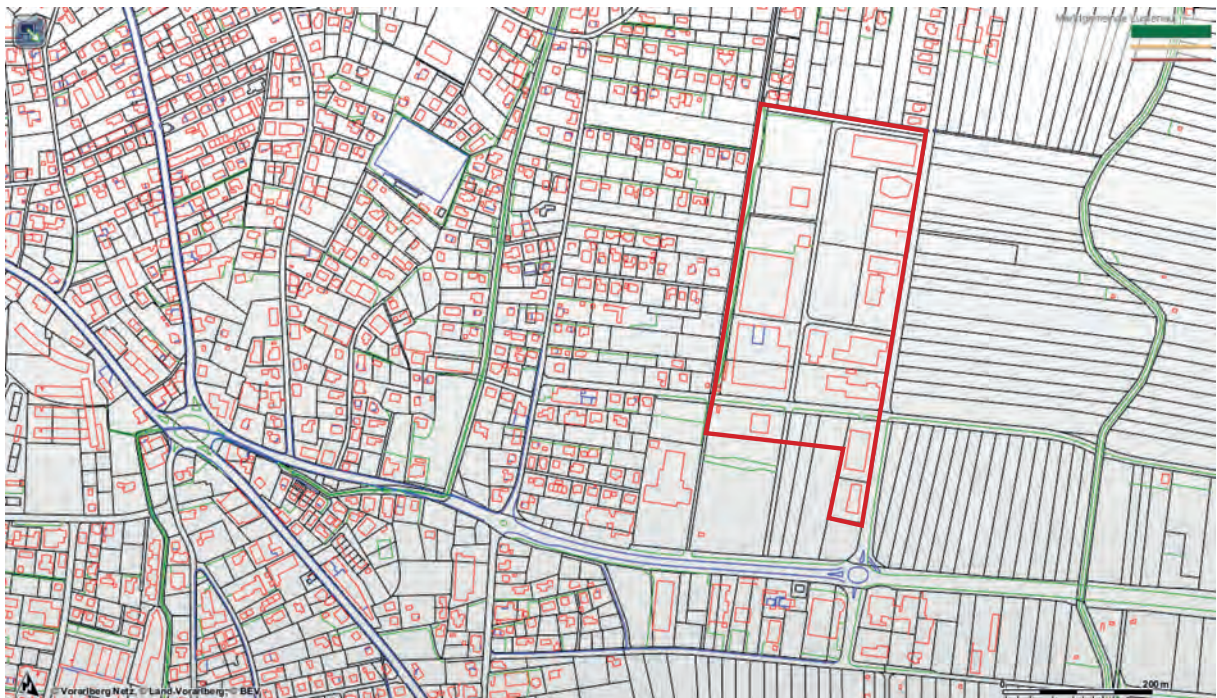
5.5 Städtebauliche Betrachtung

a. Städtebauliches Konzept

Strukturell bildet die Erschliessungs-, Bebauungs-, Parzellen-, Freiraumstruktur des Millennium Parks eine Zäsur zur feingliedrigen und kleinteiligen Umgebung, die einerseits von Einfamilienhaussiedlungen und andererseits von der Parzellenstruktur des Landwirtschaftslandes und dessen typischen, punktuellen (Bäume) und linearen (Entwässerungsgräben, Buschwerk, Baumreihen) Elementen geprägt ist.

Die Sägerstrasse definiert zusammen mit einer Baumreihe den Abschluss zum Landwirtschaftsland. Im Westen wird der Millennium Park durch einen baumbesetzten Grünzug mit Bachlauf begrenzt. Dieses Landschaftselement vermittelt zwischen den grossmassstäblichen Hallenstrukturen und den Einfamilienhäusern.

Der Millennium Park wird über die Sägerstrasse erschlossen, die einen mit einer Baumreihe gesäumten Strassenraum bildet. Im Areal mittig verläuft die Millennium Park Strasse parallel zur Sägerstrasse. Stichstrassen verbinden die Millennium Park Strasse und die Sägerstrasse und bildet eine Art Erschliessungstypologie in Form einer Leiter. Die Zwischenräume sind durch Parkplatzanlagen und Pocketparks geprägt.



Unterschiedliche Parzellenstruktur Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftszone.

Quelle: <https://gis.vorarlbergnetz.at/WebCity/synserver?client=flex&project=Lustenau6890>.

b. Freiraum

Entlang der ostseitig verlaufenden Sägerstrasse wird das Areal mit einer Baumreihe abgeschlossen. Für den Grünraum entlang der Westseite des Millennium Parks ist die Marktgemeinde Lustenau verantwortlich. Diese Fläche wurde von Beginn an im Eigentum der Gemeinde behalten um die notwendigen Renaturierungs- und Begrünungsmassnahmen auf ihre Kosten durch zu führen.

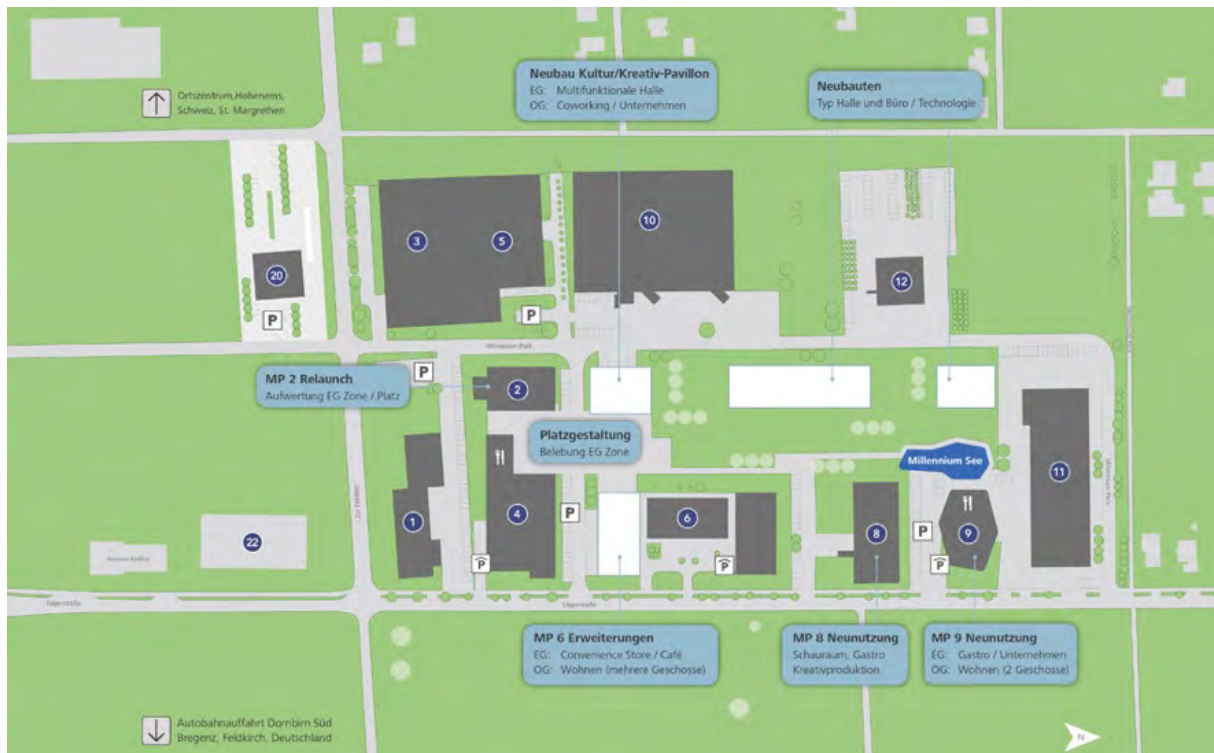


Die Luftaufnahme zeigt die unterschiedliche Bepflanzungen zur Siedlung- und Landwirtschaftsfläche und im Innern des Areals.
Quelle: <https://gis.vorarlbergnetz.at/WebCity/synserver?client=flex&project=Lustenau6890>.

Das Grünraumkonzept für den Millenium Park macht klare Vorgaben: Den Betrieben wurden Mindestanteile an Grünflächen vorgeschrieben, die diese beim Erwerb der Liegenschaften zu berücksichtigen hatten. Das Grünraumkonzept sieht vor, dass mindestens 15% der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen ist. Ein Drittel der zu schaffenden Grünfläche ist mit rechteckigen, 12 x 5 Meter grossen dicht bepflanzten Baum- oder Strauchgruppen, im rechten Winkel zu den Parzellengrenzen längs oder quer mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es gibt keine Mehrwertabgabe; die Betriebe mussten und müssen die Grünfläche zum vollen Preis kaufen und in den Bauprojekten berücksichtigen.³³

³³ Email von Raimund Zirker, Marktgemeinde Lustenau, Wirtschaft und Vermögen, vom 18.07.2016.

Im erweiterten Masterplan „2016“ ist in der Mitte des Gewerbeparks ein Freiraum mit einem öffentlichen Parkraum sowie dem Millennium See vorgesehen. Er wird die Aufenthaltsqualität massgeblich mitbestimmen und zur Adressbildung beitragen. Um diesen herum reihen sich grossformatige Hallen- Zeilen und Punktbauten, die von kleinteiligen Freiraum und Parkierungsflächen umspült sind.



Masterplan Millennium Park „2016“ mit geplanten Erweiterungen und Freiraumelementen wie „Millennium See“, Neugestaltung zentraler Platz und Baumreihen.

Quelle: <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/millennium-park-lustenau/millennium-park-2016-plus/>

c. Architektur

Die bisher realisierten Gebäude zeigen hinsichtlich der Gestaltung innovative Architekturbeträge.³⁴ Die teilweise ambitionierten Entwürfe wirken jedoch vorwiegend als Einzelobjekte. Einzig über die Gebäudehöhen wird eine Gesamtwirkung erzeugt. Weiter wurde auch bezüglich energetischen Konzepten Innovation betrieben, so wurde beispielsweise ein Gebäude ganz ohne Heizung entwickelt.³⁵

³⁴ Eine Auswahl von Beispielen abgerufen am 21.06.2016 unter: <http://www.nextroom.at/building.php?id=2240&sid=3064>; <http://www.nextroom.at/building.php?id=2882&sid=2508>; <http://www.nextroom.at/building.php?id=36211&sid=38052>; <http://www.nextroom.at/building.php?id=29280&sid=26471>; <http://www.nextroom.at/building.php?id=19216&sid=13484>.

³⁵ Abgerufen am 21.06.2016 unter <http://www.detail.de/artikel/haus-ohne-heizung-buerogebaeude-von-baumschlaeger-eberle-in-lustenau-11703/>.



Beispiele der Einzelobjekt Architektur.
Quelle: PRISMA



Aufgeständerte Gebäude in Reih und Glied entlang der Sägerstrasse.
Quelle: PRISMA

d. Planungsinstrumente/ - Strategien

Die Gemeinde Lustenau und die Firma PRISMA haben 1997 zusammen mit Experten einen Bebauungsrichtplan mit einem ergänzenden Verkehrsinfrastruktur- und Grünraumkonzept entwickelt. Der Bebauungsrichtplan macht Festlegungen zu Erschliessung und Verkehr, Zonierung, Baulinien, Geschosszahlen, Gebäudehöhen, Bauabständen und Grünflächen. Dieser wurde mit dem „Masterplan 2016“ aus dem Jahr 2016 ergänzt und erweitert.

Das Entwicklungskonzept „Betriebsgebiet Millennium Park“ aus dem Jahr 1997 umfasste ca. zwei Drittel der heutigen Fläche nördlich der Strasse Zur Feldrast.. Südlich davon wird nur eine Bautiefe der Fläche zwischen der Strasse Zur Feldrast und der Dornbirner Strasse zum Millennium Park gerechnet. Diese Flächen sind erst später zum Park hinzugekommen.³⁶

Ein Gestaltungsbeirat, welcher nicht an der ursprünglichen Planung beteiligt war, wurde in die einzelnen konkreten Bauprojekte eingebunden. Die Anregungen und Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden so gut wie möglich berücksichtigt und umgesetzt.³⁷



Bebauungskonzept mit Hinweisen auf Parkierung, Baumreihen usw.
Quelle: PRISMA

³⁶ Email von Raimund Zirker, Marktgemeinde Lustenau, Wirtschaft und Vermögen, vom 18.07.2016.

³⁷ Email von Raimund Zirker, Marktgemeinde Lustenau, Wirtschaft und Vermögen, vom 18.07.2016.

5.6 Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Im Millennium Park haben sich viele Hightech- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt, mit sowohl produzierenden als auch verarbeitender Nutzungen. Es haben sich bereits rund 50 Unternehmen erfolgreich im Millennium Park etabliert.³⁸

Das „Competence Center RHEINTAL“ und der „icub“ wurden von PRISMA entwickelt und von Investorengesellschaften der PRISMA-Unternehmensgruppe umgesetzt. Die Gebäude stehen nach wie vor im Eigentum dieser Gesellschaften. 27 der gesamthaft 50 Betriebe sind dort eingemietet.

Das umfangreiche Angebot an überbetrieblicher Infrastruktur sowie das breite Dienstleistungsangebot vor Ort werden als grossen Mehrwert für die Unternehmen am Standort und vor allem auch für deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepriesen.³⁹ Der Millennium Park bietet mit Angeboten wie der „Kinderbetreuung Millennium Park“ (KIMI) auch soziale Rahmenbedingungen. Seit dem September 2005 bietet die KIMI den Beschäftigten der Unternehmen im Millennium Park eine verbesserte Vereinbarkeit von Familie und Beruf.⁴⁰ Auf dem Betriebsgelände werden zwei Seminar- und Veranstaltungsräume zur Nutzung angeboten. Für das gastronomische Angebot sorgen zwei Restaurants auf dem Betriebsgelände. Darüber hinaus können im Competence Center RHEINTAL Lagerflächen im Untergeschoss gemietet werden.⁴¹

Das Competence Center RHEINTAL verfügt im Bereich des Haupteinganges über einen Parkplatz mit 25 Aussenparkplätzen, die den Unternehmen und deren Besuchern allesamt unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren gibt es eine Tiefgarage mit 86 Stellplätzen, die längerfristig angemietet werden können. Die Gemeinde Lustenau hat direkt neben dem Areal zusätzlich 20 Aussenstellplätze für Unternehmen am Standort Millennium Park errichtet, die angemietet werden können.⁴²

³⁸ Abgerufen am 22.03.2016 unter <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/millennium-park-lustenau/unternehmen/>.

³⁹ Abgerufen am 22.03.2016 unter <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/millennium-park-lustenau/standort/>.

⁴⁰ Abgerufen am 22.03.2016 unter <http://www.prisma-zentrum.com/initiativen/kinderbetreuung/kimi-lustenau/>.

⁴¹ Abgerufen am 29.03.2016 unter <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/competence-center-rheintal/infrastruktur/>.

⁴² Abgerufen am 29.03.2016 unter <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/competence-center-rheintal/infrastruktur/>.



Der Aussenbereich des Gastrobetriebs erreicht in ihrer unspezifischen Konzeption keine gewinnbringende Atmosphäre.

Quelle: <http://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/millennium-park-lustenau/standort/>



Aussenspielplatz KIMI Kinderbetreuung.

Quelle: <http://www.lustenau.at/de/zehn-jahre-kimi-im-millennium-park>

5.7 Fazit

Der Millennium Park überzeugt aus fachlicher Sicht durch die städtebauliche Konzeption mit dem geplanten zentralen Platz, welcher die Aufenthaltsqualität positiv beeinflussen wird. Gleichzeitig überzeugt die sichtbare Ambition in Bezug auf eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung der Gebäude und Freiräume. Die städtebauliche Konzeption sowie die architektonischen und landschaftsarchitektonischen Gestaltungsabsichten werden langfristig zur Adressbildung der Unternehmungen beitragen.

Obwohl einzelne Gebäude durchaus erhöhten architektonischen Ansprüchen zu genügen versuchen, wirkt der Millennium Park in seiner Gesamtheit wie ein Vergnügungspark bei dem Schausteller ihre bunten Wagen in Reihe und Glied geparkt haben. Das Freiraumkonzept würde hier die Chance bieten, die den Marketingkonzepten verschuldeten heterogene Gestalt des Areals auszuglätten, um untereinander zu vermitteln und eine gemeinsame Adresse zu bilden. Da die Vor- und Zwischenbereiche auf den Parzellen jedoch meist ebenfalls von der Architektur der Gebäude mitbestimmt sind, stehen diese in zu grosser Konkurrenz zu einem Gesamtbild.

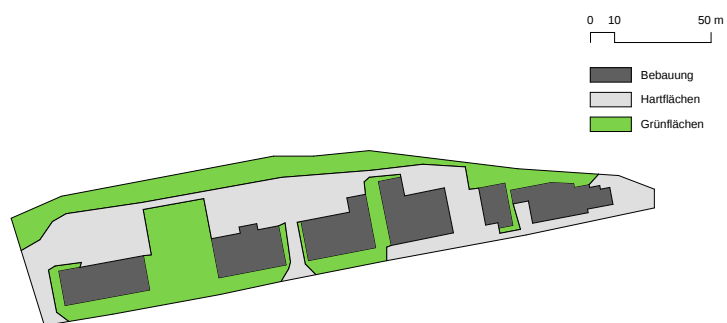
Vorbildlich ist der Prozess der die Gemeinde zusammen mit PRISMA gestaltet hat. Die Gemeinde hat durch den Landkauf Flächen gesichert um eine qualitätsvolle Planung zu ermöglichen. Die nachhaltigen und langfristigen Wachstumsabsichten zeigen sich in ihrer Qualität unter anderem auch in der Tatsache, dass PRISMA als Entwickler eigene Gebäude auf dem Betriebsgelände erstellt hat und dort unter anderem allgemeinen Einrichtungen betreibt. 19 Jahre nach Beginn der Planungen wird nun mit dem Masterplan „2016“ eine nächste Wachstumsphase eingeleitet, was als Zeichen für das gute Funktionieren des Millennium Parks gewertet werden kann.

6 Gewerbegebiet Bregaglia, 2001–2009

6.1 Übersicht

Kennzahlen:	Aktueller Stand	Potential
Grundstücksfläche (GSF)	10'730 m ²	10'730 m ²
Gebäudegrundfläche (GGF)	2'730 m ²	3'010 m ²
Umgebungsfläche (UF)	8'000 m ²	7'720 m ²
Grünflächen	4'040 m ²	3'330 m ²
Hartflächen	3'960 m ²	4'390 m ²
Arbeitsplatzdichte	-	-
Arbeitsplätze	-	-
Räumliche Lage	Randlage mit Torfunktion (von Chiavenna her kommend am Eingang des Dorfes)	
Verkehrsanschliessung	ÖV-Gütekategorie ARE: nicht kategorisiert (zu geringe ÖV-Anbindung). Die Gewerbezone PuntoBregaglia ist für die Lage in der Bergregion verhältnismässig gut erschlossen, sie liegt an der Hauptstrasse und der Bushaltestelle, an der der Bus zwischen Chiavenna und St. Moritz verkehrt.	
Nutzungen	Im Gewerbegebiet sind verschiedene Unternehmungen vertreten wie z.B. Heizungstechnik, Bodenleger, Drogerie, Bar, Reinigungsfirma oder Elektrische Anlagen.	
Qualitäten	Entwicklung massgeschneiderte Gebäude als Teil der movingAlps Initiative und der Gründung der puntoBregaglia SA Frühe Beteiligung der betroffenen und involvierten lokalen Unternehmungen Qualitätsvolle Architektur als Ergebnis aus Architekturwettbewerb Vorhanden räumlichen Qualitäten wurden aufgenommen und in ein einfaches und ansprechendes architektonisches Konzept überführt	
Entwicklungspotenzial	Es sind nur noch zwei Parzellen in diesem kleinen Gewerbegebiet. Nur noch zwei kleine Parzellen frei	

**Gewerbegebiet mit Bebauung,
Grün- und Hartflächen**



6.2 Allgemeiner Beschrieb

Das Interesse für das Gewerbegebiet Bregaglia liegt in der Frage nach den Gründen und dem Erfolgskonzept für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in einem solch entlegenen und strukturschwachen Tal. Aufmerksamkeit erlangte das Areal auf Grund des grossen Interesses in der Fachpresse zum Hauptgebäude, dem Centro puntoBregaglia. Der Schwerpunkt der Untersuchung zum Gewerbegebiet Bregaglia konzentriert sich auf das neu erstellte Centro puntoBregaglia, das Aushängeschild des Areals. Das Centro bildet den westseitigen Abschluss bzw. Auftakt des Areals, das im Osten aus zwei eingeschossigen Hallen und einem Konglomerat von kleineren, zum Teil zusammengebauten, Gebäuden besteht. Über die Nutzung, Entstehung und Eigentumsverhältnisse dieser Gebäude ist wenig bekannt. Das Centro puntoBregaglia wurde mit der Absicht erstellt, Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung in der Region zu setzen und fungiert auch als einprägsames Erkennungsmerkmal für das Gewerbegebiet. Die zwei angrenzenden Gebäude schaffen mit ihren strassenseitigen Schauffassaden und den zum Verkehr ausgerichteten Blendfassaden, die als Werbefläche genutzt werden, einen klaren Auftritt.



Einfache Gebäudevolumen definieren den Strassenraum.

Quelle: <http://www.studiomaurizio.ch/projekte/gewerbezentrum-punto-bregaglia-in-vicosoprano/>.

6.3 Entstehungsgeschichte

Das neue Gewerbe- und Dienstleistungszentrum puntoBregaglia ist Teil der Initiative movingAlps⁴³, die 2001 ins Leben gerufen wurde, um der zunehmenden Abwanderung und dem damit verbundenen Identitätsverlust des Bergell entgegenzuwirken. Das Centro bietet Räumlichkeiten für kleine Unternehmen und neben Präsentations- und Verkaufsmöglichkeiten auch Ausbildungsräume für Lehrlinge.⁴⁴ Der Neubau wurde durch eine Gruppe von lokalen Unternehmern realisiert. Ausgangspunkt war eine Umfrage, die movingAlps im Jahre 2001 bei ungefähr 60 Unternehmern des Tales durchgeführt hatte, dabei „kristallisierten sich zwei sehr wichtige Punkte heraus, welche gezielte und konkrete Eingriffe erforderten. Einerseits signalisierten die angefragten Unternehmen den Mangel an beruflichen Bildungsangeboten im Bergell und als Konsequenz davon eine stets grössere Schwierigkeit, Arbeitskräfte zu erneuern, andererseits die Schwierigkeit und die fehlende Gewohnheit der regionalen Unternehmen, die Zusammenarbeit zu pflegen und sich gegen aussen als starke, unternehmungslustige und aktive Einheit zu präsentieren. Eine Gruppe lokaler Unternehmer diskutierte diese Problematiken zusammen mit movingAlps und beschloss, ein Projekt zu entwickeln, welches konkrete Antworten auf die erwähnten Problematiken anbieten könnte. Auf diese Weise entstand die Idee des Centro. Die erweiterte Zielsetzung des Centro puntoBregaglia war es daher, einer Region, die dies dringend benötigte, neue Nahrung, neue Initiative zu geben, um durch das Centro selber die Idee eines Kompetenzenpools zu fördern, der auf eine solide Menge von know-how in den verschiedenen vertretenen Sektoren zählen kann und auf diese Weise zum hauptsächlichen Motor der Entwicklung und der Aufwertung der Bergregion wird und der einen Beitrag leistet zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region.“⁴⁵

Die Richtlinien des Projektes wurden in der Anlaufphase nach ersten Diskussionen im Jahr 2002 beschlossen. Das Vorhaben wurde als Pilotprojekt der neuen Regionalpolitik genehmigt. Dieses erste Resultat erlaubte den Übertritt des Projektes in die Realisierungsphase. Im Jahr 2004 erfolgte die Gründung der privaten Gesellschaft puntoBregaglia SA als juristische Grundlage des Zentrums. Nach der Durchführung des Architekturwettbewerbs, welcher von Renato Maurizio Architekten gewonnen wurde und dem Erwerb des Baulandes wurde das Baugesuch im Jahr 2005 eingereicht. Nach Klärung und Sicherung der Finanzierungsmodalitäten im Jahr 2007 starteten die Bauarbeiten, die mit der Einweihung der Anlage im Jahr 2009 abgeschlossen wurden.⁴⁶

Das Gewerbegebiet lässt auf Grund der geringen Platzverhältnisse kein wesentliches Wachstum zu. Einzig zwei kleine Parzellen sind bisher nicht überbaut. Die Beweggründe und besonders die quantitative Auswirkungen die mit dem Vorhaben Centro puntoBregaglia gewünscht worden sind, waren für das Bergell sehr ehrgeizig. Ziel war es, mittelfristig 4-5 neue Arbeitsplätze und Lehrstellen schaffen zu können und die Schaf-

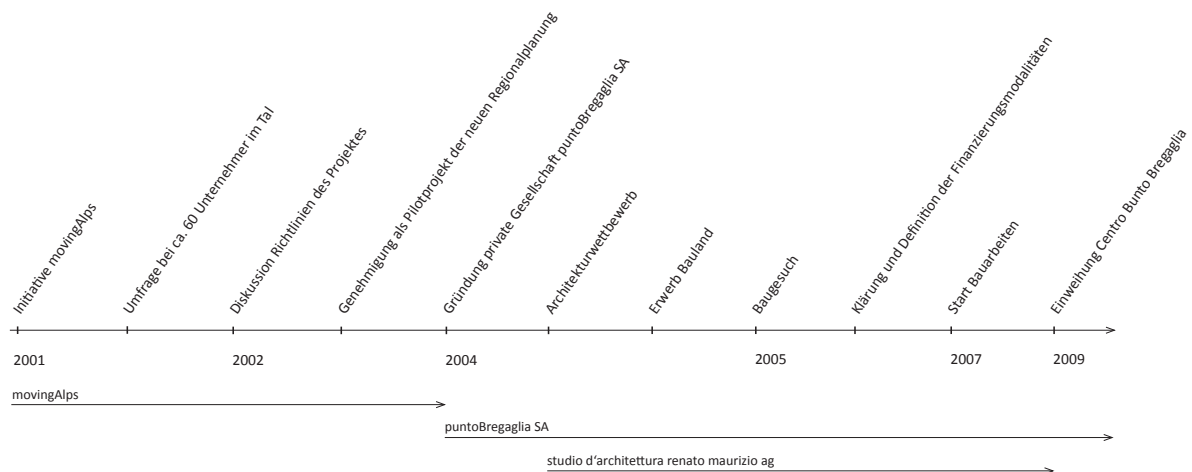
⁴³ „Die Stiftung movingAlps bezweckt, die wirtschaftliche und demographische Entwicklung in Alpentälern der Schweiz und des Auslands zu fördern.“ Abgerufen am 12.04.2016 unter <http://www.movingalpsfoundation.ch/pagine/standard.php?lingualD=1&artID=1>.

⁴⁴ Detail 2012 No. 1-2, Seite 46.

⁴⁵ Abgerufen am 12.04.2016 unter http://www.puntobregaglia.ch/documenti/progetto_d.pdf, Seite 1.

⁴⁶ Abgerufen am 12.04.2016 unter http://www.puntobregaglia.ch/documenti/progetto_d.pdf, Seite 2.

fung wenigstens eines neuen Unternehmens anzuregen. Die Resultate übersteigen klar die anfänglichen Annahmen. Die Initianten verkünden, dass „bisher 12 Unternehmen im Centro puntoBregaglia angesiedelt worden sind, davon sind 4 neue Firmen. Es wurden jetzt schon mehr als 10 neue Arbeitsstellen in den verschiedenen Unternehmen geschaffen (davon sind mindestens 6 Vollzeitstellen) und ihre Anzahl wird mittelfristig noch mehr anwachsen. Ein beachtliches Resultat in einer Region mit 1600 Einwohnern.“⁴⁷



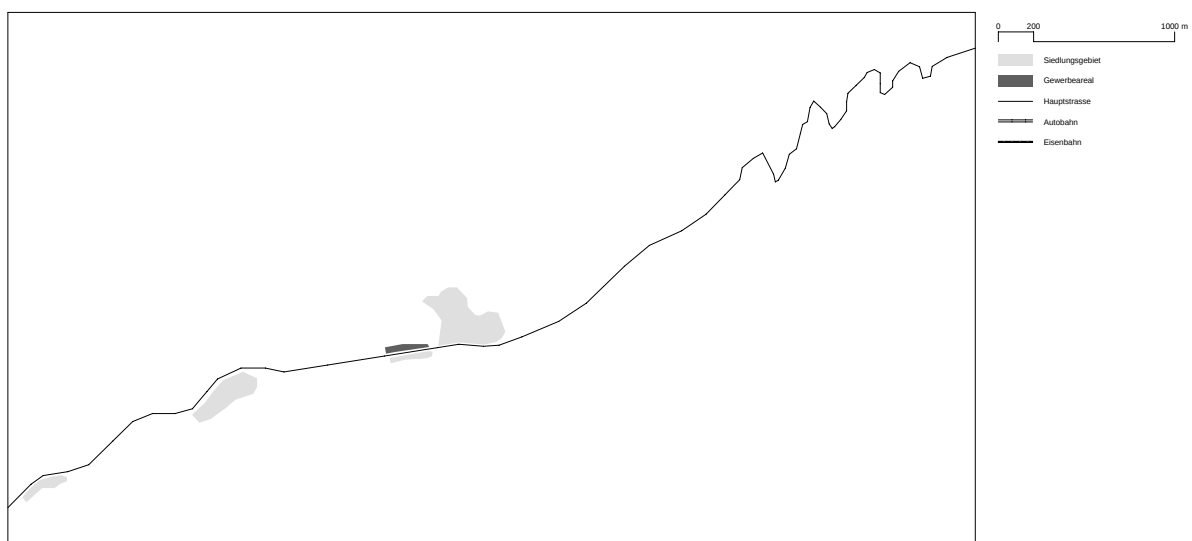
Zeitstrahl puntoBregaglia.

Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

⁴⁷ Abgerufen am 12.04.2016 unter http://www.puntobregaglia.ch/documenti/progetto_d.pdf, Seite 3.

6.4 Regionale Lage- und Erschliessungsqualität

Die Gemeinde Vicosoprano liegt in der kleinen Gebirgsregion Bregaglio, an der Grenze zu Italien gelegen, zwischen der Provinz Sondrio (Lombardei) und dem Tourismusgebiet des Oberengadins (Kanton Graubünden). Das Bergell spielt mit seinen 1600 Einwohnern vom demografischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus keine bedeutende Rolle, weder auf nationaler noch auf kantonaler Ebene.⁴⁸ Die Gewerbezone PuntoBregaglia ist innerhalb des Tales gut erschlossen. Sie liegt direkt an der Hauptstrasse die alle Dörfer miteinander verbindet. Die Bushaltestelle der Linie von Chiavenna (IT) nach St. Moritz befindet sich unmittelbar beim Gewerbegebiet.



Lage und Erschliessungsqualität des Gewerbegebietes puntoBregaglia.
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.



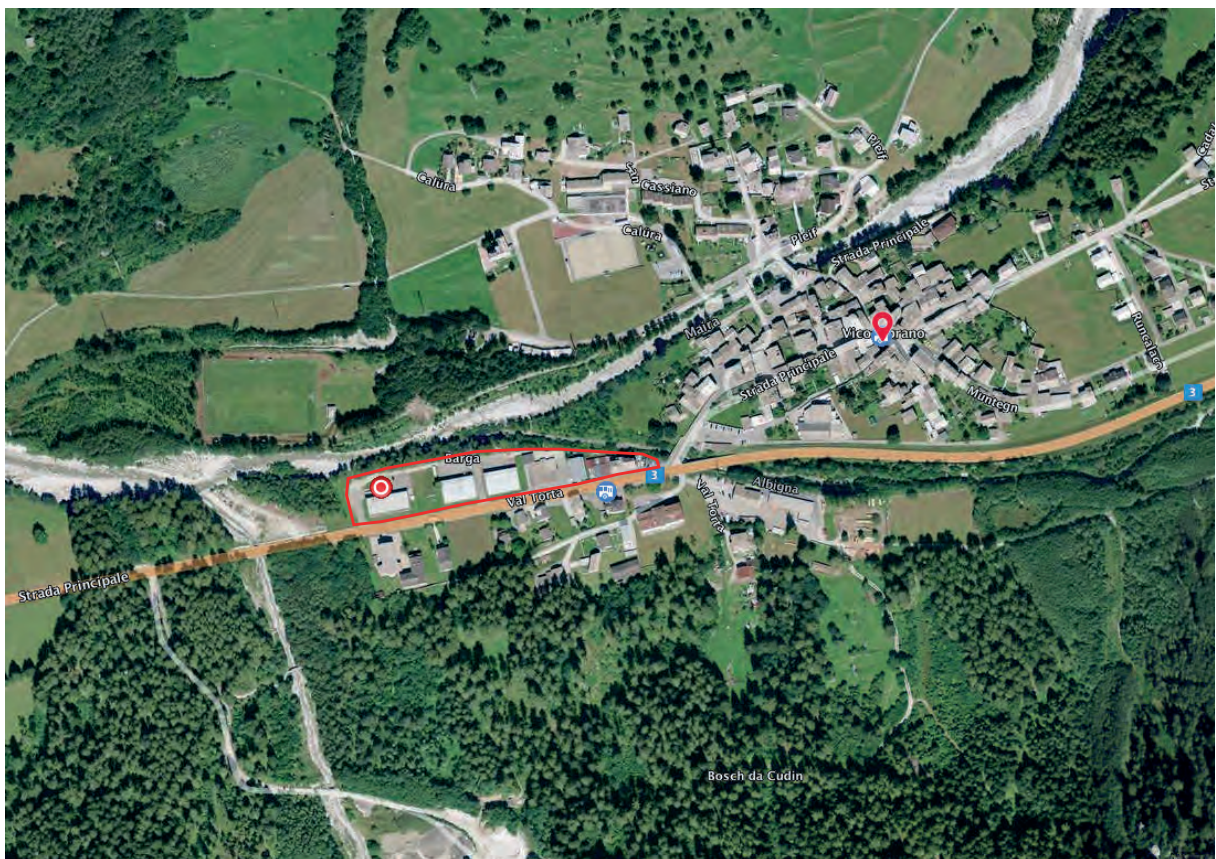
Zonenplan der Gemeinde Vicosoprano mit dem Gewerbegebiet im Südwesten.
Quelle: <http://www.map.geo.gr.ch>.

⁴⁸ Abgerufen am 12.04.2016 unter http://www.puntobregaglia.ch/documenti/progetto_d.pdf, Seite 1.

6.5 Städtebauliche Betrachtungen

a. Städtebauliches Konzept

Die Gewerbezone am Rand von Vicosoprano ist geprägt von lose gesetzten Einzelbauten entlang der Kantonsstrasse, die geringe Tiefe des Areals lässt weitere Bauten in einer zweiten Reihe nicht zu. Die einfachen Gebäudevolumen definieren mit ihren Fassadenfluchten den Strassenraum. Die Gebäude beim Brückenkopf im Osten werden direkt von der Strasse und im südwestlichen Bereich der Gewerbezone werden sie über den grosszügigen rückwertigen Freiraum erschlossen. Dieser ist mit zwei kurzen Stichstrassen an die Hauptstrasse angebunden und wird von einem schmalen Waldstück zum Flussraum hin abgeschlossen.



Randlage Gewerbegebiet mit Einzelbauten entlang der Kantonsstrasse.
Quelle: <http://www.map.search.ch>

b. Freiraum

Landschaftsarchitektonisch wurde kein wesentlicher inhaltlicher Beitrag geleistet. Das Gewerbegebiet ist in den unmittelbaren, bestehenden Kontext von Flussraum, Waldstück und Bebauung gut eingebettet. Der von der Hauptstrasse abgewandte Freiraumbereich wird als Werkhof, zur Parkierung und Gebäudeerschliessung genutzt. Die an den Brückenkopf angrenzenden Gebäude bilden ihre Adresse öffentliche Nutzung (Auto-Garage, Kantonalbank) zur Hauptstrasse hin. Bei den südwestlich gelegenen, von der rückwärtigen Seite her erschlossenen Bauten werden die Rückfassaden stark genutzt. Zur Strasse hin bleibt die Fassade ruhig und

das Areal wirkt „aufgeräumt“. Der rückwertige Raum wird als Werkhof, Parkplatz und Erschliessungsfläche genutzt.



Rückwärtiger Erschliessungsbereich (oben) und strassenseitige Fassaden im östlichen Bereich des Gewerbegebietes (unten).
Quelle: www.maps.google.com.

c. Architektur

Das dreigeschossige Gebäude beim Brückenkopf steht mit dem Steildach in Beziehung zur Bebauung der Wohnhäuser entlang der Kantonsstrasse. Abgesehen von diesen Haus sind alle weiteren Gebäude südwestlich davon in ihrem Ausdruck klar als Gewerbebauten erkennbar.

Ein leicht zurückversetzter Betonsockel lässt den Baukörper des Centro puntoBregaglia scheinbar schweben und deutet das massive Untergeschoss an, in dem Werkstätten, Lagerräume und eine Tiefgarage untergebracht sind. Das Grundrisskonzept erlaubt innerhalb der regelhaften Grundanordnung unterschiedliche Büro- und Verkaufsräume, die je nach Bedarf angepasst werden können. Durch die grossflächige Verglasung und die Andreaskreuze wird der Baukörper im Ausdruck seiner öffentlichen Nutzung als Dienstleistungsgebäude gerecht und setzt einen Kontrast zu den übrigen Gebäuden. Durch die Materialisierung aus Lärche nimmt es gleichzeitig wieder Bezug auf die örtliche Baukultur.⁴⁹

⁴⁹ Abgerufen am 12.04.2016 unter http://www.baudokumentation.ch/7/architectobject/00/04/12/index_7.html



Rückseite des Centro puntoBregaglia mit Blick auf die Eingangsfassade der Kirche auf der anderen Strassenseite.
 Quelle: <http://www.studiomaurizio.ch/projekte/gewerbezentrum-punto-bregaglia-in-vicosoprano/>.



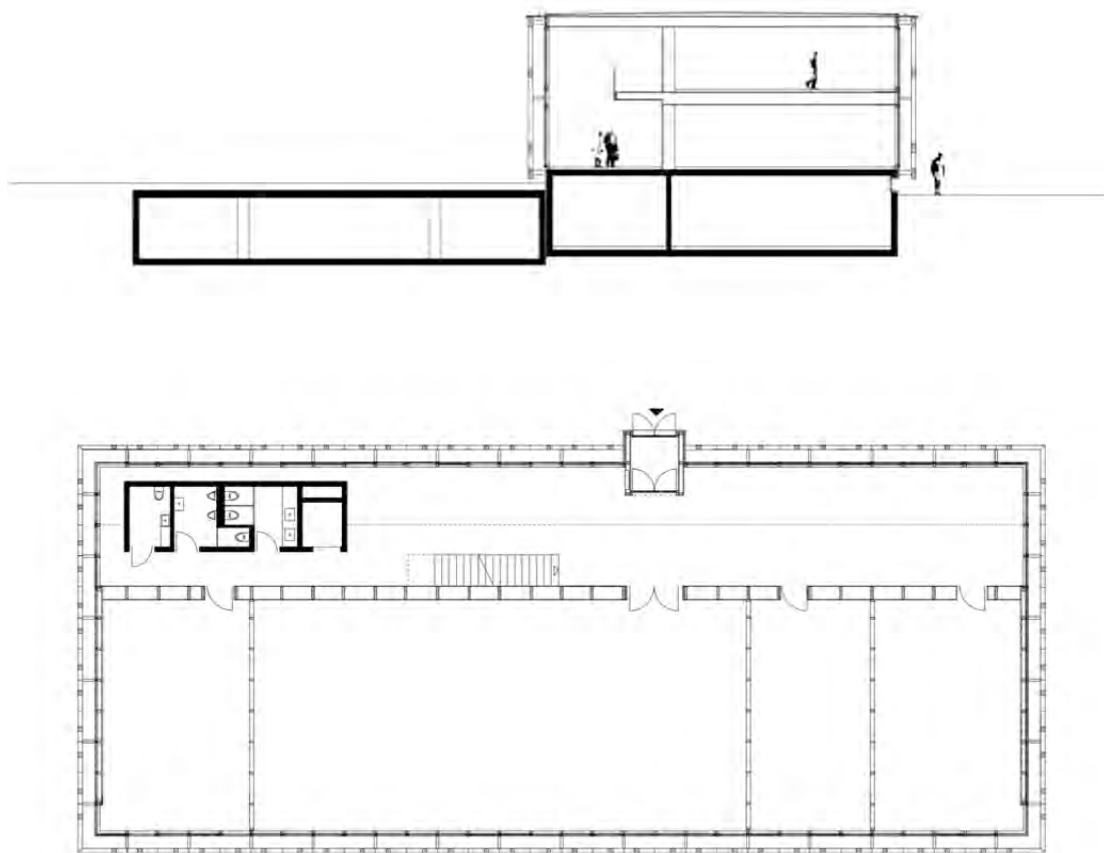
Seitliche Blendfassaden dienen als Adressbildung und Beschriftungsflächen.
 Quelle: www.maps.google.com.

d. Planungsinstrumenten/ -strategie

Beim vorliegenden Untersuchungsbeispiel handelt es sich im Wesentlichen um das neu erbaute Zentrumsgebäude. Mit dem von puntoBregaglia SA organisierten Architekturwettbewerb konnte die gewünschte Qualität gewährleistet und erreicht werden. Die Qualität des einzelnen Gebäudes ist in diesem Fall von entscheidender Bedeutung, weil es zum Stimmungsträger und Identifikationsmerkmal des Areals wird.

6.6 Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Im Gewerbegebiet sind verschiedene Unternehmungen vertreten wie z.B. Heizungstechnik, Bodenleger, Drogerie, Bar, Reinigungsfirma oder Elektrische Anlagen. Das Centro puntoBregaglia verfügt über ein gemeinsames Sekretariat, welches organisatorische, administrative, betriebliche und informative Tätigkeiten ausführt. Weiter dient es auch ein Dienstleistungszentrum für interessierte Unternehmen, deren Firmenniederlassung sich ausserhalb des Centro befindet. Beispielsweise können sie die eigens geschaffenen Ausstellungsräume im Erdgeschoss nutzen, welche der Präsentation von Projekten, Produkten und neuen Angeboten dienen.⁵⁰



Schnitt und Grundriss Erdgeschoss Centro puntoBregaglia. Der nördliche, langgestreckte Erschliessungsbereich dient auch als Ausstellungsfläche. Die Verkaufs- und Büroflächen sind zur Hauptstrasse hin nach Süden orientiert.

Quelle: http://www.baudokumentation.ch/7/architectobject/00/04/12/index_7.html

⁵⁰ Abgerufen am 12.04.2016 unter http://www.puntobregaglia.ch/documenti/progetto_d.pdf, Seite 3.

6.8 Fazit

Das Gewerbegebiet puntoBregaglia ist vor allem betreffend der Entstehungsgeschichte des neu erstellten Zentrumsgebäudes interessant. Das neue Zentrum als Folge der Bestrebungen die Abwanderung und dem damit verbundenen Identitätsverlust des Bergells entgegenzuwirken, kann als Erfolgsmodell bezeichnet werden. Mit movingAlps als Initiator und puntoBragaglia SA als Träger dieser Bestrebungen konnte eine für die Region massgeschneiderte Lösung erarbeitet werden. Das nachhaltige und tragfähige Konzept ist wesentlich auf die frühe Beteiligung der betroffenen und involvierten lokalen Unternehmungen zurück zu führen.

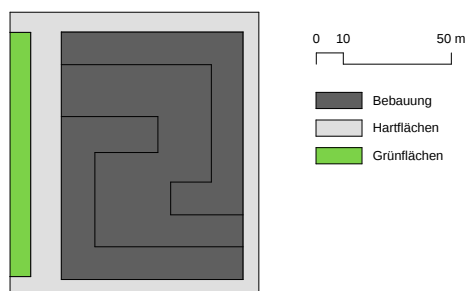
Die Umsetzung des Gebäudes erfolgte vorbildlich mittels eines Architekturwettbewerbs. Es entstand ansprechende Architektur, die auf die vorhanden räumlichen Qualitäten eingeht und diese in ein einfaches und ansprechendes architektonisches Konzept überführte. Dieser Anspruch an die Gestaltung und Qualität unterstützte das Vorhaben positiv.

7 Gewerbebau Noerd, Oerlikon, 2008–20111

7.1 Übersicht

Kennzahlen:	Aktueller Stand	Potential
Grundstücksfläche (GSF)	9'750 m ²	-
Gebäudegrundfläche (GGF)	6'160 m ²	-
Umgebungsfläche (UF)	3'590 m ²	-
Grünfläche	690 m ² (+2'760 m ² Dachgarten)	-
Hartfläche	2'900 m ²	-
Arbeitsplatzdichte	3.09 MA/a GSF	-
Arbeitsplätze	300	-
Räumliche Lage	Das Noerd Gewerbehaus befindet sich am westlichen Rand von Neu-Oerlikon am Übergang von der grossmasstäblichen zur kleinteiligeren Bebauung der angrenzenden Wohnzone.	
Verkehrsanschliessung	ÖV-Güteklasse ARE: B (gute Erschliessung). 12 Gehminuten bis zum Bahnhof Oerlikon, 10 Autominuten bis zur Autobahnauffahrt. Das Areal ist mit dem ÖV als auch per Fahrrad sehr gut erschlossen, was im innerstädtischen Kontext von zentraler Bedeutung ist.	
Nutzungen	Es sind hauptsächlich Firmen eingemietet, die in kreativen Bereichen tätig sind. FREITAG und Aroma haben als gewichtige „Ankermieter“ ein gewisses Mitspracherecht und achten darauf, dass neue Mieter eine ähnliche Haltung und kompatible Geschäftsphilosophie aufweisen.	
Qualitäten	- Ein „Zugpferd“ (FREITAG) konnte ihre Projektidee bei Investoren und Unternehmen gewinnbringend kommunizieren und so verschiedene Nutzer zusammen bringen und gemeinsam erfolgreich ein Projekt entwickeln. - Architektonische Typologie als Potenzial. Flexibilität für die Nutzung des Hauses ist von zentraler Bedeutung. So kann sowohl in der Planung als auch in der späteren Nutzung individuell auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer eingegangen werden. - identitätsstiftender Dachgarten als innerer Qualitätsraum schafft den kollektiven Zusammenhalt des Projektes.	
Entwicklungspotenzial	Das Gewerbehaus Noerd ist als ein in sich abgeschlossener Baustein geplant und umgesetzt worden, weshalb heute keine nennenswerten Potenziale erkennbar sind.	

Gewerbegebiet mit Bebauung, Grün- und Hartflächen



7.2 Allgemeiner Beschrieb

Als Ausnahme in der Untersuchungsreihe wird in diesem Fallbeispiel kein Areal oder Gewerbegebiet sondern nur ein einzelnes Gebäude betrachtet. Ausgangspunkt ist die Firma FREITAG die aus eigener Initiative mit dem Neord ein neues und innovatives Gewerbehaus in der Stadt Zürich entwickelt und gebaut hat. FREITAG als urbane Marke hat das Gebäude selbst zum Werbeträger ihrer eigenen Firmen-Philosophie gemacht. Entstanden ist ein Gewerbehaus mit einem hohen Identifikationsgrad, welches flexibel auf verschiedene Nutzungsarten und Bedürfnisse reagieren kann. Die Organisation des Hauses in Bezug auf die Eingänge, Erschließung, Nutzung usw. kann analog einem Gewerbegebiet als „Areal im Haus“ gelesen und betrachtet werden.



Sicht von der Binzmühlestrasse her.

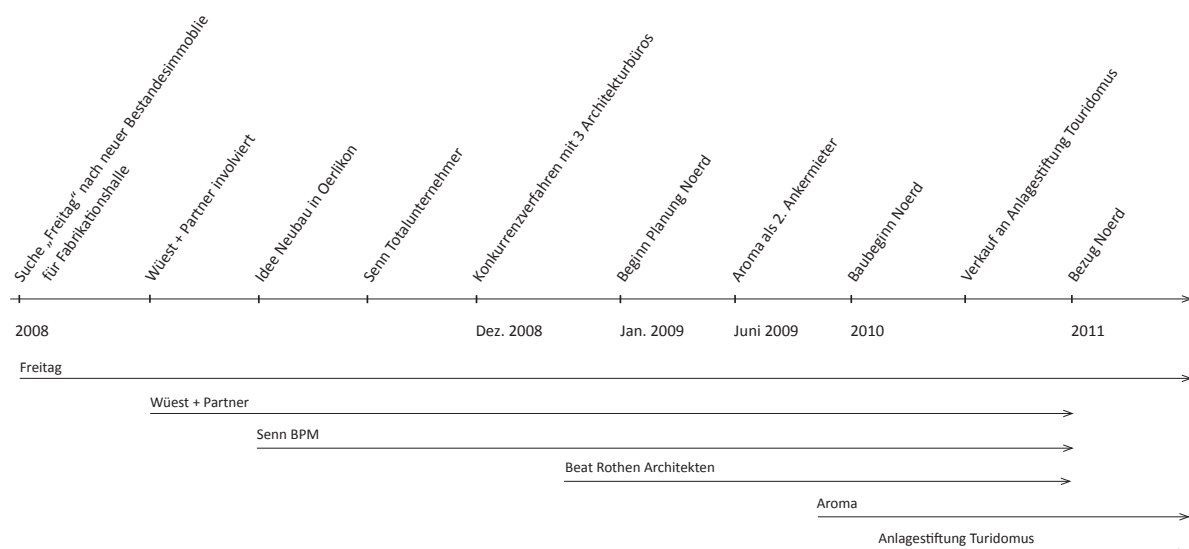
Quelle: http://www.swiss-architects.com/de/projects/36398_Noerd.

7.3 Entstehungsgeschichte

Nach 18 Jahren im Maag-Industrieareal musste die Firma FREITAG, welche hochwertige Taschen aus alten Lastwagenplanen herstellt, ihre Fabrikationshalle im wegen der Umgestaltung von Zürich West verlassen. Nach der erfolglosen Suche einer mietbaren Bestandsimmobilie in Zürich, begannen die Gebrüder Freitag 2008 über einen Neubau nachzudenken und fanden ein passendes Grundstück in Zürich Nord (Neu-Oerlikon). Zusammen mit den Immobilienberatern von Wüest & Partner entwickelten sie ein Gewerbehaus, das nutzerneutral sein sollte, gross genug ist, um zwei bis vier Ankermieter aufzunehmen, separate Erschliessungen aufweist und einen gemeinsamen Bereich für alle anbietet. Mit dem Konzeptpapier, den betrieblichen, architektonischen und wirtschaftlichen Anforderungen gelangten sie an den Totalunternehmer Senn BPM. Dieser veranstaltete ein Architekturwettbewerb mit drei Büros auf Einladungsverfahren, welcher von Beat Rothen Architektur gewonnen wurde. Senn BPM hat den Bau finanziert und nach der Fertigstellung an die Anlagestiftung Turidomus verkauft.⁵¹

Die Geschosse über den Produktionshallen im Erdgeschoss hat die Eigentümerin, die Pensimo-Anlagestiftung, an sechs weitere Hauptmieter vermietet, von denen fast jeder Untermieter aufgenommen hat. Diese Vielfalt und Durchmischung an Mietenden schafft einen Ort mit einer hohen „kreativen Dichte“. FREITAG und Aroma haben als gewichtige „Ankermieter“ ein gewisses Mitspracherecht und achten darauf, dass neue Mieter einen ähnlichen Haltung und kompatible Geschäftsphilosophie aufweisen.⁵²

Von Beginn weg sollten mehrere Firmen Platz finden, um einerseits ein anregendes Umfeld zu schaffen und andererseits die finanziellen Risiken zu minimieren. Heute sind rund 25 Firmen mit etwa 300 Mitarbeitern im Noerd tätig.⁵³



Zeitstrahl Entstehungsgeschichte Noerd.
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

⁵¹ Aussen industriell, innen individuell. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁵² Aussen industriell, innen individuell. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁵³ Bauen in Beton 2012/13, S.40.

7.4 Regionale Lage- und Erschliessungsqualität

Das Noerd Gewerbehaus befindet sich am westlichen Rand von Neu-Oerlikon. Als Übergang von der grossmasstäblichen zur kleinteiligeren Bebauung der angrenzenden Wohnzone. Das Areal ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch per Fahrrad gut erschlossen, was im innerstädtischen Kontext von zentraler Bedeutung ist.



Lage- und Erschliessungsqualität Noerd.
Quelle: IUL ZHAW, Eigene Darstellung.

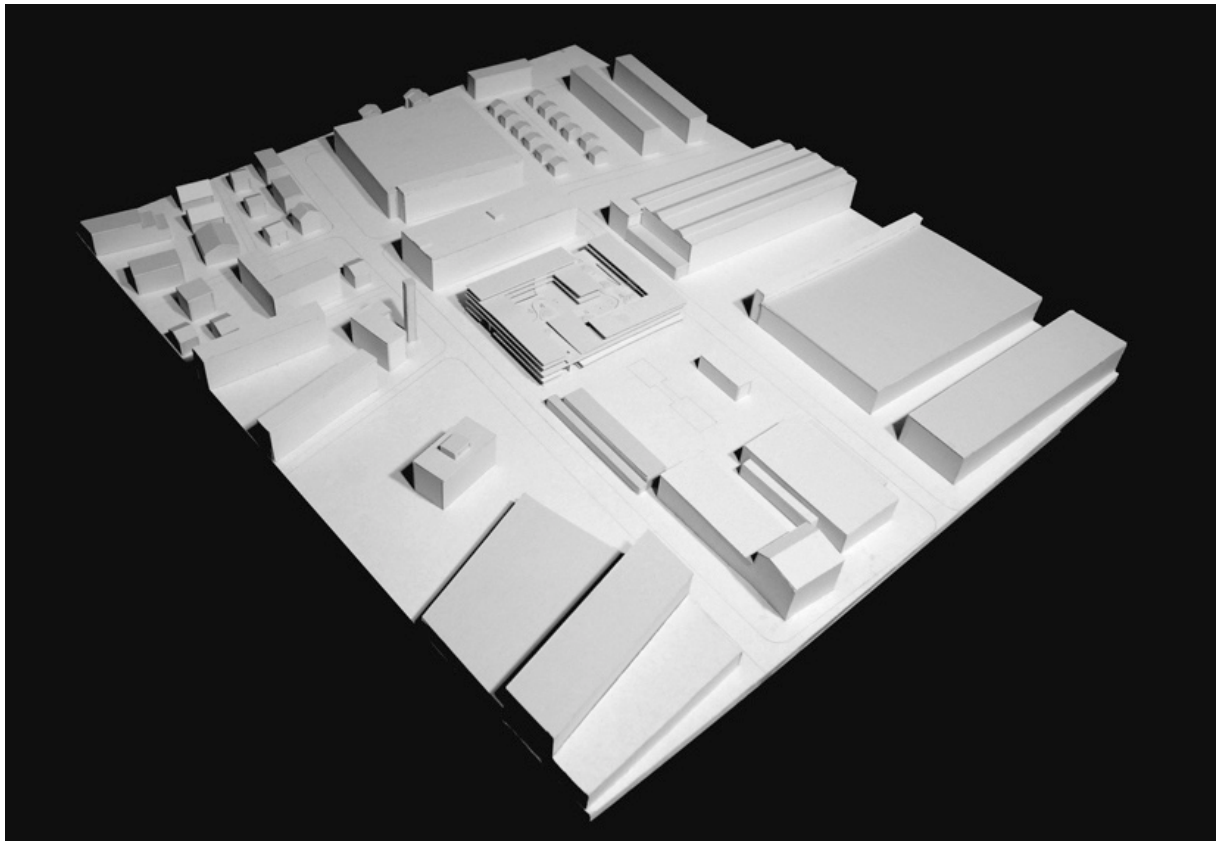


Gewerbehaus Noerd am westlichen Rand von Neu-Oerlikon.
Quelle: gis.zh

7.5 Städtebauliche Betrachtung

a. Städtebauliches Konzept

Das Gewerbehaus Noerd hat vier Adressen, eine pro Himmelsrichtung, die alle mit dem Auto erreichbar sind. Das Volumen wird vom Verkehr umflossen, die Vorzone dient rundum konsequent als Vorfahrt und Anlieferung. Auf eine Parkierung im Untergeschoss wurde zugunsten von Lagerflächen verzichtet. Der Fussgängerzugang führt direkt über vier Erschliessungs- und Sanitärkerne, welche die gesamte Gebäudehöhe durchstossen und mittig in den Fassaden angeordnet sind. Im Erdgeschoss sind grossflächige Produktionshallen untergebracht, darüber liegen bis zu drei Büro- und Ateliiergechosse. Nach oben löst sich das Volumen in zwei U-förmige Trakte auf, welche die Gebäudeecken fassen. Zwischen ihnen befindet sich ein begehbbarer, parkartiger Aussenraum, an dem auch die Kantine für die Mitarbeitenden der unterschiedlichen Mieter liegt.⁵⁴ Die Gebäudesetzung erfolgt mit minimalem Abstand zur Parzellengrenze nach Norden, Osten und Süden. Gegen Westen einen etwas grössere Freifläche inklusive Grünstreifen. Die Strassenfluchten werden aufgenommen und klar definiert.



Situationsmodell
Quelle: www.beatrothen.ch

⁵⁴ Aufgerufen am 28.06.2016 unter: <http://www.architektur-technik.ch/Web/internetAxT.nsf/0/CA3051A9E4BCA171C125799D0048ADC7/>.

Die Entwicklungsplanung aus dem Jahr 1998 für das Zentrum von Zürich Nord, Neu-Oerlikon, legt fest, dass ein Zehntel der Fläche für Pärke frei bleiben soll. Diese städtebauliche Vision für Neu-Oerlikon haben diverse Pocketparks, private Grünflächen, die öffentlich zugänglich sein müssen, zur Folge. Die Architekten haben sich entschieden, diese Flächen nicht im Erdgeschoss anzubieten, sondern auf dem Dach eine gewisse Öffentlichkeit zuzulassen.⁵⁵

Das Erdgeschoss liegt einen Meter höher als seine Umgebung, rundherum führt die von Norden erschlossene Lastwagenzufahrt. Die Gebäudehöhe reagiert teilweise auf die Nachbarschaft, doch sucht der Bau ansonsten keinen Bezug zu seiner Umgebung. Der inneren Struktur entsprechend hat jede Gebäudeseite einen Eingang und eine Anlieferungsrampe. Das Noerd ist funktional, ähnlich wie das Parkhaus nebenan zeigt es diese Haltung, die aus der inneren Struktur entstanden ist und sich nicht sonderlich um den Kontext bemüht.⁵⁶



Dachaufsicht des Noerd mit der auffälligen Verschränkung der zwei Büroaufbauten.

Quelle: gis.zh

⁵⁵ Eine glückliche Fügung von Konstellationen. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁵⁶ Bauen in Beton 2012/13, S.40.

b. Freiraum

Das Noerd wurde auf dem Rest eines ehemaligen Stierenried gebaut, welches im Natur- und Landschaftsschutzkataster als Schutzobjekt mit kommunaler Bedeutung inventarisiert ist. Im Planungsverlauf konnte ein kleiner Teil davon gesichert, im Bauverlauf sogar ausgebaut werden. Auf dem schmalen Streifen zwischen Parkhaus und Überbauung wachsen jetzt Orchideen und andere seltene Pflanzen.⁵⁷

Das lichte Grün des gegenüberliegenden Louis-Häfliger-Parks wird mit einer Bepflanzung aus Weiden entlang der Binzmühlestrasse aufgenommen. Sie sind Teil des breiten Strassenraumes der als Trasse für die Tramerweiterung gesichert ist.⁵⁸

Das Herzstück der Anlage ist der gemeinschaftlich genutzte Dachgarten. Die N-förmig verschränkten Gebäudeteile bilden den lockeren Rahmen für diese Art von Aussenraum, in welchem sich die im Noerd Arbeitenden frei bewegen können. Es ist der Haupttreffpunkt des Komplexes und viele „Noerds“ machen hier ihre Pause. Im Zentrum liegt die Kantine die von allen umgebenden Büros gut zu sehen ist.⁵⁹

Die Terrasse liegt nicht einfach nur auf dem Dach, sondern mäandriert hindurch. Die Dachlandschaft ist topografisch modelliert und folgt dem Bild eines ausgetrockneten Flusslaufs mit eingeschnittenen Tälern und kargen Hochflächen.⁶⁰



Dachgarten mit Blick zum gegenüberliegenden Parkhaus.
Quelle: www.hochparterre.ch.

⁵⁷ Wo einst die Seebach Zuchtmunis grasten. NOERD – Das Gewerbehäus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁵⁸ Wo einst die Seebach Zuchtmunis grasten. NOERD – Das Gewerbehäus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁵⁹ Durchlässigkeit als Konzept. NOERD – Das Gewerbehäus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁶⁰ Wo einst Seebach Zuchtmunis grasten. NOERD – Das Gewerbehäus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

c. Architektur

Die Flexibilität ist das dominierende Thema der Architektur des Noerd. Die sieben Meter hohe Fabrikationshalle mit grossen Oberlichtern wird von vier Dienstleistungstrakten umfasst.⁶¹ Es gibt kein klassisches Erdgeschoss, denn dort liegt auf Rampenhöhe die Halle mit Anlieferung auf allen vier Seiten, was der klassischen Typologie von Gewerbebauten entspricht. Ursprünglich war angedacht, im Untergeschoss eine Parketage einzufügen. Stattdessen hat man sich nebenan ins Parkhaus eingekauft, damit der Keller frei bleibt für das „Gold“ von Freitag: Die Planen für die Taschen werden dort gewaschen und gelagert.⁶²

Viele klassisch angelegte Gewerbe- und Geschäftskomplexe trennen die Firmen strikt voneinander. Nur die Beschriftung der Stockwerke im Lift verraten, wer dort ein- und ausgeht. Zufällige Begegnungen laufen meistens steif und ohne Worte ab. Ganz anders im Noerd: Das Gebäude ist darauf ausgerichtet, die Firmen und Mitarbeitenden, so unterschiedlich sie auch sind, zusammenzuführen.⁶³ Die vier Erschliessungskerne liegen so am Rand eines rechteckigen Stützenfeldes, dass mit kleinstem Aufwand Steifigkeit und Erdbbensicherheit erreicht werden, eine möglichst grosse Fläche frei bleibt und die Büros in den Obergeschossen rationell erschlossen werden können.⁶⁴



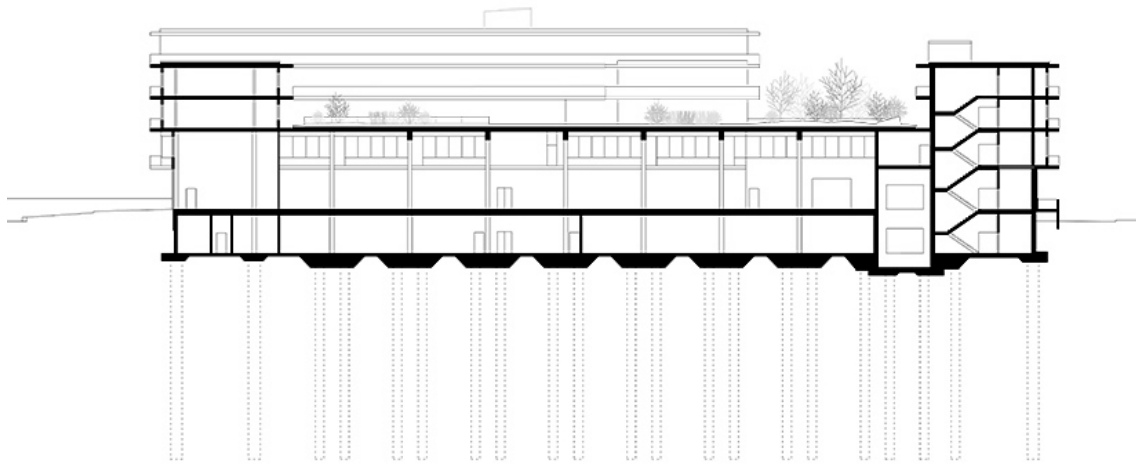
Die Vorzone dient rundum konsequent als Vorfahrt und Anlieferung.
Quelle: www.met-all.ch/kontakt/140-anfahrt-zum-noerd.

⁶¹ Aufgerufen am 28.06.2016 unter: <http://www.architektur-technik.ch/Web/InternetAxT.nsf/0/CA3051A9E4BCA171C125799D0048ADC7/>.

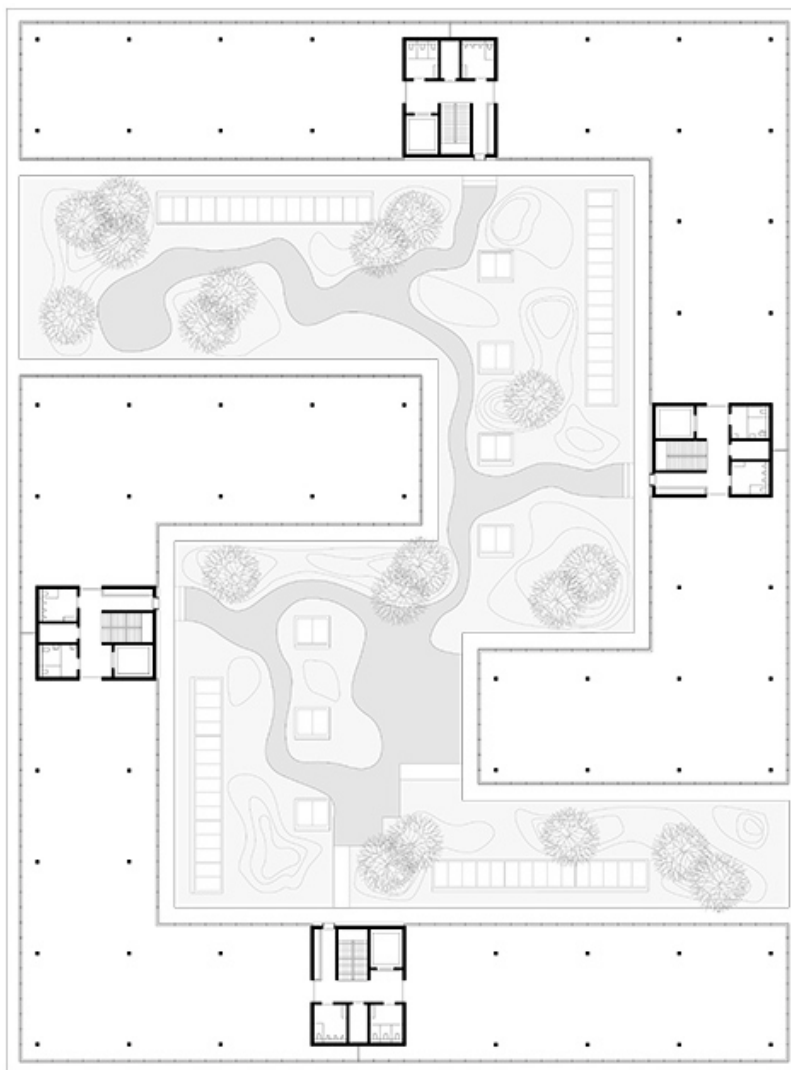
⁶² Eine glückliche Fügung von Konstellationen. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁶³ Durchlässigkeit als Konzept. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁶⁴ Bauen in Beton 2012/13, S.40.



Schnitt
Quelle: www.beatrothen.ch



Grundriss Obergeschoss mit Dachgarten
Quelle: www.beatrothen.ch

d. Planungsinstrumente / Strategien

Der vom Totalunternehmer Senn BPM organisierte Architekturwettbewerb bildet die Grundlage für dieses Innovative Gebäudekonzept. Ausgangspunkt war das klar formulierte und spezifisch ausgearbeitete Betriebskonzept von FREITAG. Dies ermöglichte die Entwicklung eines massgeschneiderten Hauses auf höchstem architektonischen Niveau.



Adressbildung bei Nacht – Die Signaletik funktioniert als Bestandteil der Architektur.

Quelle: www.noerd.ch

1.6 Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Im Noerd sind hauptsächlich Firmen eingemietet, die in kreativen Bereichen tätig sind, wodurch eine tendenziell lockere und informelle Atmosphäre herrscht. Die flexibel gestaltete Architektur und im besonderen der gemeinschaftliche Dachgarten bilden den Rahmen für die gewünschte Durchmischung und die vielleicht daraus resultierenden Kontakte und Geschäftsbeziehungen.⁶⁵ Hinzu kommt die soziale Dimension des Dachgartens, welcher durch die kollektiv genutzte Fläche die Hausgemeinschaft stärkt. Er dient darüber hinaus auch Besuchern als Treffpunkt und verbindet somit das Noerd mit dem Quartier.⁶⁶ Weil die Kantine nicht nur in ihrer Gestaltung ansprechend sein soll, sondern vor allem das Essen überzeugen soll, wird die Kantine von FREITAG und Aroma subventioniert.⁶⁷



Dachgarten mit Kantine
Quelle: www.noerdkantine.ch

⁶⁵ Durchlässigkeit als Konzept. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁶⁶ Wo einst Seebach Zuchtmunis grasten. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

⁶⁷ Eine glückliche Fügung von Konstellationen. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

7.7 Fazit

Das Noerd zeigt auf, wie verschiedene Nutzer und Nutzerinnen zusammenspannen um gemeinsam erfolgreich ein Projekt zu entwickeln. Überdies wird mit dem Noerd auf innovative Weise eine architektonische Typologie (weiter-) entwickelt und präsentiert eine zukunftsweisende Idee von innerstädtischem Gewerbebau. Damit dies möglich wurde ist ein „Zugpferd“ von zentraler Bedeutung – in diesem Fall die Firma FREITAG – welches die Vision trägt und Überzeugungsarbeit bei Investoren und bei den zu beteiligenden Unternehmen zu leisten vermag. Um die Nachhaltigkeit eines solchen Gewerbehauses zu gewährleisten ist die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung des Hauses sehr wichtig. So kann sowohl in der Planung als auch in der späteren Nutzung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer eingegangen werden.

Auf die Frage ob sich das Noerd als Modell wiederholen lässt, antwortet Johannes Senn vom Totalunternehmer Senn BPM: „So einfach nicht. Es bedarf einer glücklichen Fügung von Konstellationen. Es gibt viele Leute, die etwas Ähnliches aufgleisen wollen. Aber es ist schwierig, man findet nicht leicht den richtigen Partner und den die richtige Mischung. Es braucht einen starken Mieter wie FREITAG, der die richtige Grundstimmung schafft. Die Pensimo hat das Noerd erst gekauft, als bereits klar war, dass es ein Erfolg wird.“⁶⁸

Als zentraler Punkt des Erfolgsmodell Noerds lässt sich, neben der starken Triebkraft verkörpert durch FREITAG, der identitätsstiftende Dachgarten festmachen. Dieser innere Qualitätsraum schafft den kollektiven Zusammenhalt des Projektes, vergleichbar mit einem gemeinschaftlich genutzten Aussenraum bei einem grösseren Gewerbegebiet.

⁶⁸ Eine glückliche Fügung von Konstellationen. NOERD – Das Gewerbehaus der Kreativen. Edition Hochparterre. 2012.

8 Franke Areal, Aarburg-Oftringen

8.1 Übersicht:

Name, Ort, Jahr

Kennzahlen:

	Aktueller Stand	Potential
Grundstücksfläche (GSF)	104'240 m ²	
Gebäudegrundfläche (GGF)	47'170 m ²	
Umgebungsfläche (UF)	43'600 m ²	
Grünfläche (UF)	1'720 m ²	
Hartfläche (UF)	41'880 m ²	
Arbeitsplatzdichte	0.81 MA/a GSF	
Arbeitsplätze	850	

Räumliche Lage

Im Siedlungsgebiet zwischen Aarburg und Oftringen, in Randlage des Siedlungsgebietes.

Verkehrsanschliessung

ÖV-Gütekategorie ARE: B/C (gute bis mittelmässige Erschliessung). 3 Gehminuten bis zum Bahnhof Aarburg / Oftringen. 5 Autominuten bis zur Autobahnauffahrt nach Luzern, Zürich, Biel und Basel.

Nutzungen

Hauptsitz Franke Group (Franke Management AG) und Produktionshallen (Franke Industrie AG, Franke Kaffeemaschinen AG, Franke Küchentechnik AG)

Qualitäten

Wertlegung auf günstige gut nutzbare Produktionsflächen (Wirtschaftlichkeit), attraktiver Eingangsbereich mit guter Architektur (Aussenwirkung).

Entwicklungspotenzial

Weiterer Ausbau der Produktionsflächen durch Neubauten langfristig geplant.

Gewerbegebiet mit Bebauung, Grünraum und Hartflächen



8.2 Allgemeiner Beschrieb

Das Areal der Franke AG liegt an der Grenze der zwei Gemeinden Aarburg und Oftringen im Kanton Aargau in kurzer Distanz zu Olten. Die Firma hat hier ihren Hauptsitz sowie ihre Wurzeln, zumal das erste Gewerbe-Areal der Franke AG hier entstand. Sie hat heute 68 Niederlassungen auf vier Kontinenten und gehört der ‚Artemis Group‘ an, die Grundeigentümerin des Areals in Aarburg ist denn auch die Artemis Immobilien AG. Das Unternehmen besteht aus den vier Geschäftsbereichen Franke Kitchen Systems, Foodservice Systems, Water Systems und Coffee Systems. Auf dem Betriebsgelände der Franke Gruppe in Aarburg sind hauptsächlich die Kitchen Systems und Coffee Systems eingemietet. Da es sich um eine sehr grosses Unternehmen mit eigenständigen Teilfirmen handelt, vermietet die Franke Schweiz die Flächen an ihre eigenen (Unter-)Firmen. Es sind 850 Mitarbeitende beschäftigt, das Areal umfasst drei Produktionsbetriebe für Edelstahlspülen, Kaffeemaschinen und Heissgasteile sowie zahlreiche Ausstellungs- und Bürogebäude. Das betrachtete Gebiet hat eine prominente Lage an der Hauptstrasse von Aarburg-Oftringen und am Bahngleis in bahnhofsnähe und ist von weitem als Franke-Sitz erkennbar.



Präsenz der Firma Franke am Bahnhof Aarburg-Oftringen.

Quelle: Fotografie Moana Heussler

8.3 Entstehungsgeschichte

Unternehmensgeschichte:

1911 wurde von Hermann Franke ein Flachmetall-Unternehmen in Rohrschach gegründet. Neue Materialien und Produktionsmöglichkeiten sowie der ökonomische Aufschwung der Nachkriegszeiten liessen das Unternehmen stetig wachsen. 1950 hatte Franke 400 Angestellte, hauptsächlich wurden nach wie vor Spülbecken für Küchen produziert. In den siebziger Jahren expandierte das Unternehmen in weitere Länder Europas, 1972 baute Franke die erste Küche für McDonalds in München. Weitere Expansionen und Wechsel der Eigentümer prägten die zweite Hälfte des 20. Jh. Zur Produktion von Küchen kamen Kaffeemaschinen, „Foodservice-Systems“, Bad-Einrichtungen und Getränkesysteme hinzu. Heute hat Franke eine komplexe Unternehmensstruktur: Es wurde die Artemis Group gegründet, welche die Franke Gruppe, die Artemis Immobilien AG, die Artemis Asset Management Gruppe und die Feintool Gruppe beinhaltet. Weltweit hat das Unternehmen heute ca. 9'000 Angestellte und beziffert einen Konzernumsatz von 2.1 Milliarden.

Arealgeschichte:

1935-1936 wurden eine neue Fabrik sowie Büros und Wohnbauten auf dem heutigen Gebiet in Aarburg gebaut, damals waren 10 Arbeiter angestellt. Mit der stetigen Erhöhung der Produktion werden nach und nach neue Betriebs- und Produktionsgebäude erstellt. Heute besteht ein Mix aus Produktionsbauten und Büronutzungen. Zwischen 2003 und 2009 wurden einige Erweiterungsbauten und Sanierungen gemacht und auch heute wird der weitere Ausbau mit dem Hauptziel einer optimalen Flächennutzung weiterverfolgt.



Luftaufnahme Franke Areal um 1966

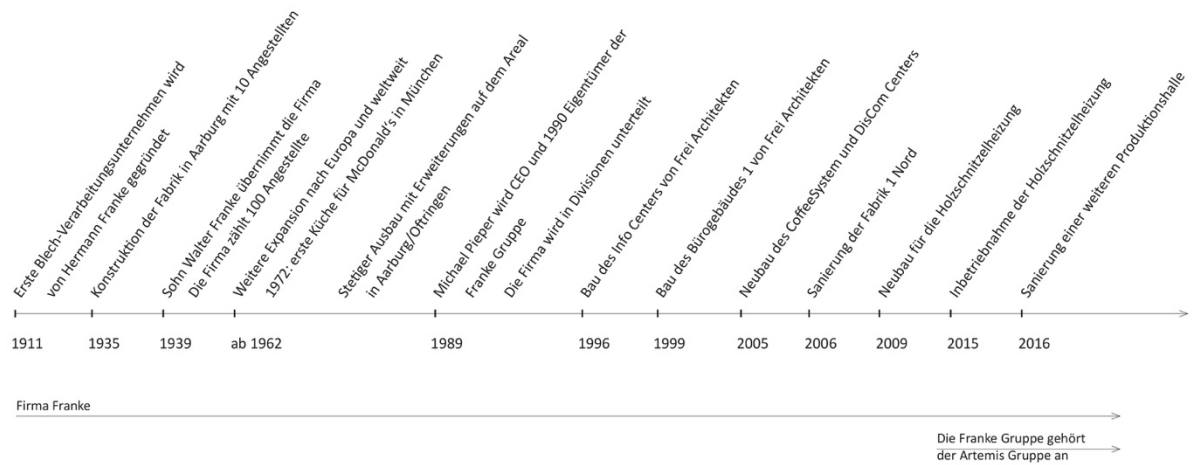
Quelle: Franke Schweiz AG



Darstellung der baulichen Tätigkeit 2005 bis 2006

Quelle: Franke Schweiz AG

In der obenstehenden Darstellung ist die Bautätigkeit von 2005 und 2006 ersichtlich. Im Jahr 2008 kam eine weitere Produktionshalle im Nordosten des Areals hinzu und 2009 wurde im südöstlichen Teil ein Neubau für die Holzschnitzelheizanlage erbaut. Aktuell wird die langgezogene Halle im Norden des Areals saniert und mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt.



Zeitstrahl Franke Areal.

Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

8.4 Regionale Lage- und Erschliessungsqualität

Das Areal der Firma Franke in Aarburg-Oftringen liegt am Rande des Siedlungsgebietes auf der Grenze der zwei Gemeinden. In direkter Nachbarschaft zu Olten (5 Minuten mit dem Zug, 10 Minuten per Auto) ist der Standort national betrachtet sehr zentral. Die Autobahnzufahrt liegt 5 Autominuten entfernt, von wo direkte Strecken nach Luzern, Zürich, Basel und Biel verlaufen. Direkt anschliessend an das Gewerbegebiet im Norden befindet sich ein Grundstück, welches ebenfalls der Artemis Immobilien AG gehört. Hier soll eine grosse 2000-Watt Wohnüberbauung entstehen, die viel Freiraum bietet und ein Parkhaus, welches ebenfalls für Mitarbeitende der Firma Franke nutzbar sein soll. So können hier in direkter Nachbarschaft Synergien genutzt werden.



Lage- und Erschliessung Franke Areal.

Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.



Lage des Franke Areals in der Region

Quelle: www.google.ch/maps/search

8.5 Städtebauliche Betrachtungen

a. Städtebauliches Konzept

Das Areal der Franke AG in Aarburg grenzt im Westen an die Bahngeleise, im Norden an Grünfläche und im Osten und Süden an das Siedlungsgebiet von Oftringen. Der Zugang auf das Gelände befindet sich im Süden, nahe des Bahnhofs und der Bahnhofsstrasse, von wo man den repräsentativen, nicht-produzierenden Bereich erreicht. Eine zentrale Freifläche dient momentan als Parkierungsfläche, die auf zwei Seiten von architektonisch ansprechenden Fassaden gefasst wird. Der Bereich um diesen öffentlichen Eingangsbereich ist mit Kunstobjekten und Bäumen bzw. „grünen Inseln“ bespielt und bildet einen ansprechenden Auftakt zum Areal. Auf dem Rest des Areals reihen sich die verschiedenen Produktions-, Lager- und Vertriebshallen nebeneinander. Hauptsächlich sind diese orthogonal angeordnet mit Zwischenräumen die eine Zufahrt erlauben. Im Nordwesten ist die neuere Halle der Coffee Systems entlang der Arealgrenze erstellt worden. Die städtebauliche Disposition ergibt sich in erster Linie aus funktionalen Überlegungen, so sind alle Hallen einstöckig (ca. 10 Meter hoch). Aus ökonomischen Überlegungen sind sie nicht unterkellert, um die Mietpreise nicht zu erhöhen. Die grossmasstäblichen Baukörper bedecken dadurch fast die gesamte Grundstücksfläche, die Freiräume sind grösstenteils von Parkierungsflächen belegt.

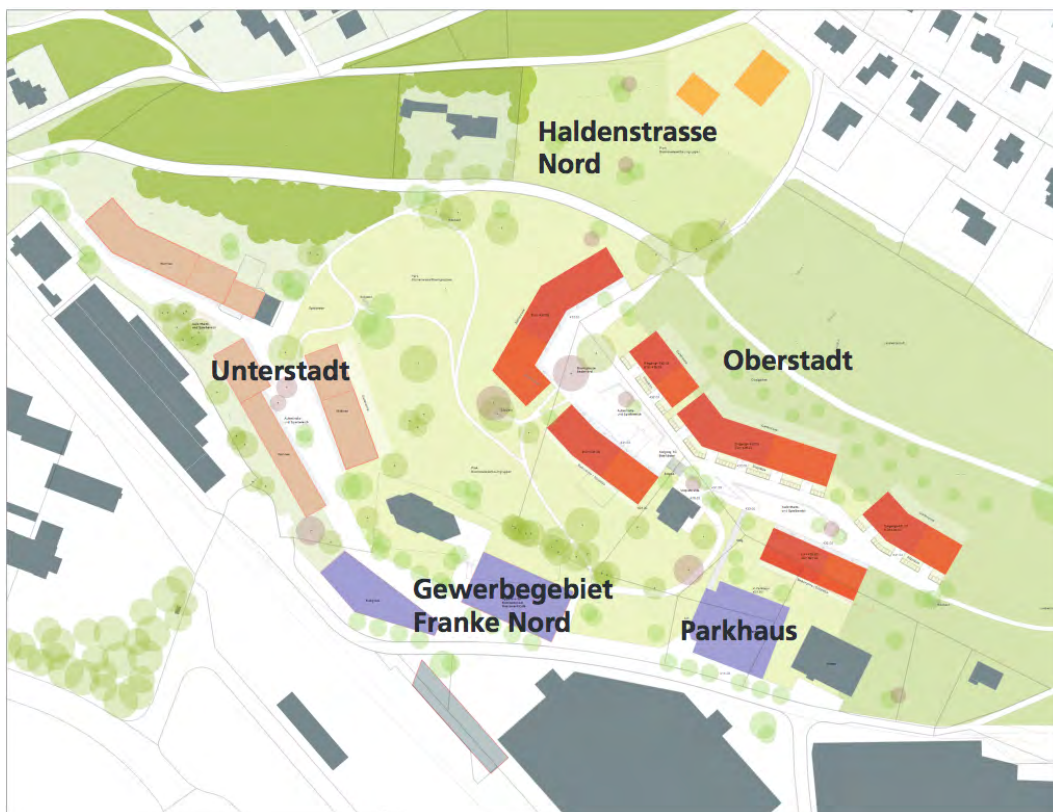


Luftbild Franke Areal

Quelle: www.google.ch/maps/search

b. Freiraum

Wie erwähnt sind die Freiräume hauptsächlich auf Funktionen der Parkierung und Erschliessung ausgelegt. Mit der Überbauung „Gishalde“, für die ein Masterplan erarbeitet wurde, plant die Artemis Immobilien AG (ehemals Franke Immobilien AG) in nächster Nähe Naherholungsräume.



Masterplan von Ammann Albers Stadtwerke für die Wohnüberbauung Gishalde im Nordwesten des Franke Areals. Lila die Bauten, welche noch zum Gewerbegebiet der Franke gehören.

Quelle: http://www.stadtblick-aarburg.ch/mm/Bericht_Masterplan_09.pdf

Durch das gemeinsam nutzbare Parkhaus wird es möglich sein, auf dem Gewerbegebiet einige Parkplätze aufzuheben. Für den zentralen Freiraum beim Eingang besteht die Idee unterirdische Kongressräume zu erstellen und einen Aussenbereich zu realisieren, der als Begegnungsort dienen soll. Auch ist die Firma Franke mit der SBB im Gespräch und möchte den Freiraumstreifen entlang der Geleise attraktiver gestalten, so dass hier ebenfalls ein qualitätsvoller Aussenraum entsteht. Der im Rahmen des Masterplans Gishalde geplante Bahnhofsplatz Nord soll einen Empfangsraum bilden, von wo aus sowohl die Franke AG wie auch die Wohnsiedlung erreicht wird. Die neue, öffentliche Frankestrasse wird durch das Areal geführt und bietet eine direkte Verbindung zwischen der Bahnhofsstrasse und der Siedlung Gishalde. Es wird also eine vermehrte Verzahnung des Franke-Areals mit den umliegenden Freiräumen stattfinden.

Im Norden des Gebietes verläuft ein Bach zwischen den Produktionshallen. Dieser Bereich ist jedoch nicht öffentlich zugänglich, weshalb zur Qualität und Potenzial dieses Naturelements nichts gesagt werden kann.

c. Architektur

Die Firma Franke ist mit ihren Produkten auf Design spezialisiert und hat einen internationalen Ruf. Die gestalterischen Ambitionen auf dem Areal in Aarburg-Oftringen beschränken sich auf das Info Center (Empfang) und das benachbarte Bürogebäude, welche beide eine prominente Lage zur Strasse und zum Gleis einnehmen und den zentralen (Park-) Platz fassen. Diese zwei Bauwerke wurden von Frei Architekten aus Aarau in den Jahren 1996 (InfoCenter) und 1999 (Büro 1) erstellt. Sie sind mit „Franke“-Schriftzügen gekennzeichnet und fungieren als Visitenkarte und als Gesicht nach Aussen.



Die zwei repräsentativen Bauten, im Vordergrund das Büro 1 und rechts im Hintergrund das Info Center. Blick von der Frankestrasse.

Quelle: Fotografie Moana Heussler



Frontalansicht des Info Centers von Frei Architekten

Quelle: <http://www.frei-architekten.ch/projekte/industrie-gewerbe/franke-info-center/>

Zu den Produktionshallen ist aus architektonischer Sicht nicht viel zu sagen, sie sind auf Funktionalität ausgelegt. Die neuen Hallen haben einen Stützenraster von 16x16 Metern und eine Hakenhöhe von 10 Metern, so sind sie für verschiedene Nutzungen flexibel anpassbar. Die Fassaden sind meist in Wellblech gehalten. Einige ältere Bauten sind aus Backstein und mit Sheddächern gebaut und weisen einen gewissen alten Industriecharme auf. Stellenweise zeigt sich ein etwas unsensibler Umgang mit der Architektur: Das älteste noch bestehende Gebäude auf dem Areal wurde bei einer Sanierung komplett mit einer Blechfassade versehen, wodurch mögliche Qualitäten eines Zeitzeugen verloren gingen. Es entsteht der Eindruck, dass Modernität das oberste Credo ist.



Typische Blechfassaden auf dem Areal. Im Hintergrund: Das älteste, noch bestehende Gebäude mit neuer Blechhaut.

Quelle: Fotografie Moana Heussler

d. Planungsinstrumente / Strategien

Das Facility Management der Franke Schweiz AG hat für das Areal eine interne Entwicklungsstrategie festgesetzt. „Folgende Empfehlungen sollen dafür sorgen, dass der Franke Standort Aarburg/Oftringen auch in Zukunft attraktiv bleibt:

Kurzfristig

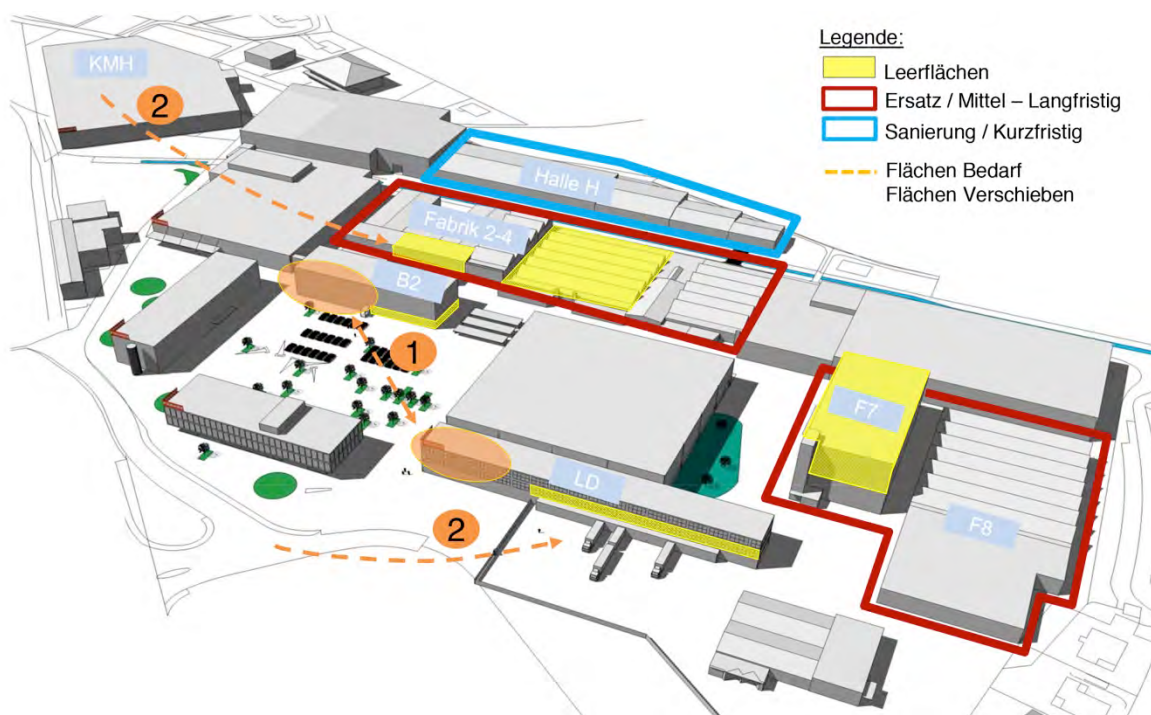
- Bürofläche im Büro 2 und im Lager D wird zwecks besserer Ausnutzung optimiert.
- Die Gebäudehülle der Halle H wird saniert.

Mittelfristig

- Im Zentrum des Produktionsperimeters werden die Gebäude der Fabrik 2-4 durch einen zeitgemässen und modernen Neubau ersetzt.
- Produktions- und Lagerflächen aus den diversen umliegenden Gebäuden werden in den Neubau integriert.

Langfristig

- Liquidation von alten und baufälligen Gebäuden, namentlich die Fabriken 7 und 8.⁶⁹

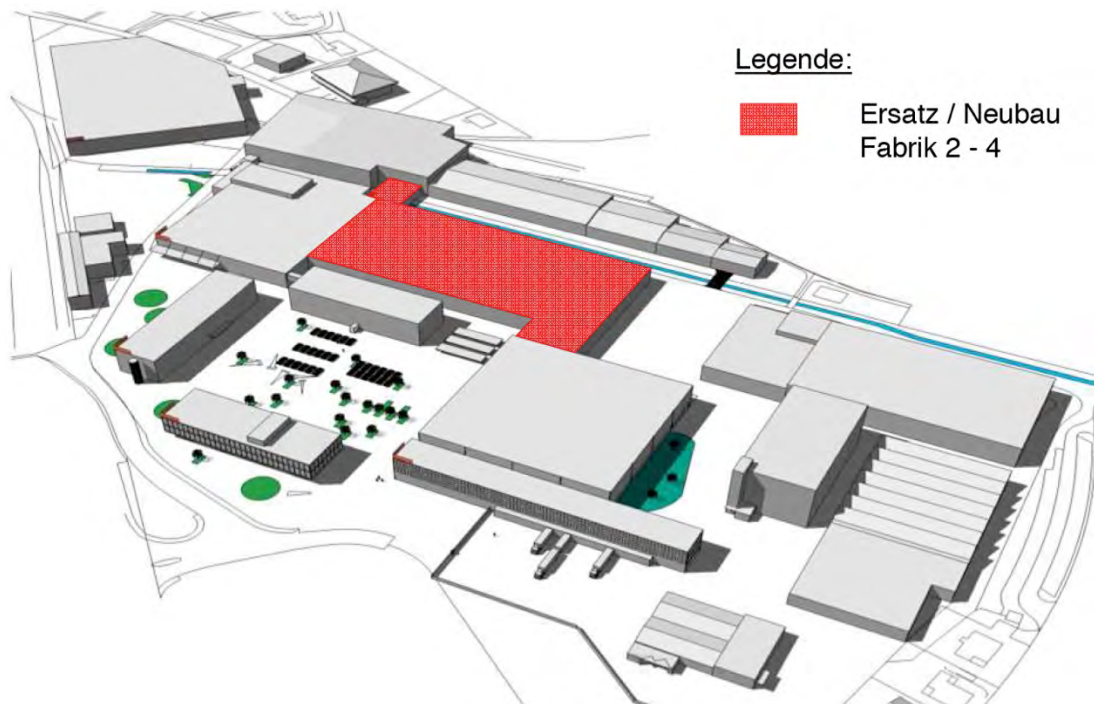


Übersicht der kurz- bis langfristig geplanten Massnahmen. Die Sanierung der Halle H hat bereits begonnen.

Quelle: Franke Schweiz AG

⁶⁹ Aus der Präsentation von Dieter Deiss, Leiter Bau- und Facility Management bei der Franke Immobilien AG

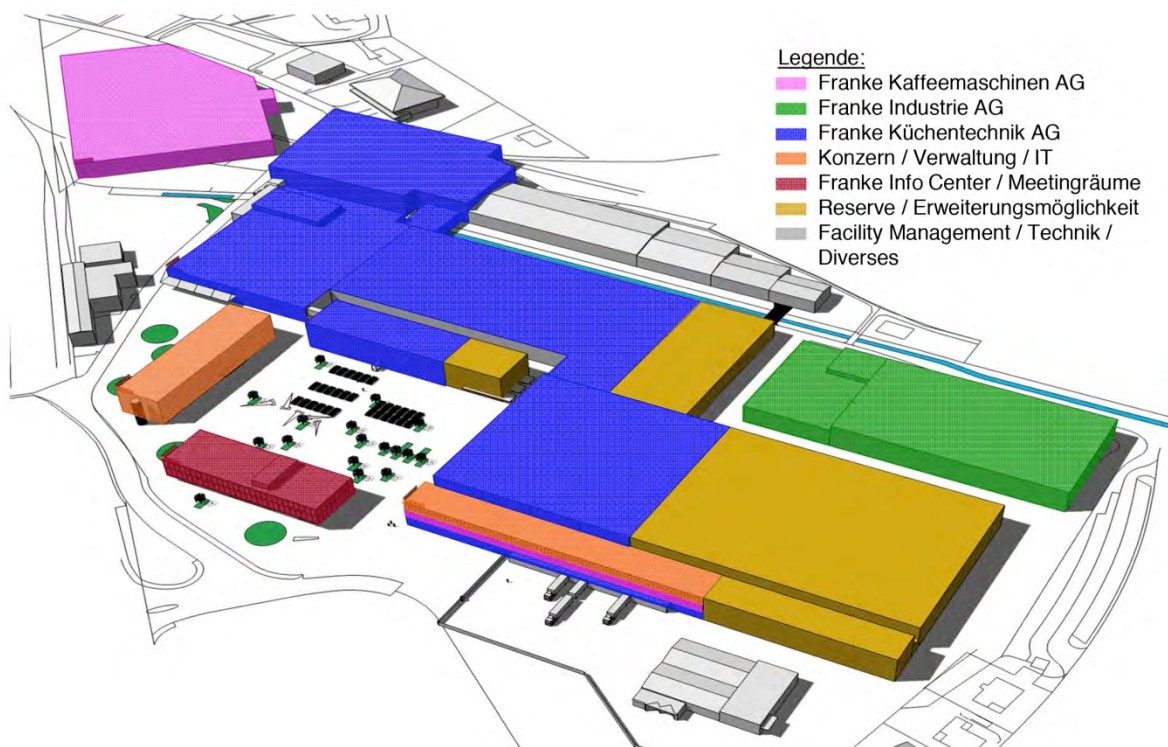
In einer ersten Etappe ist der Abbruch eines Konglomerats verschiedener kleineren Hallen in der Mitte des Areals geplant, ein zusammenhängender Ersatzneubau kann hier die Abläufe und Flächennachfrage besser bedienen. Im Osten des Neubaus bleibt eine Fläche als Reservefläche für zukünftige Erweiterungen bereit. Ein entsprechendes Projekt wurde bereits erarbeitet, wann der Zeitpunkt für die Umsetzung kommt ist noch nicht klar.



Masterplan Etappe 1: Abbruch der alten Shedhallen in der Mitte des Areals und ein grosser Neubau.

Quelle: Franke Schweiz AG

In der zweiten Etappe könnten die oben erwähnte Reservefläche sowie ein Erweiterungsbau im Südosten bebaut werden, wofür zwei bestehende Hallen im Osten des Areals abgebrochen werden würden. In der nachfolgenden Darstellung ist die langfristige Entwicklungsabsicht für das Franke-Areal mit den Belegungen ersichtlich. Auffallend ist, dass noch stärker als zum jetzigen Zeitpunkt nahezu die gesamte Arealfläche einstöckig bebaut wird und durch Zusammenlegen der einzelnen Produktionsfirmen eine Vereinfachung aus logistischen Gesichtspunkten vorgenommen wird. Aussen- bzw. Grünräume auf dem Areal haben in der Entwicklungsabsicht keine Priorität, diese Qualitäten werden wie erwähnt in der dem Areal angrenzenden Umgebung angeboten. Ein weiterer Teil der baulichen Entwicklung ist die Renovation des Personalrestaurants, welches sich im Norden des Areals befindet (Gebäude mit dem flachen Walmdach).

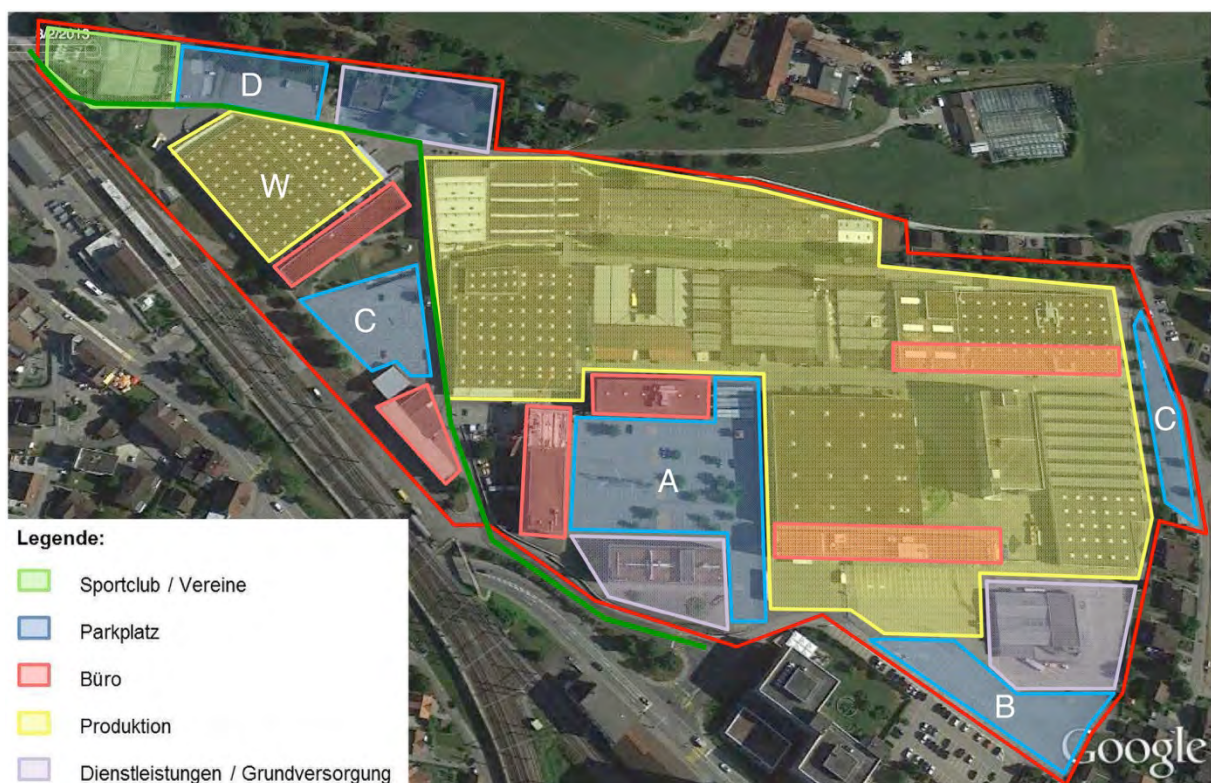


Zweite Etappe des Masterplans

Quelle: Franke Schweiz AG

8.6 Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Neben den Produktions-, Verwaltungs-, und Lagerflächen gibt es auf dem Franke-Areal ein Restaurant und einen Sportclub mit Tennisplätzen für die Mitarbeitenden. Weitere Sportangebote wie Lauftreff, Yoga, Selbstverteidigungskurse und weitere finden auf dem Areal statt. In Planung ist ein Car-Sharing Projekt, bei dem wiederum Synergien mit der neuen Wohnsiedlung Gishalde genutzt werden sollen. In Energiefragen ist die Firma sehr fortschrittlich: 100% der Elektrizität wird aus Schweizer Wasserkraft gewonnen und seit 2015 wird die gesamte Wärmeversorgung von einer Holzschnitzelheizanlage erzeugt, die langfristig auch die Siedlung Gishalde versorgen soll.



Darstellung der verschiedenen Nutzungen auf den Franke Areal

Quelle: Franke Schweiz AG

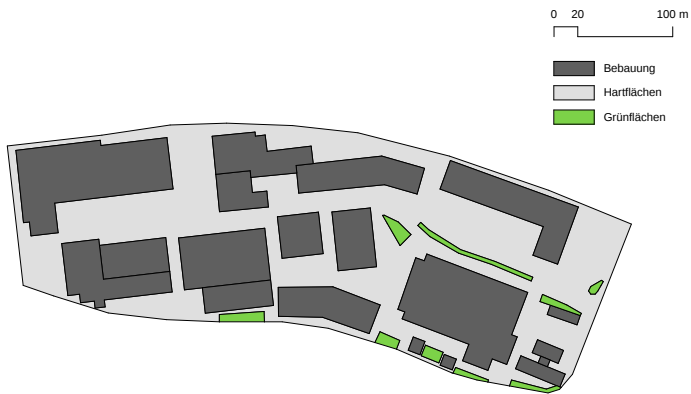
8.7 Fazit

Das hier untersuchte Gewerbegebiet der Firma Franke kann aus verschiedenen Gründen als ein best practice Beispiel angesehen werden. Die Stärken liegen einerseits in der zentrale Lage, welche der Standort durch seine langjährige Geschichte aufweist, sowie die geplante Vernetzung mit der Umgebung, wodurch Synergien mit den direkten Nachbarn geschaffen werden können, namentlich die Bahnhofsumgebung und die Wohnsiedlung Gishalden. Schon jetzt weist die international tätige Firma in Aarburg/Oftringen eine starke Aussenwirkung auf, welche durch diese Vernetzung noch gesteigert wird.

Der Eingangsbereich des Areals mit den zwei architektonisch ambitionierten Bürobauten, den Kunstobjekten und des geplanten Begegnungsortes bildet einen attraktiven Auftakt zum Areal. Abgesehen davon sind räumlich-städtebaulich auf dem Areal selber keine besonderen Ambitionen ersichtlich. Infrastrukturell (insbesondere sportliche Aktivitäten) bietet die Firma ihren Mitarbeitenden einiges und in Energiefragen ist sie sehr fortschrittlich. Dass das Gewerbegebiet gut funktioniert, hat eher mit diesen „externen“ und nutzungsbedingten Eigenschaften zu tun als mit der städtebaulichen Disposition und den diesbezüglichen Planungen. Die treibende Kraft für die Entwicklung ist die Abteilung Facility Management der Franke Schweiz. Oberstes Ziel ist es, gut nutzbare und günstige Betriebsräume bereit zu stellen, was sich offensichtlich auszahlt. Es ist jedoch auch ein gewisser Sinneswandel absehbar, der dahin weist, für die Mitarbeitenden auch einen attraktiven Arbeitsort bereit zu stellen, wie die Planung eines zentralen Begegnungsortes im Freien verdeutlicht.

9 Wagi Areal, Schlieren, 1984–

9.1 Übersicht

Kennzahlen:	Aktueller Stand	Potential /Geplant
Grundstücksfläche (GSF)	80'300 m ²	80'300 m ²
Gebäudegrundfläche (GGF)	36'700 m ²	32'000 m ²
Umgebungsfläche (UF)	43'600 m ²	48'300 m ²
Grünfläche (UF)	1'720 m ²	5'700 m ²
Hartfläche (UF)	41'880 m ²	42'600 m ²
Arbeitsplatzdichte	1.99 MA/a GSF	-
Arbeitsplätze	1'600	-
Räumliche Lage	Innerstädtisch, als Teil eines Industriegürtels zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse kurz nach der Stadtgrenze zu Zürich.	
Verkehrsanschliessung	ÖV-Güteklasse ARE: B (gute Erschliessung). Sehr gut erschlossen durch nahe Autobahnzufahrt (5 Autominuten), direkte Lage an der Kantonsstrasse, ca. 10 Minuten bis zum Bahnhof Schlieren. Direkte Shuttle-Services zur Universität Zürich.	
Nutzungen	Forschung und Entwicklung im Bereich der Life-Science (Biowissenschaften, so wie Medizinaltechnik u. ä.).	
Qualitäten	Hohe Dichte an sehr beliebten Arbeitsplätzen, Vernetzung der verschiedenen Unternehmen und Nutzung der räumlichen Nähe zu Zürich. Vereinheitlichung und Verdichtung durch Gestaltungsplan mit Beibehaltung heterogener Strukturen auf dem Areal (vorläufig vor allem im Osten).	
Entwicklungspotenzial	Entsprechend des GP Wagi-Areal Süd könnten der Norden und der Osten ebenfalls durch GP's eine höhere Dichte erlangen. In Bezug auf die Bekanntheit und das „Funktionieren“ des Gebietes ist schon sehr viel erreicht.	
Gewerbegebiet mit Bebauung, Grün- und Hartflächen		

9.2 Allgemeiner Beschrieb

Ein Grossteil des Wagi-Areals in Schlieren ist heute ein Biotech-Campus mit über 140 Mitgliedorganisationen, 39 Start-Ups im Bereich Life-Science. Zudem sind mehr als 10 Institute und Forschungsgruppen der Universität Zürich und des Universitätsspitals Zürich hier angesiedelt. Besitzerin dieses Gebietes ist das Schlieremer Gewerbe- und Handelszentrum (GHZ). Die ansässigen Unternehmen sind in der Interessensgemeinschaft BIO-TECHNOPARK® Schlieren-Zürich zusammengeschlossen, die als Plattform der verschiedenen Interessensvertreter zur Synergiemaximierung fungiert.⁷⁰ Mehr als 1'600 hochqualifizierte Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus der ganzen Welt arbeiten auf dem Areal. Der Bio-Technopark ist in der Branche national und international bekannt und baut seine Nutzflächen stetig aus. Es ist geplant, in den nächsten Jahren eine Campus-ähnliche Umgebung zu gestalten, die den Austausch zwischen den Mitarbeitenden fördern soll. Zu diesem Zweck hat die GHZ den privaten Gestaltungsplan „Wagi-Areal Süd“ erarbeitet, der 2009 angenommen wurde. Der Gestaltungsplan gilt für den südwestlichen Teil des betrachteten Gebietes, nördlich davon befinden sich weitere Bürobauten des Biotechnoparks. Am südöstlichen Ende des Wagi-Areals befindet sich ein Konglomerat aus zwei gründerzeitlichen Wohnbauten, einem grossen Shopping-Center und einer Tankstelle.



Luftbild Wagi Areal zwischen Zürcherstrasse und Gleisfeld, mit einem der vier geplanten Hochhausbauten in der Mitte.
Quelle: www.bio-technopark.ch

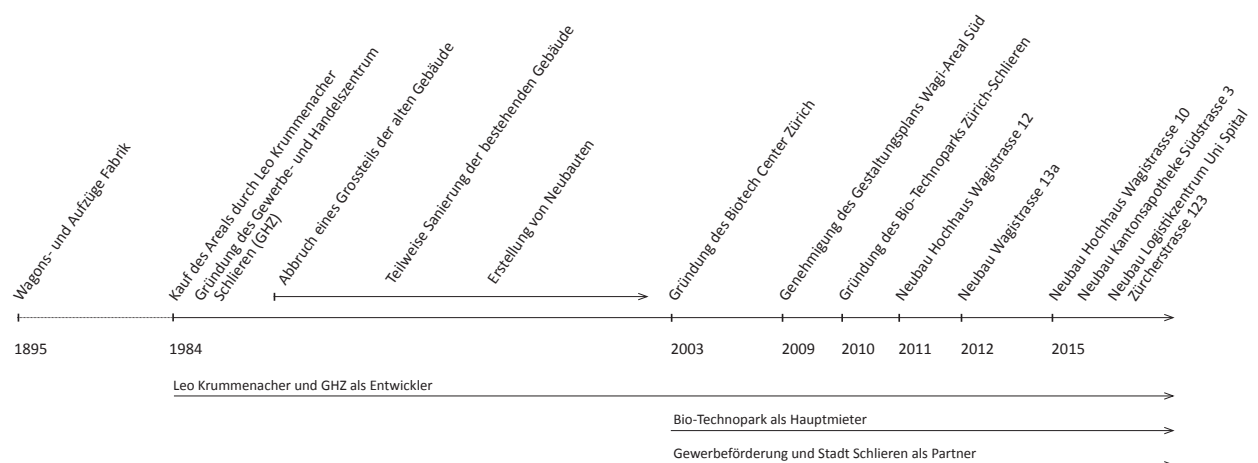
⁷⁰ Abgerufen am 04.05.106 unter <http://www.bio-technopark.ch/index.php?id=350>

9.3 Entstehungsgeschichte

Die *Schweizerische Wagons- und Aufzügefabrik AG, Schlieren-Zürich* (SWS oder „Wagi“) wurde 1895 gegründet und stellte auf dem hier besprochenen Areal in Schlieren über Jahre Schienenfahrzeuge und Aufzugsanlagen her. Die Eigentümer und Namen des Unternehmens änderten in dieser Zeit mehrere Male bis es 1960 von der Schindler-Gruppe übernommen wurde. Diese gab 1983 die Schliessung bekannt.



Blick auf das Wagi- Fabrik Areal von Westen her, ca. 1900
Quelle: ?



Zeitstrahl Wagi-Areal
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

Unter grossem Protest der Arbeitnehmer und der Bevölkerung wurden 1985 fast sämtliche Gebäude des Areals gesprengt. Bereits 1984 kaufte der Industrielle Leo Krummenacher einen Grossteil des Gebietes und begann rasch mit Sanierungen und Bauarbeiten für neue Gewerbebetriebe. Er gründete das Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG, das heute von seinem Neffen geleitet wird und nach wie vor Eigentümerin des Areals ist. Nach und nach siedelten sich immer mehr Unternehmen im Bereich der Biotechnologie an, die die leergewordenen Räumlichkeiten und Labors der zwischenzeitlich eingemieteten ETH nutzen konnten. Viele davon sind Spinn-Off Firmen der ETH und der Universität Zürich, die Medikamente, Diagnostika, bioabbaubare Implantate oder andere Produkte und Technologien entwickeln. Sie profitieren von der guten Infrastruktur, von der Nähe zu Zürich und vor allem vom Austausch mit anderen Unternehmen der Branche und der Forschungsinstitutionen. Die ansässigen Unternehmen schlossen sich 2003 zur BIO-Technopark zusammen, die ihrerseits strategisch und operativ mit der schweizweit etablierten Stiftung Technopark zusammenarbeitet. Das Gebiet wird ständig weiterentwickelt. 2009 wurde ein privater Gestaltungsplan bewilligt, der vier Hochhäuser vorsieht.

9. 4 Regionale Lage- und Erschliessungsqualität

Das Wagi-Areal liegt am östlichen Rand Schlierens, nahe der Stadtgrenze zu Zürich. Schlieren ist eine schnell wachsende Stadt im gut erschlossenen und vernetzten Limmattal, das in vielerlei Hinsicht von der Nähe zu Zürich profitiert. Das Areal liegt zwischen der Hauptverkehrsachse, der Zürcherstrasse und der Bahnlinie. In Fussdistanz erreicht man den Bahnhof Schlieren mit Anbindung an den Flughafen Zürich, Zürich City und an das Limmattal. 2025 soll die Limmattalbahn in Betrieb genommen werden, die eine zusätzliche Verbindung von Zürich Altstetten bis nach Killwangen-Spreitenbach darstellt. Ebenfalls in der Nähe ist die Autobahnzufahrt und das Limmattaler Kreuz. Das Wagi-Areal ist somit regional und (inter-)national ideal erschlossen und liegt zentral in einem (klein-) städtischen Umfeld, das die Vorteile der grossen Nachbarstadt Zürich unmittelbar spürt und nutzen kann.



Lage und Erschliessung Wagi-Areal
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

Durch die inselartige Lage zwischen Zürcherstrasse und Gleisfeld reiht sich das Areal in eine Abfolge von grossmassstäblichen Gewerbegebieten ein und erhält eine gewisse Abgrenzung vom nahen Wohngebiet. Mit der vorgesehenen Entwicklung und der darin vorgesehenen Freiraumgestaltung wird das Gebiet durchlässiger, was die Einfügung ins umliegende Stadtgefüge begünstigt. Der Standort Schlieren hat eine grosse und wichtige Geschichte und Tradition von Gewerbebetrieben. Die Stadt Schlieren fördert das Gewerbe auch heute massgebend, was sich auf die Entwicklung des Wagi-Areals positiv auswirkt.

Städtebauliche Betrachtung

a. Städtebauliches Konzept

Für das Gewerbegebiet typisch sind neben den grossen Gebäudevolumen mit ihrem industriellen Erscheinungsbild vor allem auch Aussenräume, die eher auf Transport und Funktionalität als auf Aufenthaltsqualität ausgelegt sind.

Die Insellage in der innerstädtischen Struktur erzeugt durch die stark befahrene Zürcherstrasse eine Zäsur zum Wohngebiet im Süden und im Norden zum landwirtschaftlich / industriell geprägten Gebiet auf der anderen Gleisseite. Die gewachsene Struktur fügt sich jedoch gut in die Stadtanlage ein und wirkt auf eine unaufgeregte Art selbstverständlich.

Das Gebiet ist von der Zürcherstrasse her erschlossen. Die Gasometerstrasse, die das Gleisfeld quert, bildet am östlichen Ende den Abschluss, über sie erreicht man die mittige Längsverbindung des Areals, die Wagi-Strasse, die ihrerseits im Westen in die Zürcherstrasse mündet. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind teilweise Stichstrassen vorhanden, Eingänge und Adressen orientieren sich aber zur Wagistrasse hin.



Luftbild des Wagi-Areals.

Quelle: www.google.ch/maps/search.

Die geplante und teilweise schon realisierte Entwicklung im Süden des Areals sieht vier Hochhäuser vor, welche die städtebauliche Struktur des Gebietes massgebend prägen wird. Durch die Punktbauten und die dadurch gewonnenen Sichtbezüge im Aussenraum klärt sich die Bebauung und wirkt „aufgeräumter“.



Darstellung Gestaltungsplan.

Quelle: www.skk.ch/fileadmin/Daten/Unser_Angebot/Sachgebiete/Plaetze/1237_GP_Wagiareal_HP.pdf.

b. Freiraum

Mit der geplanten Entwicklung und Aufwertung des Areals wird sich die Gebäude- und vor allem die Freiraumqualität merklich verändern: *„Grosszügige Frei- und Ruheflächen sind platzähnlich gestaltet und laden zum Entspannen und Verweilen ein. Nur durch den Bau von Hochhäusern können in diesem Gebiet so hohe Anteile an optimaler Ausnutzung und nutzbaren Freiflächen realisiert werden. Der Strassenraum der Wagistrasse steht, neben der Funktion als Verkehrsachse und Hauptzugangsstrasse, in Beziehung zu den Erdgeschossnutzungen der angrenzenden Baukörper und Freiräume. Treppen und Rampen führen für Fussgänger auf den etwas höher liegenden, verkehrsfreien „Wagi-Platz“. Diesem Platz kommt eine übergeordnete Bedeutung zu, verbindet er doch zwei Hochhäuser und die bestehende Baute Wagistrasse 14 miteinander. Verschiedene Baumgruppen, teilweise in Baumgruben, unterstützen die Idee des Freiraums. Es werden einheimische Parkbäume bevorzugt. Versickerungsmulden lockern den Platz zusätzlich auf.“*⁷¹ Zur Qualität des Aussenraums kann heute noch nicht viel gesagt werden. Vorgesehen ist ein offener, homogener Stadtraum der sich zwischen zwei Hochhäusern und dem neueren, bestehenden Gebäude Wagistrasse 14 aufspannt. Ein Niveau-Versprung hebt diesen Aufenthaltsort von den Erschliessungsflächen ab, diese Wirkung wird durch die Beläge verstärkt. Im Nördlichen und östlichen Teil des Areals werden die Aussenräume hauptsächlich von Parkierungsflächen, Werbetafeln bzw. Büroanschriften, Bäumen und Gehwegen geprägt.

⁷¹ Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Schlieren zum Privaten Gestaltungsplan „Wagi-Areal Süd“ vom Juni 2009



Anblick des Strassen- bzw. Aussenraums an der Wagistrasse in der Mitte des Areals.
 Quelle: www.google.ch/maps/search.

c. Architektur

Von den erwähnten Hochhäusern wurde das erste bereits fertiggestellt. Der Entwurf wurde von Kohler + Ilario Architekten gemacht. Die Hochhäuser haben einen starken Charakter, der das gesamte Wagi-Areal prägen wird. Die punktartigen Hochhäuser entsprechen in ihrem Ausdruck eingängiger Büro-Architektur, die durch die Fassadengestaltung das ensemble-artige des Areals stärkt. Beim Sockelgeschoss fehlt jedoch eine dem Aussenraum adäquate Ausformulierung der Fassade. Die übrigen, bestehenden Bauten auf dem Areal sind eher unattraktive, funktionale Gewerbebauten.



Visualisierung der geplanten und teils realisierten Hochhausbauten im Gestaltungsplangebiet „Wagi-Areal Süd“.
 Quelle: www.kohler-ilario.ch/bibliothek/wettbewerbe/wagi/w_3-hm.

d. Planungsinstrumente / Strategien

Für das Wagi-Areal wurde ein Gestaltungsplan entwickelt, der 2009 genehmigt wurde und zur Zeit in der Umsetzung ist. Dieser sieht auf dem südwestlichen Gebiet vier Hochhäuser sowie die Aufwertung und Gestaltung der dadurch gewonnen Freiflächen vor. Festgelegt werden im GP die Mantellinien sowie die Gebäudegrundflächen, wodurch gleichermassen die Bebauungsfelder und Freiräume definiert werden. Die geplanten Hochhäuser entsprechen mit 45 Meter Gebäudehöhe dem Stadtentwicklungskonzept und verleihen dem Gebiet eine Fernwirkung.

Für die restliche Fläche des Gebietes sind keine Planungsinstrumente oder namhafte Strategien bekannt.



Ansicht Modell des Gestaltungsplangebietes.
Quelle: partner.a-z.ch.

9.6 Nutzungen und allgemeine Einrichtungen

Der Verein Bio-Technopark® Schlieren-Zürich ist ein Zusammenschluss von über 40 Mitgliedern, darunter Life-Science Start-Ups, die Universität Zürich, das Universitätsspital Zürich, Pharmaunternehmen (beispielsweise das Start-Up Glycart, welches 2005 für 235 Millionen Franken an Roche verkauft wurde) und diverse Forschungsgruppen. Neben den Räumlichkeiten der Firmen sollen auf dem sich stark entwickelnden Areal Gastrobetriebe, Fitnesscenter, öffentliche Einrichtungen und andere Dienstleistungen angesiedelt werden, vielleicht ergänzt durch Hotellerie und Wohnen. Die heute bestehenden Restaurants sind von der ZFV betrieben.



Aussensitzplätze der Gastronomie „Wagi S“ im ersten gebauten Hochhaus (links) und Arbeitsgeräte und Einrichtungen, die gemeinsam genutzt werden (rechts).

Quelle: www.bio-technopark.ch.

Weil die hier ansässigen Firmen oft ähnliche Instrumente benötigen, tauschen sie diese untereinander aus. So nutzen sie zum Beispiel Sterilisations- und Reinstwasseranlagen gemeinsam, was Synergien freisetzt. So hat etwa ein Lieferant im Bio-Technopark Kühlschränke aufgestellt, aus denen die Unternehmen Labormaterial beziehen, statt sie teuer per Post an die einzelnen Firmen schicken zu lassen. Der Verein verfügt über eine Start-Up Förderstelle, die eigens junge Unternehmer berätet und unterstützt, indem er z.B. Jungunternehmer, die preiswerte Apparate benötigen, an Firmen vermittelt, die ein gebrauchtes Laborgerät vermieten oder verkaufen möchten. Auf dem Wagi-Areal, in den Räumen des USZ, steht der schweizweit einzige kombinierte PET/CT-MR-Scanner, ein weiteres Zeichen für die wissenschaftliche und innovative Vorrangstellung der hier ansässigen Institutionen im Bereich der Bio-Technologie.

Für die Erschliessung des Areals gibt es einen direkten Shuttle-Bus zum Uni-Zentrum und zum Irchel in der Stadt Zürich. Der motorisierte Verkehr wird über die Wagistrasse direkt zu den Parkierungsmöglichkeiten geleitet. 492 Abstellplätze werden im Untergeschoss (380) und ebenerdig (112, nur für Besucher) angeboten.

9.7 Fazit

Die Bereitstellung funktioneller und erschwinglicher Infrastruktur durch GHZ, sowie die Offenheit für Veränderung ist ein gewichtiger Grund für die Magnetwirkung auf die Life-Science-Industrie auf dem Wagi-Areal. Als Teil der Technopark®-Allianz hat das Wagi-Areal einen bekannten Namen. Die einzelnen Unternehmen sind über die Homepage erkennbar. Da es eher Firmen sind, die wenig Kundenkontakt haben, ist die fussläufige, physische Adresse nicht so bedeutend wie das Renommée und die Bekanntheit der ansässigen Firmen in den brancheneigenen Kreisen. Dafür ist das Wagi-Areal sehr vorteilhaft, da es sich über die letzten Jahre einen Namen im Bereich der Bio-Technologie gemacht hat. Die jungen Unternehmen können so von diesem Cluster profitieren. Die Mischung der ansässigen Firmen erscheint sehr fruchtbar, was insbesondere Verdienst des Vereins Bio-Technopark® ist.



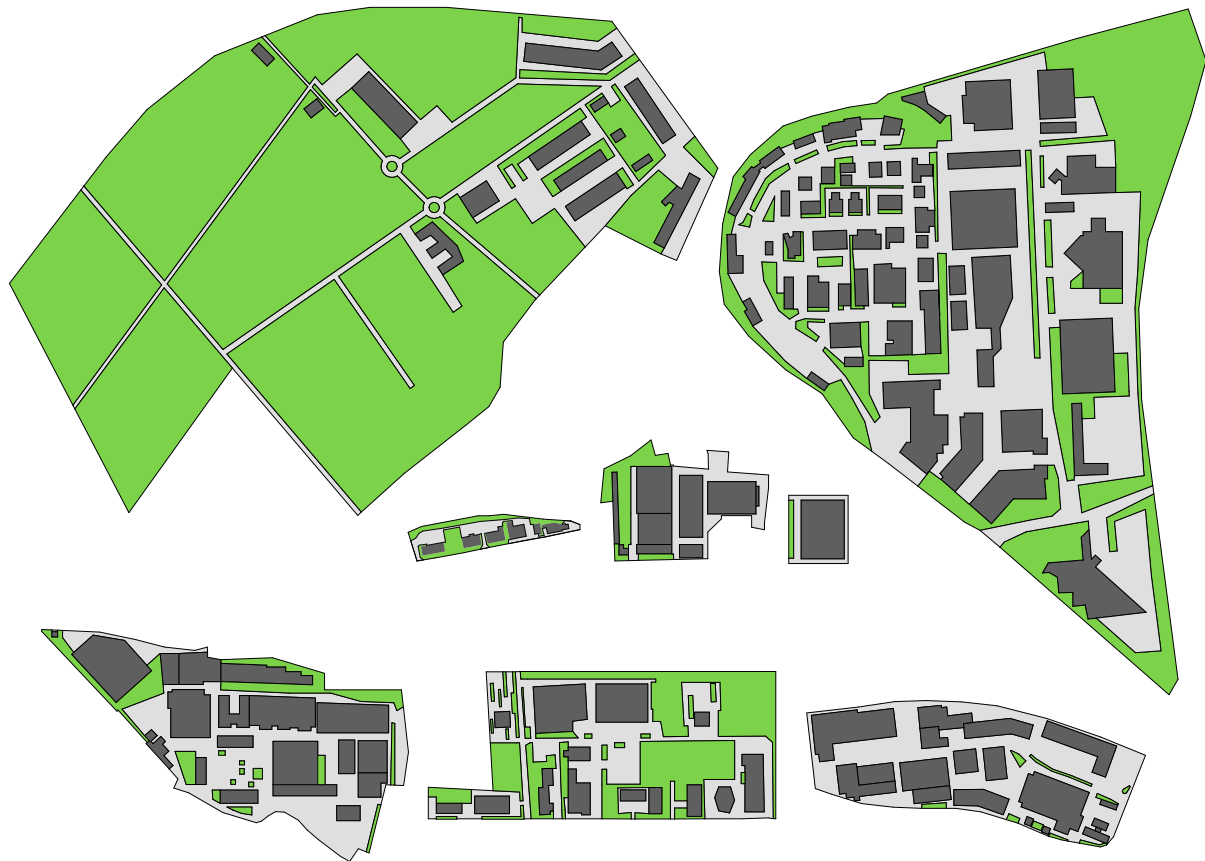
Strassenansicht beim westlichen Eingang in das Areal mit der Kennzeichnung des Bio-Technoparks.
Quelle: www.google.ch/maps/search.

Das heute heterogene Konglomerat aus Gewerbebauten mit den etwas trist erscheinenden Aussenräumen wird mit der Neugestaltung des südlichen Bereichs durch den Gestaltungsplan massgebend verändert. Es wird sich eine erkennbare Zusammengehörigkeit und Identität des Areals ergeben, die einerseits durch die architektonische Einheitlichkeit und andererseits durch den offenen zusammenhängenden Aussenraum samt seiner klaren Gestaltung, erreicht wird. Die höhere Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume kann überdies eine Anbindung an das umgebende Stadtgefüge erreichen, die ergänzenden Dienstleistungen wie Restaurantbetriebe, Fitnesscenter und weitere werden dazu ihren Teil beitragen.

10 Fazit

In den vorangehenden Teilkapiteln zu den Gewerbegebieten wurden die spezifischen Eigenschaften und Qualitäten der untersuchten Gewerbegebiete diskutiert, sowie die Kriterien und Rahmenbedingungen herausgeschält, die zur Qualitätsentwicklung auf diesen Arealen beitragen.

Die untersuchten Areale unterscheiden sich in verschiedenen Belangen von einander, so zum Beispiel in Bezug auf Grösse, Nutzung, Bebauungsdichte, Eigentümerverhältnisse und Lage. Es ist immer im Hinterkopf zu behalten, dass für das Gelingen von städtebaulichen Entwicklungen keine allgemeingültige Regeln aufgestellt werden können, sondern immer auf die spezifischen Gegebenheiten einzugehen ist.

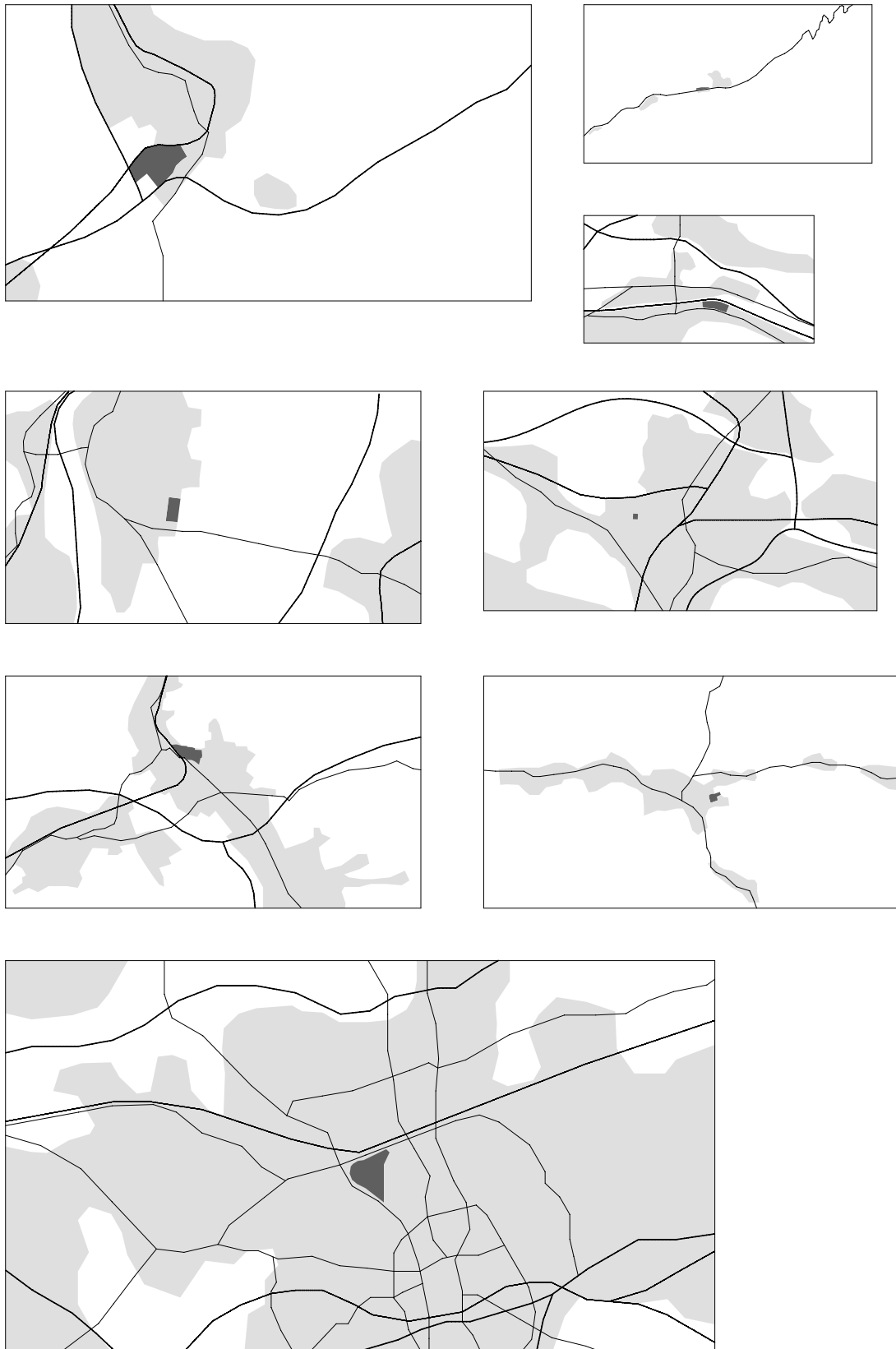


Grössenvergleich der Gewerbegebiete mit Darstellung der Bebauung, Grün- und Hartflächen.
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

Im Folgenden werden die wesentlichen Elemente für die Qualitätssteigerung in Gewerbegebieten beschrieben, die während der Untersuchung erkannt wurden.

1. Bei allen beschriebenen Arealen ist zu beobachten, dass die Rolle eines Identifikationsmerkmals für die Qualitätsentwicklung des Gebietes eine sehr zentrale ist. Die Identifikation kann durch eine spezifische Freiraumplanung (Achsen im Y-Parc, Rundbogen beim M1, Dachgarten des Noerd) oder durch die Architektur (PuntoBregaglia, Hochhäuser auf dem Wagi Areal, Info Center Franke Areal) erreicht werden. Dieses Identifikationsmerkmal wirkt als Kommunikationsmittel nach Aussen, neuen Mietern oder Investoren gegenüber aber auch nach Innen. Ein solches städtebauliches, architektonisches oder landschaftsarchitektonisches Merkmal (z.B. zentraler Park mit See) bestimmt auch die charakteristische Atmosphäre eines Gewerbegebietes, welche als Attraktor wirken und zum Erfolg beitragen kann.
2. Das Vorhandensein einer treibenden Kraft ist für die Entwicklung eines Gewerbegebietes essentiell. Wer eine solche initiiierende und vorantreibende Rolle einnimmt ist abhängig von der Eigentümerstruktur. In zwei der untersuchten Fälle (Franke und Trumpf Areal) ist eine einzige Firma Eigentümerin sowie treibende Kraft des Gebietes. In anderen Fällen haben sich Organisationen neu gebildet (PuntoBregaglia, Wagi-Areal, M1) oder bestanden bereits (PRISMA beim Millennium Park), die für die Bewirtschaftung, das Marketing und die Akquise von Unternehmen zur Ansiedlung auf dem Gelände verantwortlich sind. Als sehr fruchtbar hat sich eine enge Zusammenarbeit zwischen privater Eigentümerschaft, öffentlicher Hand und fachlich ausgerichteter Dachorganisation (Bsp. Wagi Areal mit GHZ als Grundeigentümerin, Technopark als Fachorganisation und Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt) herausgestellt.
3. Ein räumlich stabiles Gerüst für die städtebauliche Entwicklung ist unentbehrlich, gerade bei grossen Gebieten. Dabei kommt dem Aussenraum (Grünräume, Erschliessung usw.) eine wichtige Rolle zu. Wie weiter oben beschrieben kann dadurch ein gewisser Identifikationsmechanismus ausgelöst werden. Darüber hinaus birgt der Aussenraum per se grosses Potenzial für eine Qualitätssteigerung der Gesamtanlage und gewährleistet die verkehrliche, fussläufige und visuelle Vernetzung des Gebiets mit seiner Umgebung. Gerade vor dem Hintergrund einer Verdichtung nach Innen sollte dem Aussenraum eine wichtige Rolle beigemessen und nach innovativen Lösungen gesucht werden (Dachgarten Noerd). Die wichtigste Frage ist dabei, wer Planung, Gestaltung und Unterhalt des Freiraums finanziert. Mit den Fallbeispielen Y-Parc und Millennium Park werden zwei Herangehensweisen vorgestellt, die einen vorbildlichen Umgang mit dieser Problematik zeigen (Vorfinanzierung durch Eigentümerschaft, doppelte Ausnützung als Gegenleistung beim Y-Parc und Verpflichtung der Unternehmen bei Millennium Park das übergeordnete Freiraumkonzept auf der eigenen Parzelle umzusetzen und zu finanzieren).

Neben diesen drei Hauptpunkten gibt es noch weitere Faktoren, die zur Qualitätssteigerung von Gewerbegebieten beitragen können. Beispielsweise die Frage nach der Planung der Festlegung von Entwicklungsabsichten. Es ist von grossem Nutzen, Planungsinstrumente einzubeziehen, sei es, um die geplante Entwicklung verbindlich festzusetzen (z. B. mit einem Gestaltungsplan wie im Wagi Areal) oder als Kommunikationsmittel gegen Aussen und Innen (z. B. Masterplan im M1). Diese dienen vor allem für Entwicklungen, die über Jahrzehnte laufen (M1, Y-Parc, Wagi) als wichtige Planungsgrundlage. Wo hingegen ein konzentrierter Eingriff erfolgt, der zeitlich überblickbarer ist, kann die Qualität der Planungen auch über einen Architekturwettbewerb (Noerd, puntoBregaglia) gesichert werden.



Übersicht Gewerbegebiete mit Darstellung der unterschiedlichen Lage- und Erschliessungsqualitäten.
Quelle: IUL ZHAW, eigene Darstellung.

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften



Architektur, Gestaltung
und Bauingenieurwesen

Institut Urban Landscape

Areal Franke – Foto IUL ZHAW

