

Arbeitsland- schaften



Schlussbericht
Strategien zur Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten

Institut Urban Landscape
zhaw, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Arbeitslandschaften

Schlussbericht

Strategien zur Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten

Institut Urban Landscape

zhaw, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften

zhaw Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
Institut Urban Landscape

Umschlagbild: Wohlen

Innenteil: Copyright zhaw
Winterthur, Oktober 2017

www.iul.zhaw.ch

Inhalt

<u>1</u>	<u>Einleitung – 5</u>
<u>2</u>	<u>Entwicklungsvorstellung – 9</u>
<u>3</u>	<u>Defizite benennen – 11</u>
3.1	Freiraum – 12
3.2	Erschliessung – 14
3.3	Bebauung – 16
<u>4</u>	<u>Stärken stärken – 19</u>
4.1	Städtebau – 20
4.2	Freiraumstrukturen – 22
4.3	Freiraumtypologien – 24
4.4	Erschliessungsstrukturen – 26
4.5	Erschliessungstypologien – 22
4.6	Verdichtetes Bauen – 30
4.7	Nutzungsoffenes Bauen – 34
4.8	Gemeinschaftliche Einrichtungen – 36
4.9	Adressbildung – 38
<u>5</u>	<u>Prozesse initiieren – 41</u>
5.1	Rahmenbedingungen und treibende Kräfte – 30
5.2	Planungsinstrumente und Kommunikation – 44
<u>6</u>	<u>Fazit – 47</u>
<u>7</u>	<u>Beteiligte – 53</u>
<u>8</u>	<u>Quellen – 54</u>



Bremgarten

1 Einleitung

Rund ein Drittel des schweizerischen Immobilienbestandes wird gewerblich und industriell genutzt, also für Produktion, Logistik, Gross- und Kleinhandel, Gewerbe, Gewächshäuser usw. Im föderalen System der Schweiz unterhält meist jede Gemeinde ihre eigenen Gewerbegebiete, damit Steuersubstrate und Arbeitsplatzangebote innerhalb der Gemeinden bleiben oder geschaffen werden können. In ihrer Ausdehnung nehmen die Gewerbeareale mehr Raum ein als die Dorfkerne und Innenstädte. Gewerbegebiete sind von unternehmerischen ad-hoc-Entscheidungen geprägt. Die Bauten sind zumeist als Nutzbauten ausgebildet. Die Freiflächen dienen als Lager-, Parkplatz, Manövriere- und Nutzflächen und sind oftmals Reserven für mögliches Wachstum der Unternehmen. Übergeordnete Entwicklungsstrategien zur Qualitätsentwicklung der Areale sind kaum vorhanden. Eine Auseinandersetzung mit dem Zustand und Potenzial von Gewerbearealen hat bislang kaum statt gefunden. Es gibt mehrere Gründe, dies zu ändern:

- Die Lagekonkurrenz von Gewerbegebieten, das Werben um die besten Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen wie auch das zunehmende Bewusstsein für die Bedeutung des Firmenauftritts und die Werbewirksamkeit von Liegenschaften wird bei der zukünftigen Entwicklung von Gewerbegebieten von grosser Wichtigkeit sein.
- Von Qualitätsentwicklungen der Gewerbegebiete profitieren nicht nur die Unternehmen, sondern auch die Gemeinden, in denen die Gebiete liegen. Die Gewerbegebiete prägen die Ankunft und Stimmung bei den Dorfein- und -ausfahrten. Ganzheitlich entwickelte Gewerbegebiete sind auch Visitenkarten der Gemeinden.
- Da der Kulturlandverbrauch in Zukunft eingedämmt werden soll, steigt der Druck auf Gemeinden und Kantone, Angebote für Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der bestehenden Gewerbebezonen zu schaffen.
- Wiedererkennung, Lagequalität und Entwicklung nach innen erfordern architektonische und städtebauliche Strategien. Für die Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten gibt es jedoch kaum allgemeingültige Lösungsansätze.
- Gewerbegebiete unterscheiden sich zu stark voneinander. Ihre Nutzung

reicht von High-Tech-Laboren über Feinmechanik-Industrien, Sägereien, Logistikzentren oder Produktionsstätten diverser Erzeugnisse bis hin zu Ateliergemeinschaften aus der Kreativwirtschaft. Genauso vielfältig wie die Nutzungen erweisen sich die Gegebenheiten wie Lage, Erschliessung, Siedlungsnähe, Topografie, Eigentümerstruktur, Bebauungsstruktur, Gebäudetypologie und Entstehungsgeschichte.

Jede Auseinandersetzung mit Gewerbegebieten muss deshalb von Grund auf erfolgen. Gleichzeitig hilft der Blick auf beispielhafte Entwicklungen von Gewerbegebieten, die bezüglich Adressbildung, Arealtransformation, Aufenthaltsqualität bereits viel erreicht haben.

In Begleitung der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau hat sich das Institut Urban Landscape (IUL) des Departements Architektur an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Forschung und Lehre exemplarisch mit zukünftigen Herausforderungen von Gewerbearealentwicklungen auseinandergesetzt, mit dem Ziel, Hinweise zu geben, Empfehlungen zu formulieren und Vorgehensweisen skizzieren zu können.

Dazu sind acht vorbildlich geplante oder bereits umgesetzte Gewerbegebiete untersucht und die wesentlichen städtebaulichen Qualitäten beschrieben worden. Dabei wurden auch die Entwicklungsprozesse betrachtet, sodass begünstigende Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen zur Qualitätsentwicklung in Gewerbegebieten umschrieben werden können.

Gleichzeitig haben sich Architekturstudierende der ZHAW im Rahmen eines Entwurfssemesters mit fünf Aargauer Gewerbegebieten auseinandergesetzt. Dies erfolgte durch eine fundierte Analyse des Bestandes, die Ausarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und schliesslich den Entwurf von Einzelprojekten, die den Fokus auf „verdichtetes Bauen in Gewerbegebieten“ legten. Die Arbeiten der Studierenden sind durch Dozierende des IUL mit Hintergrund Architektur, Städtebau, Arealentwicklung, Landschaftsarchitektur begleitet und mit den Vertreterinnen und Vertretern der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons diskutiert worden.

Die gewonnenen Erkenntnisse zu Vorgehensweisen und Massnahmen aus den untersuchten Vorzeigebespielen von Gewerbegebieten und Studierendenarbeiten werden hier anhand von Bildmaterial dargestellt und mit Texten beschrieben.

Dieser Schlussbericht gliedert sich in folgende Handlungsfelder:

Defizite benennen – Potenziale erkennen

Stärken stärken – Synergien schaffen, Potenziale nutzen und Fehlendes ergänzen

Prozesse initiieren – Rahmenbedingungen schaffen

Fazit



Bremgarten

2 Entwicklungsvorstellung – der öffentliche Raum als Grundgerüst

Strategien für eine Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten zu erarbeiten bedingt, dass eine Vorstellung dessen besteht, was „gut“ und „richtig“ ist. Aus dieser Vorstellung heraus lassen sich bestehende Areale betrachten, Defizite benennen, Potenziale erkennen und Entwicklungsziele formulieren, die sich wiederum in städtebauliche Konzeptionen übersetzen lassen.

In Architektur und Städtebau hat der öffentliche Raum eine zentrale Bedeutung. Historische Betrachtungen der Stadtentwicklung zeigen, dass der öffentliche Raum sich gegenüber gesellschaftlichen Transformationsprozessen robust und widerstandsfähig erweist. Wenn die öffentliche Hand also in den öffentlichen Raum Zeit und auch Geld investiert, setzt sie ihre Ressourcen nachhaltig ein.

Dies zeigt auch die Auseinandersetzung mit den durch das IUL untersuchten Vorzeigebereichen von Arealentwicklungen (siehe Bericht „Arbeitslandschaften – Beispiele“). Deren städtebauliche Konzeptionen weisen allesamt klar erkennbare räumliche Strukturen, Typologien und Elemente auf, die eine bessere Auffindbarkeit, Adressbildung, Orientierung und Aufenthaltsqualität ermöglichen. Diese primären Strukturen und Elemente bilden ein räumliches Grundgerüst aus, in das sich zukünftige bauliche wie unternehmerische Entwicklungen einflechten lassen.

Der öffentliche Raum ist dabei nicht bloss ein in sich geschlossenes Raumgebilde. Sein Zustand wird vielmehr im Wechselspiel durch verschiedene Rahmenbedingungen und Voraussetzungen bestimmt, welche die Beschaffenheiten des Freiraums, der Erschließung und Bebauung mit sich bringen. Bislang spielte der Zustand des öffentlichen Raums bei Gewerbegebieten kaum eine Rolle. Will man nun eine Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten in Angriff nehmen, gilt es sich in einem ersten Schritt mit dem Bestand, insbesondere mit dem Zustand von Freiraum, Erschließung und Bebauung, auseinanderzusetzen.



Obersiggenthal

3 Defizite benennen – Potenziale erkennen

Zwischen der Idealvorstellung dessen, was gute Gewerbeareale leisten könnten, und dessen, was die Raumwirklichkeit zu bieten hat, bestehen zumeist grössere Diskrepanzen. Gerade bei Gewerbegebieten ist der öffentliche Raum kaum ausgebildet. Bislang sind Wiedererkennung, Lagequalität und Entwicklung nach innen kaum ein Thema gewesen. Sie sind vielmehr je nach Wirtschaftslage und Geschäftserfolg ad-hoc zumeist auf der grünen Wiese entstanden. Diesen Bestand gilt es in einem ersten Schritt kritisch zu betrachten, zu konsolidieren, zu ergänzen und zu verbessern. Sich mit dem Bestand von Gewerbegebieten und ihren Defiziten auseinanderzusetzen heisst, sich schwerpunktmässig mit Freiraum, Erschliessung und Bebauung zu beschäftigen, um brachliegende Potenziale zu erkennen.

3.1 Freiraum

Etwas allgemein gesprochen ist der Freiraum der Raum, der sich zwischen den Gebäuden aufspannt. Dieser ist im Wesentlichen gegliedert in die Freiraumflächen, die teils zum Zuständigkeitsbereich der öffentlichen Hand und teils privaten Eigentümern oder Unternehmen gehören. Oftmals bestimmen unübersichtliche Besitzstrukturen und Zuständigkeiten den Freiraum. In diesen Freiraum eingebettet ist die Erschliessung. Diese ist vom Freiraum der Grundstücke oftmals durch Zäune und Hecken abgetrennt. Der Freiraum auf den Grundstücken wird in der Regel als Lager- oder Parkplatzfläche genutzt. Gleichzeitig ist der Freiraum oft auch Reservefläche, also gehortetes Bauland für ein allfälliges Wachstum des Unternehmens. Freiflächen werden in den Gewerbegebieten in der Regel als Nutzflächen betrachtet, die nicht gestaltet sind und wenn, dann nur in Teilbereichen und ohne Zusammenhang mit den Nachbarsgrundstücken oder den Erschliessungsflächen. Zwar existieren in Gewerbegebieten oftmals Freiraumstrukturen wie strassenbegleitende Baumreihen, Gewässer, Brachflächen mit Biotopen oder Waldbestand, Feld- und Drainagestrukturen als Überbleibsel früherer Zeiten. Sie sind jedoch zumeist nicht in Wert gesetzt, auch wenn sie massgeblich zur Aufenthaltsqualität beitragen könnten. Gebietsübergreifende Frei- und Grünräume, die in Bezug zur Bebauung und den Erschliessungsflächen insbesondere für den Langsamverkehr stehen, gibt es nur in wenigen Gewerbegebieten. Ausnahmen bilden hier Beispiele, die in dieser Arbeit als Vorzeigegewerbegebiete untersucht worden sind. Langfristig wird im Kontext von Lagekonkurrenz, Mitarbeiterwettbewerb und Firmenauftritt die Bedeutung von Aufenthaltsqualität, Wiedererkennbarkeit und Orientierung im Areal durch gestaltete Freiräume zunehmen. Folgende Potenziale deuten sich an:

- Die Besitzstrukturen des Freiraums sind unübersichtlich, der Zuständigkeitsbereich unterschiedlich. Konsolidierungen und Klärungen können Zuständigkeiten aufschlüsseln und vereinfachen eine zukünftige Entwicklung.
- Der Freiraum wird als reine Rest-, Abstell- oder Lagerfläche betrachtet. Verbesserungen der Aufenthaltsqualität zwischen den Gebäuden, Zugänglichkeit der Bauten und Gestaltung insbesondere entlang der Erschliessungsflächen könnten Gewerbegebiete attraktiver für

InvestorInnen, Arbeitnehmende etc. machen.

- Freiraumelemente sind oftmals Restbestände früherer Nutzungen oder dann ad-hoc, also je nach Bedarf, umgesetzt worden. Eine Gestaltung mit Übersicht könnten die Lesbarkeit und damit Orientierung, aber auch das Bild und die Adressbildung des Areals verbessern.
- Oftmals führen eingedolte Bäche, Heckenstrukturen, Schleichwege durch die Areale. Sie könnten als Freiraumstrukturen die Areale mit ihrer Umgebung verbinden und insbesondere Mehrwerte für den Langsamverkehr schaffen.



Oftringen



Bremgarten



Bremgarten



Oftringen



Obersiggenthal

3.2 Erschliessung

Regional sind Gewerbegebiete oftmals gut erschlossen und an die übergeordneten Strassennetze angebunden. Insbesondere die Nähe zu Autobahnanschlüssen oder zumindest eine zentrale Lage im Siedlungsraum sind für die zukünftige Entwicklung von Arealen bedeutsam. Die Lage- und Erschliessungsqualität ihrer Areale macht Unternehmen und Gewerbetreibende wettbewerbsfähig. Die Erschliessung innerhalb der Gewerbegebiete ist meist nur auf den motorisierten Verkehr ausgelegt. Sie ist zumindest bei älteren Arealen in der Regel Schritt für Schritt erfolgt, je nach Bedarf von Parzelle zu Parzelle ergänzt worden. Teilweise verlaufen Erschliessungsstrassen und -wege auf öffentlichem Grund. Teilweise führen sie auch über private Grundstücke. Durchfahrtsrechte sind über Servitute oder Wohnrechtsrecht geregelt. Stichstrassen und Sackgassen prägen das Bild. Dies erschwert die Orientierung im Areal und Auffindbarkeit der Unternehmen. Die Verkehrszunahme der letzten Jahrzehnte erschwert in den Arealen zunehmend den Güteran- und -abtransport. Komplizierte Erschliessungen werden den logistischen Anforderungen der Gewerbegebiete nicht mehr gerecht. Erschliessungen für den Langsamverkehr sind zumeist inexistent. Fahrradfahrerinnen und Fussgänger bewegen sich auf den Arealen auf schmalen Trottoirs oder direkt auf den Strassen und Manövriertflächen. Konflikte sind vorprogrammiert. Die Sicherheit ist nicht immer gewährleistet. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist oft nicht attraktiv, sodass auch die meisten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit dem eigenen Auto zur Arbeit fahren. Langfristig gewinnen effiziente interne Erschliessungen von Gewerbegebieten, Erschliessungen für den Langsamverkehr und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr an Bedeutung für eine zukunftsfähige Entwicklung und Nutzung. Folgende Potenziale deuten sich an:

- Fragmentierte und unklare Zuständigkeiten für die Erschliessungsstrukturen verhindern zukunftsfähige Entwicklungen. Konsolidierungen und Klärungen der Zuständigkeiten ermöglichen diese.
- Unvollständige Erschliessungssysteme verursachen unnötigen Manövriert- und Suchverkehr. Optimierungen der Erschliessungsstrukturen, wie das Zusammenführen von Stichstrassen zu Rundkursen, können die

Logistik, Auffindbarkeit und Orientierung auf dem Areal vereinfachen.

- Wegverbindungen für den Langsamverkehr sind sinnvoll, um die Sicherheit sowie die Aufenthaltsqualität innerhalb der Gewerbegebiete zu erhöhen.
- Insbesondere eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und für den Langsamverkehr sowie die Nähe zum Siedlungsraum haben zur Folge, dass Arbeitnehmende nicht länger auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind. Ein Umsteigen der Arbeitnehmer auf ÖV und Langsamverkehr reduziert den Flächenverbrauch für Parkplätze.
- Eine zentrale Parkplatzlösung mit mehrstöckigem Parkhaus für den motorisierten Individualverkehr würde den Flächenverbrauch fürs Parkieren im Areal zusätzlich reduzieren.



Bremgarten



Bremgarten



Seon



Obersiggenthal



Seon

3.3 Bebauung

Die Bauten der Gewerbegebiete folgen in den wenigsten Fällen städtebaulichen oder gestalterischen Vorgaben. Und dies, obwohl die meisten Unternehmen in ihrem Internetauftritt und im Kontakt mit Geschäftskunden und -kundinnen sehr wohl um gute Wirkung bedacht sind. Die Bauten werden als Nutzbauten betrachtet, die vor allem den spezifischen Anforderungen der Unternehmungen gerecht werden sollen. Aufgrund von Lagerung, Produktion und Vertrieb von Gütern ist die ebenerdige Nutzfläche von grosser Bedeutung. Oft sind Gewerbebauten deshalb als grosse eingeschossige Hallen konzipiert, bei denen Büroräume mit darüber liegenden Galerien/Lagerräumen für kleineres Material eingelagert sind. Daraus resultiert eine flächenintensive Bauweise. Seltener sind zwei- oder mehrgeschossige Bauten zu finden. Funktionale Öffnungen wie Tore, Türen, Fenster – dort, wo es sie braucht – bestimmen das Erscheinungsbild. Zumeist steht die Erweiterbarkeit der Gebäude im Vordergrund. Die Konstruktionen bestehen oft aus wenig nachhaltigem Stahl und sind mit Metallprofilblechen oder Kunststoffsandwichenelementen verkleidet. Massivbauweisen oder Holzbauten sind seltener vorzufinden. Die Gebäudevolumen sind oft nur durch Grenzabstände und Gebäudehöhen begrenzt. Die grossen Dachflächen sind oftmals ungenutzt und wenig begrünt. In der Regel ist pro Gebäude nur ein Unternehmen angesiedelt. Ohne Ortskenntnisse sind die Unternehmen wie auch die Eingänge in die Bauten nur infolge von Beschriftungen und Tafeln aufzufinden. Zwar existieren gemeinschaftliche Einrichtungen wie Garderoben und kleinere Aufenthaltsräume meist pro Unternehmung. Grössere Einrichtungen wie Kantinen aber sind nur bei Grossunternehmen zu finden. In vielen Gewerbegebieten existieren keine Verpflegungsmöglichkeiten. Ebenfalls wird das Potenzial von historischen Bauten wie beispielsweise alte Bauernhöfe oder charaktervolle Industriehallen oft nicht erkannt und genutzt, um den Gebieten zu identitätsstiftenden Momenten zu verhelfen. Folgende Potenziale deuten sich an:

auch ohne Bezug zum Strassenraum. Eine städtebauliche Klärung verbessert Aufenthaltsqualität und Orientierung im Areal.

- Die Adressbildung und Auffindbarkeit der einzelnen Unternehmungen kann verbessert werden, wenn Ein- und Ausgänge, Zulieferung und Orte für den Aufenthalt geklärt und über das ganze Areal hinweg koordiniert werden.
- Die flächenintensive Nutzung der Areale durch eingeschossige Hallen mit starkem Erdgeschossbezug kann verringert werden, wenn mehrgeschossige Hallen erstellt werden.
- Nachhaltigere Konstruktionen und Fassadenverkleidungen führen zu einer besseren Ökobilanz.
- Die grossen Dachflächen können begrünt und/oder für die Energieproduktion genutzt werden.
- Gemeinschaftliche Einrichtungen für Aufenthalt, Verpflegung etc. fördern den Austausch, Innovation und die Motivation der Arbeitnehmenden.
- Historische Bausubstanz bestärkt die Ausstrahlungskraft eines Areals.

- Die Bauten sind als „blosse“ Nutzbauten konzipiert und leisten keinen Beitrag an eine Baukultur. Dabei könnten gerade nachhaltig gedachte Architekturen einen wesentlichen Beitrag zum Firmenauftritt leisten.
- Gebäude stehen ohne Bezug zueinander wie



Bremgarten



Obersiggenthal



Seon



Obersiggenthal



Oftringen



Wohlen

4 Stärken stärken – Synergien schaffen, Potenziale nutzen und Fehlendes ergänzen

Im vorhergehenden Kapitel sind Defizite in Gewerbegebieten entlang von Freiraum, Erschließung und Bebauung beschrieben worden. In der folgenden Auslegeordnung werden nun mögliche Massnahmen und Vorgehensweisen aufgezeigt, wie – immer ausgehend vom Bestand – die Defizite behoben werden können, indem Synergien geschaffen, Potenziale genutzt und fehlende Beziehungen, Verbindungen, Strukturen, Elemente, Bebauungen etc. ergänzt und ganzheitliche städtebauliche Konzeptionen entworfen werden.

Die Massnahmen der untersuchten Vorzeigebispiele und/oder der Arbeiten der Studierenden sind wiederum den Betrachtungsschwerpunkten Freiraum, Erschließung und Bebauung zugeordnet. Mit Städtebau ist ein weiterer Betrachtungsschwerpunkt hinzugekommen. Damit ist die Herangehensweise einer entwerferischen Praxis gemeint, die nicht einzelne Probleme zu lösen, sondern ganzheitliche Zusammenhänge zu schaffen versucht.

4.1 Städtebau – grenzüberschreitende Raumstrukturen entwerfen

1 - Orientierung und Hierarchien klären

Mit der Einführung einer klaren Erschliessungsordnung durch ein Strassenkreuz wird die Orientierung im Gewerbeareal Seon stark verbessert. Die zwei sich kreuzenden Strassen verbinden die neue Bahnhaltestelle sowie die Kantonsstrasse, zwei Bushaltestellen und eine Aussichtsplattform mit Zugang zum Naherholungsgebiet miteinander. Die Kreuzerschliessung dient primär dem Langsamverkehr (Fussgänger-/FahrradfahrerInnen). Eine zusätzlich U-Erschliessung, für den motorisierten Verkehr, führt ab der Hauptstrasse durchs Gewerbeareal.

(Studierendenarbeit Seon)

2 - Den öffentlichen Raum vorzeichnen

Die Erschliessungsachsen des Y-Parcs bilden das räumliche Rückgrat des Areals in Yverdon-les-Bains. Nicht nur die Strassen, sondern insbesondere auch die sorgfältig geplanten Fussgängerbereiche und Langsamverkehrswege wurden zu Beginn der Arealüberbauung erstellt. Die Differenzierung der verschiedenen Strassenräume wurde hier exemplarisch vorangetrieben: Es gibt eine Hauptallee mit breiter Fussgängerzone, eine Ausweitung zu einem Platz an der zentralen Kreuzung und sekundäre Erschliessungsstrassen.

(Best-Practice-Beispiel Y-Parc, Yverdon-les-Bains)

3 - Bestehende Raumstrukturen als identitätstiftendes Merkmal etablieren

Das Gewerbegebiet M1 in Essen entstand auf dem ehemaligen Industrieareal der Krupp'schen Lokomotiv- und Waggonbaufabrik. 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. Die breite Allee fungiert als Haupteerschliessung, bietet gleichzeitig Aufenthaltsqualitäten als Flaniermeile und erinnert an die Geschichte des Orts. Dadurch gibt sie dem M1-Gewerbepark in Essen seine ganz eigene räumliche Disposition mit hohem Wiedererkennungswert.

(Best-Practice-Beispiel Gewerbepark M1, Essen)

4 - Kulturlandschaftliche Strukturen als städtebauliches Grundgerüst

Dort, wo sich heute das Gewerbegebiet Obersiggenthal befindet, war die Ebene zwischen Fluss und Hügelkette in früheren Jahren von grossen Obstbaumplantagen geprägt. Diese waren orthogonal in Flächen und Streifen angeordnet und säumten stellenweise die Feldwege. Das historische, landwirtschaftliche Element der Obstplantagen wird aufgenommen und mit linearen Formationen entlang der Wegverbindungen kombiniert. Schwerpunkte oder räumliche Betonungen, beispielsweise bei Kreuzungen oder besonderen Nutzungen, werden entlang der Nord-Süd-Verbindung anhand von Baumgruppen und Einfassungen geleistet.

(Studierendenarbeit Obersiggenthal)

5 – Historisches Drainagesystem als strukturbildendes Element

Das zu Beginn des 20. Jahrhundert angelegte Drainagesystem und die daraus entstandenen Feldwege bilden den Ursprung der heutigen Parzellenstruktur des Gewerbegebiets in Wohlen. Mit wenigen Ergänzungen des Erschliessungssystems kann die historisch gewachsene Struktur sinnvoll komplettiert und wieder lesbar gemacht werden.

(Studierendenarbeit Wohlen)



1



2



3



5



4

4.2 Freiraum ausgestalten – Freiraumstrukturen

1 - Bachläufe aufwerten

In Oftringen werden die landschaftlichen Qualitäten im Bereich der Wasserläufe hervorgehoben. Der bestehende, aber heute grösstenteils unterirdische Bachlauf des Mühletychs wird stellenweise ausgedolt und so erlebbar gemacht. Zusätzlich werden entlang des Bachlaufes ein Fahrrad- und Fussweg erstellt und Freizeitnutzungen angeboten. Das Gewässer wird im Bereich der historischen Mühle zum identitätsstiftenden Ort in Zentrumsnähe ausgestaltet.

(Studierendenarbeit Oftringen)

2 - Grünkorridore verbinden und erlebbar machen

Im Innern des Gewerbegebiets Wohlen befindet sich ein verborgenes Naturschutzgebiet mit Wasserflächen und dichtem Baumbewuchs. Im Westen wird das Areal durch einen Bachlauf mit begrünter Uferzone begrenzt. Im Nordosten, am Übergang zum Siedlungsgebiet, befindet sich eine Sportanlage mit parkartigem Freibad. Eine Verbindung des Naturschutzgebiets mit den nahe gelegenen Freiraumelementen durch Wasserläufe, Grünzüge und Pocket-Parks macht diese erlebbar und verbindet darüber hinaus die zwei Ortschaften Villmergen und Wohlen. So wird das Gewerbeareal zu einem selbstverständlichen Bestandteil des übergeordneten Weg- und Freiraumnetzes.

(Studierendenarbeit Wohlen)

3 - Gestalteter Freiraum schafft Verbindung mit dem Quartier

Mit der städtebaulichen Planung für das Wagi-Areal in Schlieren wird eine Klärung der Bebauung und des Freiraums erzielt. Die vier projektierten Punkthochhäuser schaffen Freifläche und ermöglichen Sichtbezüge von der Strasse her ins Innere des Areals. Der Aussenraum fliesst um die Gebäude herum und verbindet sich mit dem Strassenraum und dem angrenzenden Siedlungsgebiet. Dadurch kann das Gewerbeareal stärker in die Umgebung eingebunden werden.

(Best-Practice-Beispiel Wagi-Areal, Schlieren)

4 - Übergänge in Naherholungsgebiete inszenieren

Das Gewerbegebiet von Seon liegt eingebettet in einer Waldlichtung. Im Westen trennen die Hauptstrasse und Bahnlinie das Areal von angrenzenden Landwirtschaftsflächen ab. Im Osten fliesst tiefer liegend der landschaftsräumlich

qualitätsvolle Aabach. Die Kreuzerschliessung wird in den umliegenden Landschaftsraum weitergeführt und verbindet das Gewerbeareal in zwei Richtungen mit dem Grünraum. Im Süden geht die Erschliessungsachse in einen Feldweg über, der in einen Waldstreifen führt, im Osten wird mit einer Terrasse der Ausblick wie der Zugang zum Aabach inszeniert. Auf diese Weise werden die nahe gelegenen Erholungsräume in das Areal hineingeholt.

(Studierendenarbeit Seon)

5 - Entwässerungsstrukturen zur Raumgliederung

Die Freiraumplanung des Y-Parcs in Yverdon-les-Bains wird geprägt durch einen Kanal in der Mitte des Areals. Senkrecht dazu wurden weitere kleinere Kanäle angelegt, die für die Entwässerung sorgen. Sie bilden abwechselnd mit den Stichstrassen das räumliche Gerüst des Gebiets und teilen es in lang gestreckte Bauparzellen. Die Gestaltung der Entwässerungsstrukturen wurde mit sehr sparsamen Mitteln und einfachen Materialien gemacht. Die grünen Wasseradern wurden der Natur überlassen und dadurch rasch mit grosser Diversität von ihr eingenommen.

(Best-Practice-Beispiel Y-Parc, Yverdon-les-Bains)

6 - Übergänge vom Gebäude zum öffentlichen Raum gestalten

Auf dem Areal der TRUMPF in Neukirch sind nicht nur die Gebäude, sondern auch die Aussenräume mit höchstem Qualitätsanspruch gestaltet. Die gebauten Landschaftsstreifen, welche sich zwischen den langgezogenen Gebäuden aufspannen, sind je nach Nutzungskonzept mit verschiedenen Materialien und Oberflächenbelägen ausgestaltet. Sitztreppen, Terrassen, Sichtbetoneinfassungen, Bepflanzungen und Bänke bieten den MitarbeiterInnen ansprechende Aufenthaltsräume.

(Best-Practice-Beispiel TRUMPF, Neukirch)



1



2



3



6



5



4

4.3 Freiraum ausgestalten – Freiraumtypologien

1 - Pocket-Parks – punktuell Aufenthaltsflächen schaffen

Die Vernetzung der Grünräume an den Rändern des Gewerbegebiets von Wohlen findet über eine innere Wegführung statt. Dabei werden die Wegkreuzungen und Abzweigungen mit Pocket-Parks ausgezeichnet. Diese kleinen Ausweitungen der Strassenräume laden zum informellen Verweilen ein. Die so geschaffene Grundstruktur verbessert die Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr und die FussgängerInnen. Zusätzlich erhöhen sich die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des Arbeitsstandorts.

(Studierendenarbeit Wohlen)

2 - Baumalleen und Baumreihen schaffen Hierarchisierung

Der Rundbogen im M1-Gewerbepark in Essen ist durch eine Alleebepflanzung mit grosskronigen Bäumen stark betont. Die Nebenstrassen werden mit Baumreihen ausgestaltet. Durch diese Differenzierung und die Akzentuierung der Haupterschliessung wird die Hierarchisierung der Strassenzüge klar betont und ihr Repräsentationscharakter unterstrichen. Dank der so geschaffenen Übersichtlichkeit resultieren Vorteile für die Orientierung und Adressbildung der Unternehmungen.

(Best-Practice-Beispiel M1 Gewerbepark, Essen)

3 - Dachgarten – Freiraum auf dem Dach

Das Gewerbehaus NOERD liegt in einem städtischen Gefüge in Oerlikon. Die einzige Möglichkeit, um den Arbeitnehmenden einen Grünraum anzubieten, ist, diese Fläche auf dem Flachdach zu realisieren. Der Dachgarten mäandriert mittig zwischen den Büroflächen, die auf dem gemeinsamen Sockelbau liegen. Mit den eingeschränkten Möglichkeiten eines Dachgartens wurde eine Landschaft aus Kieshügeln, Vertiefungen und Sträuchern gestaltet. Der Dachgarten im NOERD ist der Haupttreffpunkt des Gewerbehauses und zudem Aussenbereich des Restaurants und kann so auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

(Best-Practice-Beispiel Gewerbehaus NOERD, Oerlikon)

4 - Der Freiraum liegt um das Areal herum

Das kompakte Gewerbeareal in Obersiggenthal befindet sich unmittelbar angrenzend an die Landwirtschaftsfläche. Dank dieser räumlichen

Lage kann im Arealinnern die Grünfläche auf ein Minimum reduziert werden. Alle Gebäude und Strassen liegen in Sichtweite der landwirtschaftlichen Grünfläche und profitieren so von der Umgebung.

(Studierendenarbeit Obersiggenthal)

5 - Treffpunkte und gemeinschaftliche Einrichtungen anbieten

Dank der abfallenden Topografie bietet sich in Bremgarten die Ausgestaltung von Terrassen besonders an. Ein altes, bestehendes Bauernhaus am Rande einer Terrasse soll als neuer, zentraler Treffpunkt auf dem Areal etabliert werden. Die öffentliche Nutzung mit Cafés, Gartenrestaurant und Veranstaltungsraum mit Sicht über die Reuss und die Altstadt von Bremgarten unterstreicht die Bedeutung als Aufenthaltsort für das Gewerbegebiet.

(Studierendenarbeit Bremgarten)

6 - Öffentliche Plätze schaffen

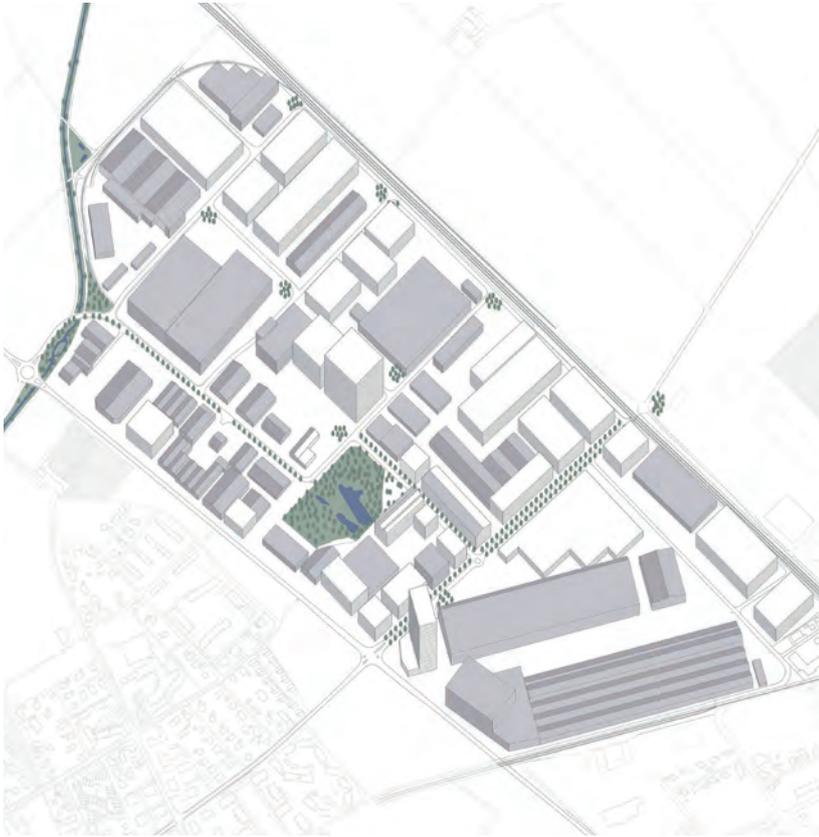
Am Kreuzungspunkt der neuen Erschliessungssachsen im Gewerbegebiet von Seon wird ein zentraler Platz mit öffentlicher Nutzung vorgeschlagen. Das Erdgeschoss des Gebäudes an der Kopfseite des Platzes wird durch ein Restaurant mit Bar und einer Verkaufsfläche für die im Gebäude hergestellten Produkte belegt. Dadurch wird der Ort zusätzlich belebt und es entsteht ein Aussenraum, der vom gesamten Gebiet genutzt und unterschiedlich bespielt werden kann.

(Studierendenarbeit Seon)

7 - Aufenthaltsorte durch Bepflanzung, Möblierung und Materialwahl schaffen

Das zentrale, räumlich prägende Element im Y-Parc ist die Langsamverkehrsachse, die entlang des zentralen Kanals führt. Diese Allee von circa einem Kilometer Länge wurde als Vorinvestition erstellt. Sie besteht aus einem vier Meter breiten Betonstreifen, an den eine Ton-Kalkstein-Fläche für die FussgängerInnen anschliesst. Dadurch wird die Erschliessungssachse auch zum Aufenthaltsort, der mit Bäumen und eigens für diesen Ort entworfenen Bänken und Tischen aus Beton ergänzt wird. Der Ton-Kalkstein, als farblich unterscheidbares Material, wird auf dem zentralen Platz in der Nähe des Teiches wieder aufgenommen.

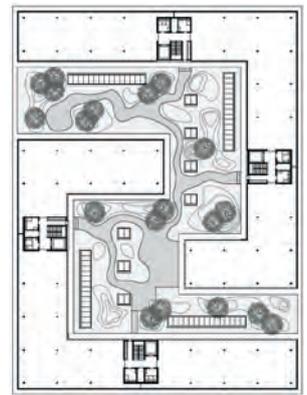
(Best-Practice-Beispiel Y-Parc, Yverdon-les-Bains)



1



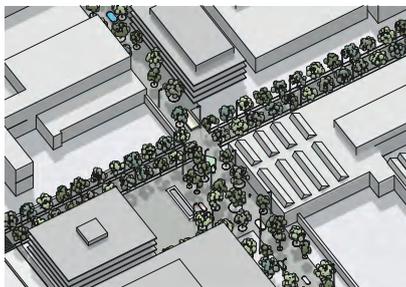
2



3



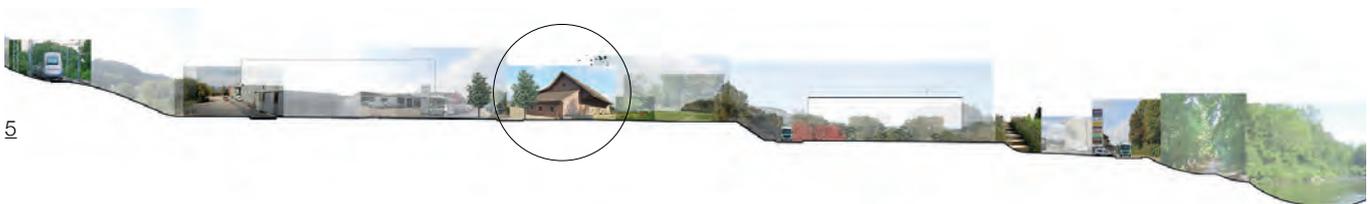
7



6



4



5

4.4 Erschliessung neu denken – Erschliessungsstrukturen

1 - Schnellste Verbindungen ermöglichen

Das Gewerbegebiet in Oftringen ist mit einem Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe ideal erschlossen. Durch Ergänzung der vorhandenen Strassenabschnitte kann eine Ringstrasse gebildet werden. In die Ringstrasse wird eine Kreuzerschliessung eingeschrieben, die aus der bestehenden Hauptstrasse und der neu geplanten Querverbindung besteht. So wird die Zufahrt zur Autobahn erleichtert und gleichzeitig das Zentrum von Oftringen vom Gewerbeverkehr entlastet.

(Studierendenarbeit Oftringen)

2 - Rückwertige, mittige Erschliessung

Das Gewerbeareal in Obersiggenthal wird über eine rückwärtige, parallel zur Hauptstrasse verlaufende Strasse erschlossen. Dank der einfachen und klaren Strassenführung wird eine übersichtliche Verkehrs-führung für KundInnen, Mitarbeitende und den An- und Abtransport der Güter gewährleistet.

(Studierendenarbeit Obersiggenthal)

3 - Haltestellen des öffentlichen Verkehrs einbinden

Das Gewerbegebiet von Seon liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets in einer Waldlichtung. Um das Areal in dieser Insellage optimal in den öffentlichen Verkehr einzubinden, werden zusätzliche Haltestellen für Zug und Bus erstellt. Diese sind in das neue System der Langsamverkehrsachsen eingebunden. Am Schnittpunkt der bestehenden Bahnlinie mit der Längsachse werden eine neue Bahnhaltestelle und an den Endpunkten der Querachse im Inneren des Areals zudem zwei Bushaltestellen geschaffen.

(Studierendenarbeit Seon)

4 - Mit kleinen Anpassungen neues Erschliessungs-system entwickeln

Durch Anpassungen der Parzellen in Bremgarten mittels Aufschüttungen und den Abbruch eines Gebäudes kann die talwärts gelegene Verbindungsstrasse parallel zum Hang durchgehend weitergeführt werden. So kann ein sinnvolles, durchgängiges und effizientes Erschliessungssystem angeboten werden, das die angrenzenden Quartierstrassen zusätzlich entlastet.

(Studierendenarbeit Bremgarten)

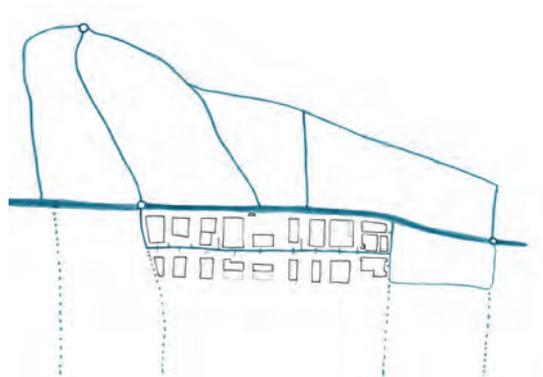
5 - Funktionale Trennung von Güter-, Personen- und Langsamverkehr

Die drei parallelen Strassenzüge, die auf je einem anderen Geländeniveau verlaufen, sind charakteristisch für das Gewerbegebiet in Bremgarten. Dank der zweiseitigen Zugänglichkeit der Gebäude auf verschiedenen Etagen und die dadurch erreichte zweiseitige Adressierung der Gewerbebauten sowie den Wegfall eines „rückwärtigen“ Bereichs kann eine funktionale Trennung von Güter-, Personen- und Langsamverkehr geschaffen werden.

(Studierendenarbeit Bremgarten)



1



2

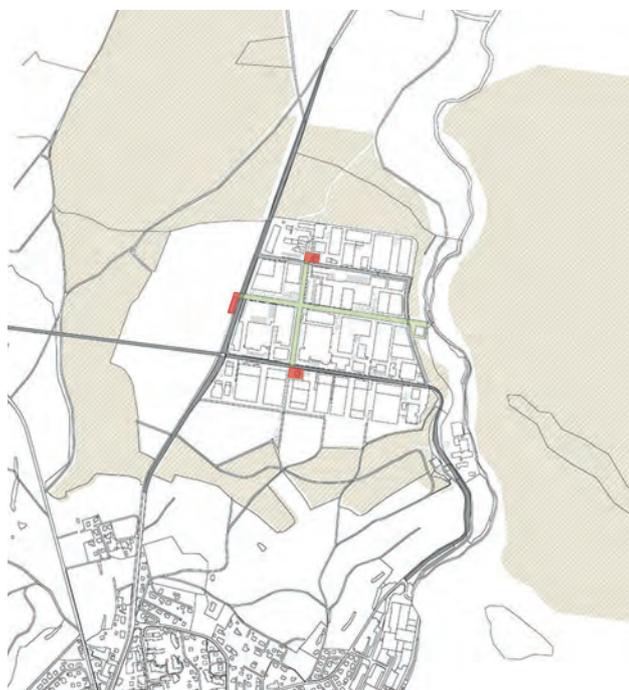


 Fussgängerzone, Zugänge Kunden / Mitarbeiter
 Zufahrten Anlieferung

5



4



3

4.5 Erschliessung neu denken – Erschliessungstypologien

1 - Parkhäuser an neuralgischen Stellen

Eine Kreuzerschliessung für den Langsamverkehr bildet die neue Struktur des Areals in Seon. Die Endpunkte der Nord-Süd-Achse werden durch zwei kleine Plätze mit Bushaltestellen abgeschlossen. An den Enden der Ost-West-Verbindung, am Rand des Areals, befinden sich zwei Parkhäuser, welche die benötigten Parkflächen des gesamten Areals abdecken. So kann der motorisierte Verkehr an den Rändern abgefangen und im Innern des Areals auf ein Minimum reduziert werden.

(Studierendenarbeit Seon)

2 - Erschliessung in die Höhe

Bei zusätzlicher Verdichtung der Gewerbeareale mit Gewerbetürmen wird die vertikale Erschliessung zunehmend wichtig. Strategisch gut und in genügender Anzahl platzierte Warenlifte helfen, den vertikalen Waren- und Personenverkehr zu organisieren.

(Studierendenarbeit Bremgarten, Viviane Michel)

3 - Parkierung im Gewerbehaus

Auf dem Gewerbeareal von Wohlen werden viele Flächen von Autoabstellplätzen besetzt. Um diese Flächen freizuspielen und so für Gewerbegebäude nutzbar zu machen, werden die Autoabstellplätze in einem zentralen Gebäude zusammengefasst. Der Hochpunkt schafft einen zentralen Orientierungspunkt im Gewerbeareal.

(Studierendenarbeit Wohlen)

4 - Spiralarampe für Personen- und Lieferwagen

Öffentliche und halböffentliche Erschliessungen für Personen- und Lieferwagen können auch in der Vertikalen organisiert werden. So wurde in Oftringen ein Gewerbehaus entwickelt, bei welchem über Spiralarampen die Obergeschosse erschlossen werden können. Jedes dieser Geschosse kann direkt mit dem Auto oder Lieferwagen für die An- und Ablieferung bedient werden.

(Studierendenarbeit Oftringen, Michael Gfeller)

5 - Ganzheitlich geplantes Parkplatzangebot

Bei dem topografisch anspruchsvollen Areal in Bremgarten wird auf allen drei Terrain-Hauptebenen ein Parkhaus geplant. Das Angebot soll mit Kurzparkplätzen direkt bei den Gebäuden ergänzt werden. So kann ein angemessenes Netz von Erschliessung und Parkierung erreicht werden.

(Studierendenarbeit Bremgarten)



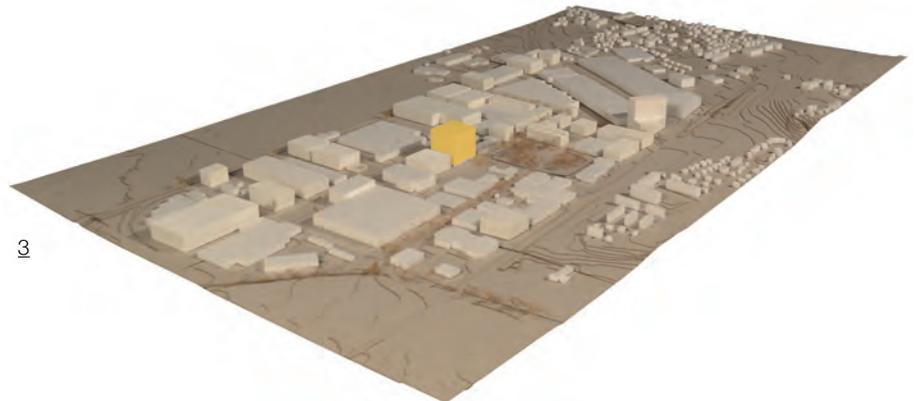
1



2



5



3



4

4.6 Bebauung – Gebäudetypologien

Verdichtetes Bauen

1 - Gewerbehauskomplex

Das Gewerbe-Parkhaus in Wohlen wird als eine Art befahrbares Hochregallager entwickelt, wobei das effiziente Parkierungssystem die Stützenabstände und letztlich die Grösse des Gebäudes bestimmt. Dank der flexiblen Nutzungsanpassung des Gewerbebaus lässt sich dieser zunächst als Parkhaus erstellen und nach Bedarf geschossweise mit anderen Nutzungen ausbauen und bespielen. (Studierendenarbeit Wohlen, Marco Ganzoni)

2 - Gewerbehaus für Gewerbemix

Dem kompakten Gewerbehaus mit abgestuftem Sheddach in Obersiggenthal ist ein Platz vorgelagert, der als Treffpunkt und Marktplatz für die im Erdgeschoss untergebrachten Verkaufsstände für lokale Produkte dient. Der rückwärtige Gebäudeteil mit den höheren Räumen ist für das produzierende Gewerbe bestimmt. Dazwischen liegt die mittlere Erschliessungszone. Die klare Struktur des Gebäudes mit den unterschiedlichen Raumdimensionen zeigt genügend Offenheit, um auf veränderte Nutzungsanforderungen reagieren zu können. (Studierendenarbeit Obersiggenthal, Maud Collomb)

3 - Gewerbereihenhaus am Hang

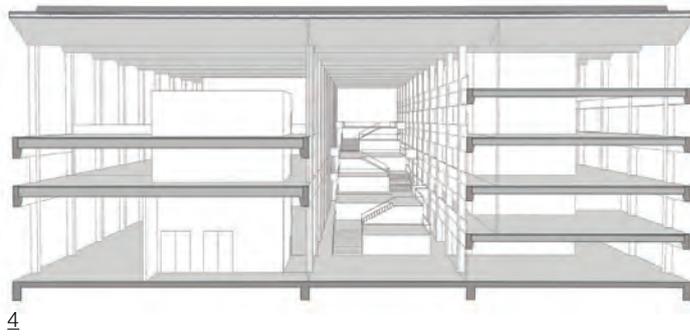
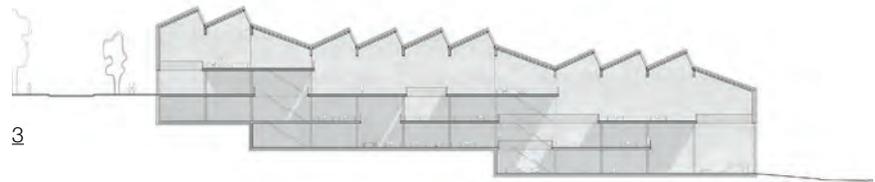
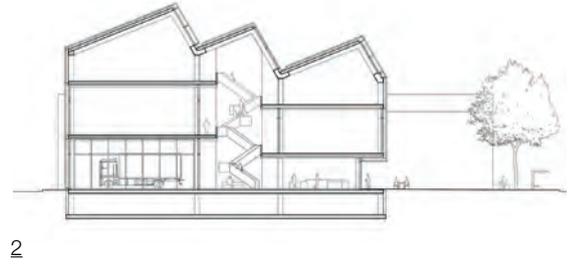
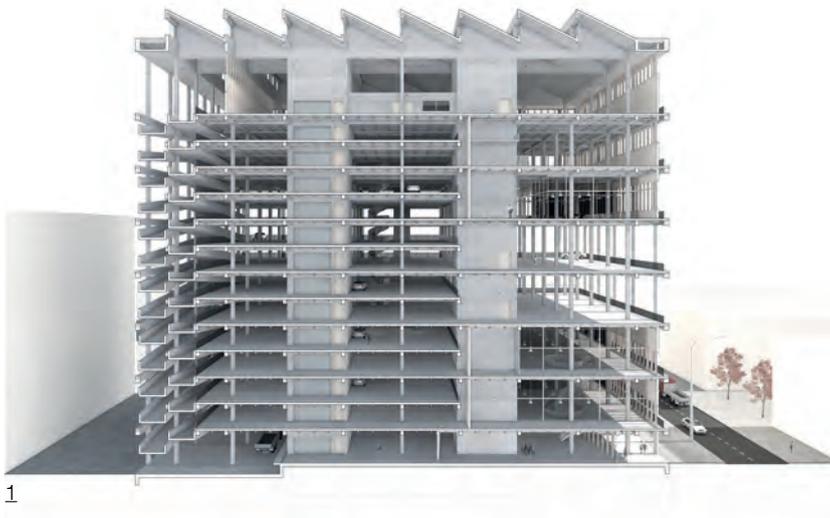
Der für die markante topografische Situation von Bremgarten entwickelte Gewerbebau besteht aus schmalen, langen Raumschichten, die mit zwei Erschliessungskernen jeweils identisch strukturiert sind und als eigenständige Einheiten funktionieren. Die unterschiedlich gesetzten Lichthöfe lassen eine Raumstruktur entstehen, welche vielfältige Bezüge zwischen den Geschossen schafft und auf die unterschiedlichen Nutzungen der einzelnen Raumschichten einzugehen vermag. Mit der Strukturierung des Baus in kleine, in sich funktionierende Raumschichten wird ein Vorschlag für ein adaptierfähiges System geschaffen, das sich der Parzellengrösse und der Topografie anpassen kann. Die Raumschichten können beinahe beliebig addiert werden. Es ist auch denkbar, in einer Raumschicht eine Nutzung für die Öffentlichkeit anzubieten, wie beispielsweise ein Museum, eine Bibliothek, ein Restaurant oder eine Sporthalle. (Studierendenarbeit Bremgarten, Célia Urty)

4 - Gestapelte Räume am Hang mit zentralem Erschliessungsraum

Die Hangsituation im Gewerbegebiet Bremgarten wird als Qualität für den Gewerbebau genutzt. Ein zentraler kaskadenartiger Raum folgt dem Geländeverlauf und führt von der Hauptstrasse durch das Gebäude hindurch zur neuen, tiefer liegenden Erschliessungsstrasse und verbindet die seitlich dazu angeordneten und gestapelten Gewerberäume. Die Gewerberäume mit unterschiedlichen Raumhöhen und Raumtiefen sind über Laubengänge erschlossen und je nach Raumbedarf unterteilbar. Mit dem angebotenen zentralen Kommunikationsraum werden sowohl für Firmen wie auch für BesucherInnen Mehrwerte geschaffen: Den Arbeitenden dient er als Pausenraum, für den persönlichen Austausch und für Teammeetings. Den Firmen für die Präsentation ihrer Produkte. Den BesucherInnen als Durchgang auf dem Weg zur Altstadt oder zur Reuss. Je dichter dieser Raum mit Funktionen belegt wird, desto mehr wird er zu einem vielfältigen und attraktiven Standort beitragen. (Studierendenarbeit Bremgarten, Melanie Vanz)

5 - Addierbare Gewerbebauten

Das Gewerbegebäude in Seon ist in zwei Richtungen erweiterbar. Einerseits in der Breite durch Addition weiterer Rahmenbauteile, andererseits durch weitere Gebäudetrakte in der Längsachse. So eignet sich diese Gebäudestruktur, bei der ein mögliches Weiterbauen bereits in der Logik des Grundsystems angelegt ist, für verschiedene Parzellengrößen. Durch Staffelung der Gebäudehöhen und Weiterführen der begonnenen Architektursprache und Materialisierung lassen sich die ergänzten Teile in ein Ganzes einbinden. Das Projekt gibt eine Antwort auf die häufig vorgefundene, architektonische Herausforderung wachsender Produktionsbetriebe. (Studierendenarbeit Seon, Jelena Bojanovic)



6 - Gewerbegrossform

Der dreigeschossige Bau in Wohlen weist eine längs gerichtete Raumschicht entlang der Hauptstrasse auf, welche von der Schaufensterlage zur Strasse hin profitiert. Ergänzt wird sie mit Räumen für Infrastruktur, Administration und mit Besprechungszimmern für die dahinter liegenden Produktionsbetriebe, so dass ein durchlässiges System entsteht. Dieser Ansatz einer Struktur von grossen Nutzungskonglomeraten hat das Potenzial eines sehr flexiblen Betriebs. Es sind sowohl grössere als auch Zusammenschlüsse kleinerer Betriebe denkbar, wodurch ein Austausch entsteht und gemeinsame Produkte etabliert werden können.

(Studierendenarbeit Wohlen, Fabien Buccino)

7 - Gewerbehochhaus

Die Tragstruktur prägt das Nutzungspotenzial und den Ausdruck des Gebäudes in Bremgarten massgeblich. Raumhohe Vierendeelträger teilen jedes zweite Geschoss in kleinere Raumeinheiten, die für Administration, Forschung und Entwicklung genutzt werden können. Im Geschoss darunter entsteht dadurch jeweils eine stützenfreie Werkhalle mit grösserer Raumhöhe. So lassen sich in unmittelbarer Nähe produzierendes und nicht-produzierendes Gewerbe akustisch getrennt kombinieren.

(Studierendenarbeit Bremgarten, Viviane Michel)

8 - Gewerereihenhaus mit integrierten Parkplätzen

Dieser Bautyp in Oftringen besteht aus einer Aneinanderreihung von Gewerbeeinheiten. Die kleinste Einheit umfasst eine Achse und verfügt über ein Tor. Der relativ tiefe Baukörper wird über markante Sheddächer belichtet, die gerade so breit sind wie die schmalste Nutzungseinheit. Diese schmalen, stützenlosen und gebäudehohen Einheiten werden in der Breite aneinandergereiht. In der Mitte nimmt eine Schicht die vertikale Erschliessung sowie die Infrastruktur- und Nebenräume auf, die über eine Korridorschicht miteinander verbunden sind und flexibel dazu gemietet werden können. Angrenzend, zur Autobahn hin, sind im Erdgeschoss Parkierungsflächen und in den beiden Obergeschossen administrative Räume angeordnet. Die offene Struktur ist sehr flexibel und kann verschiedene Nutzungen in unterschiedlichen Grössen aufnehmen. Durch das Schichtenprinzip quer zur Baustruktur lassen sich grössere Hallen mit kleinzelligeren Raumeinheiten verbinden und umgekehrt.

(Studierendenarbeit Oftringen, Daniel Zobrist)

9 - Offene Raumstruktur mit Lastenkran

Bei den langen, übereinandergestapelten Hallen des Gewerbebaus in Wohlen wird die Kranbahn als prägendes strukturelles Element eingeführt. Am Gebäudeende lassen sich über grosse Tore schwere Lasten mit dem Kran direkt auf das entsprechende Geschoss heben. Daneben sind in Seitenschiffen kleinere Raumzellen für Arbeitsplätze, Infrastrukturräume und die Erschliessung angeordnet.

(Studierendenarbeit Wohlen, Daniel Gautschi)

10 - Bauen über bestehenden Parkplätzen

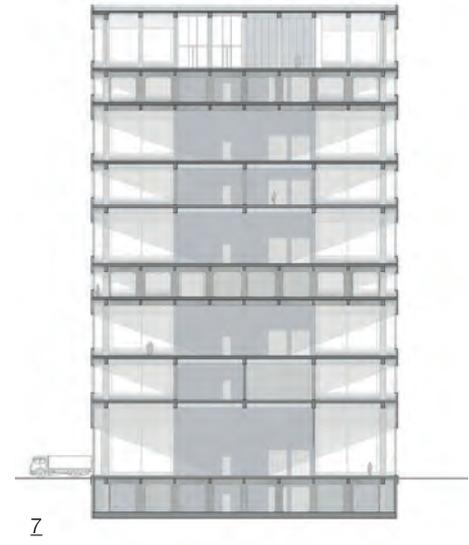
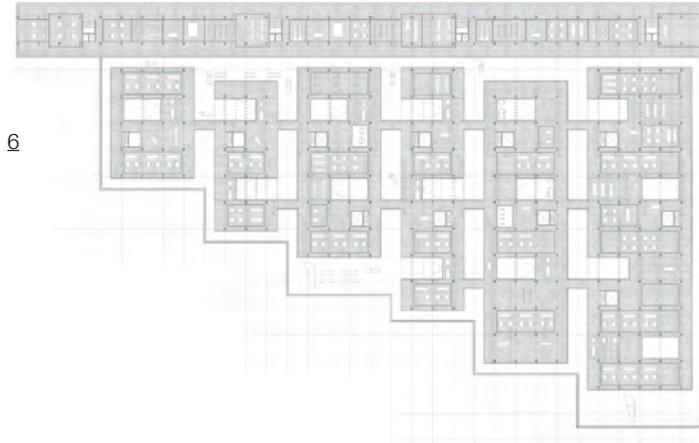
Das Gewerbegebiet in Oftringen ist geprägt durch grosse flache Volumen der Grossmärkte, vor denen ebenso grosse ebenerdige Flächen mit Parkierung angeordnet sind. Vor diesem Hintergrund resultiert der Vorschlag, ein Gewerbehaus über die Parkierungsflächen zu setzen, ohne die Anzahl Parkplätze zu verringern. So soll ein massvoller Umgang mit den Baulandreserven erreicht werden. Zwei sich emporwindende Rampen für Autos und Kleintransporter erschliessen das Gebäude auf jedem Geschoss. Auf diese Weise lassen sich auf jeder Etage Räume für produzierende Gewerbetreibende anordnen und Waren auf direktestem Weg transportieren. Jedes Geschoss wird dadurch gewissermassen zu einem Erdgeschoss und das Gebäude zum Hybrid aus Park- und Gewerbehaus.

(Studierendenarbeit Oftringen, Michael Gfeller)

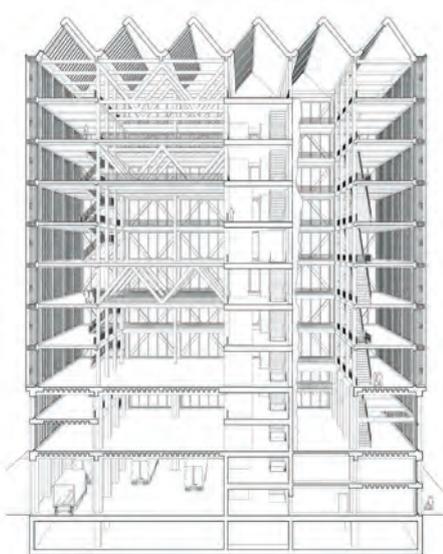
11 - Gewerbehaus als offene Struktur

Die offene Gitterstruktur des Gewerbehauses in Seon erweist sich im Umgang mit möglichen Nutzungsänderungen als besonders robust. Die gestapelten Geschosse lassen sich aufgrund des optimierten Gebäuderasters und der grossen Liftanlagen gut für unterschiedliche Gewerbebetriebe nutzen. Die Kombination der doppelgeschossigen Produktionsflächen mit den eingeschossigen Büronutzungen erweitert das Raumangebot zusätzlich. Ein zentraler Lichthof, als Kletterhalle genutzt, bindet die vertikal gestapelten Geschosse visuell zusammen.

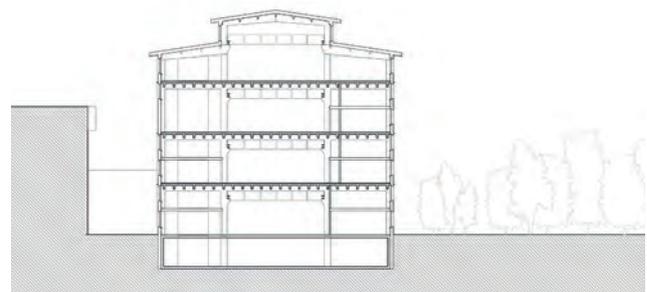
(Studierendenarbeit Seon, Guy Strickner)



8



11



10



10

4.7 Bebauung – Gebäudetypologien

Nutzungsoffenes Bauen

1 - Gewerbehaus als nutzungsoffene Struktur mit Seitenschiffen

Als Grundkonzept des Gewerbehauses in Wohlen werden lange Hallen übereinandergestapelt und mit Seitenschiffen für kleinere Raumzellen mit einem Galeriegeschoss ergänzt. Dieses Grundrisskonzept erlaubt innerhalb der regelhaften Grundanordnung unterschiedliche Büro- und Produktionsräume, die je nach Bedarf angepasst werden können.

(Studierendenarbeit Wohlen, Daniel Gautschi)

2 - Stützenfreie Tragstruktur

Beim Gewerbebau in Seon können dank der stützenfreien Tragstruktur aus Beton möglichst frei unterteilbare Geschosse geschaffen werden. Dieser radikal einfache und hochflexible Grundrisstyp erlaubt unterschiedliche Flächenorganisationen. Dies können beispielsweise unabhängige, separat erschlossene Büros in Kleineinheiten sein oder als „open space“ konzipierte Büros mit geschlossenen Raumboxen.

(Studierendenarbeit Seon, Rahel Stähli)

3 - Gewerbehaus als richtungslose und nutzungsoffene Struktur

Dank der robusten Struktur mit den zentral gesetzten Erschliessungskernen kann der Gewerbebau in Wohlen sich verändernde Nutzungsanforderungen aufnehmen, ohne dass die baulichen Anpassungen im Laufe der Zeit die räumliche Qualität beeinträchtigen. Die Konstruktions-, Ausbau- und Fassadenraster sind aufgrund unterschiedlicher Lebenszyklen der Bauteile unabhängig voneinander gewählt. Der modulare Fassadenausbau ist so auf die spezifische Nutzung anpassbar.

(Studierendenarbeit Wohlen, Marco Ganzoni)

4 - Erschliessungskerne und Nutzflächen

Im Erdgeschoss des Gewerbehauses NOERD in Oerlikon sind grossflächige Produktionshallen untergebracht, darüber liegen zwei U-förmige Bürotrakte. Die vier Erschliessungskerne liegen so am Rand eines rechteckigen Stützenfeldes, dass möglichst grosse Flächen frei bleiben und die Büros in den Obergeschossen rationell erschlossen werden können.

(Best-Practice-Beispiel Gewerbehaus NOERD, Oerlikon)

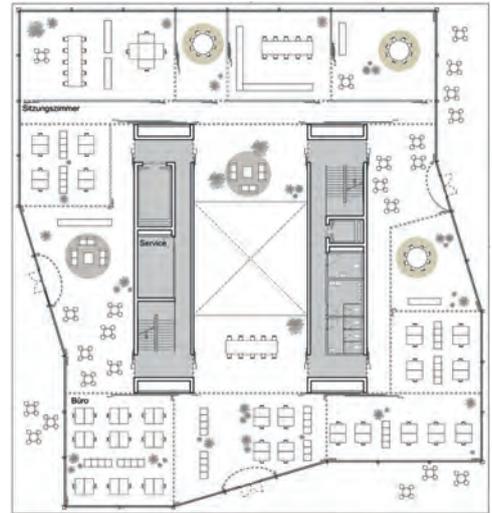
5 - Flexibilität durch Korridorerschliessung

Die einfache und klare Grundrissorganisation beim Centro puntoBregaglia ermöglicht es, zukünftige Nutzungsanpassungen einfach umzusetzen. Dank der über die ganze Gebäudelänge durchlaufenden rückwärtigen Korridorschicht können die vorgelagerten Räume je nach Bedarfssituation individuell dazugeschaltet werden.

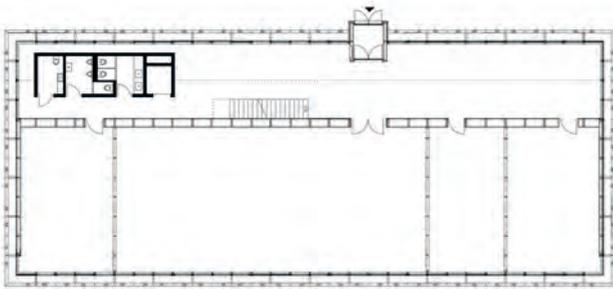
(Best-Practice-Beispiel Centro puntoBregaglia, Vicosoprano)



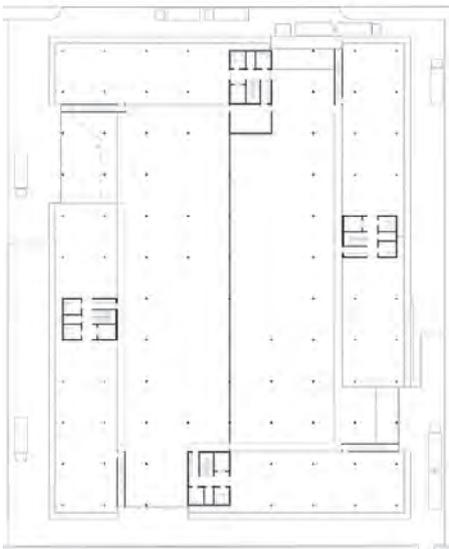
1



2



5



4



3

4.8 Bebauung – Gemeinschaftliche Einrichtungen

1 - Kantine mit gemeinschaftlichem Dachgarten

Die flexibel gestaltete Architektur und der gemeinschaftliche Dachgarten unterstützen den informellen Austausch im NOERD. Hinzu kommt die soziale Dimension des Dachgartens, welcher durch die kollektiv genutzte Fläche die Hausgemeinschaft stärkt. Er dient zudem als Aussenraum für die öffentliche Kantine wie den BesucherInnen als Treffpunkt und verbindet somit das NOERD mit dem Quartier. Die Kantine und andere Räumlichkeiten können für Events oder Workshops von Externen gemietet werden.

(Best-Practice-Beispiel Gewerbehaus NOERD, Oerlikon)

2 - Zentraler Begegnungsort

Um das Angebot des öffentlichen Service im Y-Parc in Yverdon-les-Bains zu erweitern, ist ein grosses, zentral gelegenes Gebäude geplant, wo 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 als neue Mieterin einziehen, eine spielerisch-edukative Einrichtung, die als Anziehungspunkt für BesucherInnen wirken und Leben in den sonst eher hermetischen Park bringen wird.

(Best-Practice-Beispiel Y-Parc, Yverdon-les-Bains)

3 - Ausstellungsräume und Dienstleistungen

Das Centro puntoBregaglia verfügt über ein gemeinsames Sekretariat, welches organisatorische, administrative, betriebliche und informative Tätigkeiten für die verschiedenen Unternehmungen des Gewerbegebiets ausführt. Weiter dient es auch als Dienstleistungszentrum für interessierte Unternehmen, deren Firmenniederlassung sich ausserhalb des Centro befindet. Die Ausstellungsräume im doppelgeschossigen Korridorbereich im Erdgeschoss können für die Präsentation von Projekten, Produkten und neuen Angeboten genutzt werden.

(Best-Practice-Beispiel Centro puntoBregaglia, Vicosoprano)

4 - Kantine am Naturschutzgebiet

Im Herzen des Wohlener Gewerbegebiets liegt ein Naturschutzgebiet mit dichtem Baumbestand und Wasserflächen. Diese grüne Oase soll in Kombination mit der angrenzenden Kantine zum zentralen Aufenthaltsort und Treffpunkt des Gewerbeareals

werden. So kann den Arbeitnehmenden ein attraktiver Naherholungsraum angeboten werden.

(Studierendenarbeit Wohlen, Daniel Gautschi)

5 - Historische Bausubstanz in Wert setzen

Inmitten des Gewerbeareals in Bremgarten befindet sich ein bestehendes Bauernhaus. Die historische Bausubstanz eignet sich gut, um darin eine öffentliche Nutzung mit Café, Gartenrestaurant und Veranstaltungsraum usw. anzubieten. Das alte Bauernhaus wird so zum identifikationsstiftenden Aufenthaltsort des Areals.

(Studierendenarbeit Bremgarten)

6 - Überbetriebliche Infrastruktur

Der Millennium Park in Lustenau bietet den dort angesiedelten Unternehmen ein breites Spektrum an überbetrieblicher Infrastruktur und Dienstleistung. Neben Verpflegungsangeboten gibt es auch soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte. Zudem können Lagerflächen, Seminar- und Veranstaltungsräume gemietet werden.

(Best-Practice-Beispiel Millennium Park, Lustenau)

7 - Schulungsräume und Betriebsrestaurant

Als Ergänzung zum Arbeitsbereich wurde am Standort der TRUMPF in Neukirch ein Erholungsbereich für die Beschäftigten geschaffen. Zwei bestehende Gebäude und ein Neubau wurden zu einer Einheit zusammengefasst, die unterschiedliche Funktionen beherbergt. Im Erdgeschoss befinden sich Ausstellungsräume und Werkstätten, während im Obergeschoss Veranstaltungssäle, Schulungsräume sowie das Betriebsrestaurant untergebracht sind.

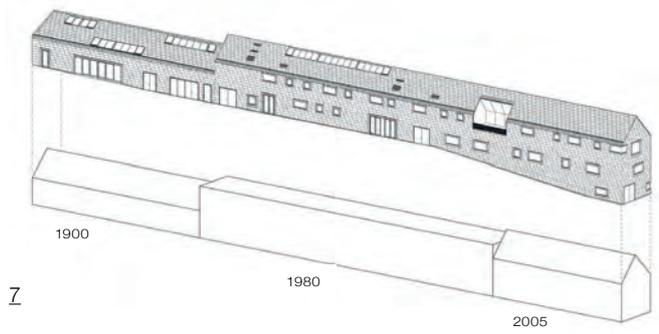
(Best-Practice-Beispiel TRUMPF, Neukirch)



1



2



3



3



6



5



4

4.9 Bebauung – Adressbildung

1 - Ein Eckhaus als Auftakt

Der Gewerbeturm in Seon wirkt als Auftakt- und Orientierungspunkt im Areal. Mit den an der Fassade liegenden Aussteifungselementen in Holzbauweise wird ein prägnanter Ausdruck mit hohem Wiedererkennungswert erreicht. Das Gebäude findet seinen Abschluss in einem kronenartig ausformulierten Sheddach.

(Studierendenarbeit Seon, Guy Strickner)

2 - Allseitige Ausrichtung des Gewerbehauses

Das offene und verglaste Erdgeschoss des Gewerbehauses in Obersiggenthal ist von allen Seiten her für Fussgänger und Fussgängerinnen zugänglich. Die vom Boden abgehobene Holzfassade wird von einem zentralen Erschliessungsraum in Beton durchstossen. Diese grossen Fassadendurchbrüche lassen das Innenleben nach aussen in Erscheinung treten. So werden räumliche Verbindungen geschaffen, die unterschiedliche Adressbildungen ermöglichen.

(Studierendenarbeit Obersiggenthal, Melinda Maffezzini)

3 - Ein Hochhaus zur Orientierung

Als von weither sichtbarer Orientierungspunkt wird das Hochhaus zum identitätsstiftenden Gebäude des Areals in Bremgarten. Die attraktive Lage des Dachgeschosses wird durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowohl für die Arbeitnehmenden als auch für die Öffentlichkeit, beispielsweise für Fitness, als Restaurant, für Veranstaltungen usw., noch zusätzlich gesteigert. Mit diesem überbetrieblichen Nutzungsangebot wird das Gebäude seiner markanten Erscheinung gerecht.

(Studierendenarbeit Bremgarten, Viviane Michel)

4 - Markante Gebäudesilhouette

Die markante Sheddach-Silhouette des Gewerbehoch- und -reihenhauses in Oftringen ermöglicht die Orientierung und Adressbildung des Areals aus grösserer Distanz. So bekommt das Gewerbeareal auch ein Gesicht von der nahen Autobahn her.

(Studierendenarbeit Oftringen, Daniel Zobrist)

5 - Herausragende Architektur als Aushängeschild

Der Millennium Park in Lustenau bietet auf verschiedenen Ebenen die Grundlage für einen attraktiven Firmenauftritt. So wirken sich die optimale Verkehrsanbindung und flexiblen Expansionsmöglichkeiten, die moderne Infrastruk-

tur und die wirtschaftsfreundliche Einstellung der Gemeinde positiv auf Firmenauftritt und Adressbildung aus. Herausragende Architekturen werten den Standort zusätzlich auf.

(Best-Practice-Beispiel Millennium Park, Lustenau)

6 - Gebäude als Erlebnis

Der Gewerbebau in Obersiggenthal inszeniert die Obstproduktion und ihre Erzeugnisse. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss, wo sich eine Ausstellungsfläche und eine Informationsstelle befinden, liegt am Verbindungsweg zwischen Dorf und Fluss. Die Obergeschosse sind für die Produktion, die Degustation und den Verkauf von Apfelsäften vorgesehen. Der Produktionsprozess ist ähnlich einer „promenade architecturale“ durch das Gebäude hindurch angelegt.

(Studierendenarbeit Obersiggenthal, Iolanda Marques)

7 - Hochwertige Gestaltung zur Mitarbeiter-„Akquise“

Die TRUMPF ist sich den Vorteilen eines sorgfältig gestalteten Gewerbeareals bewusst. Für die Fertigung ihrer anspruchsvollen 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 die Trumpf AG darum auf ein gutes Betriebsklima und auf anspruchsvolle Architektur. Dies zeigt sich nicht nur am Standort in Neukirch, sondern auch bei weiteren Trumpf-Standorten in Europa.

(Best-Practice-Beispiel TRUMPF, Neukirch)

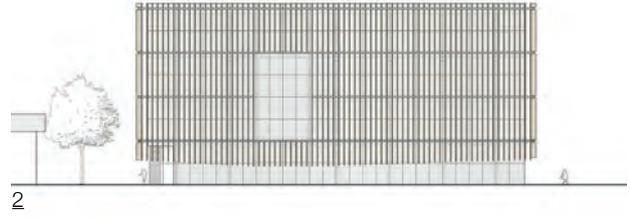
8 - Fassade als Identifikationsmerkmal

Das architektonisch ansprechend gestaltete Gebäude des Centro puntoBregaglia und die gute Lage direkt an der Hauptstrasse wirkt sich positiv auf die Adressbildung aus und schafft einen Identifikationspunkt in der Ortschaft.

(Best-Practice-Beispiel Centro puntoBregaglia, Vicosoprano)



1



2



3



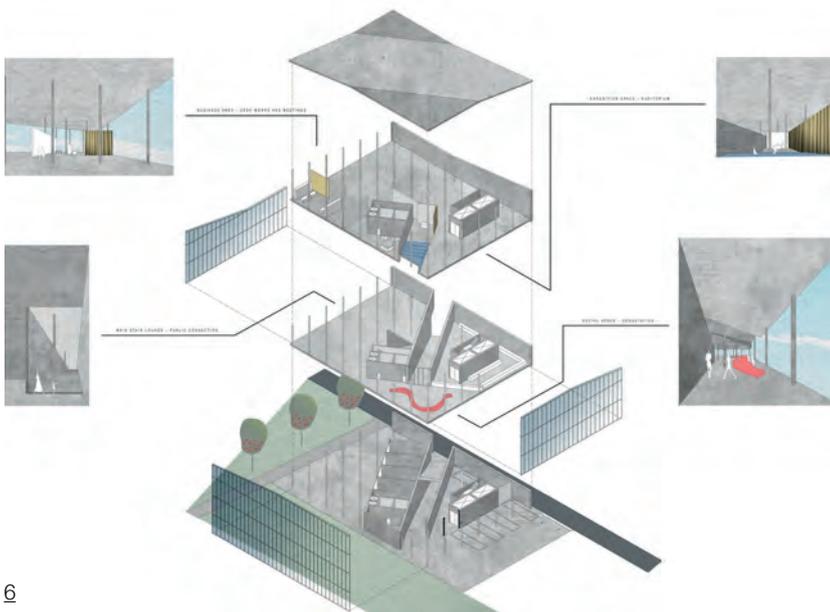
8



7



4



6



5



Obersiggenthal

5 Prozesse initiieren – Rahmenbedingungen schaffen

Vorstellungen zu haben, Ideen zu entwickeln, städtebauliche Konzeptionen zu entwerfen und Massnahmen zu formulieren sind wichtige Eckpunkte bei der Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten. Ebenso wichtig sind jedoch das Initiieren der Prozesse und die spätere Umsetzung der Massnahmen. Dazu müssen die lokal-spezifischen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen bekannt sein und treibende Kräfte gefunden werden, mit denen Projektallianzen gebildet und die Umsetzungen Schritt für Schritt durchgeführt werden können. Es gibt keine Rezepte für eine erfolgreiche Umsetzung der Massnahmen zur Entwicklung eines Gewerbeareals. Dazu sind die vorhandenen Voraussetzungen bei jedem Areal zu unterschiedlich. Eine Auseinandersetzung mit den Best-Practice-Beispielen zeigt jedoch auf, wie solche Vorhaben angedacht und umgesetzt werden können. Erkenntnisse daraus sind keine Garantien für erfolgreiche Projektentwicklungen, als Anregungen vermögen sie jedoch die Realisierungschancen zukünftiger Vorhaben zu verbessern.

5.1 Rahmenbedingungen und treibende Kräfte

Die Untersuchungen der Rahmenbedingungen und Projektkonstellationen bei den Best-Practice-Beispielen haben gezeigt, dass das Vorhandensein einer treibenden Kraft für die Entwicklung eines Gewerbegebiets oder für die Erstellung eines innovativen Gewerbehauses essenziell ist.

Initiative durch öffentliche Hand

Die Entwicklung des Y-Parc in Yverdon-les-Bains zeigt auf, wie eine Zusammenarbeit von öffentlicher Hand mit privaten Entwickler- und Investorenfirmen angegangen werden kann. Mit dem Ziel, einen Forschungs- und Gewerbepark aufzubauen, haben die gemeinsamen EigentümerInnen des Y-Parcs – die Stadt Yverdon-les-Bains, der Kanton Waadt und die kantonale Versicherung gegen Feuer und Naturelemente des Kantons Waadt – im Jahr 1986 die Aktiengesellschaft Y-Parc SA gegründet. Seit den 1990er-Jahren sind verschiedene Entwickler- und Investorenfirmen beteiligt. Mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft des Kantons Waadt hat sich auf dem Y-Parc ein „Ankermieter“ niedergelassen, der zum innovativen Forschungsmilieu beiträgt. Der Technopark wird zudem von der Gemeinde im Rahmen der aggro-Y mit verschiedenen Projekten unterstützt.

Mit dem M1-Gelände in Essen konnte ein ähnlich grosses Entwicklungsgebiet wie der Y-Parc im gleichen Zeitraum erfolgreich umgesetzt werden. Zu Beginn der 1990er-Jahre hat die Essener Wirtschaftsförderung über unterschiedliche Ideen und Konzeptionen für eine Neunutzung des brachliegenden Industrieareals der ehemalige Lokomotiv- und Waggonbaufabrik Krupp nachgedacht. Im Jahr 1991 kaufte die Stadt Essen das Gelände und sicherte damit die Chance, an einer städtebaulich wichtigen Lage attraktive Stadtentwicklung zu betreiben. 1994 wurde von der Wirtschaftsförderung und der Sparkasse Essen die ProEss – Projektentwicklungsgesellschaft gegründet, um mit der Entwicklung des M1-Gewerbeparks zu beginnen. Ein 1994 erstelltes städtebauliches Konzept bot die nötige Planungsgrundlage, um einen Gewerbepark für die Zielgruppen Produktion, Handwerk und Dienstleistung entstehen zu lassen. Der ProEss – Projektentwicklungsgesellschaft ist es dank guter Vermarktung gelungen, das Areal fast vollständig zu entwickeln.

Der Millennium Park in Lustenau hat seinen Ursprung in einem Konzept, welches die Gemeinde Lustenau zusammen mit der Firma PRISMA (Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung) im Jahr 1997 entwickelt hat. Die dafür nötigen Landkäufe unbebauter Parzellen am Siedlungsrand erfolgten durch die Gemeinde Lustenau. Zusammen mit Experten wurde ein Bebauungsrichtplan mit einem ergänzenden Verkehrsinfrastruktur- und Grünraumkonzept entwickelt und verbindliche Richtlinien für die Betriebsansiedlung definiert. PRISMA als Standortentwickler betreut die weitere Entwicklung des Areals und ist mit eigenen Gebäuden, bei denen sie Büroflächen an andere Unternehmungen vermietet und gemeinschaftliche Einrichtungen wie Konferenzräume, Kita, Cafeteria etc. anbietet, vor Ort involviert.

Initiative durch private Eigentümerschaft

Das Wagi-Areal in Schlieren ist ein Beispiel, wie eine erfolgreiche Zusammenarbeit einer privaten Grundeigentümerin (GHZ Schlieren AG), einer Fachorganisation (Technopark) und der Wirtschaftsförderung der Stadt Schlieren ausgestaltet sein kann. Ausgangspunkt ist das Jahr 1984, als der Industrielle Leo Krummenacher einen Grossteil des Gebiets kaufte und rasch mit Sanierungen und Bauarbeiten für neue Gewerbebetriebe begann. Er gründete das Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG, das heute von seinem Neffen geleitet wird und nach wie vor Eigentümer des Areals ist. Nach und nach siedelten sich immer mehr Unternehmen im Bereich der Biotechnologie an. Viele davon sind Spinn-off-Firmen der ETH und der Universität Zürich. Sie profitieren von der vorhandenen Infrastruktur, von der Nähe zu Zürich und vor allem vom Austausch mit anderen Unternehmen der Branche und Forschungsinstitutionen auf dem Areal. Die ansässigen Unternehmen schlossen sich 2003 zur IG BIO-Technopark zusammen, die ihrerseits strategisch und operativ mit der schweizweit etablierten Stiftung Technopark zusammenarbeitet.

Am Beispiel des NOERD-Gebäudes in Oerlikon kann aufgezeigt werden, wie durch die Initiative einer einzelnen Firma ein spannendes, gemischt genutztes Gewerbehaus entstehen kann. Ausgangspunkt war die Firma FREITAG, die auf der Suche nach einem neuen, auf ihre Bedürfnisse

abgestimmten Betriebsgebäude war. Mit dem Beratungsunternehmen Wüest + Partner wurde die Vision von FREITAG weiter konkretisiert und konnte die Bauplatzsuche erfolgreich abgeschlossen werden. Zusammen mit dem Totalunternehmer Senn BPM wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Nachdem mit Aroma ein zweiter Ankermieter gefunden worden und die kritische Flächenbesetzung gegeben war, konnte mit dem Bau begonnen werden. Kurz vor Fertigstellung konnte das Projekt an die Anlagestiftung Turidomus verkauft und weitere Mieter für die Gewerbeflächen gefunden werden. Vor allem auch dank dem „Zugpferd“ FREITAG, welches für die richtige Grundstimmung gesorgt hat, konnte das Projekt erfolgreich umgesetzt werden.

Initiative durch regionales Förderprogramm

Das neue Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude Centro puntoBregaglia in Vicosoprano ist Ergebnis der Initiative movingAlps. Diese hatte zum Ziel, der zunehmenden Abwanderung und dem damit verbundenen Identitätsverlust des Bergell entgegenzuwirken. Ausgangspunkt für das Projekt war eine Umfrage, die movingAlps im Jahre 2001 bei ungefähr 60 Unternehmern des Tals durchgeführt hatte. Dabei kristallisierten sich zwei wesentliche Punkte heraus: Einerseits zeigte sich, dass es einen Mangel an beruflichen Bildungsangeboten und als Folge davon Schwierigkeiten bei der Nachwuchsförderung von Arbeitskräften gab. Andererseits konnte ein Defizit bei der Pflege der regionalen Zusammenarbeit der Unternehmen festgestellt werden. Eine Gruppe lokaler UnternehmerInnen diskutierte diese Problematiken zusammen mit movingAlps und beschloss, ein Projekt zu entwickeln, welches konkrete Antworten auf die erwähnten Problematiken anbieten sollte. Auf diese Weise entstand die Idee eines Zentrums, das Räumlichkeiten für kleine Unternehmen und neben Präsentations- und Verkaufsmöglichkeiten auch Ausbildungsräume für Lehrlinge anbietet. Das Vorhaben wurde als Pilotprojekt der neuen Regionalpolitik genehmigt und erlaubte so den Übertritt in die Realisierungsphase. Im Jahr 2004 erfolgte die Gründung der privaten Gesellschaft puntoBregaglia SA als juristische Grundlage des Centro. Der fertige Bau konnte im 2009 bezogen werden und funktioniert heute auch als Informationszentrum und Treffpunkt im Dorf.

5.2 Planungsinstrumente und Kommunikation

Drei elementare Schritte sind für die Qualitätssteigerung in Gewerbegebieten wesentlich. Dies sind die Festlegung der Entwicklungsabsichten, die Wahl des dafür geeigneten Planungsinstruments sowie deren Kommunikation. Vor allem bei langfristig angelegten, meist grossräumigen Entwicklungen, die mehrere Jahrzehnte dauern, bilden Planungsinstrumente, wie beispielsweise Gestaltungspläne, Bebauungs-, Freiraum- und Verkehrskonzepte, Masterpläne etc., eine wichtige Grundlage. Sie bieten die Möglichkeit, ein Gebiet integral, unter Berücksichtigung seiner verschiedenen Funktionsräume, zu planen und dienen gleichzeitig der Qualitätssicherung. Die Dichte der Regelungen und die Verbindlichkeitsstufe können dabei von groben städtebaulichen Strukturen bis zu konkreten Baulinien oder Bepflanzungsvorschriften und von städtebaulichen Leitvorstellungen bis hin zu rechtlich verbindlichen Vorschriften reichen. Wo hingegen ein räumlich und zeitlich konzentrierter Eingriff erfolgt, kann die Qualität der Planungen auch über einen Architektur- oder Landschaftsarchitekturwettbewerb oder einen Gestaltungsbeirat gesichert werden.

Kommunikation

Die Kommunikation der Ziele, die Entwicklungsabsichten, die konkreten Bauvorhaben sowie die langfristige Leitvorstellung für ein Gewerbegebiet müssen eine Wirkung sowohl nach innen wie nach aussen haben. Eine Kommunikationsstrategie ist notwendig, um für die verschiedenen Phasen die jeweils richtigen Allianzpartner zu finden. Dazu gehören PartnerInnen der öffentlichen Hand, GrundstückbesitzerInnen, bereits ansässige Gewerbetreibende und UnternehmerInnen, Betroffene, Nachbarn, ArbeitnehmerInnen etc.

Arealplanungen

Bei Arealplanungen eignen sich städtebauliche Entwicklungskonzepte, Masterpläne, Gestaltungspläne oder Leitbilder zur Umsetzung städtebaulicher Ziele.

Ein grossmassstäblicher städtebaulicher Gestaltungsplan legt die bauliche, verkehrstechnische und landschaftliche Entwicklung des Y-Parcs in Yverdon-les-Bains fest. Eine Anpassung des Bau-

und Zonenplans musste vorgenommen werden, um die Realisierung des Parks auf dem ehemaligen Landwirtschaftsland zu ermöglichen. Als Gegenleistung für die Vorinvestition der Freiräume durch die Eigentümerschaft wurde die Nutzungsdichte der Flächen verdoppelt.

Die Grundlage für die Umsetzung des M1-Gewerbeparks in Essen bildete ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Die übergeordnete Struktur gibt das städtebauliche Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vor. Ein Gestaltungshandbuch stellt die Regeln auf, um den Gewerbepark durch die einzelnen Baumassnahmen individueller InvestorInnen funktionell und städtebaulich geordnet zu errichten. Die Bauvorhaben werden durch die städtebauliche Oberleitung begleitet.

Grundlage der Planung des TRUMPF Areals in Neukirch bildet ein Masterplan, der im Zeitraum von 1993 bis 2005 mit verschiedenen Um- und Neubauten und der Gestaltung des Aussenraums umgesetzt worden ist. Die Organisation konnte sehr schlank gehalten werden, da sowohl der Masterplan als auch alle daraus folgenden Um- und Neubauten von ein und demselben Architekturbüro umgesetzt wurden.

Auch bei kleineren Arealen bietet sich das Instrument des städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrstechnischen Richt-, Rahmen- und Gestaltungsplans an. So haben die Gemeinde Lustenau und die Firma PRISMA im Jahr 1997 zusammen mit Architekten und Fachplanern einen Bebauungsrichtplan mit einem ergänzenden Verkehrsinfrastruktur- und Grünraumkonzept für den Millennium Park in Lustenau entwickelt. Ein Gestaltungsbeirat wurde in die einzelnen konkreten Bauprojekte eingebunden. Im Jahr 2016 wurde der bestehende Masterplan um den „Masterplan 2016“ ergänzt und erweitert.

Teilgebiete und Einzelprojekte

Für das Wagi-Areal in Schlieren wurde ein Gestaltungsplan entwickelt, der den südlichen Bereich des Areals abdeckt. Dieser sieht vier Hochhäuser sowie die Aufwertung und Gestaltung der dadurch gewonnenen Freiflächen vor. Festgelegt werden im Gestaltungsplan die Mantellinien sowie die Ge-

bäudegrundflächen, wodurch gleichermaßen die Bebauungsfelder und Freiräume definiert werden.

Bei kleineren Aufgaben, sei dies für ein einzelnes Gewerbehaus oder für Aussenräume, sind Architektur- resp. Landschaftsarchitekturwettbewerbe geeignete Instrumente, um die Möglichkeiten auszuloten und die bestmögliche Lösung zu wählen. Beim NOERD-Gewerbehaus in Oerlikon erfolgte der Architekturwettbewerb auf Grundlage eines klar formulierten und spezifisch ausgearbeiteten Betriebskonzepts durch den Projektinitiator und Ankermieter FREITAG. Für das Centro puntoBregaglia in Vicosoprano konnte anhand eines partizipativen Verfahrens eine gemeinsam gestützte Stossrichtung eruiert werden, welche mittels eines Architekturwettbewerbs ausformuliert wurde und schliesslich umgesetzt worden ist.



Seon

6 Fazit

Gewerbegebiete prägen die Umgebungen der Dörfer und Städte der Schweiz entscheidend mit. Oft reiht sich Halle an Halle. Eine Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen, hochwertige öffentliche Räume oder identifikationsstiftende Orte findet man zumeist keine. Im Zusammenhang mit der Entwicklung nach innen und einem zunehmenden Bewusstsein für die Bedeutung von Lagequalität und Firmenauftritt im globalen Wettbewerb um Aufträge und die besten Arbeitnehmenden wird es in Zukunft bedeutend sein, dass bei einer Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten auch gestalterische, ökologische, soziale und identitätsbildende Faktoren beachtet und einbezogen werden.

Im Folgendem zeigen wir einen zusammenfassenden Überblick der gewonnenen Erkenntnisse und skizzieren einen Ausblick, was die kommenden Herausforderungen für Industrie- und Gewerbeareale sein könnten:

Defizite beheben und Potenziale nutzen

Um ein Gewerbegebiet reorganisieren zu können, müssen die Defizite entlang der Kriterien wie Erschliessung (Effizienz der Erschliessung für den motorisierten Verkehr wie bspw. Langsamverkehr, Anbindung durch den öffentlichen Verkehr, Potenzial zur Optimierung der Parkplatzsituation), Freiraum (räumliche Anbindung an Siedlungsgebiete, Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Auffindbarkeit der Unternehmen, Orientierung im Areal) und Bebauung (Potenzial zur inneren Verdichtung, Angebote für gemeinschaftliche Einrichtungen) untersucht und identifiziert werden. Danach gilt es städtebauliche Konzeptionen zu entwerfen, welche die Defizite beheben und die bestehenden Potenziale nutzen.

(„Defizite benennen – Potenziale erkennen“, S. 11–17)

Öffentlichen Raum stärken

Mit einer ganzheitlichen Betrachtung auf den regionalen Massstab kann einer zu starken Isolation der Gewerbeareale vom übrigen Siedlungsgebiet entgegengewirkt werden. Durch städtebauliche Massnahmen, die Zugänglichkeit

und Durchlässigkeit, sowie Auffindbarkeit und Orientierung begünstigen, können Gewerbegebiete attraktiver ausgestaltet werden. Dadurch erhöht sich auch die Aufenthaltsqualität für Arbeitnehmende, Besucherinnen und Kunden. Eine Stärkung des öffentlichen Raums wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung des Areals aus. Attraktivere Gewerbegebiete wirken sich wiederum positiv auf die ganze Erscheinung der Dörfer und Gemeinden aus. („Städtebau – grenzüberschreitende Raumstrukturen entwerfen“, S. 20/21, und „Freiraum ausgestalten – Freiraumtypologien“, S. 24/25)

Identifikationsmerkmale fördern

Nicht nur qualitätsvolle öffentliche Räume tragen zu einer besseren Adressbildung und besserem Firmenauftritt bei, sondern auch städtebauliche oder architektonische Identifikationsmerkmale, beispielsweise hochwertige Architekturen oder ein bewussterer Umgang mit historischem Bestand. („Bebauung – Adressbildung“, S. 38/39)

Zentral parkieren

Im Bereich der Parkierung können durch das Zusammenlegen von Parkierungsflächen verschiedener Firmen und die Erstellung von zentralen Parkhäusern wertvolle Flächen freigemacht werden. Das Fördern von öffentlichem Verkehr oder anderen Mobilitätsangeboten (Carsharing, Miet[elektro]velos etc.) kann sich zusätzlich günstig auf die Minimierung der Parkierungsflächen auswirken.

(„Erschliessung neu denken – Erschliessungstypologien“, S. 28/29)

Vertikal verdichten

Eine Verdichtung der Gebäudeflächen in die Vertikale kann mehr Arbeitsraum generieren, ohne weitere Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Um den betrieblichen Anforderungen zu entsprechen, kommt der Vertikalerschliessung (Lift, Rampe, Treppen, Kranbahnen) erhöhte Aufmerksamkeit zu. Bei mehrgeschossigen Gewerbebauten kann eine Durchmischung verschiedener Nutzungen sinnvoll sein, so dass Gewerbe mit grossem Güterumschlag

oder Lagerflächen die Erdgeschossflächen nutzen, während Büroräume oder kleinere Produktionsunternehmen in oberen Geschossen angeordnet werden.

(„Verdichtetes Bauen“, S. 30–33, und „Nutzungsoffenes Bauen“, S. 34/35)

Gemeinsam nutzen

Innerhalb eines Gewerbegebiets kann eruiert werden, welche Räumlichkeiten oder Flächen gemeinsam nachgefragt bzw. nutzbar gemacht werden können. So können beispielsweise Mitarbeiterrestaurants, Sitzungs- und Seminarräume, Erholungsflächen oder Kinderbetreuungsangebote zusammengelegt und durch eine zentrale Stelle verwaltet werden.

(„Bebauung – Gemeinschaftliche Einrichtungen“, S. 36/37)

Mehrwerte schaffen

Ein qualitätsvolles Arbeitsumfeld, dank guter öffentlicher Räume und gemeinschaftlicher Einrichtungen, wirkt sich positiv auf die Identifikation der Mitarbeitenden mit dem Arbeitsstandort und somit auf das Arbeitsklima aus, was Mehrwerte sowohl für Arbeitnehmende als auch für Unternehmen bietet. Die dadurch erreichte Attraktivität der Gewerbegebiete ist ein Vorteil im Konkurrenzkampf um gut qualifiziertes Personal und hilft neue Unternehmen am Standort anzusiedeln. Dank neuer Gebäudetypologien, effizienter Erschließungen, innovativer Parkierungslösungen, bewussten Umgangs mit der Ressource Land wird eine bessere Ausnutzung der bestehenden Areale ermöglicht. Dies reduziert den zunehmenden Kulturlandverbrauch.

(„Freiraum ausgestalten – Freiraumtypologien“, S. 24/25, „Bebauung – Gemeinschaftliche Einrichtungen“, S. 36/37 und „Verdichtetes Bauen“, S. 30–33)

Nutzungsflexible Gebäudetypologien ermöglichen die Expansion, aber auch Verkleinerung von Firmen und eine flexible Vermietung innerhalb eines Gebäudes. Eine Investition in nutzungsoffene Baustrukturen ist sowohl für die Eigentümerschaft wie auch für die eingemieteten Firmen attraktiv.

(„Nutzungsoffenes Bauen“, S. 34/35)

Prozesse initiieren

Eigeninitiative, frühzeitige Zusammenarbeit von GrundstücksbesitzerInnen, GemeindevertreterInnen und Unternehmen (idealerweise organisiert als Zusammenschluss der Mieterfirmen, betriebsübergreifende Dachorganisationen usw.) sind wichtige Voraussetzungen, um eine Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten in Gang zu setzen, und in diesem Prozess die zentrale treibende Kraft.

(„Rahmenbedingungen und treibende Kräfte“ S.42/43)

Gegenseitiges Unterzeichnen von Absichtserklärungen, Ausbedingen von Mehrwertabschöpfungen, Erarbeiten von städtebaulichen Gestaltungsabsichten, Begleitung der Umsetzung, stetiger Austausch sämtlicher Beteiligten und offene Kommunikationsstrukturen schaffen Sicherheiten und Verbindlichkeiten.

(„Planungsinstrumente und Kommunikation“ S.44/45)

Ausblick

Im Rahmen des Forschungsprojekts hat sich gezeigt, welche Inhalte und Fragestellungen in Zukunft relevant für die Entwicklung von Gewerbegebieten sein könnten.

Ein möglicher wirtschaftlicher Wandel bei einer zusätzlichen Verlagerung des Einkaufens übers Internet (Elektronik, Buchmarkt, Möbel, Lebensmittel Lieferdienste/Abholrampen etc.) führt zukünftig vermehrt zur Bildung von grossen Logistikzentren. Im Zusammenspiel mit der steigenden Nachfrage von Datensicherungs- und Serverhallen wächst der Einfluss der Logistiklandschaften auf die Entwicklung der Gewerbegebiete und muss kritisch beobachtet werden. Denn nebst grossen, anonymen Gebäudevolumen führt dies auch zu einem grösseren (Schwer-)Verkehrsaufkommen.

Sowohl die Best-Practice-Beispiele wie auch die Studierendenarbeiten zeigen im Wesentlichen auf, wie neue Gewerbehaustypologien als Neubauten gestaltet werden können. Ein grosses Potenzial besteht jedoch auch in der Umnutzung von bestehenden Gewerbebauten. So können beispielsweise

se (grosse) Hallen zu Produktions-, Atelier-, Ausstellungs- und Büroflächen usw. umgebaut werden.

In den Organisations- und Besitzerstrukturen (wie z.B. Handwerker-Genossenschaften) steckt ein grosses Potenzial. Themen wie Teilen, Nutzen und Mieten anstatt Besitzen werden vermehrt in den Vordergrund rücken. Die Einflussgrösse und das Zusammenspiel der Besitzerstrukturen und Organisationsformen auf die architektonische Gestaltung der Gewerbegebäude und des Freiraums wäre dabei ein interessantes Untersuchungsfeld für weitere Forschungsarbeiten.



Wohlen

7 Beteiligte

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, Architekt FH, Wissenschaftlicher Mitarbeiter IUL, Projektleitung

Moana Heussler, BSc in Architektur ETH, CAS in Quartierentwicklung, Wissenschaftliche Assistentin IUL

Urban Project HS 16 „Arbeitslandschaften von morgen“, Masterstudengang Architektur der ZHAW

Dozierende IUL: Andreas Jud, Stefan Kurath, Christoph von Ah
Studierende: Jelena Bojanovic, Fabien Buccino, Maud Collomb, Marco Ganzoni, Daniel Gautschi, Michael Gfeller, Pascal Kägi, Melinda Maffezzini, Iolanda Marques, Viviane Michel, Rahel Stähli, Guy Strickner, Célia Urty, Melanie Vanz, Daniel Zobrist

Kooperationspartner

Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung
Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

8 Quellen

Abbildungen

Alle Abbildungen aus Masterstudio Urban Project HS 16 „Arbeitslandschaften von morgen“, ZHAW Institut Urban Landscape, mit Ausnahme:

- S. 21, Abb. 2: www.r-m-a-architekten.de/gewerbepark-m1.html
- S. 21, Abb. 3: *Anthos – Zeitschrift für Landschaftsarchitektur*, 4/13, S. 19
- S. 23, Abb. 2: www.skk.ch/fileadmin/Daten/Unser_Angebot/Sachgebiete/Plaetze/1237_GP_Wagiareal_HP.pdf
- S. 23, Abb. 4: www.y-parc.ch/fileadmin/user_upload/Carre_yp-arc.pdf
- S. 23, Abb. 5: Barkow Leibinger Architekten
- S. 25, Abb. 1: *Anthos – Zeitschrift für Landschaftsarchitektur*, 4/13, S. 21
- S. 25, Abb. 4: www.yumpu.com/de/document/view/5233023/das-projekt-m1-gewerbepark-essen/5
- S. 25, Abb. 5: www.beatrothen.ch/main.php?n=HE3459.p.gewerbebau....8ADFGV.9E8BFV
- S. 35, Abb. 1: www.beatrothen.ch/main.php?n=HE3459.p.gewerbebau....8ADFGV.Q85F3Z
- S. 35, Abb. 5: projekte.baudokumentation.ch/gewerbezentrum-punto-bregaglia-vicosoprano
- S. 37, Abb. 1: inspiration.detail.de/gewerbezentrum-im-bergell-106347.html
- S. 37, Abb. 3: www.barkowleibinger.com/archive/view/training_center_with_cafeteria
- S. 37, Abb. 4: www.lustenau.at/de/zehn-jahre-kimi-im-millennium-park
- S. 37, Abb. 5: www.y-technocity.ch
- S. 37, Abb. 6: www.noerdkantine.ch
- S. 39, Abb. 5: www.studiomaurizio.ch/projekte/gewerbezentrum-punto-bregaglia-in-vicosoprano/
- S. 39, Abb. 6: www.barkowleibinger.com/archive/view/training_center_with_cafeteria
- S. 39, Abb. 7: www.mimoo.eu/projects/Austria/Lustenau/SIE%20Headquarters/

Es wurde versucht, alle Quellen zu klären. Sollten ungeklärte Rechtsansprüche bestehen, bitten wir die Inhaber, sich bei den Autoren der ZHAW zu melden.

Literatur:

- Arch+, *Servicearchitekturen*, 205/2012
- A. Gerber, S. Kurath, H. Schurk, R. Züger, *Methodenhandbuch: für Lehre, Forschung und Praxis in Architektur und Städtebau*, Winterthur 2013.
- Hochparterre, Themenheft, *Das neue Gewerbehaus*, März 2015.
- S. Kurath, *Stadtlandschaften Entwerfen?*, Bielefeld 2011.
- TEC21, *Bauen für die New Old Economy*, Nr. 46/2016.
- werk, bauen + wohnen, *Projekt Arbeit*, April 2016.
- Wüstenrot Stiftung, *Raumpilot Arbeiten*, Stuttgart+Zürich 2010.

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften



Architektur, Gestaltung
und Bauingenieurwesen

Institut Urban Landscape