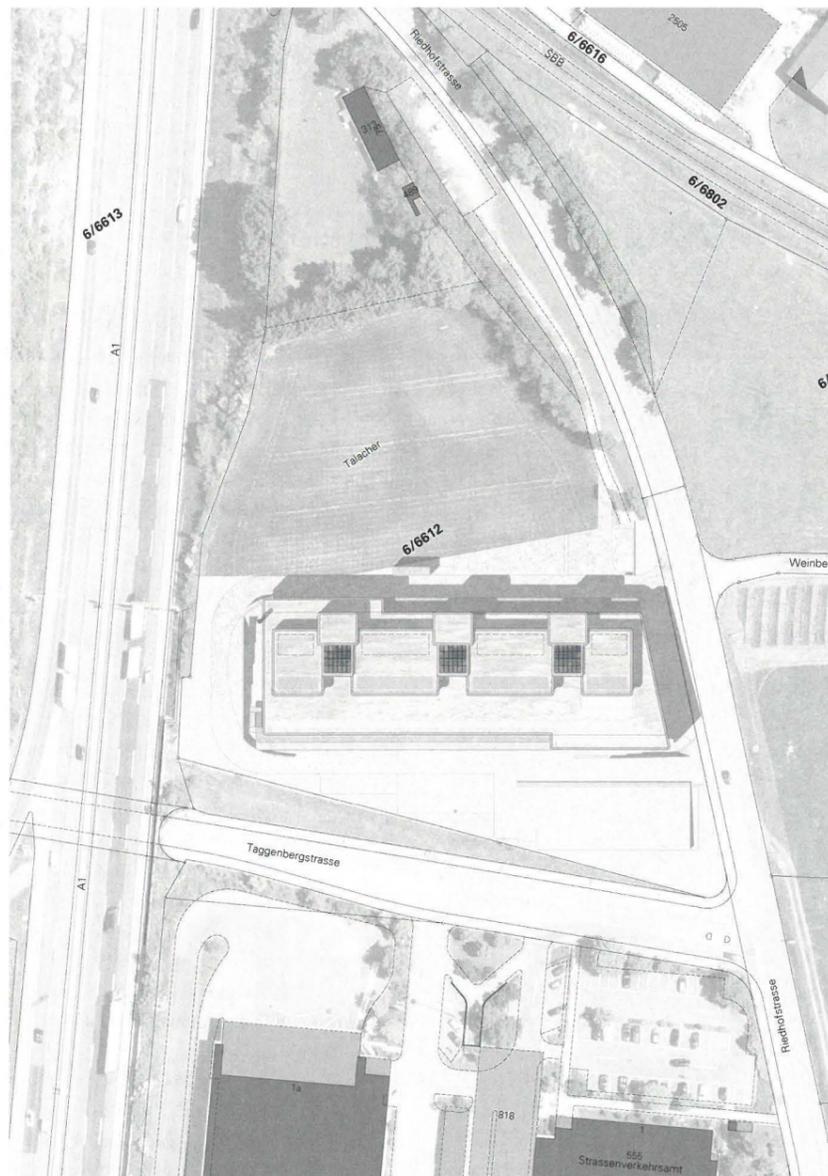


KMU-Standort

# Perspektive für Gewerberäume

In Winterthur hat die Stadt ein Grundstück für ein neues Gewerbehaus zur Verfügung gestellt. Eine Genossenschaft soll das moderne Gebäude im Stadtteil Wüflingen im Baurecht realisieren. Man strebt eine nachhaltige, dauerhafte Lösung an.

Von Manuel Pestalozzi



Das neue Gewerbehaus soll direkt neben der Autobahn stehen und ist optimal erschlossen.



Die Hanglage des Gebäudes erlaubt die ebenerdige Erschliessung zweier Geschosse.

Das Gewerbe war einst ein fester Bestandteil von Innenstädten. In Hinterhöfen richtete es seine Kleinbetriebe ein und war somit in der Nähe seiner Kunden. Viele dieser Betriebe erzeugten aber Lärm und Mehrverkehr durch An- oder Auslieferungen, die sich gelegentlich negativ auf die Wohnqualität der betreffenden Quartiere auswirkten. Deshalb setzte ein Verdrängungsprozess ein, der durch die Entwicklung von Immobilienpreisen und Mieten verstärkt wird. Den KMU fehlen nicht selten die Kraft und die Unterstützung zum Widerstand. Für Städte besteht die Gefahr, dass sie aussterben, obwohl für ihre Leistungen eigentlich noch immer eine Nachfrage

besteht. Dies kann letztlich zu einem Verlust der Lebensqualität führen.

## Auslagerung

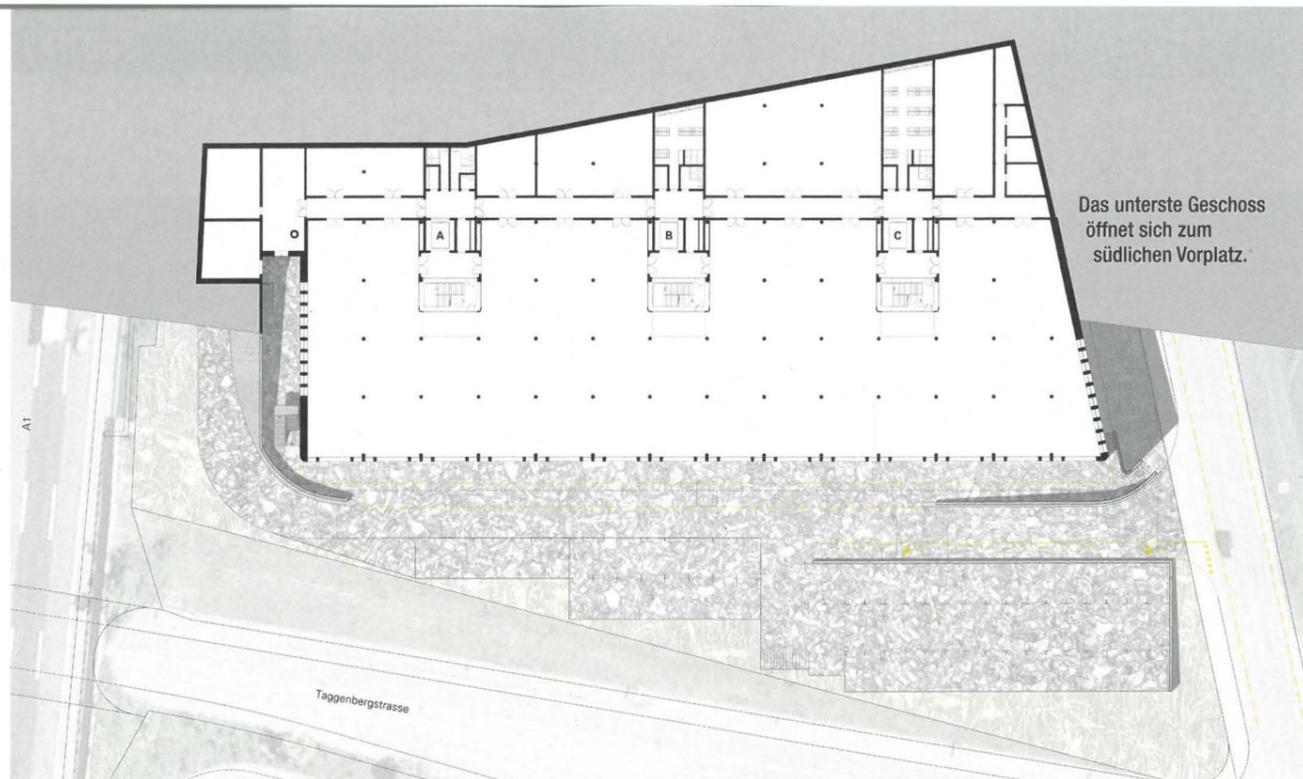
Im Sommer 2012 gaben die Behörden der Stadt Winterthur der Öffentlichkeit bekannt, dass sie auf diese Situation reagieren möchten. Damit die Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung der Region auch in Zukunft hochgehalten werden kann, sprach sich der Stadtrat in seiner Industrie- und Gewerbelandpolitik dafür aus, die Verfügbarkeit von Arbeitsflächen für KMU zu verbessern. Sie stellte ein rund 8000 Quadratmeter grosses Grundstück für ein Gewerbehaus zur

Verfügung. Dieses befindet sich an der Taggenbergstrasse im Stadtteil Wüflingen, nordwestlich des Zentrums, unmittelbar neben dem Anschluss der A1. Das für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossene Gelände befindet sich in Randlage, am Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Umland, und ist durch die Autobahneinfahrt und das benachbarte Areal des Strassenverkehrsamts vom Siedlungsgebiet getrennt. Heute werden dort Familiengärten betrieben.

An diesem Standort sah die Stadt ein Gebäude entstehen, das sich an den Bedürfnissen des Klein- und Mittelgewerbes orientiert, das Platz bietet für

Betriebe in den Bereichen Produktion, Handwerk, Reparaturen oder ähnlichem. Auf grossflächige Büronutzungen, Verkaufs- und Publikumsbetriebe sowie eine Kombination von Wohnen und Arbeiten wollte man verzichten. Die Stadt nannte das Projekt «Gewerbehaus A1» und zeigte die Absicht, ihm eine genossenschaftliche Eigentümerstruktur zu geben. Nebst den im Vergleich zu renditeorientierten Liegenschaften vergleichsweise günstigen Mietkosten werde den Genossenschaftsbetrieben damit eine langfristige Standortsicherheit garantiert, schrieb damals die Stadt in einer Medienmitteilung und berief sich auf das Vorbild des Örlikerhus in Zürich-Nord.

Bilder: Iron Architekten AG



Das unterste Geschoss öffnet sich zum südlichen Vorplatz.

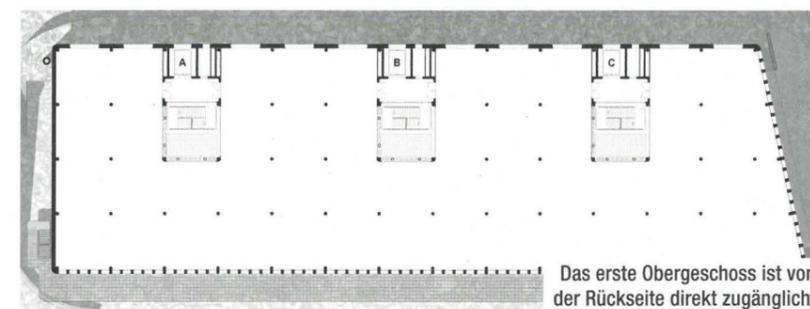


Die Treppenhäuser sind als Lichthöfe konzipiert.

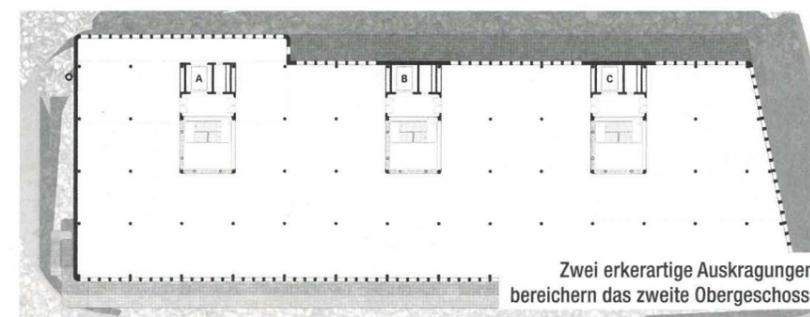
Es stellte sich allerdings heraus, dass die Stadt die Rechnung ohne die KMU gemacht hatte. Die Winterthurer Zeitung «Der Landbote» berichtete im Februar 2013, dass lediglich sechs Betriebe Interesse an Raum im geplanten Gewerbehau zeigen. Und auch bei ihnen wurde Skepsis am vorgesehenen Genossenschaftsmodell laut. «Das Bedürfnis nach einem gemeinsamen Gewerbezentrums besteht schlicht nicht», sagte damals der Geschäftsführer des KMU-Verbands. Zu verschiedenen seien die Bedürfnisse der einzelnen Unternehmen. Die Stadt legte das Projekt deshalb auf Eis, was auch die Pächter der Familiengärten freute, die ihre Pünktchen hätten aufgeben müssen.

Doch Möbelsystem-Hersteller Stefan Irion, einer der Interessenten, liess jedoch nicht locker. Er machte der Stadtentwicklung das Angebot, die Projektentwicklung bis zur Gründung der Genossenschaft zu übernehmen, und ersuchte um einen Baurechtsvertrag über das Grundstück. Im April 2013 erhielt er eine Zusage vom Stadtrat, im Juni 2013 einigte man sich über die Grundlagen der Berechnung. Nach diesen Ereignissen konnte Irion feststellen, dass der KMU-Verband seine Haltung zu ändern begann. Im Mai 2014 gelang es ihm, eine einfache Gesellschaft zu bilden, welche das nun vorliegende Projekt finanziert und erarbeitet hat.

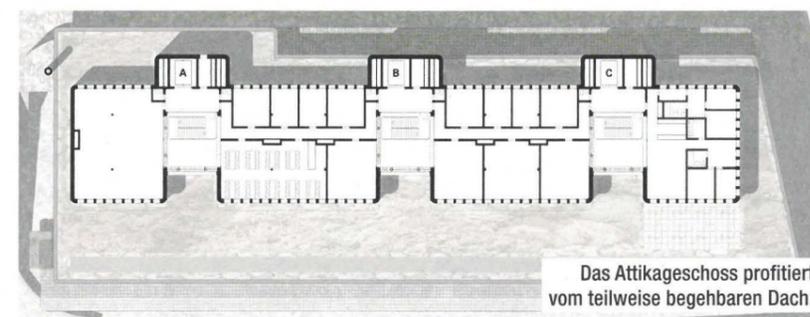
Anfang 2015 beschloss der Stadtrat, der noch zu gründenden Genossenschaft Gewerbehau Taggenberg das Bauland an der Taggenbergstrasse im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Deren Aufgabe wird darin bestehen, ein genos-



Das erste Obergeschoss ist von der Rückseite direkt zugänglich.



Zwei erkerartige Auskragungen bereichern das zweite Obergeschoss.



Das Attikageschoss profitiert vom teilweise begehbaren Dach.

## Nachgefragt

**Wie kam Ihr Büro zu diesem Auftrag? Spielte der Name Irion als «Bindeglied» zwischen dem Büro und dem Hauptverantwortlichen für die Realisierung der Idee eine Rolle?**

Unser Büro erhielt direkt von der Interessengemeinschaft Gewerbehau Taggenberg den Auftrag für die Bildung eines Generalplanerteams. Das Generalplanerteam vereint die Bereiche Architektur (Irion Architekten AG, Winterthur), Bauingenieurwesen (Dr. Deuring und Oehninger AG, Winterthur) und HLKSE, Bauphysik und Brandschutz (3-Plan Haustechnik AG, Winterthur). Einer der Hauptinitiatoren der Genossenschaft Gewerbehau Taggenberg, Stefan Irion, ist der Sohn von Heinrich Irion, dem Firmengründer und langjährigen Geschäftsführer von Irion Architekten AG. Er ist inzwischen pensioniert und nicht mehr in unserem Büro tätig.

**Es gab vor Ihrem Projekt schon eine vage Entwurfsidee für ein Gewerbehau an diesem Standort. Vermittelte dieser Impulse oder begannen Sie wieder bei null?**

Eine Machbarkeitsstudie, erstellt durch ein anderes Architekturbüro, diente der Stadtentwicklung Winterthur als Grundlage zur Gewinnung von Gewerbetreibenden für ein genossenschaftlich organisiertes Gewerbehau. Mangels Interessenten wurde dieses Projekt von der Stadt Winterthur jedoch nicht weiterverfolgt. Im Jahr 2013 nahm Stefan Irion die Idee auf und begann zusammen mit unserem Büro mit der Projektentwicklung. Das Konzept und den Entwurf des Gewerbehau wurde von uns zusammen mit der IG Gewerbehau Taggenberg von Grund auf neu entwickelt.

**Orientierten Sie sich bei der Erarbeitung des Projekts an bestimmten Vorbildern?**

Das Konzept entwickelte sich mehr aus dem Ort und aus dem Umstand, dass das Gebäude auf sich ändernde Anforderungen reagieren können muss. Dies vor dem Hintergrund, dass die Genossenschaft das Grundstück von der Stadt Winterthur im Baurecht mit einer Laufzeit von 100 Jahre erhält. Eine Leitidee für unseren Entwurf ist es, ein Gewerbehau mit einer möglichst grossen Flexibilität zu entwickeln. Nur so ist das Gebäude zukunftsfähig und bietet die Möglichkeit einer Anpassungen an veränderte Anforderungen. Das Projekt will allen Genossenschaftlern günstigen Gewerberaum anbieten. Es sollen Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden, die nicht in einem Renditeobjekt angesiedelt sind.

**Setzen Sie sich bei der Planung mit konkreten Wünschen von potenziellen Genossenschaftsmitgliedern auseinander?**

**Oder besteht das Ziel darin, möglichst neutrale Flächen anzubieten?**

Um möglichst ein breites Spektrum an Gewerbenutzungen zu ermöglichen, versuchten wir unterschiedliche Arten von Räumen in einem Gebäude anzubieten: hohe Gewerberäume für grobe Produktion, Flächen für feine Produktion, Lagerräume und Räume für Büronutzungen. Eine zentrale Idee des Projekts ist auch die Planung von gemeinschaftlichen Sozialräumen, Sitzungszimmern und so weiter.

**Welche Rolle spielte beim Entwurf die Corporate Identity (CI) des Gebäudes?**

Die CI wurde gleichzeitig mit dem Projekt von der IG Gewerbehau Taggenberg selbständig erarbeitet. In der Weiterbearbeitung finden wir es wünschbar, dass die CI des Gebäudes noch intensiver zusammen mit dem Projekt entwickelt wird. Sowohl der Genossenschaft als auch uns

## ... bei Thomas Girschik

als Architekten ist es ein grosses Anliegen, dass die Erscheinung des Gebäudes eine gewisse Wertigkeit ausstrahlt und nicht so wie die oft gesehenen, üblichen Blechhütten in den Gewerbezonen von einem kurzfristigen Denken zeugt. Das gemeinsam definierte Ziel des Projekts ist eine Genossenschaft und ein dazugehöriges Gebäude, die sich beide generationenübergreifend entwickeln können.

**Wie steht es aktuell mit dem Projekt? Stehen die Aussichten gut, dass die «kritische Grösse» bezüglich Mitgliederzahl für die Gründung der Genossenschaft erreicht wird? Gibt es schon einen Termin für den Spatenstich?**

Im Moment wird noch nach weiteren Interessenten für die Genossenschaft gesucht. Die Gründung ist für dieses Jahr geplant. Die Grundsteinlegung ist im Frühling 2017 vorgesehen. ■ (mp)

senschaftlich organisiertes Gewerbehaus für Produktionsbetriebe, Handwerksbetriebe, Büros und Ähnliches erstellen.

## Solitär in Hanglage

Das Projekt wurde von der Irion Architekten AG aus Winterthur erarbeitet. Es setzt sich pragmatisch mit der Parzelle auseinander, die an einem Südhang liegt und von der im Osten angrenzenden Landstrasse erschlossen wird. Das Gebäudevolumen ist ein langgezogener, viergeschossiger Solitär, der längs zum Hang angeordnet ist. Eine befahrbare Fläche umringt es, so dass auf der Nordseite das Niveau des ersten Obergeschosses und auf der Südseite jenes des in den Hang eingefügten Erdgeschosses direkt erschlossen sind.

Das gegen Westen rechteckige Volumen, dessen östliche Stirnfassade parallel zu angrenzender Strasse abgeschrägt ist, besitzt an der Nord- und der Südfassade jeweils im rechten Eckbereich über dem Zugangsniveau eine erkerartige Auskragung, die im Süden in durchlaufende Balkone, im Norden in ein Vordach übergehen und das Gebäude mit der Umgebung verzahnen. Das zurückversetzte Attikageschoss wird durch drei markante Erschliessungstürme an der Nordfassade gegliedert. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss sind mit der grösseren

Raumhöhe und den höheren Bodennutzlasten für «grobe» Produktionsnutzungen vorgesehen, während das zweite Obergeschoss eher für «feine» Produktionsnutzungen geeignet ist. Im Attikageschoss sind neben dem Aufenthaltsraum und der Hauswartwohnung eher kleinteilige Büroräume vorgesehen.

## Eine markante Präsenz

Das Projekt macht das Beste aus seiner privilegierten, exponierten Südhanglage, das ihm eine gute Sicht- und Erkennbarkeit garantiert. Die Dynamik der Eckauskragungen und der gleichmässigen horizontalen Balkon- und Trauflinien wird durch die eher statisch wirkenden stehenden Fenster- und Türenreihen, die drei Erschliessungstürme und die leicht abgerundeten Gebäudeecken in ein harmonisches Gleichgewicht gebracht und macht aus dem Bauwerk einen Gewerbebepalast mit verhalten repräsentativem Charakter.

Die frei unterteilbaren Grundrisse werden durch die drei Erschliessungskerne und den gleichmässigen Stützenraster gegliedert. Jeder Kern enthält einen Lastenaufzug, das Treppenhaus mit dem Lichthof, einem grosszügigen Vorplatz und die Steigzone der Medien. Sämtliche aussteifenden Elemente sind in den Lichthof integriert. So entsteht eine für die restliche Ge-

schossfläche hohe Nutzungsflexibilität ohne einschränkende Wandscheiben. Mit dem jeweils bis ins erste Obergeschoss reichenden Lichthof verbessert sich die Belichtung im Zentrum der eher tiefen Grundrisse. Die drei Kerne sind im Erdgeschoss über einen Korridor verbunden, der die rückwertigen Lagerräume und Technikräume von den Produktionsräumen trennt. Die notwendigen Garderoben und Nasszellen sind von diesem Korridor her zugänglich. Im Attika verbindet ein zweiter Korridor die drei Erschliessungskerne.

Die Tragstruktur wird durch eine Massivbaukonstruktion mit Flachdecken und Betonstützen gebildet. Abgesehen von den erdberührten Wänden im Erdgeschoss sind sämtliche Aussenwände als nichttragende Leichtbaukonstruktion (Holzelemente) geplant. Die haustechnischen Installationen werden sichtbar unterhalb der Decken geführt. Zusammen mit den zugänglichen Steigzonen ermöglicht dieses Konzept eine hohe Flexibilität. Die Vordächer, der Balkon im zweiten Obergeschoss und die Aussentreppe werden durch Stahlträger und lichtdurchlässige Stahlgitterroste gebildet. Die grossen und hohen Fenster in den Holzelementen ermöglichen eine gute natürliche Belichtung der Räume. Neben dem klaren Fensterraster strukturiert eine vertikale Holzschalung aus sägerohren Brettern die Fassade. ■

Durch seine Gliederung und die feinteilige Fassadenverkleidung passt sich das grosse Volumen gut in die Umgebung ein.

