

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Band: 85 (1990)
Heft: 2

Artikel: Giesserei als Gewerbezentrum : im Mühletal Schaffhausen
Autor: Bärtsch, Dieter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-175442>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.10.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

eindeutig auf den Neubau ausgerichtet. Sie sind nur schwer auf soviel subtilere Aufgaben wie das Umnutzen und Umbauen anzuwenden. Zudem beruhen die meisten dieser Vorschriften noch aus begreiflichen Gründen auf einer Nutzungstrennung und verbieten das Wohnen zum Beispiel in einer Industriezone. Wohl lässt sich ein Umbau einer alten Fabrik mit Ausnahmeregelungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen, Zonenplanänderungen baurechtlich regeln, aber es ist ein langwieriger, komplizierter Weg. Er kostet Geld und Geduld.

● *Das Selbstverständnis der Architekten*

Umbauen, umstrukturieren, umnutzen heisst am Werk eines anderen herumbasteln, herumflicken. Dies widerspricht immer noch dem *Selbstverständnis* und der *Ausbildung* auch der heutigen Architekten. «Ihr» Bau ist meistens ein Teil ihrer Persönlichkeit, auch wenn andere ihn zahlen. Nur wenige machen da eine Ausnahme. Für einen geschickten, erfindungsreichen Umbau braucht es Verständnis für das Werk eines anderen, Einfühlungsgabe in die Situation und vor allem spontane Kreativität, nicht nur im Entwurf, sondern insbesondere beim Bauvorgang. Immer wieder entstehen neue Probleme, eine Tragwand zerbröckelt, Wasser dringt von irgendwo ein, der Holzbalkenboden hängt durch. Die Probleme müssen sofort und teilweise provisorisch gelöst werden. Unsere auf Perfektion getrimmten Handwerker sind beim Umbauen keine grosse Hilfe.

● *Struktur der Bauwirtschaft*

Unsere Bauwirtschaft hat sich immer mehr vom Bauhandwerk zur *Bauindustrie* entwickelt. Sie ist vor allem auf Neubau, auf Grossüberbauungen, auf überblickbare Organisationsformen ausgerichtet. Qualifizierte Handwerker, die

Freude am Detail haben, die den Umgang mit «alten» Materialien beherrschen, sind schwer zu finden.

Umdenken nötig

Obwohl Umnutzen, Umbauen und Umstrukturieren von der Allgemeinheit her gesehen ein wichtiges Anliegen ist und vor

allem ein zukunftsorientiertes Bauen bedeutet, braucht es noch viel Umdenken und – nicht ganz zu vernachlässigen – neue Formen der Ausbildung der Architekten und Handwerker und der Organisation der Bauwirtschaft.

Karin R. Lischner
dipl. Arch. ETH/SIA

Im Mühltal Schaffhausen

Giesserei als Gewerbezentrum

Im Herbst 1989 ist in Schaffhausen-Mühltal ein ehemaliges Werkgebäude der Firma Georg Fischer AG als Gewerbezentrum mit einer Nettfläche von mehr als 11 000 Quadratmetern eröffnet worden. Dahinter steckt die Hesta Immobilien AG, deren Vizedirektor nachstehend die wichtigsten Etappen des wohl grössten Umnutzungsvorhabens dieser Art in der Schweiz zusammenfasst.

Als wir das erste Mal vor dem ehemaligen Werk III der *Georg Fischer AG* in Schaffhausen standen, waren wir von diesem Gebäude stark beeindruckt. Es war nicht der renovationsbedürftige Zustand der Aussenhülle, der allein ins Auge stach. Es war vor allem der Gedanke daran, wieviel Gewerbefläche «am Stück» in diesem Gebäude angeboten werden könnte. Von der anfänglich kalkulierten effektiv vermietbaren Fläche von rund 12 000 Quadratmetern boten sich alleine im Hauptgebäude rund 8 700 Quadratmeter an. Die restlichen Flächen verteilten sich auf den eingeschossigen Anbau Süd sowie die auf der Ostseite liegenden Shedhallen.

Erste Schritte

Die anfängliche Faszination ist schnell der *sachlichen Problemstellung* gewichen, wie das rund 120 m lange, 16,6 m tiefe und an seiner höchsten Stelle über 33 m hohe Gebäude den zukünftigen Gewerbetreibenden optimal zugänglich gemacht wird, sowie vernünftige Unterteilungen auch in kleine-



Westfassade des zum Gewerbezentrum umgestalteten ehemaligen Werkgebäudes der Georg Fischer AG in Schaffhausen (Bild Hesta).

Façade ouest du bâtiment de Georg Fischer AG, à Schaffhouse, transformé en centre artisanal.



Stimmungsbild vom alten Giessereibetrieb im Mühletal (Bild Hesta).

Dans l'ancienne fonderie de Mühletal.

re Mieteinheiten möglich sind. Haupttreppenhäuser am nördlichen und südlichen Ende sowie ein später angebautes Treppenhaus auf der Ostseite des Gebäudes bilden die *Erschliessungszonen*. Liftanlagen und Treppenhaus auf der Ostseite reichen allerdings nur bis ins 4. Obergeschoss, im Gegensatz zur Liftanlage im südlichen Teil, welche sogar die Galerie im 6. Obergeschoss erschliesst.

Erste Studien zeigten rasch die für das Gebäude ausserordentlich grosse Bedeutung der Erschliessungszone Ost. Nur mit dem Erhalt und Weiteraufbau bis zum 5. Obergeschoss dieser Treppenhaus- und Liftanlage konnte eine *feinere Gliederung* der Mietflächen in den verschiedenen Geschossen erreicht werden, da von hier aus nach links und rechts Räume erschlossen werden konnten. Aus diesen ersten Resultaten stellte sich die logische Frage, wie nun diese Erschliessungszone Ost verkehrsmässig im Areal erreicht wird. Die Liftanlage befand sich ja mitten in den ostseitigen Shedhallen. Da das Terrain von Süden nach Norden ansteigt, konnten diese Hallen nur von der Südseite her bedient werden. In einem Gewerbezentrum sollte nach unserer Erfahrung das *Rückwärtsfahren von Lastwagen* über längere Strecken vermieden werden. Andererseits be-

nötigt das Umdrehen riesige Verkehrsflächen. Diese würden wir als Mietfläche in den Shedhallen verlieren.

Die konzeptionell beste Lösung, eine *Umfahrung des Gebäudes*, kristallisierte sich erst nach genauer Überprüfung der Terrainverhältnisse heraus. Die Umfahrung konnte mittels zwei unterschiedlich steilen Rampen erreicht werden. Die Lösung dieses Problems war ausschlaggebend für unser Kaufangebot. Wir verloren zwar rund 700 m² Fläche in den Shedhallen, konnten dafür aber mit diesem Erschliessungskonzept den reibungslosen *Ablauf des Gewerbetreibens* garantieren. Die Erschliessungszone Ost ist auf ihrer ganzen Länge durch das Shedhallendach geschützt. Während der Abfertigung eines Lastzuges kann problemlos ein zweiter an diesem vorbeifahren und das Areal durch die nordseitige Ausfahrt verlassen. *Hydraulische Hebebühnen* an der Rampe Ost und Süd garantieren für raschen Güterumschlag.

Brandschutz

Die tragende Konstruktion des Gebäudes besteht neben den Aussenwänden in Naturstein vor allem aus einer *Stahlkonstruktion*. Zwei Längsachsen im Gebäude dritteln die Gebäudetiefe und legen somit einen Stützenraster fest, bei

A Schaffhouse-Mühletal

De la fonderie au centre artisanal

En automne 1989, l'ancienne fonderie de Georg Fischer AG, à Schaffhouse-Mühletal, a été rouverte sous la forme d'un centre artisanal offrant 11 000 m² de surface. C'est l'œuvre de la Hesta Immobilien AG, dont le vice-directeur nous a résumé les principales étapes de cette transformation qui est certainement, dans son genre, la plus importante de Suisse.

Le problème était d'aménager dans un bâtiment de 120 m de longueur, et d'une hauteur variant de 16 à 33 m, des locaux faits pour être loués à de petites entreprises extrêmement diverses. Mais il a fallu d'abord résoudre des problèmes d'accès pour les camions, puis se conformer aux prescriptions de la police du feu, auxquelles ne répondent plus les belles armatures métalliques courantes à l'époque de la construction (1910): là, on renforce avec du béton ce qui pourrait ne pas résister à la chaleur d'un incendie.

Dans un tel centre, chaque locataire a ses conceptions et ses désirs bien particuliers. Il faut donc aménager l'ensemble de façon très souple, permettant à chacun de s'installer à sa guise. Qu'il s'agisse de cloisons internes, d'éclairage ou d'installations électriques et téléphoniques, chacun décide de la structure et du «standing» de son équipement, et en assume les frais correspondants. Du fait que le contrat de location prévoit en général un bail de cinq ans, avec possibilité d'une prolongation de cinq nouvelles années, le locataire bénéficie d'un délai suffisant pour rentabiliser son installation. Dans le cas particulier, les conditions apparaissent très avantageuses, car on

a renoncé en cours de construction à tout chichi superflu. L'aspect extérieur du bâtiment a été traité avec tout le respect dû à ses quatre-vingts ans. Sous la nouvelle couche de peinture, tout au moins pour la façade principale, un filet métallique empêchera que de nouvelles lézardes n'apparaissent. La teinte choisie, après bien des hésitations, est un bleu pâle qui, avec le gris des pilastres et le blanc des nouvelles fenêtres – qui concilient l'adaptation esthétique et l'isolation nécessaire –, donne un aspect attrayant à ce vénérable bâtiment.

La nouvelle devise, «rénover en concentrant», est tout à fait de mise ici. Il a été évident dès le début que la solution adoptée pour un édifice de cette importance retiendrait l'attention dans tout le pays: réaliser cette gigantesque surface artisanale sur un terrain de dimensions relativement modestes équivaut finalement à épargner de vastes surfaces de terres non bâties – qui deviennent de plus en plus rares. A cet égard, nous sommes convaincu que tous ceux qui ont soutenu ce projet de transformation (locataires y compris) ont apporté une précieuse contribution à la lutte contre le gaspillage du sol.

dem sich praktisch alle sechs Meter zwei Stützen befinden. Über diesen markanten, genieteten Stahlstützen liegen recht massive Stahlträger als Auflage für eine feinere Deckenkonstruktion, welche in der Regel ausbetoniert wurde. Diese aufwendigen Stahlkonstruktionen aus dem Jahre 1910 und später waren damals die gängigsten Gebäudekonstruktionen, um grosse Nutzlasten der einzelnen Geschossdecken zu erreichen.

Dass diese nostalgisch anmutenden Stahlkonstruktionen aber auch Nachteile haben, das merkten wir bald einmal nach den ersten Kontakten mit der *Kantonalen Feuerpolizei*. Die Feuerwiderstände, die heute von tragenden Gebäudekonstruktionen verlangt werden, werden durch Stahlstützen und Unterzüge nicht erfüllt. Die Handänderung der Liegenschaft gab nun Anlass dazu, dass die Behörde die Anpassung der Gebäudekonstruktionen an die heutigen Vorschriften verlangen konnte. Nach eingehenden Untersuchungen entschieden wir uns, die freistehenden Stahlstützen einzubetonieren, so dass in Zukunft an diesen Stützen Installationen montiert sowie Zwischenwände angeschlossen werden können und sie robust genug gegen mechanische Beschädigungen sind, was im Gewerbeverkehr eine grosse Rolle spielt. Bei den unter den Betondecken liegenden Stahlträgern wählten wir die Variante des asbestfreien Spritzputzes.

Eine Ausnahme wurde im obersten Geschoss (Dachgeschoss) von der Feuerpolizei insofern erlaubt, dass die bestehenden Stahl- und Holzkonstruktionen belassen werden durften. Allerdings musste in diesen Räumen sowie auch in den technischen und allgemeinen Räumen des gesamten Gewerbezentrums eine *Brandmeldeanlage* installiert werden. Weitere Brandschutzmassnahmen mussten bei der Trennwand zwischen der neuen Durchfahrt auf der Ost-

seite und den bestehenden Shedhallen getroffen werden.

Innenausbau

Aus Erfahrung mit unseren verschiedenen Gewerbezentren wissen wir, dass an eine solche Anlage *mannigfaltige Ansprüche* in den verschiedensten Bereichen von den Mietern gestellt werden. Nicht nur die Art des Betriebes, sondern auch die Einstellung des Geschäftsinhabers seiner Firma gegenüber, und der von ihm angestrebte Standard sind der Nährboden vielfältiger Überlegungen und Ideen. Diese sinnvoll unter einen Hut zu bringen, ist nicht immer einfach. Aus allen diesen Erkenntnissen heraus haben wir im Gewerbezentrum Mühltal einen Weg gewählt, der dem einzelnen Mieter einen grossen Spielraum lässt. Die *Gebäudehülle* (Dach, Fassade, Fenster) wurde total saniert und auch visuell in einen attraktiven Zustand versetzt.

Die *Heizungsanlage* wurde mittels einzelner Radiatoren vor jedem Fenster so ausgelegt, dass einerseits alle Arten von Betrieben und andererseits problemlose Unterteilungen der Räume bei jedem Fensterpfeiler möglich sind. Die Heizenergie wird von der Georg Fischer AG mittels *Gas* umweltfreundlich erzeugt und

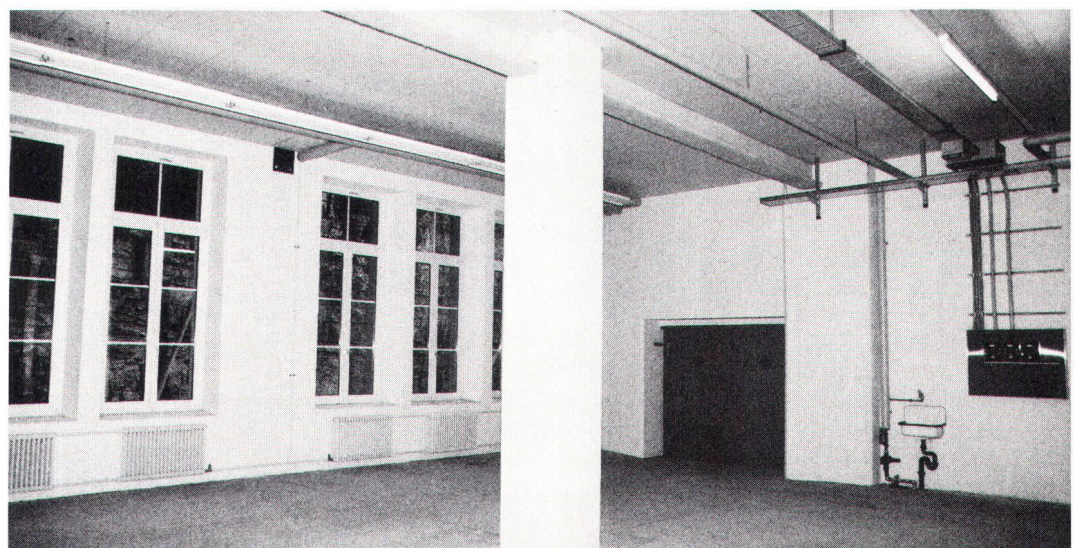
uns per Fernwärmeleitung angeliefert. Bei den vertikalen Erschliessungszonen wurden nicht nur *neue WC-Anlagen*, sondern auch Steigzonen für die elektrische Energie erstellt. Der einzelne Mieter bestimmt nun also seinen *Innenausbau* wie Trennwände, Beleuchtung, die für seinen Betrieb notwendigen Elektroinstallationen, Telefonanlage usw. selbst. Für diese Arbeiten übernimmt er dann aber auch die entsprechenden Kosten, welche er durch den von ihm gewählten Ausbaustandard selber beeinflusst. Da dem Mieter generell feste Mietverträge auf fünf Jahre mit einer Option für weitere fünf Jahre angeboten werden, kann er seine Investitionen auf längere Zeit abschreiben. Der von ihm zu bezahlende Grundpreis für seine Mietfläche kann heute als sehr günstig bezeichnet werden, da bei der Renovation des gesamten Komplexes auf unnötigen Schnick-Schnack verzichtet wurde.

Fassadengestaltung

Mit grossem Respekt gingen wir an die Ausgestaltung der *Fassade*. Respekt einerseits vor dem bedeutungsvollen Bau aus dem Jahre 1910, Respekt andererseits vor den zu erwartenden Kosten. Nähere

Untersuchungen der Fassadenoberfläche zeigten, dass ein einfaches Reparieren der vorhandenen Risse mit anschliessendem Überstreichen der Fassade keine Lösung war. Innert kürzester Zeit wären die Risse wieder zum Vorschein gekommen. Deshalb entschlossen wir uns zu einer verhältnismässig aufwendigen Sanierung, einem rissüberbrückenden System mit *Netzeinlage*. Auf der Rückseite des Gebäudes waren grosse Flächen mit neuem Verputz zu versehen, nachdem der alte abgeschlagen wurde. Hier einigten wir uns schliesslich auf eine Behandlung mit rissüberbrückender Farbe ohne Netzeinlage. Die Giebelseite im Süden des Gebäudes bestand im oberen Bereich aus einem Holzriegelfachwerk, welches sich in sehr schlechtem Zustand befand. Diese Partie wurde mit einer vorgehängten, hinterlüfteten Eternitschieferfassade saniert.

Eines der wichtigsten Gestaltungselemente in den Fassaden sind die *Fenster*. Aus konstruktiven und isolationstechnischen Gründen konnten die damaligen Einfachverglasungen, eingekittet in schmale T-Eisen-Profile, nicht bestehen bleiben. Es galt nicht nur, bei den neuen Fenstern entsprechende Wärmedämmwerte zu erreichen, es war im be-



*Einer der fertiggestellten Mieträume im 1. Obergeschoss (Bild Hesta).
Un des appartements à louer achevés au premier étage.*

sonderen darauf Rücksicht zu nehmen, dass die neuen Konstruktionen zum Charakter des Gebäudes passten. Selbstverständlich waren auch hier neben ästhetischen Überlegungen von grosser Bedeutung. Man stelle sich vor, dass eine Quersprosse mehr oder weniger pro Fensterflügel einen Mehr- oder Minderpreis für die gesamte Fenstersanierung von Fr. 60000.– ausmachte. Wir sind überzeugt, dass die heutige Lösung allen Problemstellungen gerecht wird.

Nun kam die Kardinalfrage: «In welcher Farbe wird dieses Gebäude gestrichen?» Verschiedenste Überlegungen wurden angestellt und führten schliesslich zu einem «Taubenblau» für die Fassade. Das und die grauen Pfeiler zwischen den neuen weissen Fenstern ergeben ein attraktives, frisches Bild – durch das dieses ehrwürdige Gebäude positiv aufgewertet wurde. Die alten Ziegelschilder an den vertikalen Flächen im Dachgeschoss wurden belassen, allerdings musste die gesamte Dachfläche mit neuen Ziegeln eingedeckt werden.

«Verdichtetes Renovieren»

Dieses Schlagwort kann hier im wahrsten Sinne des Wortes angewandt werden. Es war uns von Anfang an klar, dass wir mit der Renovation dieses Gebäudekomplexes eine Aufgabe angingen, deren Lösung gesamtschweizerisch beachtet werden sollte. Diese riesige Gewerbefläche auf einem verhältnismässig kleinen Grundstück realisieren zu können, bedeutet im Endeffekt die Einsparung und Nichtinanspruchnahme weiterer *unüberbauter Landflächen*, welche sowieso immer knapper werden. In diesem Sinne sind wir überzeugt, dass alle, die dieses Projekt unterstützen (auch Mieter) einen wertvollen Beitrag gegen die sinnlose Verschleuderung von Grund und Boden leisten. *Dieter Bärtsch*



A la Jonction (Genève): naguère fabrique de cadrans Stern, aujourd'hui bâtiment administratif (photo Baertschi).

In der Genfer Jonction: einst Zifferblatt-Fabrik Stern, heute Verwaltungsgebäude (Bild Baertschi).

Conséquence de la restructuration genevoise

Des fabriques aux bureaux

A Genève, l'industrie s'est développée sous sa forme moderne principalement au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle. Le démantèlement des fortifications dès 1849, la création de la gare Cornavin à partir de 1858 sont deux événements, parmi d'autres, qui marqueront l'avènement de l'urbanisation d'une agglomération moderne. La construction du bâtiment des Forces motrices sur le Rhône est également à l'origine de la création d'un «tissu industriel» qui connaîtra un certain essor à Genève. Parmi les industries représentatives de ce développement figurent la métallurgie et l'horlogerie.

Aujourd'hui, la vie économique genevoise a connu une profonde restructuration. Les activités tertiaires et de service se sont très fortement développées. Toutes les industries «classiques» ont vécu une période de réorganisation, voire ont disparu. Plusieurs sont devenues des filiales d'entreprises extérieures au canton. Certaines se sont redimensionnées, par exemple en privilégiant un aspect particulièrement «porteur» de leur gamme de production. Ces transformations se sont accompagnées généralement d'un transfert de locaux. Se trouvant enserrées dans le développement de l'agglomération urbaine, des entreprises telles que la Société des instruments de physique (SIP), les Ateliers des Charmilles ou ceux de Sécheron ont reconstruit – ou envisagent de reconstruire – de nouvelles unités de production en zone industrielle.

Parc public et logements

La démolition des bâtiments industriels existants est une suite logique pour certaines entreprises (par exemple pour Tarex, les Charmilles, Sécheron). Ceci a permis dans l'un des cas de créer un parc public à l'emplacement de l'ancienne usine, alors que dans d'autres cas des programmes diversifiés, comprenant notamment des logements à dominante d'habitat social, vont remplacer les anciennes usines.

Le cas de la *Société des instruments de physique*, complexe industriel situé en plein cœur du quartier de Plainpalais, est un cas illustratif de la réaffectation des vastes locaux industriels à de nouveaux usages. Des tractations sont en effet intervenues pour un rachat de ces bâtiments par la Ville de Genève, dans l'optique d'aménager dans ces locaux aisément reconvertibles des activités à vocation culturelle (musée d'art moderne, musée de la voiture, etc.). Dans un tel cas, une intervention minimale