Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 23 (2010)

Heft: [7]: Anlegen in Wädenswil : Industriestadt adieu, Bildung und Wohnen ahoi

Artikel: Begehrte Filetstücke : wo einst produziert wurde, wird heute an Vorzugslage gewohnt

Autor: Westermann, Reto

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-154418

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 29.07.2025

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

BEGEHRTE FILETSTÜCKE

Industriebrachen erinnern an Wädenswils industrielle Vergangenheit. Die Fabrikareale sind heute wertvolle Landreserven für den Wohnungsbau.

Text: Reto Westermann

Die zweite Hälfte der Siebzigerjahre ist in Wädenswil durch zwei schwarze Momente geprägt: 1976 stellte die Tuchfabrik Pfenninger, auf der kleinen Halbinsel Giessen südöstlich des Bahnhofs gelegen, ihre Produktion ein. Zwei Jahre später schloss mit der Tuchfabrik Wädenswil (Tuwag) an der Strasse nach Einsiedeln der zweite Traditionsbetrieb seine Tore. Damit wurde die Stadt vergleichsweise früh von der Textilkrise erfasst. Mit einem Schlag standen 78 000 Quadratmeter Arealfläche zur Disposition. Anfänglich wurden sie vor allem von Gewerbebetrieben belegt.

Nach diesen beiden grossen Betriebseinstellungen blieb es längere Zeit ruhig. 1985 verlegte die Seidenweberei Gessner ihre Produktion in eine neue Halle. Mitten im Ortszentrum entstand ein kleines Einkaufszentrum, das die alten Hallen bis heute weiternutzt. 1990 machte die Brauerei Wädenswil an der Seestrasse dicht, und von 2000 bis 2006 folgten mit der Matratzenfabrik – liebevoll «Rosshaari» genannt –, mit der Obst- und Weinbaugenossenschaft, der Seifenfabrik Sträuli und der Metallwarenfabrik Mewa weitere Betriebe an zentralen Lagen.

Während in den Städten Zürich, Winterthur oder auch in Schlieren die grossen ehemaligen Industrieareale direkt zur städtebaulichen Entwicklung genutzt wurden, sieht es in Wädenswil anders aus: Der lange Zeitraum der Stilllegung, mehr als 30 Jahre, die vergleichsweise überschaubare Grösse der ehemaligen Fabriken und ihre Verteilung über das ganze Gemeindegebiet führten zu einer arealbezogenen Entwicklung: «Wir schauen jeden Fall einzeln an und erarbeiten zusammen mit den Besitzern die passende Entwicklungsstrategie», sagt Stadtingenieur Karl Bachmann. Das wichtigste Hilfsmittel sind Gestaltungspläne. Sie ermöglichen einerseits eine auf die jeweiligen Parzellen zugeschnittene Lösung für die Umnutzung ohne das enge Korsett eines Zonenplanes, andererseits ermöglichen sie eine höhere Ausnutzung und dichtere Bebauung. So sind die ehemaligen Industrieareale zu wichtigen Elementen der vom Stadtrat angestrebten Vision einer urbanen Forschungs-, Bildungs- und Wohnstadt geworden.

Dieses Ziel zu erreichen ist allerdings nicht ganz einfach. Unbebaute Brachen sind rar, und die vorhandene Bebauung und die wenigen flachen Grundstücke in Seenähe schränken diese angestrebten Nutzungen ein. So sind die ehemaligen Industriegrundstücke zu wichtigen Reserven geworden, auch solche, die nach einer jahrzehntelangen Zwischennutzung nun vor einer Aufwertung stehen.

HOCHSCHULE, GEWERBE UND WOHNUNGEN Welch grosse Bedeutung diese Industriebrachen haben, zeigt sich am Beispiel des Tuwag-Areals an der Einsiedlerstrasse. Die Besitzer haben nach dem Ende der Textilproduktion in den Siebzigerjahren voll auf den Bereich Immobilien gesetzt und betreuen auch fremde Mandate. Das firmeneigene Areal haben sie in den letzten Jahrzehnten zu einem Standort fürs Gewerbe und für die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) ausgebaut und dafür 20 Millionen Franken investiert. Rund die Hälfte der Shedhallen und Fabrikationsräume ist unterdessen fest in der Hand von Professoren und Studierenden und nennt sich «Campus Reidbach». Zuletzt verlegte der Kanton Zürich 2005 die Abteilung Chemie von Winterthur zur ZHAW Wädenswil. Die Tuwag Immobilien setzt aber nicht nur auf die Hochschule, denn ihr ist «eine gute Durchmischung mit dem passenden Mietermix sehr wichtig, damit das Leben auf dem Areal gut funktioniert», so Heiner Treichler, der Vorsitzende der Tuwag-Geschäftsleitung. Dazu gehören Gewerbebetriebe, die teils schon seit Jahrzehnten hier eingemietet sind. Die Palette reicht vom Taxiunternehmen über den Internet-Dienstleister bis zur Hüppenbäckerei. Weitere Renovationsarbeiten an dem unter Schutz stehenden Ensemble sind bereits geplant: Demnächst soll der grosse Bau direkt neben dem Hochkamin nach Minergie-Standard saniert werden.

BEGEHRTE SEENÄHE Etwas höher über dem See und näher zum Ortszentrum liegt das Spitalareal, Wädenswils jüngste Brache. Der Standort fiel der Spitalplanung für die Region Zimmerberg zum Opfer, die zur Aufwertung des Spitals Horgen führte. Die Stadt Wädenswil hat damit 2006 zwar ihr eigenes Spital verloren, dafür aber Bauland an Toplage und mitten in einem ruhigen Wohnquartier gewonnen. Auf dem 13 500 Quadratmeter grossen Areal entstehen derzeit 68 Eigentumswohnungen, viele davon mit dem begehrten Seeblick. Das Schwesternhaus und eines der beiden Spitalgebäude sind verschwunden, im Altbau aus den Dreissigerjahren indessen werden zwanzig der neuen Wohnungen integriert, der Rest ist auf fünf Punkthäuser verteilt, die ab Herbst 2010 bezugsbereit sind.

Ähnlich schnell entwickelten sich auch andere «Filetstücke» in zentrumsnaher Lage: Das Gebäude der «Rosshaari» wurde bereits kurz nach der Betriebseinstellung im Jahr 2000 für Loftwohnungen und Gewerberäume umgenutzt, die Gebäude der Obst- und Weinbaugenossenschaft direkt an der Seestrasse und in nächster Nähe zum Bahnhof wurden durch Neubauten ersetzt. Auch hier entstanden hauptsächlich Wohnungen. Länger dauerte es, bis für das lang gezogene Brauereiareal eine Lösung gefunden werden konnte. Im Jahr 2004, 14 Jahre nach der Stilllegung, wurde dort mit Neubauten nach den Plänen des Brugger Architekturbüros Metron sowie des Büros des Zürcher Architekten Martin Spühler begonnen. Unterdessen sind auch hier alle Wohnungen bezogen.

INTERESSEN UNTER EINEN HUT GEBRACHT Noch länger dauerte es auf dem Areal Giessen, dem einstigen Standort der Tuchfabrik Pfenninger, bis die endgültige Umnutzung Gestalt annehmen konnte. Die Lage auf der Halbinsel am Zürichsee ist zwar einmalig, doch hier stehen denkmalgeschützte Bauten – unter anderem ein Werk von Robert Maillart –, die die Umnutzung einschränken. Dazu liegt das Areal direkt an der Bahnlinie und der Strasse. Der Seeanstoss verlangt ausserdem einen öffentlichen Zugang. «Hier ist es eine spannende Herausforderung, die Gesamtplanung im Sinne aller Beteiligten voranzubringen», sagt Thomas Wolfensberger, CEO der Peach Property Group, die das Areal besitzt und entwickelt.

Mittlerweile scheint der Spagat geglückt, und alle Interessen sind unter einen Hut gebracht. Ab 2012 sollen die ersten Käufer der 23 luxuriösen Eigentumswohnungen mit Wellnessanlage im Ostteil der Halbinsel einziehen. Das Projekt für die «Peninsula Beach Houses» stammt vom Basler Architekturbüro Buchner Bründler. In einer späteren Etappe sollen weitere Wohnbauten im Westteil dazukommen (Arge Joos und Mathys/Fiechter Salzmann) und die denkmalgeschützten Fabrikteile und die Villa umgenutzt werden. Trotzdem müssen nicht alle bisherigen Mieter das Feld räumen: Der Tiefkühlspezialist Kern und Sammet kann seinen Produktionsstandort zwischen Seestrasse und Bahnlinie behalten. Hier wäre eine neue Nutzung ohne industriellen Charakter wegen der Lärmbelastung durch Bahn und Strasse, zwischen denen das Gebäude eingeklemmt ist, sehr schwierig. Wie die anderen ehemaligen Brachen in Wädenswil wird auch das Areal Giessen am Schluss einen hohen Wohnanteil aufweisen. «Durch den »

>Auf dem Giessen-Areal direkt am Zürichsee entstehen ab 2010 Luxuswohnungen.

» Bevölkerungsdruck geht die Tendenz stark in Richtung Wohnbauten», sagt Stadtingenieur Karl Bachmann. Die gleiche Entwicklung zeigt sich auch in anderen Agglomerationen: Die Zahl der Bewohner steigt zwar – in Wädenswil seit 1990 um knapp fünf Prozent –, doch die Zahl der Arbeitsplätze schrumpft weiter. Dadurch wird auch Wädenswil immer mehr zur Schlafstadt mit einem zunehmenden Anteil Arbeitspendler, die jeden Tag nach Zürich fahren. Schon vor zehn Jahren lag die Zahl der Wegpendler um 2000 über derjenigen der Zupendler. Neuere Zahlen sind nicht verfügbar, doch klar ist, dass sich der Trend verstärkt hat.

Die hohen Mieten und Wohnungspreise machen Umnutzungen für Investoren attraktiv, doch sie bringen auch Nachteile: «Das lokale Gewerbe hat es immer schwieriger, bezahlbare Standorte zu finden, und muss in Nachbargemeinden ausweichen», beobachtet Heinrich Uster, der seit mehr als fünfzig Jahren ein Planungs- und Architekturbüro in Wädenswil betreibt. Dem Unternehmer sind Umnutzungen ein Anliegen. Deshalb hat er kürzlich seine eigene Firma im Rahmen der Nachfolgeregelung in zwei Stiftungen überführt. Eine davon fördert Transformationen und bietet vor allem im Bereich Altlastenbeseitigung Support und finanzielle Hilfe an.

Das Thema Umnutzungen ist in Wädenswil noch nicht abgeschlossen: Grosse Teile der ehemaligen Metallwarenfabrik Mewa an der Zugerstrasse stehen seit Langem leer, und an der Seestrasse macht sich die Firma Blattmann Gedanken über eine Neunutzung ihres Produktionsstandortes. Beide Areale könnten für die künftige Entwicklung der Stadt eine wichtige Rolle spielen: Die Metallwarenfabrik liegt im Zentrumsbereich und Blattmann an unverbaubarer Seelage. Selbst als modern geltende Produktionsstandorte stehen bereits auf der Liste der Wädenswiler Industriebrachen siehe Tabelle. Dazu gehört vor allem die frühere Alcatel, heute Aucenter, im Ortsteil Au. Hier sind Nachfolgefirmen und Gewerbebetriebe sowie das Regionale Ausbildungszentrum eingemietet, das junge Menschen in den Berufsfeldern Informatik, Elektronik, Mechanik, Konstruktion und Administration ausbildet. Doch auch auf diesem früheren Industrieareal könnte der Bevölkerungsdruck rund um das Zürcher Seebecken dereinst eine neue Nutzung zu Wohnzwecken interessant machen.

UMNUTZUNG INDUSTRIEBRACHEN IN WÄDENSWIL siehe Plan Seiten 16–17

Areal	Arealfläche m²	Aktueller Besitzer Stand 2010	Frühere Nutzung Aktuelle Nutzung
A Tuwag Einsiedlerstrasse 25–37 www.tuwag.ch	48 000	Tuwag Immobilien AG, Wädenswil	bis 1978 Weberei seit 1980 Gewerbe, seit 1999 zusätzl. ZHAW
B Giessen Giessen 1–9, Seestrasse 26, 28 www.beach-house.ch	30 000	Peach Property Group AG, Zürich	bis 1976 Weberei danach Zwischennutzung ab 2010 Umbau zu Wohnungen
C Brauerei Einsiedlerstrasse 11–15, Seestrasse 23–35	10 000	PSP Properties AG, Zürich, Stockwerkeigentümer	bis 1990 Brauerei Zwischennutzung, Leerstand seit 2004 teilw. Wohnungen
D OWG Seestrasse 69–77, Luftstrasse 23–27	4 500	div. Stockwerkeigentümer	bis 2005 Obst- und Weinbaugenossenschaft seit 2006 Gastro Ausbildungszentrum und Wohnungen
E Blattmann Seestrasse 205, 219	11 000	Limanor Immobilien und Verwaltungs AG, Appenzell	Lebensmittelfabrik noch in Betrieb Wohnnutzung noch offen
F Mewa / Blattmann Zugerstrasse 62–71, 76 und 81, Büelenstrasse 1, 3, Büelenweg 4	15 000	Blattmann Schweiz AG, Wädenswil	bis 2001 Metallverarbeitung Zwischennutzung, Leerstand noch keine weiteren Pläne bekannt
G Aucenter Seestrasse 295 www.intershop.ch	43 000	Intershop Holding AG, Zürich	urspr. Produktion noch teilw. in Betrieb sowie Gewerbe und Schulen ca. 30 % Leerstand, Besitzerin strebt Arealentwicklung an
H Gessner Florhofstrasse 13 www.di-alt-fabrik.ch	11 500	Gescosa AG, Wädenswil	ab 1985 Seidenweberei im Neubau Umnutzung des Altbaus als Einkaufszentrum realisiert
I Spital Schlossbergstrasse 32–44 www.schlossbergstrasse.ch	13 500	Grünenberg Immobilien AG, Zürich	bis 2006 Spital seit 2007 Umbau zu Wohnungen im Gang
J Schnyder Einsiedlerstrasse 6	2 500	Stockwerkeigentümer	bis 2000 Matratzenfabrik seit 2001 zu Wohnungen u. Gewerbe umgebaut
K Sträuli Einsiedlerstrasse 4	3 000	Seifenfabrik Sträuli AG, Wädenswil	bis 2002 Seifenfabrik Zwischennutzung, weitere Pläne noch offen

Quelle: Stadt Wädenswil

>Zwischennutzung im Aucenter. Frühere Produktionsräume sind Schulzimmer, und im Hof spielen die Kleinsten im Kindergarten.

AuCenter
Wädenswil