Arealentwicklung

Den Faden weiterspinnen

Über hundert Jahre produzierte die Spinnerei an der Lorze in Baar Baumwoll- und Seidenfäden. Seit 1994 steht der Betrieb still. Nun wurden mit einem Studienauftrag Ideen für eine Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen gesucht. Diese soll sich «einwandfrei» in das bestehende Umfeld einordnen. Der historischen Industriestätte steht eine Verdichtung bevor.

Von Manuel Pestalozzi

Erst die Spinnerei brachte Baar an die Lorze. Das historische Ortszentrum liegt nämlich etwas weiter westlich, in einer weiten, nach Norden ausgreifenden Schlaufe, die der Fluss beschreibt. Dort, wo er aus einer engen Schlucht, von den Höllgrotten herkommend, in die Ebene hinaustritt, entstand am rechten Ufer ab 1854 der Fabrikbau. Er steht wenige Meter südlich der Langgasse, der alten Hauptstrasse von Zug nach Zürich. Bei der Nordostecke des Areals befindet sich neben der Strassenbrücke die Verzweigung des Mühlebachs, der von der Lorze gespiesen wird und auf dem Weg zum Zugersee gewissermassen eine Abkürzung nimmt. Die Kernanlage der Spinnerei besteht aus zwei langgezogenen viergeschossigen Baukörpern mit Satteldächern, die parallel zur rund 80 Meter entfernten Langgasse verlaufen. Die beiden sachlich-nüchternen, im Grundriss rechteckigen Volumen wurden durch einen quer zu ihnen stehenden, dreigeschossigen Mittelbau voneinander getrennt. Mit anderen Fabriken, Kosthäusern und einer protestantischen Kirche bildete die Anlage ein eigenes Quartier, das über die Jahre zögerlich mit dem ursprünglichen Dorf zusammenwuchs.

Lange blieben das Bild und die Nutzung weitgehend dieselben. Eine bedeutende «Disruption» erfolgte in den 1980er-Jahren mit der Bebauung des gesamten parkartigen Zwischenraums, welcher den Hauptkomplex von der Langgasse trennte.

Gleichzeitig wurden im südlichen Teil des Areals Gebäude beseitigt und durch einen grossen Parkplatz ersetzt. Der gewaltige, jeglichen bestehenden Massstab sprengende Industrieneubau erwies sich als Anfang vom Ende: Der rapide Niedergang der Textilindustrie in der Schweiz führte 1994 zur Stilllegung der Spinnerei, unter Mitwirkung des berühmt-berüchtigten Unternehmers Adrian Gasser. Nicht ohne Missklänge, aber definitiv. Seither wird das Areal als «Gewerbepark an der Lorze» vermarktet und genutzt.

Schutz und Entwicklung

Die in wichtigen Teilen erhaltene Gesamtanlage ist von beträchtlichem historischem Wert. Der Haupttrakt gilt auf nationaler Ebene als das mächtigste heute noch erhaltene Fabrikgebäude des mittleren 19. Jahrhunderts. Die beiden erwähnten Längstrakte sind jetzt verbunden durch einen sachlichen Zwischenbau mit Flachdach, der 1947 den ursprünglichen Mittelbau ersetzte. Alle drei stehen unter Denkmalschutz. Ein dem Hauptgebäude vorgelagertes zweigeschossiges Verwaltungsgebäude aus den 1950er-Jahren, das rückwärtige Kesselhaus und eine benachbarte Trafostation sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten. Die Spinnerei an der Lorze ist zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Das Areal besitzt neben seinem kulturellen Wert auch eine hohe heimatkundliche Bedeutung.

Solchen Bewertungen war bei einer Weiterentwicklung des Areals Rechnung zu tragen. Diese wird vom aktuellen Grundeigentümer, Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) und der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz der Patrimonium Anlagestiftung vorangetrieben. Sie möchten die störenden Gewerbestrukturen zurückbauen und das Spinnereiareal mit einer qualitätsvollen, wirtschaftlichen Neubebauung und einem neuen Nutzungskonzept aufwerten. Ihnen schwebt eine etappierbare Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen vor, die sich in den geschützten Bestand einordnet. In einer Machbarkeitsstudie

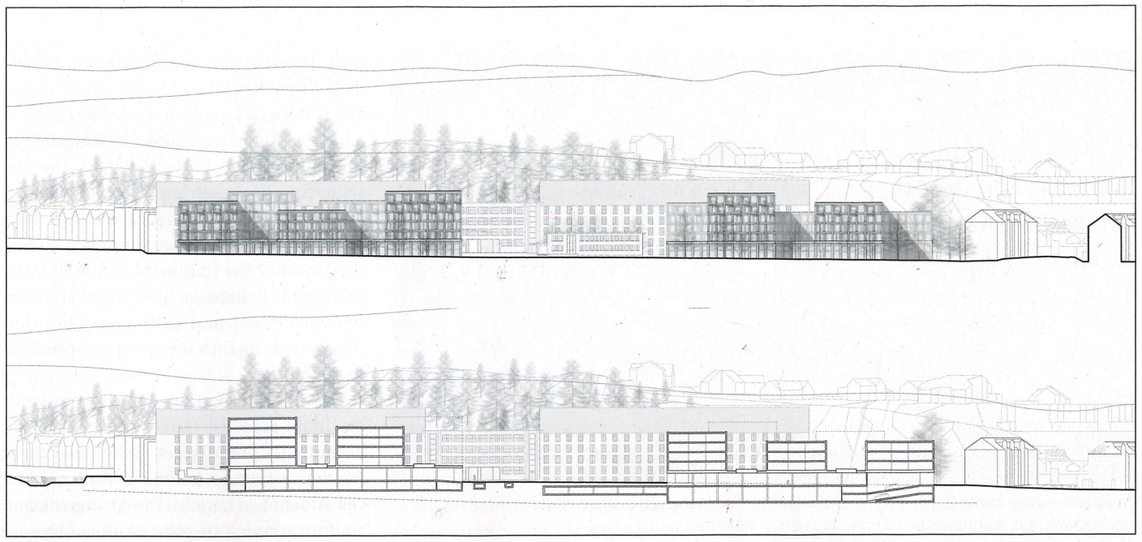


Bild: Illin architekten

Die Ansicht und der Schnitt von der Langgasse her gesehen dokumentieren die massstäbliche Einpassung der Neubauten im Siegerprojekt. Die Firste der historischen Fabrikbauten werden nicht überragt. Teilweise ist der Blick frei auf das geschützte Ensemble.

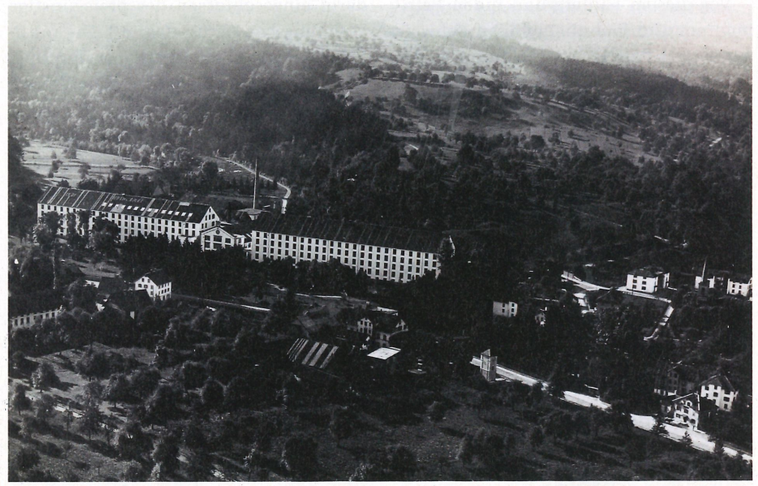


Bild: ETH-Bibliothek

So fand Flugfotografie-Pionier Walter Mittelholzer die Spinnerei in der Zwischenkriegszeit vor. An der Langgasse ist dem Industriekomplex ein Park vorgelagert.

Bild: Illin architekten

Zwischen dem alten Spinnereikomplex und dem bestehenden Verwaltungsgebäude sieht das siegreiche Studienaufrags-Projekt den Henggeler-Platz vor.

Pläne und Illustrationen: lilin architekten

Im Situationsplan ist die Gliederung in einen vorderen, der Langgasse zugewandten Bereich und in eine rückwärtige, Wohnzwecken dienende Zone zu erkennen.

liessen sie das verträgliche Nutzungsmass ausloten und Leitlínien für die Arealentwicklung festlegen.

Vor diesem Hintergrund luden Patrimonium und Wohnimmobilien Schweiz sechs qualifizierte Architekturbüros mit Beizug je eines Landschaftsarchitekten zu einem Studienauftrag ein. Unter Berücksichtigung des gegebenen städtebaulichen Potenzials war eine Dichte mit einer Ausnützungsziffer AZ ±1,5 zu erreichen. Die Höhenentwicklung der Neubauten hatte sich der Nah- und Fernwirkung der geschützten Spinnereigebäude unterzuordnen. Deren Trauflinien mussten in nördlicher Richtung aus der Ferne betrachtet auf der ganzen Länge sichtbar bleiben. Hochhäuser waren nicht erwünscht.

Verbindliche Leitplanken

Ausserdem musste ein Leitplan für die Arealentwicklung konsultiert werden. Diesen hatten die Grundeigentümer zusammen mit der Gemeinde und dem Kanton erarbeitet. Er enthält insbesondere ein Verkehrskonzept, welche die Vorstellungen zur Erschliessung durch Motorfahrzeuge und die Durchwegung für Fussgängerinnen und -gänger konkretisiert. Zudem grenzt er Baubereiche ein und bringt den Wunsch nach einer Platzsituation zwischen dem historischen Gebäudekomplex und der Langgasse zum Ausdruck. Die Konzepte der Entwurfsteams waren daher grundsätzlich auf dieses Zielbild zu referenzieren, «Abweichungen vom bisherigen Meinungsbild» waren aber nicht ausgeschlossen, sofern dies unter Berücksichtigung der komplexen ortsbaulichen Situation zu einer besseren Lösung führte.

Bei der Belegung der Nutzflächen rechnete das Programm mit 35 Prozent reiner Arbeitsplatzfläche und 35 Prozent Wohnen, darin eingeschlossen der preisgünstige Wohnungsbau (circa 4000 m²). Die restliche Nutzfläche war vorzusehen für Singlehaushalte (maximal 1,5 Zimmer / maximal 2500 m²), Alterswohnen mit Service (circa 6000 m²), Hotel / Longstay, Bildung / Freizeit / Kultur sowie nicht wertschöpfungsintensives Gewerbe. Bei der Arbeitsplatzfläche waren bereits Ankermieter bekannt, welche dem Areal die Treue halten möchten, ansonsten war auf die Ermöglichung eines breiten Nutzungsmix zu achten. Der Bearbeitungsperimeter erstreckte sich über eine Fläche von total 49 341 m², er folgte dem linken Ufer der Lorze bis zur Hauptstrasse und im Südwesten dem Fuss der bewaldeten Anhöhe Altgutsch am Ausgang der Schlucht.

Nach einer Zwischenbesprechung mit allen Projektteams und einer Schlusspräsentation entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt des Teams «lilin architekten sia gmbh» mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, beide aus Zürich, für die Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Neue Anknüpfungen

Die Metaphern für die Arbeit an der baulichen Zukunft des Areals liegen bei einer Spinnerei auf der Zunge, der Vergleich zum Schaffen einer textilen Fläche drängt sich nahezu auf. So spricht auch das Team des siegreichen Studienauftragsprojekts von einem «neuen Verweben» des Areals mit seiner Umgebung. Sein Vorschlag orientiert sich konsequent am Leitplan: Er respektiert die eingegrenzten Baufelder, neben dem Fabrikhauptbau bleiben sowohl das Verwaltungsgebäude an der Langgasse wie auch das Kesselhaus und die Trafostation im rückwärtigen Bereich stehen. Der gewünschte Freiraum zwischen der Langgasse und dem Fabrikhauptbau wird zum Henggeler-Platz – so benannt nach einem der Gründer der Spinnerei. Auch die Zufahrten für Fahrzeuge über Nebenstrassen am westlichen und östlichen Rand des Areals und die Durchwegung entsprechen dem Leitplan.

Die Ausrichtung des Fabrikhauptbaus bestimmt auch die Orientierung der Neubebauung, die im Wesentlichen aus zueinander versetzten Zeilen mit variierenden Gebäudehöhen besteht. Direkt angrenzend an ihn verlaufen sie parallel, die unmittelbar südlich angeordneten Volumen nehmen die Flucht des Kesselhauses auf. So entstehen entlang den Längsfassaden des historischen Ensembles lange Fluchten, welche den Lorzedamm mit dem neuen Quartier und darüber hinaus verbinden. Weiter südlich sind die Zeilen zueinander leicht verdreht, sodass sich die Zwischenräume zum bewaldeten Hang vom Altgutsch hin leicht ausdehnen. Gemäss dem Projektteam leitet sich die Ausrichtung der Neubaukörper vom vorhandenen Siedlungsmuster des verstädterten Dorfs ab. Durch die Übernahme von Referenzhöhen der angrenzenden Häuser wird mit drei- bis sechsgeschossigen Volumen auf die existierenden Massstäbe reagiert. Die direkten Nachbartrakte der Bestandsbauten überragen diese nicht.

Klare Gliederung

Die dominierende Lage des Fabrikhauptbaus, der sich quer durch das Areal zieht, schafft ein klares Vorne und Hinten, auch wenn der Vorschlag einen organisch gekrümmten öffentlichen Durchgang durch den Zwischenbau von 1947 vorsieht. Vorne heisst bei diesem Projekt der nördliche Arealteil an der Langgasse. Hier flankieren zwei Grossvolumen den geschützten Verwaltungsbau. Sie lassen eine breite Lücke offen, welche eine gute Portion des Fabrikhauptbaus den Blicken von der Strasse her freigibt. Hinter dem Verwaltungsbau liegt der erwähnte Henggeler-Platz, für den das Team eine «Natursteinintarsie» mit leichtem Gefälle nach Norden vorschlagen, die teilweise mit Wasser gefüllt wird.

Die beiden Grossvolumen sind in Teilbereiche gegliedert, es ergeben sich in der Fassade zur Langgasse unregelmässige

Nachgefragt

... bei Daniel Bünzli und Urs Oechslin

Welchen Eindruck hinterliess das Areal in Baar bei Ihnen, als Sie sich mit ihm vertraut machten? Welche Inspirationen vermittelte es?
Unsere Idee war von Beginn an, im Kontext des verstädterten Dorfes so zu intervenieren, dass das Oberdorf von Baar wieder eine Mitte erhält und die Spinnerei sichtbar wird. Als Inspiration diente uns das Verweben von Alt und Neu.

Orientierten Sie sich bei der Entwicklung Ihres Lösungsansatzes auch an anderen Projekten?
Wir bearbeiten seit rund einem Jahr ein ähnlich gelagertes Areal mit historischen Industriebauten im schwyzerischen Siebnen. Wir haben dabei Erfahrungen gesammelt, wie sich sensible Orte baulich nachverdichten und eine bestehende Identität sich in eine neue überführen lässt. Für Baar haben wir eine Typologie von in der Höhe und Tiefe gestapelten Einzelvolumen gefunden, die sich ineinander verschränken und auf einem gemeinsamen Sockel fundieren. Mit ihr kann einerseits der Massstab des dörflichen Kontexts übernommen werden. Andererseits nimmt sie auf angrenzende Bestandsbauten Bezug.

Sie entschlossen sich, neben dem Fabrikhauptbau auch den Verwaltungsbau, das Kesselhaus und die Trafostation zu erhalten, obwohl dies nicht zwingend erwartet wurde. Wie sehen Sie die Zukunft dieser Gebäude auf dem sich wandelnden Areal?
Das Areal wird sich in den nächsten Jahren stark verändern. Die metallenen Werkhallen, denen keine besondere architektonische Qualität attestiert wird, müssen weichen. Demgegenüber sind das ehemalige Verwaltungsgebäude und das Kesselhaus wichtige Zeitzeugen der Arealentwicklung und tragen wesentlich zur Identität des alten und neuen Ortes bei.

Das Beurteilungsgremium bittet Sie, zu klären, ob eingedolte Industriekanäle auf dem Areal durch eine teilweise Öffnung Teil des Platzkonzeptes werden können.

Denken Sie, dass sich noch eine stärkere Einbindung dieser Fliessgewässer ins Aussenraumkonzept herstellen lässt?
Wasser ist die treibende Kraft hinter der gesamten Anlage. Es wurde in Neuägeri von der Lorze abgezweigt und stürzt vom Altgutsch hinunter auf die Turbinen, welche noch heute Strom erzeugen. Die Kanäle unter dem zukünftigen Henggeler-Platz leiten das Wasser weiter in den Mühlebach und in die Lorze. Zusammen mit Lorenz Eugster, dem beteiligten Landschaftsarchitekten, sind wir der Meinung, dass das blosse Sichtbarmachen der Kanäle zu wenig Substanz hat. Viel mehr überführen wir mit dem Wasserspiegel auf dem Platz das industriell genutzte Wasser auf eine sinnliche und erfahrbare Ebene.

Ihr Projekt enthält auch einen Etappierungsvorschlag. Zuerst soll die Platzfläche nördlich des Fabrikhauptbaus geschaffen werden, anschliessend das westliche Grossvolumen zwischen Langgasse und Fabrikhauptbau und die Wohnhäuser entlang der Lorze. Wird die Auftraggeberin auf diesen Vorschlag eingehen?
Das Areal wird gegenwärtig von Mietern mit langjährigen Mietverträgen und teilweise grossem Flächenbedarf genutzt. Eine geeignete Etappierung stellt sicher, dass diesen Mietern bei laufendem Betrieb des alten Spinnereigebäudes zu gegebenem Zeitpunkt neue Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Der Etappierungsvorschlag ist eine von mehreren möglichen Lösungen, die nun gemeinsam mit der Bauherrschaft im Rahmen der Konkretisierung des Bauvorhabens ausgelotet werden. Zentral für uns ist, dass jede Etappe in sich ein stimmiges Ganzes ergibt und die künftige Identität von Beginn an verfolgt wird.

Welches ist der aktuelle Stand des Projekts? Lässt sich schon abschätzen, wann die erste Etappe in Angriff genommen wird?
Gegenwärtig sind wir an der Vertiefung des Wettbewerbsprojektes. Bis Ende Jahr wird ein Richtprojekt ausgearbeitet. Dieses bildet die Basis für die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes, parallel wird die Teilrevision der Nutzungsplanung angegangen. Wir gehen davon aus, dass in ein bis zwei Jahren die Bauprojekte für die erste Bauetappe ausgearbeitet werden können. *(mp)*

Daniel Bünzli (links) und Urs Oechslin (rechts) führen als Partner das Büro «lilin architekten» in Zürich.

Abfolgen von Vor- und Rücksprüngen, die Silhouette wird geprägt durch das Bild von fünf drei- bis fünfgeschossigen Aufbauten, die sich als Solitäre von einem gemeinsamen Sockel erheben. Versetzt zu ihnen reihen sich gegenüber der Fassade des Fabrikhauptbaus weitere fünf Aufbauten. Sie stehen nicht völlig frei, sondern sind mit ihren an der Langgasse aufgereihten Nachbarn über die Ecken verbunden. In den oberen Geschossen bilden sie teilweise durchgängige Einheiten.

Im hinteren Bereich des Areals stehen Volumen mit Geschosswohnungen. Entlang der Lorze folgen einander vier Zeilen. Auf ein viergeschossiges Volumen folgt jeweils ein leicht nach Süden versetzter, ein- bis dreigeschossiger Anbau, der bis zum Hangfuss des Altgutsch respektive bis zur Trafostation reicht. Westlich des Kesselhauses steht eine weitere Zeile mit Wohnungen; auf ein dreigeschossiges Volumen folgen ein fünf- und ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus.

Feine Durchwegung

Bei der Umgebungsgestaltung gibt es ebenfalls ein Vorne und ein Hinten – und einen Rand. Entlang der Langgasse sind Gruppen von freistehenden Linden und Kastanien als Schattenspender vorgesehen, die auch einen «Schleier» zwischen die stark befahrene Strasse und das Quartier legen. Um den Mühlebach im östlichen Teil dieser Zone wird ein kleiner Park mit Kiesbelag angelegt. Nicht weniger als vier kleine Fussgängerbrücken bieten von der Langgasse her unter den Bäumen hindurch Zugang zu den Gewerberäumen und den Treppenhäusern des Grossvolumens am Rand des kleinen Parks.

Das Wegsystem im vorderen Arealbereich ist ansonsten weitgehend mit Hartbelägen versehen, am Quartierplatz bei der westlichen Giebelfassade des historischen Spinnereigebäudes, schlägt das Projektteam ein Baumkarree aus wärmeliebenden Eichen vor, es dient der Anbindung an das Nachbarquartier mit der protestantischen Kirche, deren First praktisch auf einer Linie mit jener des Spinnereigebäudes liegt. Im hinteren Bereich führen geschwungene Wege durch baumbestandene Rasenflächen zu den Mehrfamilienhäusern. Die Arealgrenze wird hier durch Heckenpflanzen begleitet.

Vielfältiger Mix

Auf dem Areal werden die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit auf interessante Weise miteinander in Verbindung gebracht. Mit zunehmender «Tiefe» nimmt die Intimität des Umfelds zu. Bei der Langgasse schlägt der Entwurf kleine Gewerbelokale und Büros vor. Am östlichen Ende der Bebauung ist ein Hotel / Longstay angeordnet, das bei der Arealzufahrt über Parkplätze verfügt. Im Inneren der beiden vorderen Grossvolumen sind auf Erdgeschossebene die Verkaufsräumlichkeiten der bestehenden Ankermieter untergebracht. Die grossen Flächen werden zwischen den Aufbauten über Oberlichter mit Tageslicht versorgt. Die Haupteingänge zu diesen Ankermietern befinden sich am Henggeler-Platz.

An der Gasse zwischen den Grossvolumen und dem Fabrikhauptbau liegen ebenfalls kleinere Gewerberäume, Büros, Zimmer des Hotel / Longstay, Wohnungen und am westlichen Ende, wo sich der erwähnte Quartierplatz befindet, Alterswohnungen. Am Quartierplatz sollen diese ein eigenes Gastronomieangebot erhalten. Der hintere Bereich ist der Wohnnutzung vorbehalten. Alle Häuser werden von Norden erschlossen, ein grosser Teil der Wohnungen verfügen über «Durchschüsse», also Räume, die an die Vorder- und Rückfassade grenzen. Vorne ist in diesem Fall nun der Grünraum südlich des eigenen Hauses, nicht mehr die einstige Spinnerei. ■

Bild: illin architekten

Der Mühlebach durchquert den nordöstlichen Bereich des Areals und wird in die Parkanlage an der Langgasse integriert.

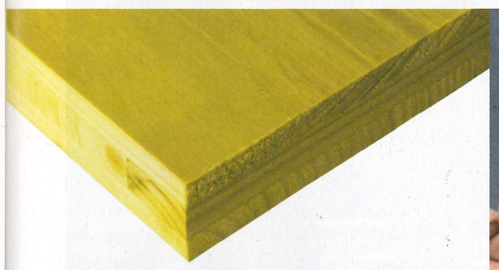
- Vermietung und Verkauf von Einzelcontainer und Raumsystemen aller Art
- Anfertigung von kundenspezifischen Systemen (schlüsselfertig)
- Lieferung und Montage vor Ort
- Top-Service

SOSAG BOX

SOSAG Baugeräte AG
Allmendstrasse 3
8422 Pfungen

T: 052 315 39 22
F: 052 315 39 24
info@sosag.ch
www.sosag.ch

53441



Sparen Sie vierfach mit 21 mm statt 27 mm Schalungsplatten

- **Beim Einkauf** – dank kostengünstigerer und ressourcenschonender Herstellung
- **Beim Transport** – dank mehr Platten pro Lastenzug
- **Im Einsatz** – dank höherer Verlegeleistung pro Mannstunde und grösserer Flexibilität in Kombination mit Mehrschichtplatten
- **Bei der Entsorgung** – dank geringerem Volumen und Gewicht pro Quadratmeter

ONLINE SHOP

shop.doka.com
Schalung einfach und schnell online kaufen.

53110

Die Schalungstechniker.