



**HOCH
PART
ERRE**

Themenheft von Hochparterre, März 2014

Saurer «WerkZwei» wird neuer Stadtteil

In Arbon entwickelt und baut HRS Real Estate auf einem mehr
als 200000 Quadratmeter grossen Fabrikareal ein durchmischtes Quartier.



Die neue Kantonsstrasse führt neben der Bahn an der Saurer-Brache vorbei.

Inhalt

- 4 Brache beleben**
Der zehn Jahre alte Entwicklungsplan hat immer noch Gültigkeit.
- 8 Vom «Metropol» zum «Riva»**
Wohnlürme auf einem Restaurantsockel von Meier Hug Architekten.
- 10 Anfang und Ende**
Das Hochhaus Steinach der Architekten Gmür & Geschwentner.
- 12 Am «Parkband»**
Wohnen am Park von Burkhalter Sumi Architekten.
- 14 Am Kopf des Hotel**
Hotel- und Wohnprojekt der Architekten Züst Gübell Gambetti.
- 16 Verbindendes Haus**
Umbau des Hamel-Gebäudes von Pfister Schiess Tropeano & Partner.
- 18 Brunnen und Saint-Sulpice**
Wo HRS andere grosse Projekte stemmt – zwei Beispiele.
- 20 «Wir planen einen Stadtteil»**
Martin Kull, Michael Breitenmoser und Beat Consoni im Interview.

Editorial

Eine Firma übernimmt

Für Arbon ist das Saurer-Areal gross, sehr gross – und dicht. Zwar hat das Städtchen am Bodensee sich an die hohe Dichte schon lange gewöhnen müssen. Die Hallen auf dem Saurer-Areal «WerkZwei» standen aber all die Jahre hinter dem Fabrikzaun. Wie gross die Hallen sind, merkten die Arbonerinnen und Arboner 2002 und 2012, als einzelne Gebäude brannten. 15 Stunden brauchten die 350 Feuerwehrlente, um den letzten Brand zu löschen. Die Rauchsäule war bis nach St. Gallen zu sehen. Die neue Dichte, die in den nächsten Jahren gebaut wird, orientiert sich zwar an den früheren Dimensionen. Doch es wird ein neuer Stadtteil fürs Wohnen und Arbeiten entstehen.

Eine einzige Firma entwickelt und baut dieses Quartier. Die General- und Totalunternehmung HRS hat 2012 das 200000 Quadratmeter grosse Areal gekauft und danach den Besitz noch arrondiert: Von der Stadt Arbon kaufte HRS das Hamel-Fabrikgebäude, von der Migros das Hotel Metropol. Das weckt Ängste. Doch HRS hat bis jetzt alles richtig gemacht und handelt gleich wie früher Saurer. Auch der frühere Lastwagen- und Stickereimaschinen-Hersteller hatte sich die Industriestadt selbst gebaut.

HRS hat sich ein see- und zentrumsnahes Entwicklungsgebiet gesichert. Wenn nicht da, wo sonst sollte Arbon wachsen? HRS hat den Gestaltungsplan übernommen, einen klugen Plan, der Plätze und Parks ausscheidet, Industriehallen schützt und Baufelder in wirtschaftlicher Grösse schafft. Die Totalunternehmerin hat gleichzeitig drei hochdotierte Architekturwettbewerbe durchgeführt und den Fachleuten gut zugehört: Der Plan wird da und dort angepasst. HRS plant ein gemischtes Gebiet, kein blosses Wohnquartier. Auch Kultur bekommt einen Platz. Bedürfnisse der Bevölkerung werden ernst genommen, und HRS stellt sich auf eine längere Entwicklung ein.

Dieses Heft zeigt erstmals die Planungen im Überblick – Stand Anfang 2014. Die fünf ersten, weit gediehenen Projekte werden in Plänen und Bildern vorgestellt. Der Winterthurer Fotograf Pit Brunner war für dieses Heft im und ums «WerkZwei»-Areal unterwegs. Im Interview ziehen drei Schlüsselpersonen Zwischenbilanz der bisherigen Entwicklungen. – Die Zukunft wird zeigen, ob HRS die Qualität auch bei der Ausführung halten kann und ob die Menschen den neuen Stadtteil annehmen werden. Ivo Bösch

Impressum

Verlag: Hochparterre AG Adressen: Ausstellungsstrasse 25, CH-8005 Zürich, Telefon 044 444 28 88, www.hochparterre.ch, verlag@hochparterre.ch, redaktion@hochparterre.ch
Verleger und Chefredaktor: Köbi Gantenbein Verlagsleiterin: Susanne von Arx Konzept und Redaktion: Ivo Bösch (BÖ), David Ganzoni Fotografie: Pit Brunner, www.pit-brunner.ch
Art Direction, Layout: Antje Reineck Produktion: Daniel Berner, René Hornung, Thomas Müller Korrektorat: Marion Elmer, Elisabeth Sele Lithografie: Team media, Gurnellen
Druck: Südostschweiz Presse und Print AG, Chur
Herausgeber: Hochparterre in Zusammenarbeit mit HRS Real Estate, Frauenfeld
Bestellen: shop.hochparterre.ch, Fr. 15.–



Entwicklungskonzept von Ernst Niklaus Fausch Architekten aus dem Wettbewerb von 2004.

Brache beleben

Der erste Entwicklungsplan für das Saurer-Areal ist zehn Jahre alt. Er hat immer noch Gültigkeit. Nun nimmt sich die neue Besitzerin des Areals die ersten Baufelder vor.

Text:
David Ganzoni

In der Bucht zwischen Arbon und Steinach liegt das Saurer-Areal, bis heute unter dem Namen «Saurer WerkZwei» vermarktet. Der Ort ist prominent: Der Bahnhof liegt gleich nebenan, und auf der anderen Seite der Strasse und den Gleisen die grossartige Kulisse des Bodensees. Seit 1869 produzierte die Firma Saurer hier zunächst Stickmaschinen für die blühende Textilindustrie, später Lastwagen, Autobusse, Militärfahrzeuge für die Schweizer Armee und Motoren. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts begann der Niedergang des stolzen Familienunternehmens. Die Firma wechselte mehrmals den Besitzer und zog sich schliesslich weitgehend aus dem Areal zurück.

Um die Jahrtausendwende begannen die damalige Arealbesitzerin OC Oerlikon, die Stadt Arbon (TG) und die St. Galler Nachbargemeinde Steinach, gemeinsam über die Zukunft des Areals nachzudenken. Zu diesem Zeitpunkt waren wichtige Bauten wie die Giesserei abgebrannt, andere abgebrochen, grosse Flächen standen und stehen leer. Jahrzehntlang war das umzäunte Areal eine verbotene Stadt. Nun, da man es betreten kann, zeigt sich eine triste Brache. Der Schmerz über den Rückzug der Industrie sitzt in Arbon tief.

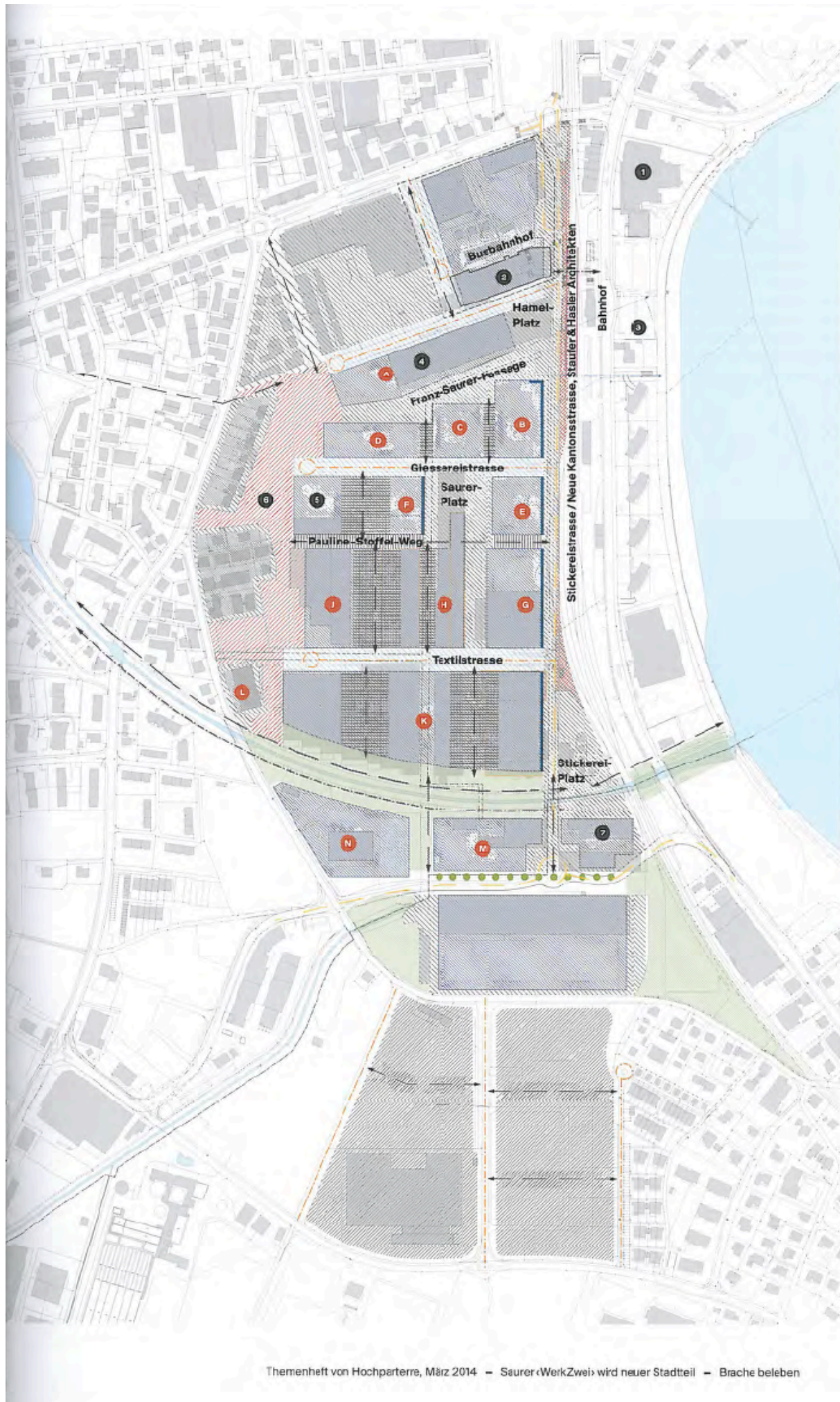
Testplanung zeigt Chancen

2004 zeigte eine Testplanung die Chancen, die eine Entwicklung dieses Areals der Stadt bringen kann: die Erschliessung einer Leerstelle. Drei Teams nahmen teil, Ernst Niklaus Fausch Architekten setzten sich mit ihrem Vorschlag durch. Ihrem Entwicklungskonzept folgen die heute verbindlichen Planungsinstrumente Gestaltungsplan und Richtplan. Das Konzept von 2004 erweist sich als robust – fast alles gilt noch heute, so wie damals geplant.

Der Plan definiert das Gerüst des öffentlichen Raums. In den Baufeldern sind Gebäude bis 13,5 Meter erlaubt, doch was und wie hier genau gebaut wird, konnte man vor zehn Jahren noch nicht wissen – und man weisse es auch heute noch für grosse Teile des Areals nicht. Um die Definition des Zwischenraums trotzdem zu garantieren, kümmert sich der Gestaltungsplan um die Grenzen zwischen Gebäuden und Strassen. Er schnürt die Baufelder mit Mantellinien ein: Da sollen die Fassaden dereinst zu stehen kommen. Das Resultat wird ein streng rechtwinkliges System von Strassen und Wegen sein, gegen aussen gebrochen von Räumen, die zur Geometrie des Bestands vermitteln. An städtebaulich entscheidender Stelle formuliert der Plan eine Ausnahme: Zur neuen Kantonsstrasse und zur Bahnlinie hin sollen die Gebäude höher sein, mindestens 18 Meter, höchstens 21 Meter. Dicht beieinander stehend sollen sie die Stadtkante bilden, ein klares Gesicht und eine Grenze des Areals zum Bodensee.

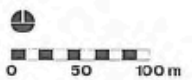
Plätze und ein Hochhaus

Von der neuen Kantonsstrasse führen Stichstrassen rechtwinklig ins Gebiet. Im Bereich der bestehenden Industriebauten im Süden durchmisst die Textilstrasse den gesamten Perimeter von Ost bis West. Zentral führen der Pauline-Stoffel-Weg und die Giessereistrasse ins Areal – und zum Saurer-Platz, einem neuen, quadratischen Ausserraum in der Mitte des Gebiets. Die Franz-Saurer-Passage schliesslich ist eine Abfolge von Platzräumen als Fuge zum schräg gestellten Baufeld A, das im Norden den Abschluss des Areals bildet. An zwei Stellen sind Fussgängerwege über die Gleise vorgesehen, die das Areal mit dem See verbinden wollen. Im Norden verknüpft eine neue Fussgängerunterführung das Gebiet direkt mit den Percés und der Uferpromenade, an der Kantonsgrenze im Süden soll entlang des Bächleins Aach eine Verbindung zum See geschaffen werden. →



Richtplan, 2011

- 1 Leben am See, Projekt «Riva»/«Metropol»: Michael Meier, Marius Hug, Architekten
- 2 Hamel-Gebäude: Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten
- 3 Haus am See, im Bau
- 4 Hotel, Museum, Wohnen: Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau
- 5 Wohnen am Park: Burkhalter Sumi Architekten
- 6 Parkbank
- 7 Hochhaus Steinach: Gmür Geschwentner Architekten
- ▨ Baubereiche für Gebäudenutzungen
- ▨ Erschliessungsraum, Mischverkehrsfläche
- ▨ Platzflächen, öffentlich zugänglich
- ▨ Grün- und Freiflächen, teilweise öffentlich zugänglich
- ▨ Naturraum
- ▨ möglicher Bereich für öffentliche Wege
- ▨ zusätzliche Baubereiche, Gemeinde Steinach SG
- Kantonsgrenze SG/TG
- Baufelder A-N





Eine 200 000 Quadratmeter grosse
Industriebrache: Saurer (WerkZwei).

→ Gleich dahinter, auf Boden der St. Galler Nachbar-gemeinde Steinach, hatten die Planer ein Hochhaus platziert. Heute, zehn Jahre später, planen Gmür Geschwenter Architekten exakt an dieser Stelle einen sechzig Meter hohen Turm, als Abschluss und Anfang des Areals. Städtebaulich geändert hat sich einzig die Linienführung der Stickereistrasse als Erschliessung: Folgte sie im ursprünglichen Konzept dem Schwung der Gleise, so verläuft sie heute geradeaus und trennt den Turm vom Rest des Geländes ab. Dies unterstreicht die Sonderstellung des Hochhauses als wichtigen Protagonisten ausserhalb des Areals – und als Scharnier zwischen zwei zusammenge-wachsenen Gemeinden. Dahinter steckt auch eine übergeordnete Verkehrsplanung: Mit der neuen Strassenführung gelingt die Unterführung der Gleise. Damit konnte die Stickereistrasse nicht nur zur Erschliessungs-, sondern auch zur Durchgangssachse, zur neuen Kantonsstrasse, ausgebaut werden. Seit dem Spätherbst 2013 ist die enge Arboner Altstadt vom Durchgangsverkehr befreit.

Industrieller Massstab

Auf der Rückseite trifft das Areal auf ein Quartier mit kleinteiligen Wohnbauten. Hier wahren die neuen Bau-felder Distanz. Die Verbindung entsteht mit einem öffentli-chen «Parkband». Es vermittelt einmal weiter, einmal enger zwischen Umgebung und Areal. Vom Saurer «WerkZwei» werden mehrere Altbauten stehen bleiben, darunter die denkmalgeschützte Webmaschinenhalle, ein 153 Meter langer Bau im Zentrum des Gebiets. Am grossen Massstab der Altbauten orientieren sich auch die Felder für Neubau-ten. Doch die Erschliessung über die Stichstrassen ist fle-xibel. Sie ermöglicht auch kleine Einheiten und damit die Etappierung. Nach dem HRS Real Estate 2012 das gesamte Gebiet gekauft hat, geschieht heute genau das: die behut-same Umwandlung. Das schrittweise Vorgehen entspricht nicht nur der Nachfrage, sondern auch der Realität auf dem Areal, denn in den Hallen arbeiten auch heute noch zahlreiche Gewerbeunternehmer: Fensterbauer, Metall-verbearbeiter, Schreiner – und nicht zuletzt auch die Saurer AG, die seit 2007 zu OC Oerlikon gehörte und seit 2013 Teil der chinesischen Linsheng Group ist.

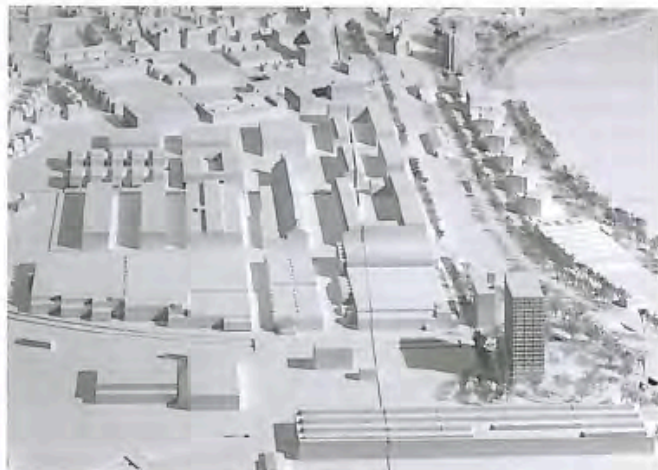
In den Sechzigerjahren beschäftigte Saurer auf dem Areal rund 4500 Menschen, heute sind noch rund 200 da. Was von der Industrie noch übrig ist, soll auch in Zu-kunft da bleiben können. Auch langfristig plant HRS kein reines Wohnquartier. Vielmehr verlangt der Rich-tplan eine Mischung von Wohnen und Arbeiten mit unter-schiedlicher Gewichtung: Zum Park hin mehr Wohnen, zu den Gleisen hin mehr Arbeiten. Spezialnutzungen und Verkaufsfelder platziert der Plan in Bahnhofsnähe.

Von aussen nach innen bebaut

Die Entwicklung beginnt an den Rändern, von aussen nach innen: im Süden mit dem Wohnhochhaus, im Norden mit einer Reihe von Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb des Areals. Auf den brachliegenden Baufeldern D und F planen Burkhalter Sumi Architekten 180 Familien-wohnungen, gleichzeitig wird eine erste Etappe des «Park-bands» realisiert. In direkter Nachbarschaft dazu liegt das lang gezogene Bau-feld A, das Züst Gübeli Gambetti bebauen werden. Im hinteren Bereich entstehen Wohnun-gen zum Park. In der Mitte schaffen sie im ehemaligen Presswerk, einer bestehenden Industriehalle, Raum für kulturelle Nutzungen: Neben dem Saurer Museum wird da möglicherweise auch eine Musikschule ihren Platz finden. Vorne zu den Gleisen hin entsteht ein Blockrand mit differenzierter Höhenstaffelung und einem vielfälti-gen Nutzungsmix: Dienstleistungsflächen, Wohnungen –

und dem Bahnhof zugewandt ein Hotel. Der Bau eines Ho-tels hat mit der Planungsgeschichte zu tun: Neben dem Saurer-Areal gehören HRS Real Estate auch noch Grund-stücke am See, auf der anderen Seite der Gleise. Darun-ter das Hotel Metropol, früher im Besitz der Migros. Den Wettbewerb «Leben am See» haben dort Meier Hug Archi-tekten mit ihrem Restaurant- und Wohnungsbauprojekt «Riva» gewonnen. Das Hotel Metropol muss dafür weichen – Ersatz wird auf dem Bau-feld A geschaffen.

Ebenfalls ausserhalb des Saurer-Areals steht das his-torische Hamel-Gebäude, in dem früher Spinnereimaschi-nen produziert wurden. Als bescheidenes Pendant zum Hochhaus im Süden bildet es im Norden den Auftakt zum Saurer-Areal. Die Öffnung des Areals zur Stadt Arbon zeigt sich da physisch. Pfister Schiess Tropeano bauen das Gebäude um und schaffen im Erdgeschoss einen städtischen Raum im Innern des Hauses: eine offene Hal-le, in der sich die Wege kreuzen. Hier taucht man von der Bahn-untersführung auf, und hier durchquert man das Gebäude, um von Norden her aufs Areal zu kommen. Das Hamel-Gebäude wird zum Knotenpunkt. Läden für den na-hen Bahnhof werden das Gebäude beleben, daneben Büros – und Loftwohnungen mit Blick über den Bodensee.



Gesamtansicht des Planungsgebiets, im Süden das geplante Hochhaus.

Langsames Wachsen als Chance

Mit der Entwicklung des Saurer-Areals wird sich Ar-bon in seiner Mitte verändern. Wo heute Leere ist, wer-den schon bald Bauvolumen stehen. Sicher frei bleiben wird aber die Parzelle vis-à-vis dem Hamel-Bau. «Fenster zum See» nennt die Stadt Arbon dieses Grundstück, das in ihrem Besitz ist. Wer aus dem Zug steigt, wird auch in Zukunft vor allem eines sehen: die Weite des Bodensees.

Das Saurer-Areal soll ein Teil von Arbon werden. Das Hochhaus im Süden, der öffentliche Park im Westen und die Stadtkante im Osten verankern es in der Stadt. Und mit der Erschliessung direkt von der neuen Kantonsstrasse aus stehen die Zeichen für eine Verflechtung mit dem Bestand gut. Gleichzeitig bleibt das Gebiet eine Insel mit eigener Identität: Die Baufelder sind gross wie die Indus-triebauten, die hier einst standen; der Strassenraster ist streng orthogonal. Den spannungsvollen Bruch zwischen Alt und Neu formuliert der Plan allerdings mit verschlei-erndem Grün: das «Parkband» hält die Gegensätze auf Dis-tanz. Ein städtisches Quartier kann das grosse Areal dann werden, wenn sich hier in Zukunft Wohnen, Arbeiten und Gewerbe verzahnen – eine bewusst langsame Umwand-lung ist dazu eine Chance. ●