



Im Trümpler-Areal liefen die ersten und auch die letzten Spinnereimaschinen von Uster. Heute beherbergt das Ensemble dank professioneller Bewirtschaftung zahlreiche Gewerbebetriebe.

Bilder Eduard Gautschi

## Der neue alte Charme der Industrieareale

**REGION** In früheren Zeiten standen gegen 30 Spinnereien und Fabriken am Aabach. Die allermeisten tun dies auch heute noch. Doch sie dienen völlig anderen Zwecken: von schicken Wohnsiedlungen über das Sauriermuseum und die Kulturfabrik bis zu Jekami-Zwischennutzungen.

Als im Verlauf des 20. Jahrhunderts entlang dem Aabach Fabrik um Fabrik den Betrieb einstellte, begann überall derselbe Prozess: Nach einer kurzen oder längeren Leerstandszeit siedelten sich Zwischennutzungen an – oft unkoordiniert und mit visuellem Wildwuchs an Firmen-

erfolgte mit Rücksicht auf die Industriegeschichte, doch mit einem klar spürbaren und zeitgenössischen Architekturverständnis.

### Erfolg mit Sauriern

Anders verlief die Entwicklung in der früheren Baumwollspinnerei Unteraathal, die nach einem Intermezzo als Teigwarenfabrik in den 1980er Jahren zuerst leer stand. 1992 eröffnete Hans-Jakob Siber dort sein Sauriermuseum, das bis heute eine grosse Erfolgsgeschichte ist. Im selben Ensemble haben sich auch ein Italo-Restaurant und weitere Mieter niedergelassen. Eine weniger schöne Nutzungsmöglichkeit für Brachflächen zeigt sich einige Meter weiter mit der Auto-Show Aathal, die vom enormen Durchgangsverkehr auf der Hauptachse zwischen Uster und Wetzikon profitiert.

Mit der Einfahrt in die Siedlung Oberaathal gelangt man in die Welt der Hiag Immobilien. Das im Holzbusiness gross gewordene heutige Immobilienunternehmen übernahm 2010 den gesamten Grundbesitz des stillgelegten Streiff-Imperiums mit Gebäuden von Unteraathal bis zur Schönau-Fabrik in Wetzikon.

### Biotop Kulturfabrik

Ein fremdes Einsprengsel ist das Areal der früheren Näh- und Strumpfseidenfabrik Idewe in Wetzikon, das sich weiterhin in Familienbesitz befindet. Seit 2010 ist die Idewe eine reine Immobilienfirma, die unter anderem auf ihrem Land Wohnbauten realisiert. Und schräg gegenüber liegt die Kulturfabrik Wetzikon, eine dauerhafte Zwischennutzung mit Biotopcharakter und hohem Stellenwert für die Jugend über Wetzikon hinaus.

Die Hiag Immobilien hat die Umnutzung ehemaliger Industriebrachen für sich als Markt-nische entdeckt und besitzt Areale an rund 40 Standorten in der ganzen Schweiz. «Alte Areale haben Charme und sind ungewöhnlich – das ist bei der Vermarktung ein Vorteil», sagt Hiag-Arealentwickler Thorsten Eberle, der für alle Liegenschaf-

ten des Unternehmens im Aatal zuständig ist. Wenn die Hiag ein Areal kauft, steckt ein langfristiger Plan dahinter. «Wir entwickeln die Liegenschaften und nehmen sie ins eigene Portfolio auf», sagt Eberle. Den Zeithorizont für die Entwicklung der ehemaligen Streiff-Liegenschaften etwa gibt er mit 20 Jahren an.

### Hoffen auf Oberlandautobahn

Die Standorte entlang dem Aabach kaufte das Unternehmen, weil es darin ein grosses Potenzial sieht. «Natürlich ist das Aatal ein Nadelöhr, aber es liegt sehr günstig zwischen den rasch wachsenden Räumen Uster und Wetzikon/Hinwil», sagt Eberle. Der Arealentwickler erwartet zudem eine zunehmende Standortqualität, sobald die Lücke der Oberlandautobahn geschlossen sein wird. Seine Prognose ist, dass rund zwei Drittel des heutigen Verkehrsaufkommens von über 30 000 Fahrzeugen pro Tag wegfallen werden, «und dann können wir im Aatal auch über Wohnen sprechen».

Bei der Entwicklung der Streiff-Liegenschaften startete die Hiag Immobilien 2012 mit den ehemaligen Spinnereigebäuden in Oberaathal. Im Mai 2014 öffnete das Unternehmen den Leuchtturm – wie das Areal der Spinnerei Aathal heute heisst – für künftige Mieter.

Heute sind 75 Prozent der rund 11 500 Quadratmeter an Hallen, Loftbüros, Läden und Ateliers vermietet, unter anderem an Otto's, an eine Wein-

handlung, an eine Werbeagentur und eine Gartendesignfirma. Besonders freut sich Thorsten Eberle über den Erfolg des Restaurants Neue Spinnerei und schwärmt vom «megaruhigen Innenhof» direkt neben dem Aabach – und tatsächlich, man hört dort kaum etwas vom Strassenlärm auf der anderen Seite des Gebäudes.

Eberles nächstes Projekt im Aatal ist die Fabrik Flos am Stadteingang von Wetzikon. Zurzeit liegt das Projekt zur Vorprüfung beim Kanton, danach folgt der Gestaltungsplan. Vorgesehen ist eine ähnliche Nutzung wie im Leuchtturm, ergänzt durch Wohnungen. Die Erdgeschosse sind für Publikumsnutzungen wie Läden und Gastrobetriebe reserviert. Pläne hat die Hiag auch für das Schönau-Areal mit dessen alter Spinnerei – allerdings sind diese zurzeit wegen Rekursen gegen die bereits erteilte Baubewilligung für zwei neue Wohnhäuser auf dem Areal blockiert.

### Eingebettet in die Vision

Die Grundlage für die Entwicklung der Areale Leuchtturm und Flos sowie eines Wohnbauprojekts mit 21 Eigentumswohnungen in der Aretshalden ist die Vision Aathal, eine 2014 abgeschlossene Masterplanung. Diese zeigt, wie sich das Aatal über die nächsten Jahrzehnte entwickeln könnte. Städtebauliches Herzstück ist eine Zentrumsüberbauung beim Bahnhof mit mehreren Gebäuden und einer in das Ensemble inte-



**Buag-Areal in Uster:** Hier entstand am Ufer des Aabachs die Vorzeigesiedlung Im Lot.



**Leuchtturm in Aathal:** Im ehemaligen Spinnereiareal findet man heute eine breite Palette an Dienstleistern und Gewerbe.

grierten Brücke, welche die drei Dorfteile der Gemeinde Aathal-Seegräben miteinander verbinden soll. Zurzeit sei das noch Zukunftsmusik, «aber wenn der

Verkehr einmal über die Autobahn geht, können wir mit dieser Vision weitermachen», sagt Thorsten Eberle.

Felix Müller

### ZUSAMMENARBEIT MIT DENKMALSCHUTZ

## Gemeinden und Denkmalpflege als wichtige Partner

Die Standortgemeinden Aathal-Seegräben und Wetzikon sind für die Hiag Immobilien wichtige Partner. «Wir stehen regelmässig in Kontakt», sagt Eberle. Gerade weil Entwicklungsprozesse in ehemaligen Industriearealen komplex sind und so lange dauern, ist es wichtig, kantonale, regionale und lokale Behörden früh einzubeziehen und die Bedürfnisse gegenseitig abzustimmen.

Eine zentrale Rolle in der Entwicklung alter Industrieareale spielt meist auch die kantonale Denkmalpflege. «Im Aatal gibt es viel zu tun», sagt Reto Gadola,

Denkmalpflege-Bauberater und zuständig für das Zürcher Oberland. Die ehemaligen Textilfabriken sind im kantonalen Inventar der denkmalpflegerischen Schutzobjekte eingetragen. Wollen die Eigentümer Änderungen vornehmen, müssen sie sich also mit der Denkmalpflege absprechen. Deren Ziel ist, dass die Gebäude genutzt werden können, der Denkmalwert und die typischen bautechnischen Eigenschaften aber erhalten und ablesbar bleiben. «Unser Ziel ist es, bauliche Anpassungen wenn immer möglich im Einvernehmen

mit den Eigentümern zu entwickeln», sagt Gadola.

Wiederkehrende Themen in Reto Gadolas Arbeitsalltag in alten Fabriken sind Brandschutz, Fluchtwege, Wärmedämmungen, Fensterersatz und die behindertengerechte Erschliessung der Gebäude mit Liften. «Und im Aatal kommt speziell noch die Lärmproblematik hinzu», sagt der ausgebildete Architekt. Ein Konfliktpunkt sind oft auch Werbetafeln und Leuchtschriften, die das Bild der Fabrikensembles stören können. «Die Schönheit der Ge-

bäude und Anlagen muss ablesbar bleiben, sie ist deren wichtigstes Identifikationsmerkmal», so Gadola. Der Hiag Immobilien in Oberaathal windet er diesbezüglich ein Kränzchen, während er an anderen Orten im Aatal noch Verbesserungspotenzial ausmacht. Hiag-Arealentwickler Thorsten Eberle sieht die Auseinandersetzung mit den Denkmalpflegern pragmatisch: «Wir entwickeln nicht gegen die Denkmalpflege, sondern mit ihr, und bisher haben wir immer eine für beide Seiten passende Lösung gefunden.» fme