fischer

Projektentwicklung

WIR BELEBEN LEBENSRÄUME

Fischer AG Immobilienmanagement
Lessingstrasse 15, 8002 Zürich
www.fischer97.ch

Inhalt

1 Über uns 3

2 Projektentwicklung 6

3 Nutzungskonzeptionen 8

3.1 Referenzen: Umnutzung und Neupositionierung 10

3.2 Referenzen: Identitätsstiftende Erdgeschosse 20

3.3 Referenzen: Zwischennutzung 30

3.4 Referenzen: Industrieareale 34

3.5 Referenzen: Container-Dorf 40

1 Über uns

Fischer AG Immobilienmanagement

Neben dem Substanzerhalt und einem nachhaltigen Ertrag von Immobilieninvestitionen befassen wir uns mit Erfolg auch mit der Entwicklung innovativer Konzepte sowie der Neupositionierung und gezielten Vermarktung von Immobilien.

Fischer ist ein vollkommen unabhängiges Immobilienunternehmen mit Wurzeln im Grossraum Zürich, dass seit der Gründung im Jahr 1997 Immobilienprojekte im Auftrag von institutionellen Eigentümern, Kommunen und Privatpersonen entwickelt und bewirtschaftet.

Rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der unterschiedlichsten Wissensgebiete und Berufe bilden das gut eingespielte Fischer-Team, welches gegenseitig von den Synergieeffekten profitiert.

Die Projektentwicklung, Bewirtschaftung und der Unterhalt von Immobilien sind der Ursprung unserer Aktivitäten. Von Beginn an haben wir unsere Dienstleistungen rund um den Lebenszyklus der Immobilie konzipiert.

Wir orientieren uns am Ideal einer sozialen und freien Gesellschaft. Dazu gehören Verantwortung, Offenheit und Fairness gegenüber allen Anspruchsgruppen einer Immobilie. Im Rahmen dieser Grundhaltung setzen wir uns für die Interessen unserer Kundschaft ein, die in aller Regel Immobilien besitzt, erwerben oder veräussern will.

Fischer-Projekte sind getragen von einem urbanen Geist und berücksichtigen soziale und städtebauliche Aspekte. Die Werte, die wir für das Wohl unserer Kundschaft vertreten, sollen in den umliegenden Quartieren der von uns entwickelten und betreuten Immobilien unterschiedliche Qualitäten schaffen und erhalten.

Unterhalt + Baudienstleistung

Effektiver und objektspezifischer Unterhalt bzw. Hauswartung im und rund um das Gebäude, inkl. Notfalldienst. Bauplanungs- und Baubegleitungsaufgaben oder Bauleitungen von Sanierungs- und Neubauprojekten.

Projektentwicklung

Die Konzeptionierung von vielfältigen, flexiblen Bauten, Mischnutzungen und lebendigen Erdgeschossen im Sinne eines nachhaltigen, urbanen Städtebaus.

Wir gehen auf alle Kundenbedürfnisse ein und bieten massgeschneiderte Lösungen an.

Unsere Dienstleistungen

Gesamt-Paket oder spezifische einzelne Dienstleistungen?

Vermittlung

Erstvermietung von Wohn- und Geschäftsimmobilien individuell zugeschnitten auf jedes einzelne Projekt. Vermittlung von privatem Wohneigentum sowie Kauf und Verkauf im Auftrag unserer Kundschaft.

Beratung

Unser vielfältiges Wissen setzen wir zu jeglichen Immobilienthemen zielführend ein. Fragen rund um Finanzierung und strategische Entscheide im Immoblientreuhand, oder sogar gesamte Geschäfts- und Buchführungen.

Bewirtschaftung

Bewirtschaftung eines umfangreichen Portfolios von Wohn- und Geschäftshäusern im Auftrag von Privaten, Immobiliengesellschaften, Institutionellen, Genossenschaften und Stockwerkeigentümergemeinschaften.

2 Projektentwicklung

Belebung von Innen- und Aussenräumen

Unser Anspruch ist es, mit unseren Nutzungskonzeptionen sowie einer aktiven Bewirtschaftung eine Belebung zukünftiger Lebensräume zu schaffen.

Mit mehrjähriger Erfahrung in der Immobilienentwicklung und fundierten Kenntnissen im Projektmanagement und Bauprozessen erstellen wir Nutzungskonzeptionen für Innen- und Aussenräume im Sinne der nachhaltigen Entwicklung. Eine Aufgabe, die viel Aufmerksamkeit benötigt, da sie für die stadt- und sozialräumliche Entwicklung und deren Bewohnerinnen von zentraler Bedeutung ist.

Um die künftigen Nutzungen der Gebäude zu ermitteln, erarbeiten wir detaillierte Gewerbekonzeptionen inklusive ihrer Freiräume. Denn neben dem Angebotsmix der Innenräume ist auch die Aufenthaltsqualität im Umfeld wesentlich.

Mit dem Ziel, dass sich Freiräume zu wichtigen Treffpunkten entwickeln, bieten wir neben der Konzeptionierung eine aktive Bewirtschaftung der Freiräume an. Anhand eines Betriebskonzeptes wird der Aussenraum laufend bespielt.

Unsere Leistungen im Überblick

- Nutzungskonzeptionen für:
  - Erdgeschossflächen
  - Umnutzungen
  - Zwischennutzungen
  - Umzonungen und Arealentwicklungen
- Freiraumkonzeptionen
- Begleitung und Beratung von Immobilienentwicklungs- und Bauprozessen

3 Nutzungskonzeptionen

Nutzungskonzeptionen für Innen- und Aussenräume

Da das Gewerbe und insbesondere das Erdgeschoss in seiner ganzen Bandbreite wesentlich zur Identität eines Ortes beiträgt, sind die entsprechenden Flächen umsichtig zu konzipieren.

Wir erstellen Nutzungskonzeptionen mit dem Schwerpunkt auf Gewerbeflächen. Sie basieren auf der Marktsituation und einer Standortanalyse und umfassen Überlegungen zum Zielpublikum und zur Preisgestaltung. Ein Gewerbekonzept berücksichtigt zudem die Anforderungen der Nutzenden bezüglich Raumangebot, technischer Ausstattung, Investitionspotenzial und Ausbaustandard und liefert damit wesentliche Inputs zur Erstvermietung.

Ein attraktiver Nutzungsmix schafft einen starken öffentlichen Auftritt, attraktiviert den Standort und belebt das Umfeld. Ziel ist unter anderem, mit dem Gewerbe eine Visitenkarte für die neue Überbauung zu schaffen. Damit die Mieteinheiten die erforderliche Belebung bekommen, muss sich der angrenzende Freiraum zu einem lebendigen Erholungs- und Erlebnisraum entwickeln.

Wir haben seit vielen Jahren einen starken Praxis-Ansatz, da wir unsere Nutzungskonzeptionen vielfach auch umsetzen und uns daran messen lassen dürfen. Konkret evaluieren wir für die Nutzungskonzeption den Standort intensiv vor Ort. Mittels einer Direktakquise und diversen Gesprächen mit wichtigen Stakeholdern und potenziellen Nutzern und Anbieterinnen klären wir die aktuellen und künftigen Nutzungsbedürfnisse der Bewohnerschaft und darüber hinaus.

Ziel ist es, Aufschluss über fehlende Kompetenz respektive ein Gefühl für die Attraktivität der Lage zu erhalten. Gleichzeitig wird damit bereits zu einem frühen Zeitpunkt auf den neuen Standort aufmerksam gemacht.

3.1 Referenzen: Umnutzung und Neupositionierung

Zürichparis

Umnutzung und Neupositionierung ehemaliges Porzellanlagerhaus

Zürichparis © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Hardturmstrasse 66, 8005 Zürich

Auftraggeber
Zürichparis AG

Konzeption
«Wir wollten mitten im Industriegebiet ein durchmischtes Haus aufbauen – eines, in dem man arbeiten, leben und sterben kann.»

Inmitten des menschenleeren Industriequartiers Zürich West entstand 1999 ein urbanes Wohn- und Arbeiterhaus, mit einem heutigen Bekanntheitsgrad über den Kreis 5 hinaus. Das beliebte sphères im Erdgeschoss bietet eine Bar, eine Buchhandlung und eine Bühne für Veranstaltungen. Ergänzend entstanden in den oberen Geschossen Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Wohnungen.

Vollvermietung seit 1999

Supertanker

Umnutzung und Neupositionierung ehemaliges Lagerhaus

Supertanker © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Binzstrasse 23, 8045 Zürich

Auftraggeberin
Swiss Life AG

Konzeption
In einer ersten Phase wurde der Supertanker zukunftstauglich gemacht. Die Technik wurde erneuert, die Räume unterteilt. Ein wichtiger Teil des Konzepts ist die Ergänzung des Raumangebots mit kleinteiligen Nutzungen und grosszügigen Aussenräumen sowie einer 2-geschossigen Büroaufstockung.

Neben einem spannenden Ankermieter entstanden kleinteilige Arbeitsräume für Gewerbebetriebe und Dienstleistungen aus Mode, Gestaltung, Architektur und Gewerbe. Der vielfältige Mietermix sorgt für ein breites Know-how und anregende Kontakte.

Vollvermietung
vor Fertigstellung 2006

Gleis 70

Umnutzung und Neupositionierung ehemaliges Spielwarenlagerhaus von Franz Carl Weber

Gleis 70 © Foto: Marc Hänni Architekten GmbH

Standort
Hermettschloostrasse 70, 8048 Zürich

Auftraggeberin
Genossenschaft Gleis 70

Konzeption
Ziel war es in dem ehemaligen Lagerhaus kostengünstige Arbeitsräume für die Kreativwirtschaft zu schaffen.

Das genossenschaftlich geführte Gewerbe- und Atelierhaus beherbergt über hundert Werkstätten, Dienstleistungsbetriebe und Kunstateliers für Gewerbetreibende und Kunstschaffende aus unterschiedlichen Branchen und Berufen. Seit dem Einzug haben die Mieter/innen das alte Lagerhaus mit ihren Ideen geprägt. So ist es auch die Verbundenheit der Leute mit diesem Haus, die das Gleis 70 ausmacht.

Vollvermietung seit 2000

Claudia – House of Sounds

Umnutzung und Neupositionierung ehemalige Steigmühle Töss

House of Sounds © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Zürcherstrasse 322, 8045 Zürich

Auftraggeberin
Zürichparis AG

Konzeption
Ziel war in dem 15 Jahre lang leerstehenden Gebäude eine einzigartige Wirkungsstätte für Bands und einzelne Musikschaffende zu schaffen.

Auf neun Geschossen beleben Musiker/innen, kreative Start-ups, produzierendes Gewerbe, gestandene Unternehmen und vieles mehr diesen urbanen Mikrokosmos. In schallisolierten Einbauten kann in 50 Musik-Übungsräumen rund um die Uhr musiziert werden. Diese werden durch vielfältige Ateliers, Büros, Werkstätten, einen Club und eine Gastronomie ergänzt.

Nach 15 Jahren Leerstand entsteht ein einzigartiges Musikerhaus

Werkerei Schwamendingen

Umnutzung und Neupositionierung ehemaliges AMAG-Gebäude (Zwischennutzung)

Werkerei © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Luegislandstrasse 105, 8051 Zürich

Auftraggeberin
Stadt Zürich

Konzeption
Das ehemalige AMAG-Gebäude in Zürich-Schwamendingen steht ab Herbst 2011 für eine Zwischennutzung zur Verfügung.

Die Konzeption schafft Flächen für das Kleingewerbe und die Kreativwirtschaft. Seit in der neuen Zonenordnung von 1999 die reservierten Gewerbezonen abgeschafft wurden, ist ein erschwinglicher Produktionsort auf städtischem Boden, auf den viele angewiesen sind, schwer zu finden. Die günstigen Mieten in einem bekannten Gebäude, die Autobahnanbindung und ein sich schnell entwickelndes Quartier sorgen für den kreativen Schub in der Werkerei.

Die Stadt Zürich vermietet als Globalmieterin die Flächen für das Kleingewerbe

Lessingstrass

Umnutzung und Neupositionierung ehemalige Ziegeleifabrik

Lessingstrass © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Lessingstrasse 11-17, 8002 Zürich

Auftraggeberin
Zürichparis AG

Konzeption
Nach Erwerb der Zürichparis AG wurden die alten Fabrikationshallen an der Lessingstrasse 20 Jahren als Gewerbehaus für Kreativschaffende zwischengenutzt.

Aufgrund von Altersschwäche wurden die Räumlichkeiten sanft saniert. Der alte Charme des Industriegebäudes wurde bewusst erhalten. Seit Mitte 2019 stehen die Ateliers, Gewerberäume und Wohnungen wieder im Sinne einer langfristigen Vermietung zur Verfügung. Neben individuellen Atelierwohnungen entstanden Räumlichkeiten für die junge Start-up Szene.

Aus einer Zwischennutzung entsteht ein Mikrokosmos für die Kreativwirtschaft

Chocolats Halba

Umnutzung und Neupositionierung ehemaliger Firmenstandort der «Chocolats Halba»

Chocolats Halba © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Alte Winterthurerstrasse 1, 8304 Wallisellen

Auftraggeberin
Alfred Müller AG

Konzeption
Der Firmenstandort der «Chocolats Halba» wird nach Pratteln umgesiedelt. Das Bürogebäude, das Hochregallager und die Schoggifabrik werden neuen Nutzungen zugeführt.

In dem Hochregallager entsteht eine Sport- und Freizeithalle. Auf das wachsende Interesse, Herstellung und Qualität erfahren zu können, sollen die Flächen der alten Produktion reagieren. In den alten Produktionsräumlichkeiten entsteht ein Cluster für Foodproduktionen. Die Konzeption zeigt neben einer Bedarfsabklärung auch die wirtschaftlichen und baupolizeilichen Aspekte sowie die baulichen Massnahmen auf.

Eine Plattform für
junge «Food-Labels»

Gewerbezentrum Area8952

Umnutzung und Neupositionierung ehemalige Lagergeschosse einer Holzhandlung

Area8952 © Foto: Xonnel AG

Standort
Industriestrasse 3, 8952 Schlieren

Auftraggeberin
Xonnel AG

Konzeption
Im Gewerbezentrum stehen zwei Lagergeschosse frei, die einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Konzeption wird aufzeigt, wie die Bestandsflächen neu auf dem Markt positioniert werden können.

Der Single-Tenant wird zum Multi-Tenant: Es entstehen strapazierfähige Räume für kleine Handwerksbetriebe, Kunstschaffende und viele andere gewerbliche Anbieter, welche sich ergänzen und das Areal beleben. Neben den einzelnen Räumen steht die Gemeinschaft und der soziale Austausch im Mittelpunkt.

Ein HandcraftSpace für kleine Handwerksbetriebe

Restaurant Rütihof

Umnutzung und Neupositionierung ehemaliges Restaurant Rütihof

Rütihof © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Rütihofstrasse 19, 8049 Zürich

Auftraggeberin
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Konzeption
Die Flächen des ehemaligen Restaurant Rütihof standen seit 2017 leer. Im Rahmen der Nutzungskonzeption wurde aufzeigt, wie die Bestandsflächen an der peripheren Lage mit wenig Frequenz neu auf dem Markt positioniert werden können.

Da der Teilbereich «Küche» mit der notwendigen Infrastruktur für eine Lebensmittelproduktion ausgestattet ist, wird dieser zukünftig dem produzierenden Food-Gewerbe zur Verfügung stehen. Die restlichen Flächen sollen soziokulturellen und sozial verträglichen Nutzungskonzepten Raum bieten.

Bedürfnisanalyse durch Kontaktaufnahme mit Stakeholdern, Testinserat und einer Bevölkerungsumfrage

3.2 Referenzen: Identitätsstiftende Erdgeschosse

Himmelrich 3

Nutzungskonzeption Erdgeschossflächen

Himmelrich © Visualisierung: abl

Standort
Bundesstrasse / Claridenstrasse, 6003 Luzern

Auftraggeberin
allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)

Konzeption
Im Neustadtquartier der Stadt Luzern entstand die Ersatzneubausiedlung «Himmelrich 3» mit knapp 260 Wohneinheiten. Ziel war es, mit der Gewerbekonzeption im Erdgeschoss eine unverkennbare, eigenständige Atmosphäre und eine hohe Identifikation mit dem Ort zu schaffen.

Per Sommer 2019 hat Fischer die Erdgeschossflächen mit kreativen Retail- und Gastronomiekonzepten vollvermietet. Durch lokale Anbieter/innen wurde eine authentische und individuelle Adresse geschaffen.

Eine lebendige Erdgeschosszone mit eigener Identität

Markt Lagerstrasse / Europaallee

Nutzungskonzeption Erdgeschossflächen

Laden «Jo Brauer» © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Lagerstrasse, 8004 Zürich

Auftraggeberin
Schweizerische Bundesbahnen SBB

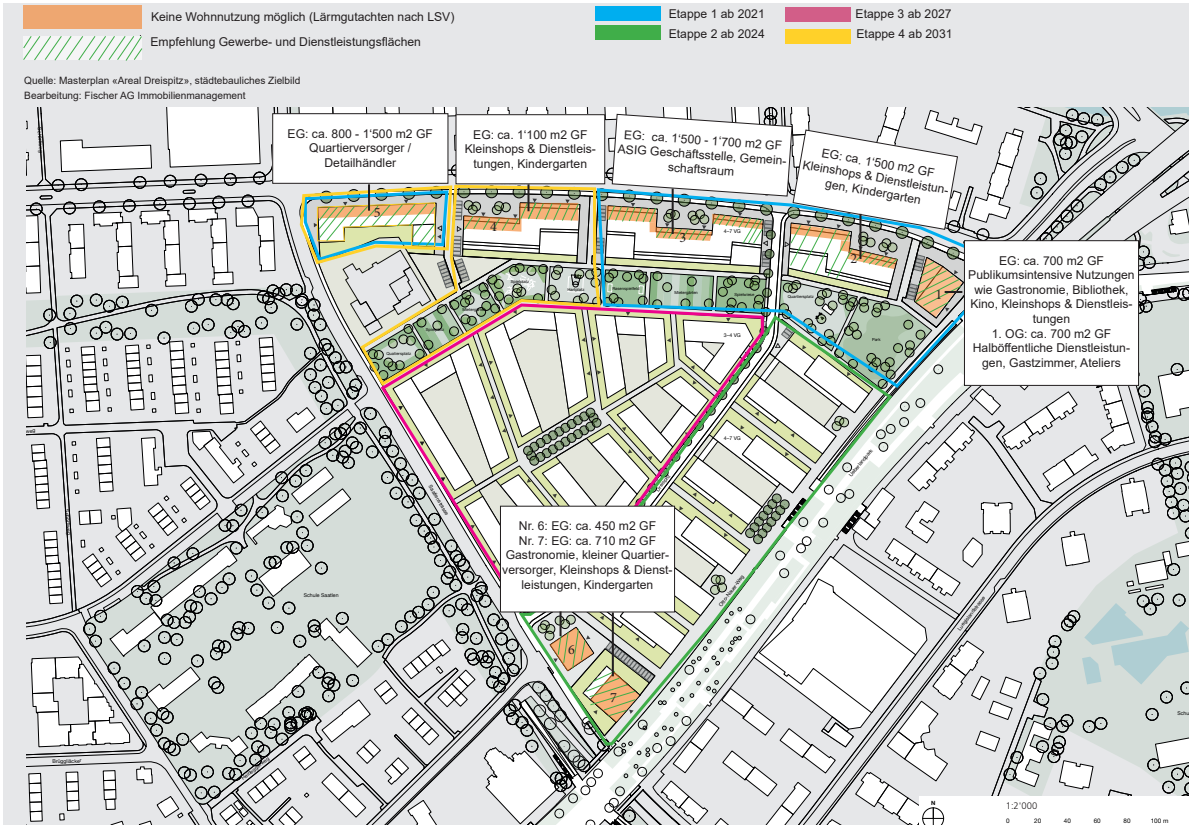
Konzeption
Eine verstaubte Strasse wird zum Begegnungsort und erfüllt städtebaulich eine Scharnierfunktion zwischen den Zürcher Stadtkreisen 4 und 5, der Europaallee und dem Bahnhof.

Die Konzeption der «Markt Lagerstrasse» empfiehlt kleinteilige Ladenflächen, die bewusst im Spannungsfeld zur Grossüberbauung und der grossen Namen und Labels im neuen Stadtteil Zürichs stehen. Es entsteht dicht an dicht eine Lädelistrasse, die in thematische Abschnitte (Cluster) unterteilt wird. Was in den Zürcher Stadtkreisen 4 und 5 attraktiv ist, findet konzentriert in der Lagerstrasse statt.

Unikate und lokale Anbieter statt grosser Namen, Labels oder Ladenketten

Areal Dreispitz

Nutzungskonzeption Gewerbeflächen



Masterplan mit Übersicht Gewerbe © Masterplan: Stadt Zürich

Standort
Dreispitz / Wallisellenstrasse / Saatlenstrasse, 8050 Zürich

Auftraggeberin
ASIG Wohngenossenschaft

Konzeption
Das Dreispitz-Areal, angrenzend an den künftigen Ueberlandpark, soll bis zum Jahr 2035 umfassend erneuert und verdichtet werden. An geeigneten Standorten sind Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in sinnvoller Menge zu ergänzen.

Die Konzeptionierung der Gewerbeflächen erfolgte auf Basis einer detaillierten Markt- und Standortanalyse und unter Einbezug verschiedener Aspekte wie Lärmsituation, Aufenthaltsqualität, Frequenz usw.

Die Gewerbekonzeption als Grundlage für den Gestaltungsplan

Obermühle Süd

Nutzungskonzeption Gewerbe- und Wohnflächen

Übersichtsplan EG © Plan: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Langgasse, 6341 Baar

Auftraggeberin
Hotz Obermühle AG

Konzeption
Für die Wohn- und Gewerbeüberbauung Obermühle Süd entsteht eine detaillierte Gewerbekonzeption, die zudem auch Empfehlungen bezüglich unterschiedlicher Wohnungstypen beinhaltet.

Ziel ist, mit der Überbauung ein Cluster mit kleinen und mittelgrossen Flächen für Kleinunternehmen und das Kleingewerbe zu schaffen. Es entsteht eine Werkgasse mit Produktions- respektive Werkstätten, die gleichzeitig als Verkaufsladen und Ausstellungsraum genutzt werden können.

Plattform für innovative Jungunternehmen und das Kleingewerbe in der Region Zug

Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

Nutzungskonzeption Erdgeschossflächen

Ersatzneubau © Visualisierung: BGO

Standort
Areal Winterthurerstrasse, 8006 Zürich

Auftraggeberin
Baugenossenschaft Oberstrass (BGO)

Konzeption
Durch die Ersatzneubauten entsteht eine grosszügige Blockrandbebauung mit ca. 140 Wohneinheiten. Zentrale Frage ist, ob publikumsorientierte Gewerbeflächen im Erdgeschoss an diesem Standort realistisch sind.

Das Ansinnen, an dieser Lage Gewerbe anzusiedeln gelingt nur dann, wenn eine kleine Gewerbeansiedlung aufgebaut werden kann, mit handverlesenen Nutzungen und Anbieter/innen, die den benötigten Publikumsverkehr generieren können. Eine Kleingastronomie sowie Läden werden mit halböffentlichen Ateliers ergänzt

Durch eine kuratierte Vermarktung entsteht eine kleine Gewerbeansiedlung mit handverlesenen Nutzungen

Ersatzneubau Birchstrasse

Nutzungskonzeption Erdgeschossflächen

Ersatzneubau © Modellfoto: Enzmann Fischer Partner AG

Standort
Birchstrasse, 8052 Zürich

Auftraggeberin
Baugenossenschaft Linth/Escher

Konzeption
An der Birchstrasse in Seebach wird eine Ersatzneubausiedlung mit rund 300 neuen Wohnungen und ergänzenden Gewerbeflächen realisiert. Die Gewerbekonzeption umfasst alle öffentlichen Nutzungen und Angebote des Quartierlebens, welche nicht dem eigentlichen Wohnen dienen.

Um den Quartierplatz sieht die Konzeption publikumsintensive Nutzungen mit entsprechendem Magnetcharakter vor. Im Baufeld Süd werden Werkstätten und Ateliers empfohlen, die von der Nähe zur Autobahn profitieren können.

Ziel ist, mit dem Gewerbe eine Visitenkarte für die Überbauung zu schaffen

Bläuacker II

Nutzungskonzeption Erdgeschossflächen

Bläuacker II © Visualisierung: Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Standort
Bläuacker / Sonnenweg / Schwarzenburg-strasse, 3098 Köniz

Auftraggeberin
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Konzeption
Im Zentrum von Köniz entsteht die Überbauung Bläuacker II mit Verkaufs- und Dienstleistungs-flächen im Erdgeschoss.

Die Gewerbekonzeption empfiehlt einen klein-teiligen Angebotsmix, der eine vielfältige Mischung fördert. Das Herz der Überbauung ist der Platz, der die beiden Baufelder verbindet. Da aus Sicht des Gesamtprojekts die Interak-tion des Innen- und Aussenraums eine zent-rale Rolle spielt, wurde neben der detaillierten Gewerbekonzeption ein Freiraumkonzept zur Belebung des Platzes erstellt.

Lebendige Erdgeschosse brauchen einen lebendigen Platz und umgekehrt

Stettbach Mitte

Nutzungskonzeption Gewerbeflächen

Areal Hoffnig © Visualisierung: Senn AG

Standort
Am Bahnhof Stettbach, 8051 Zürich

Auftraggeberin
Anlagestiftung Turidomus, Senn Resources AG

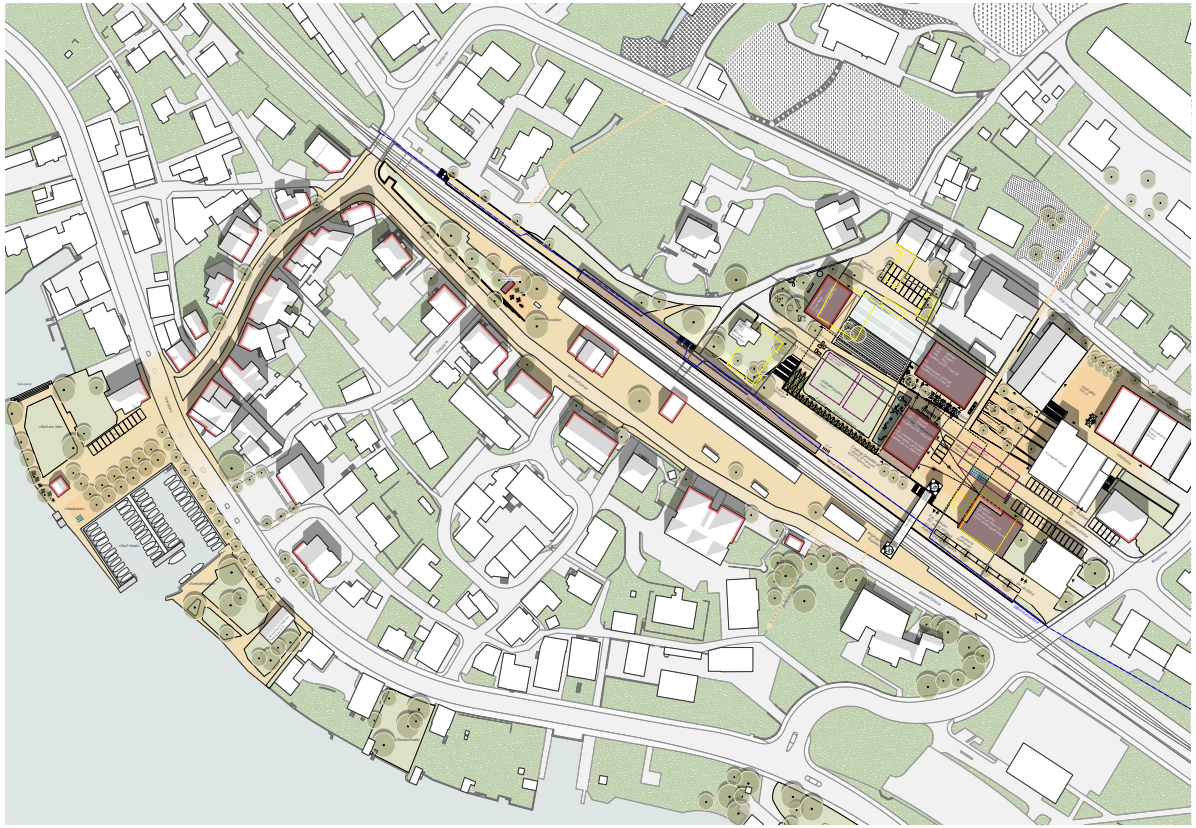
Konzeption
Das Areal «Hoffnig» befindet sich direkt am Bahnhof Stettbach und bildet den Auftakt und Eingang zum Quartier.

Das Projekt schafft entsprechend der Lage am Bahnhof, auch ein attraktives Angebot an Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die fehlende Kompetenz der gastronomischen Angebote im Quartier wird mit verschiedenen gastronomischen und Food-Konzepten bedient. Die Arkade soll als «kleiner Boulevard» fungieren: Ein Ort des Einkaufens, der gleichzeitig als Begegnungsort ausgebildet und genutzt wird.

Das Gewerbe wird eine hohe Ausstrahlung und Bedeutung für die neue Siedlung haben

Zentrumsentwicklung Mittelwies

Nutzungskonzeption und Beteiligung am Workshop-Verfahren



Übersichtsplan © Plan: Eckhaus AG

Standort
Mittelwiesstrasse, 8708 Männedorf

Auftraggeberin
Eckhaus AG

Konzeption
Die Gemeinde Männedorf plant auf dem Grundstück Mittelwies eine neue Zentrumsentwicklung. Der Projektvorschlag wurde im Rahmen eines Workshop-Verfahrens evaluiert.

Die Auswirkungen der Programmierung des zusätzlichen Zentrums wurden auf der Basis der bestehenden Zentren aufgezeigt. Als Folgerung der Analyse der bestehenden Zentren und einem geklärten Zusammenspiel, wurde die Programmierung für das neue Zentrum in Form eines konkreten Projektvorschlages entwickelt.

In vier Workshops haben rund 60 Interessierte über die Zentrumsentwicklung von Männedorf abgestimmt

3.3 Referenzen: Zwischennutzung

Chance Uetikon

Zwischennutzung ehemalige Grossindustrieanlage der Chemie Uetikon AG

Areal CU Uetikon © Foto: chance-uetikon.ch

Standort
Seestrasse, Uetikon am See

Auftraggeberin
Kanton Zürich

Konzeption
Zwischennutzungskonzept inklusive Etappierungs- und Erschliessungskonzept sowie einer Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Die nächsten 10 Jahren stehen die bestehenden Industriegebäude des 65‘000 m² grossen Areals zur Zwischennutzung frei. Es sollen ein breiter öffentlicher Austausch, Aktivitäten und Interventionen vorwiegend aus dem (klein-) gewerblichen und kulturellen Sektor stattfinden – mit einer Ausstrahlungskraft weit über das Lokale hinaus.

Ein kulturelles und gewerbliches Begegnungszentrum direkt am See

Kammgarn West

Zwischennutzung Liegenschaft Kammgarn West

Kammgarn West © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Klosterstrasse 8, 8200 Schaffhausen

Auftraggeberin
Stadt Schaffhausen

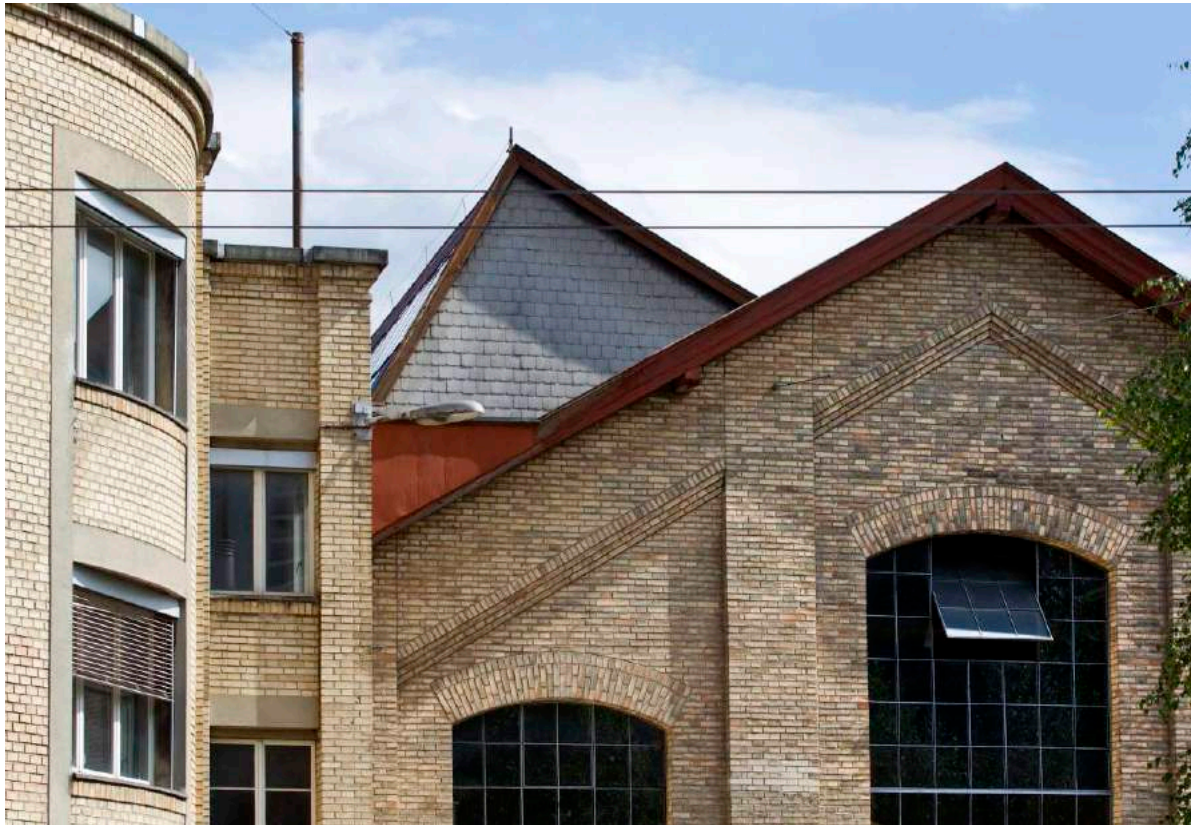
Konzeption
Die Studie zeigt neben einer Bedarfsabklärung die Chancen und Risiken der Zwischennutzung auf und beurteilt die wirtschaftlichen und baupolizeilichen Aspekte.

In den nächsten 2 Jahren steht das Gebäude als Austausch- und Entwicklungsplattform für Gewerbe und Kultur zur Verfügung. Das fehlende Angebot an günstigen Flächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft kann dadurch kompensiert werden.

Ein kreativer Hotspot für die Kultur- und Kreativwirtschaft

Lokstadt Winterthur

Zwischennutzung ehemalige Industriehallen Sulzerareal



Industriehallen Sulzerareal © Foto: Implenia AG

Standort
Zürcherstrasse, 8400 Winterthur

Auftraggeberin
Implenia Schweiz AG

Konzeption
In den leerstehenden Industriehallen soll ein breiter öffentlicher Austausch stattfinden, der die Lokstadthallen belebt und das Image und die Reputation der Lokstadt positiv fördert.

Der Betrieb wird während der Zwischennutzung eine Mischung aus fester Vermietung und Veranstaltungsorganisation sein. Neben temporären Projekten, kulturellen Aktivitäten sowie non-profit und kommerziellen Veranstaltungen hat ein Kulturlokal sowie ein Museum Raum gefunden.

Eine kuratierte Zwischennutzung
aus fester Vermietung
und Veranstaltungsorganisation

DEINacker Kloten

Zwischennutzung 20'000 m² Areal in Kloten

Visualisierung AckerfürAlle © Büro Kollektiv Winzig

Standort
Steinackerstrasse, 8302 Kloten

Auftraggeberin
Implenia Schweiz AG

Konzeption
Wir haben ein Konzept geschaffen, dass unsere Wünsche nach Gemeinschaft, Zukunft und Natur aufgreift. Unter anderem entstehen auf den drei Teilen „Siedlung-AckerfürAlle-Event“ Stellplätze für Tinyhouses, unterschiedliche Kleinwohnformen, ein Spiel-, Werk- und Begegnungsraum, Gemeinschaftsgärten, eine Kita-Jurte, Gastronomie und Events sowie viel Freiraum für weitere Nutzungskonzepte.

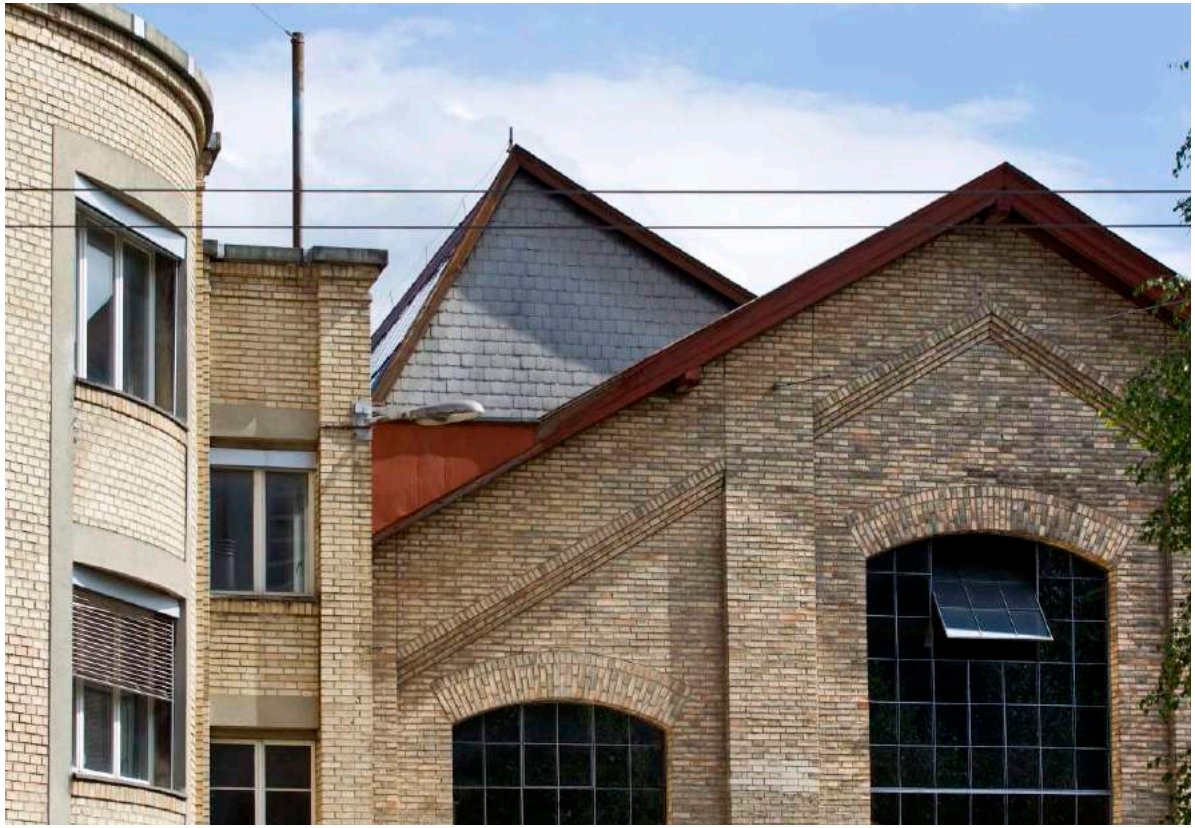
Das temporäre Wohnen wird im Kontext der Siedlungsentwicklung aus drei wissenschaftlichen Perspektiven im Rahmen eines Innosuisse-Projektes untersucht.

Mit dem Pilotprojekt werden neue Wege im Bereich Wohn-Zwischennutzungen in Industriegebieten gegangen.

3.4 Referenzen: Industrieareale

Lokstadt Winterthur

Umnutzung ehemalige Industriehallen und Nutzungskonzeption Gewerbeflächen Neubauten



Industriehallen Sulzerareal © Foto: Implenia AG

Standort
Zürcherstrasse, 8400 Winterthur

Auftraggeberin
Implenia Schweiz AG

Konzeption
Als letztes Puzzleteil auf dem Sulzerareal realisiert die Implenia AG auf die Lokstadt, wo mehr als 1‘500 Menschen leben werden und über 1‘000 Arbeitsplätze entstehen.

Die Gewerbekonzeption umfasst die denkmalgeschützten Hallen sowie die Neubauflächen. Als Herzstück ist in den Hallen eine „Creativ Mall“ mit innovativen Kleinmanufakturen vorgesehen. Schiffscontainer sollen als Verkaufsfläche und gleichzeitig als Produktionsstätte für die Aussteller/innen dienen. Die Mall wird durch ein authentisches gastronomisches Konzept sowie publikumsorientierten Läden ergänzt.

Ein neues Stück Sulzerareal

Papieri-Areal

Umnutzung ehemaliges Kesselhaus und Nutzungskonzeption Gewerbeflächen Neubauten

Kesselhaus © Visualisierung: papieri-cham.ch

Standort
Fabrikstrasse und Knonauerstrasse, 6330 Cham

Auftraggeberin
Cham Immobilien AG

Konzeption
Auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik entsteht über 15 Jahre ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier für 2000 Einwohner/innen 1000 Arbeitnehmer.

Das Kesselhaus, als Herzstück des Areals beinhaltet öffentliche Nutzungen wie eine Gastronomie und eine Halle mit Marktständen. In den oberen Geschossen wird in Büros und Ateliers, sowie einem Coworking-Space gearbeitet. Um das Kesselhaus ballen sich Dienstleistungen und Versorgungsangebote, Verpflegung, Kultur und Erlebnis.

Das neue Papieri-Areal bietet ein Gesamtangebot in Gehdistanz

Glasi-Quartier Bülach

Nutzungskonzeption Gewerbeflächen

Piazza © Visualisierung: Matchcom / Steiner AG

Standort
Schützenmattstrasse und Schaffhauserstrasse, 8180 Bülach

Auftraggeberin
Logis Suisse AG und Baugenossenschaft Glattal Zürich

Konzeption
Auf dem Areal der ehemaligen «Glasihütte» sind neben rund 550 Wohnungen über 20’000 m^2 Gewerbeflächen geplant.

Durch einen Mietermix, der unterschiedliche Zielgruppen, Flächenansprüche, Ausbaugrade und Zahlungsmöglichkeiten berücksichtigt, wird eine vielfältige Mischung und eine Belebung im Quartier gefördert. Neben publikumsorientierten Shops und gastronomischen Konzepten entstehen in zwei Gebäuden kleinteilige Werkstätten für das produzierende Kleingewerbe.

Ein lebendiges Quartier entsteht durch eine Vielfalt an Menschen, Angeboten, Tätigkeiten und Interaktionen

Testplanung Industrieareal Binningerstrasse

Begleitgremium in Testplanung und Beratung Masterplan

Luftbild Industrieareal Binningerstrasse © Foto: Gemeinde Allschwil

Standort
Binningerstrasse, 4123 Allschwil

Auftraggeberin
metron AG und Gemeinde Allschwil

Konzeption
Das Gewerbegebiet rund um die Binningerstrasse ist heute das wichtigste Versorgungsgebiet der Gemeinde Allschwil. Künftig soll sich das Areal zu einem Gewerbe-, Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit Wohnanteil entwickeln.

Die Realisierbarkeit dieser Entwicklungsabsicht wurde im Zuge einer Testplanung von drei Planungsteams geprüft. Ausgehend von den Beiträgen formulierte das Begleitgremium grundlegende Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Gebiets. Gestützt darauf wurde der Masterplan Binningerstrasse erstellt.

Entwicklung des Masterplans anhand eines Testplanungsverfahrens

Joweid-Areal

Nutzungskonzeption Gewerbeflächen und Beratung Masterplan

Luftbild Joweid Areal © Foto: ImmoLIGA AG

Standort
Joweid Zentrum, 8630 Rüti

Auftraggeberin
metron AG

Konzeption
Das ehemalige Joweid-Areal der Maschinenfabrik Rüti soll neuen Nutzungen zugeführt werden. Das Ziel der Entwicklung ist eine zukunftsträchtige Transformations- und Nutzungsstrategie mit einem Masterplan festzulegen.

Das Areal soll mehrheitlich als Gewerbeareal bestehen bleiben, in Teilbereichen ist auch Mischnutzung mit Wohnen möglich. Für die Flächen auf dem gesamten Areal wird eine Nutzungskonzeption erstellt, die als Grundlage für den Masterplan dient.

Die Entwicklung des Joweid-Areals zu einem lebendigen Arbeits- und Wohnort

3.5 Referenzen: Container-Dorf

Basislager

Zwischennutzung und langfristiges «Container-Dorf»

Basislager © Foto: openhouse-Zürich

Standort
Aargauerstrasse 14-94, 8048 Zürich

Auftraggeberin
Swiss Life

Konzeption
Auf einer ehemaligen Brache in der Binz entsteht das Container-Dorf «Basislager». Mit dem Ziel, günstige Ateliers und Werkstätten zu schaffen, werden mit wenig Investitionsaufwand Baucontainer umgenutzt.

Menschen aller Art treffen hier in künstlerischen wie unternehmerischen Berufsfeldern aufeinander: Vertreterinnen der Kunst, Fotografie, Mode, Literatur, Musik und Bildhauerei; ebenso junge Start-ups und Personen im Kleingewerbe. Das erfolgreiche Projekt wird nach Ablauf der Zwischennutzung auf ein Grundstück in Altstetten umgesiedelt.

Aus einer Zwischennutzung wird ein langfristiges Projekt

FOGO

Nutzungskonzeption Gewerbeflächen

FOGO © Foto: Fischer AG Immobilienmanagement

Standort
Geerenweg 11 / 11a / 23 / 23a / 23b,
Aargauerstrasse 200, 8048 Zürich

Auftraggeberin
AOZ

Konzeption
Ein neues Stück Stadt entsteht beim Bahnhof Zürich-Altstetten: FOGO schafft in Baucontainern und einfachen Holzmodulen Raum für innovative Gastronomie, Jungunternehmen, Bildungsangebote und Kulturproduktion mit Flüchtlingsunterbringung und Wohnungen für junge Erwachsene in Ausbildung.

Ein Ort offen für Entwicklungen der Zukunft – je nach Bedürfnissen der beteiligten Nutzer/innen.

Ein Ort zum Wohnen und Arbeiten, Verweilen und Spielen, für Projekte und Veranstaltungen