

Wie Phönix aus der Asche

«Wagi» wird das Areal in Schlieren umgangssprachlich genannt, was irgendwie nicht so richtig zu Spin-offs und Biotechnologie passen will. «Wagonsfabrik» heisst noch heute die Bushaltestelle. Eine Zeitreise ins ehemalige Industriequartier Schlieren.



Seit zwanzig Jahren bringt die Neunutzung des Wagi-Areals neues Leben nach Schlieren.



Es war am 8. August 1985, vor ziemlich genau 20 Jahren, als mit einem Donnerschlag – der bis dahin grössten Gebäudesprengung der Schweiz – ein Schlusspunkt unter ein erfolgreiches, letztlich aber trauriges Kapitel Schweizer Industriegeschichte gesetzt wurde: Auf dem Areal der Schweizerischen Wagons- und Aufzügefabrik AG in Schlieren, SWS, wurden Wohnhäuser, ein Magazin und eine Lagerhalle mit 250 Kilogramm Sprengstoff dem Erdboden gleichgemacht. Am Boden zerstört war nicht nur die «Wagi» selber, auch die 740 ehemaligen Mitarbeitenden der Wagonsfabrik standen vor dem Nichts. Gut zwei Jahre vorher war die Schliessung des Traditionsunternehmens angekündigt worden, das für die Stadt und das Umfeld während Jahrzehnten Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeberin Nummer 1 gewesen war.

Mitte Oktober 2005, Augenschein am gleichen Ort: Der Bus Nummer 31 hält an der Haltestelle «Wagonsfabrik», bis zur Wagistrasse sind es nur ein paar Schritte. Nichts deutet mehr auf die frühere Nutzung hin. Wer die ehemalige Industriemeile entlang geht, trifft auf Handwerksbetriebe, Restaurants, Lebensmittelläden, Fernsehstudios – und eine stattliche Anzahl Biotechnologie-Firmen, darunter die börsenkotierte Cytos, die mit BSE-Schnelltests bekannt gewordene Prionics und die kürzlich von der Roche übernommene Glycart.

Phönix aus der Asche in Schlieren? Offensichtlich liess sich die Stadt trotz des Schocks der Wagi-Schliessung nicht lähmen. Wesentlichen Anteil an der 20-jährigen Erfolgsgeschichte hat der Hauptinvestor Leo Krummenacher, der einen Grossteil des Areals bereits 1984, also noch vor der definitiven Schliessung, kaufte und sehr rasch damit begann, die 55 000 Quadratmeter für eine Umnutzung zu sanieren und neu zu gestalten. Um sich ganz dieser neuen und spannenden Aufgabe widmen zu können, hat der ehemalige Inhaber von mehreren Industriebaufirmen diese kurz nach dem Kauf des Wagi-Areals veräussert und die GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG gegründet (www.ghzschlieren.ch). Seit Beginn verbindet die Zürcher Kantonalbank mit der GHZ eine starke partnerschaftliche Zusammenarbeit.

In einzelnen Gebäuden, welche die Wagonsfabrik nicht mehr benötigte, konnte Leo Krummenacher schon 1985 neue Firmen ansiedeln und Kontakte mit potenziellen Neunutzern knüpfen. Parallel dazu galt es, Altlasten wie etwa ein riesiges Tanklager mit 3,6 Millionen Liter Fassungsver-

mögen zu sanieren, bestehende Gebäude wo möglich zu modernisieren und neue Bauten zu konzipieren. So wandelte sich das Gesicht der Wagi kontinuierlich. Heute ist der auffälligste Bau sicher die von Santiago Calatrava erstellte Halle, in der die Fernsehstudios von Star TV und ein Videoproduktionsunternehmen untergebracht sind. Auffällig ist aber auch die Massierung von jungen Biotechnologie-Unternehmen, die auf dem gesamten Areal verteilt sind.

Gesuchte Labors. Leo Krummenacher blickt zurück: «Bereits Ende der Achtzigerjahre siedelte die ETH hier einige Institute an. So ergaben sich Kontakte zu Forschern, und irgendwann kamen Anfragen von Biotech-Firmen.» Das war der Anfang einer Entwicklung, die das ehemalige Wagi-Areal langfristig zu einem bedeutenden Biotechzentrum machen soll. Doch dazu waren erst einmal Investitionen im grossen Stil nötig. Leo Krummenacher: «Der Hauptgrund, warum sich hier im Laufe der Jahre mehrere Biotech-Unternehmen angesiedelt haben, liegt darin, dass wir Investitionen in Labors getätigt haben, wozu sonst niemand bereit war.» Cytos, ein Spin-off der ETH, war das erste Biotech-Unternehmen, das auf dem Wagi-Areal Einzug hielt. Mario Jenni, Präsident des Vereins Biotech Center Zurich, spricht von einer Magnetwirkung, welche die Ansiedlung von Cytos ausübte: «Die jungen Biotech-Firmen, von denen die meisten Spin-offs der ETH oder der Uni Zürich sind, sind untereinander sehr gut vernetzt. Wenn sich an einem Ort eine gute Möglichkeit bietet, spricht sich das schnell herum.» Das Spezielle am Biotech Center Zurich ist denn auch, dass die GHZ diesen Jungunternehmen bezugsbereite Labors mit dazugehörigen Büroräumlichkeiten und Gemeinschaftsräumen – etwa Sitzungszimmer oder Räume mit gemeinschaftlich genutzten Geräten – zu äusserst attraktiven Konditionen anbietet. Auch die verkehrstechnische Infrastruktur mit der Anbindung zum Flughafen, dem Autobahnanschluss und der S-Bahn zum Zürcher Hauptbahnhof wird von allen geschätzt.

Harald Eistetter, CEO von The Genetics Company, die seit 2002 in Schlieren ansässig ist, bestätigt denn auch: «Arbeitsflächen für Biotech-Unternehmen müssen speziell ausgestattet sein. Wir brauchen nicht nur Büroräume, sondern auch Laboratorien. Das gibt's in der Regel nur an Institutionen wie Universitäten oder ETHs. Zudem haben wir hier die einmalige Möglichkeit, uns mit anderen Firmen auszutauschen, die im gleichen Campus und Geschäftsfeld tätig sind, und gemeinsam Veranstaltungen zu organisieren.» In der >



Nur der Name erinnert an die alte Wagonfabrik in Schlieren.

Vergangenheit konnten die Biotech-Unternehmen auf dem Wagi-Areal so die Bundesräte Couchepin und Villiger empfangen.

Und Raffael Fehlmann, Betriebsleiter der Phytax GmbH, die sich auf die Qualitätskontrolle von chinesischen Heilmitteln spezialisiert hat, ergänzt: «Wir sind seit zwei Jahren hier. Vorher waren wir an der Uni eingemietet und suchten nach einem Ort mit mehr Platz. Selber ein Labor einzurichten, ist jedoch für eine kleine Firma wie unsere unglaublich teuer. Hier konnten wir sofort zu arbeiten beginnen, ohne uns um Dinge wie Abluftanlage, Laborgeschirrspüler und weiteres Laborzubehör kümmern zu müssen.»

Weitere Expansion nötig. Das Biotech Center Zurich trägt wesentlich zum Erfolg der Neunutzung des Wagi-Areals bei. Doch wie soll es weitergehen, wohin geht die Reise in den nächsten 20 Jahren? Leo Krummenacher und sein Neffe Walter, der seit zwei Jahren Geschäftsleiter der GHZ ist, sehen die Umnutzung als Prozess, der noch lange nicht abgeschlossen ist. Der nächste grosse Meilenstein ist ein Neubauprojekt, das der Stadt Schlieren zur Begutachtung bereits vorliegt. Mit den geplanten Neubauten wollen die Arealeigentümer und Investoren künftig ihr Angebot für Biotechnologie-Firmen erweitern. Damit das Projekt wie vorgesehen realisiert werden kann, muss die Gemeinde allerdings

einer Umzonung des Areals zustimmen. «Es wäre für den gesamten Standort wichtig, dass wir das geplante Projekt angehen können. Wenn das nicht gelingt, schläft das Projekt Biotech ein, und dann sehe ich keine weitere Entwicklung mehr. Denn wir müssen sehr attraktive Arbeitsplätze zu günstigen Bedingungen anbieten können», sagt Leo Krummenacher.

Mario Jenni verdeutlicht: «Nehmen Sie als Beispiel Glycart, die kürzlich von der Roche übernommen wurde. Wenn wir wollen, dass die Roche längerfristig hier in Schlieren bleibt, müssen wir Expansionsmöglichkeiten vorweisen können.» Denn erfolgreiche Firmen brauchen mittel- bis längerfristig viel mehr Platz. Und auch um neue Firmen anziehen zu können, müssen sowohl der nötige Platz

KMU UND ZKB IM GLEICHEN BOOT

Die emotionalen Wogen gingen hoch in Schlieren, nachdem die Schliessung der traditionsreichen «Wagi» 1983 angekündigt worden war. Spätestens als Exponenten des Limmattaler Gewerbes bei ihr anknüpften, wurde auch die Zürcher Kantonalbank mit den Herausforderungen einer Um- und Neunutzung des Fabrikgeländes konfrontiert. Während Leo Krummenacher die GHZ ins Leben rief und die NZZ schliesslich ihr Druckzentrum nach Schlieren verlegte, gründete die ZKB im Sommer 1984 zusammen mit Vertretern des Gewerbes ein Konsortium, das den kleineren westlichen Teil des Areals übernahm. Die ZKB beteiligte sich mit einer Mehrheitsquote am Konsortium der Schlieremer KMU und übernahm die Projektleitung. Gemeinsam war man bestrebt, den Strukturwandel zu fördern, neue Arbeitsplätze zu schaffen und eine Basis für eine zukunftsgerichtete Umnutzung zu schaffen. Bei den lokalen Behörden und den Gewerkschaften traf das Projekt rasch auf eine grosse Akzeptanz. Während der rund dreijährigen Dauer gelang es, neue Nutzer zu finden und Neubauten zu realisieren. Für die ZKB war es eine Gelegenheit, sich im Sinne ihres Leistungsauftrages als Bank der KMU zu betätigen und ihr umfassendes Know-how im Bereich Immobilien einzubringen.



wie auch die entsprechend ausgestatteten Arbeitsplätze und ein attraktives Umfeld vorhanden sein. Gerade grössere Firmen sind oft auf der Suche nach repräsentativen Räumlichkeiten.

Vision: Europäisches Biotech-Zentrum. Bis jetzt sind auf dem Wagi-Areal dank entsprechenden Investitionen gegen 1000 Arbeitsplätze entstanden, fast 400 davon allein in der Forschung. Mit den projektierten Neubauten sollen in den nächsten 15 Jahren nochmals 1000 Arbeitsplätze hin-

zukommen. «Wenn wir uns in diese Richtung weiterentwickeln können, ergeben sich daraus noch viel mehr Möglichkeiten: Wir könnten etwa eine gemeinsame Kinderkrippe und eine Kantine einrichten und neue Biologielaboranten für die ganze Schweiz ausbilden», sagt Mario Jenni. Auch wenn das noch Zukunftsmusik ist und die Umnutzung des Wagi-Areals Schritt für Schritt weitergehen wird, bleibt das Ziel doch klar: Dort wo früher Aufzüge und Schienenfahrzeuge produziert wurden, soll einmal ein europäisch namhaftes Biotech-Zentrum zu Hause sein. ●

INDUSTRIEBRACHEN IN DER SCHWEIZ – DIE SANIERUNG UND NEUNUTZUNG LOHNT SICH

Ein Quadratmeter pro Sekunde: In diesem Tempo wächst die Siedlungsfläche in der Schweiz. In einer Stunde werden 3600 Quadratmeter verbaut, an einem Tag ergibt das die Fläche von zwölf Fussballfeldern. Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Versorgung und Freizeit verschlingen freie Flächen. Diese Entwicklung kostet nicht nur enorm viel Boden, sie zieht auch hohe Kosten für den Bau und den Unterhalt der errichteten Infrastruktur nach sich und führt zu einer stetig zunehmenden Zersiedelung einst zusammenhängender Landschaftsflächen.

Im Gegenzug harren in der Schweiz 17 Millionen Quadratmeter Industrieflächen einer Neunutzung. Grund für die plötzlich frei werdenden Industrieflächen ist einerseits der stetige Rückgang an Industriearbeitsplätzen – Stichwort Deindustrialisierung – und andererseits die gleichzeitige Verlagerung der verbleibenden Arbeitsplätze des Industriesektors aus den Zentren hinaus an die Peripherie. Die Industrieareale in der Schweiz entsprechen zusammengekommen etwas mehr als der Grösse der Stadt Genf. Ein Drittel ist vollständig ungenutzt und steht leer, ein Drittel ist zwar zwischen-, aber untergenutzt, und ein Drittel dient noch der ursprünglichen industriellen Nutzung. Kommt hinzu, dass ein Grossteil dieser Flächen an innerstädtischen, sprich verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen angesiedelt ist und allein schon deswegen für neue Nutzungen wie Wohnen oder Büros für Dienstleistungsbetriebe und KMU eigentlich prädestiniert wäre. Trotzdem entscheiden sich heute viele Investoren für einen Neubau im Grüngürtel der Agglomeration. Die zur Um-

nutzung frei werdenden Industrieflächen bergen nach Einschätzung der Studie* «die brachliegende Schweiz» ein ungeheures Wertpotenzial von bis zu 10 Milliarden Franken. Die Autoren rechnen damit, dass den Eigentümern jährlich Mieterträge von mindestens 0,5 Milliarden Franken entgehen und den Standortgemeinden Steuereinkünfte zwischen 150 und 500 Millionen Franken.

Das Bundesamt für Raumplanung ARE hat gemeinsam mit dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL eine Studie erstellen lassen, die einen Überblick über brachliegende Industrie- und Gewerbeareale in Siedlungsgebieten der Schweiz liefert (siehe Quelle). Sie gibt Auskunft über die Lage der Areale, ihre Grösse und die heutigen Nutzungen sowie über Bodenbelastungen und liefert Schätzungen zu deren Sanierung. Anlass dazu gab ein parlamentarischer Vorstoss, der vom Bundesrat verlangte, das Ausmass von Brachflächen mit Altlasten, die Hindernisse einer Umnutzung und Massnahmen zu deren Beschleunigung aufzuzeigen. Die Ergebnisse sind ermutigend: Es ist nicht nur möglich, sondern für Eigentümer, Standortgemeinden, Investoren und neue Nutzer auch attraktiv, ehemalige Industrieareale einer Neunutzung zuzuführen.

*Quelle:

Andreas Valda, Reto Westermann: «Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen». Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL, Bern (2004).