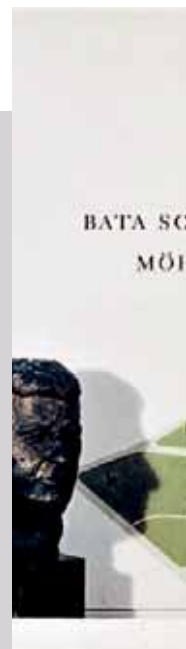


Verfolger eines gemeinsamen Ziels: Rudolf Vogel, Fredy Böni und Reto Kuoni

Obwohl sie teilweise unterschiedliche Interessen wahren, haben sie einen gemeinsamen Nenner: den Bata-Park lebendig zu halten. Rudolf Vogel von Vogel Architekten (l.) sanierte im Auftrag der Jakob Müller AG die ersten Wohnhäuser des Areals – die ehemaligen Ledigenhäuser. Weitere Sanierungen und neue Wohngebäude sind in Planung. Fredy Böni (M.) ist Gemeindeammann von Möhlin und Vertreter der Bata-Kommission. Diese setzt sich unter anderem aus Vertretern der kantonalen Denkmalpflege zusammen, die den Erhalt der historischen Substanz der Gebäude überwacht. Reto Kuoni (r.), Angestellter der Jakob Müller Immobilien, vertritt die Interessen des heutigen Besitzers des Geländes, der Jakob Müller AG und sucht nach Möglichkeiten, den Park rentabel zu gestalten.

www.vogelarchitekten.ch, www.moehlin.ch, www.mueller-frick.com



Erweckt aus dem Dornröschenschlaf

In der Gemeinde Möhlin liegt ein für die Schweiz einzigartiges Gelände, das früher sowohl industriell wie auch als Wohnzone genutzt wurde. Mithilfe finanzieller Unterstützung des neuen Grundeigentümers soll es zu neuem Leben erweckt werden. Ein Gespräch aus dem und über den Bata-Park.

Redaktion + Interview: Silvia Steidinger

Früher wurden hier Schuhe produziert, und die Bata-Angestellten waren auf dem Areal angesiedelt. Was hat sich seither verändert?

Fredy Böni (FB): Bis 1990 unterhielt Bata auf dem Gelände noch den Schweizer Hauptsitz mit Büroräumlichkeiten. 2000 suchte das Unternehmen schliesslich einen Käufer für das ganze Areal. Dieser fand sich in einer Interessengemeinschaft, welche die Idee einer virtuellen Universität verfolgte. Aus diversen Gründen missglückte dieses Unterfangen, und das Unternehmen ging Konkurs. Die Jakob Müller AG kaufte aus dieser Konkursmasse schliesslich das Areal als zukünftigen Produktionsort und als Kapitalanlage. Heute zeigt sich die Situation wie folgt: Einen Teil der Fläche nutzt die Jakob Müller AG für den eigenen Betrieb. Kleingewerbe sind auf dem Areal eingemietet, und seit kurzem ist Postauto Nordschweiz Mieterin einer neuen Halle. Die ehemaligen Wohnhäuser sind noch immer bewohnt. Rudolf Vogel (RV): Wir haben hier eine Industriebranche im klassischen Sinn, auf der eine einzigartige Mischung von Kleingewerbe,



Einzel- statt Reihenhäuser

Der Bata-Park im aargauischen Möhlin besteht seit rund 80 Jahren. 1932 war Thomas Batas Vision, dass seine Mitarbeiter in der Nähe der Fabrik, in die sie täglich zur Arbeit gingen, wohnen konnten. Wie im tschechoslowakischen Zlin, wo sich der Hauptsitz Batas befand, wurde eine Siedlungsarchitektur gewählt, die an das Vorbild englischer Gartenstädte anknüpfte. Neben den Fabrikationshallen wurden zwei Ledigenhäuser (separate Häuser für ledige Frauen und Männer), eine Direktorenvilla, ein Wohlfahrts- haus und mehrere Wohnhäuser gebaut. Dabei wurde auf Einzelhäuser mit Garten statt auf Hochhäuser gesetzt. Obwohl die Anlage für nur eine Generation gebaut wurde, stehen die Gebäude alle noch heute. Die Jakob Müller AG hat den Park 2005 gekauft und darauf ein modernes Fertigungs- zentrum für den Schmaltextilmaschinenbau errich- tet. Das Thema Wohnen und Arbeiten wird neu aufgegriffen.

1

1 Siedlungsarchitektur nach Bata: Auf dem Areal wurden nicht nur Produktions- und Bürohallen errichtet, sondern auch Wohn- und Lebensraum für die Angestellten erschaffen.

2 Die Gebäude basieren allesamt auf demselben Bausystem: Die mit modularen Schalungen seriell, kostengünstig und schnell herstellbare Tragwerkstruktur aus Sichtbeton wurde mit Backsteinen ausgefacht. Hier im Bild: die Fabrikationshalle und das Bürogebäude.



2

Grossindustrie und Anwohnern Platz findet. Die Bedürfnisse werden sich aber durch die geplante Sanierung zwangsläufig ändern, hauptsächlich auch im Hinblick auf verdichtetes Wohnen.

Aber das Areal steht doch unter kantonalem Denkmalschutz?

FB: Kantonal denkmalgeschützt sind zwei alte Hallen und das ehemalige Wohlfahrtsgebäude. Das Areal steht unter einem sogenannten «Ensembleschutz», der zwar definiert, dass das gesamte Areal als zusammenhängendes Gefüge national schützenswert ist, aber nicht genau festlegt, wie dieser Schutz konkret auszusehen hat. So wird sich erst noch zeigen, wie man mit gewissen Themen wie etwa der Umgebungsgestaltung oder der weiteren Sanierung der Wohnhäuser umzugehen hat.

RV: Die Sanierung der ehemaligen Ledigenhäuser war gewissermassen ein Testlauf, bei dem die verschiedenen Interessengemeinschaften zu definieren versuchten, wie zukünftige Änderungen aussehen könnten. Eines der

herausragenden Merkmale des Parks ist, dass man damals mit einer Landreserve bauen konnte, die praktisch nichts kostete. Wenn man das heute betrachtet, grenzt das an Verschwendung, aber diese Grosszügigkeit macht gerade den Reiz und das Besondere dieser Überbauung aus. Zum Glück wurde das auch von den zuständigen Instanzen erkannt. Die Kernzone, also die Zone, in der die denkmalgeschützten Bauten stehen, soll genauso locker bebaut erhalten bleiben. Der angrenzende Bereich soll langfristig aber Rendite erzielen können. Konkret heisst das, dass in einer «Nachverdichtungszone» dichteres Bauen möglich sein wird.

Wusste die Jakob Müller AG, was beim Kauf des Objekts alles auf sie zukommen würde?

Reto Kuoni (RK): Nein. Beim Kauf war eine komplett andere Zonen- und Nutzungsordnung in Kraft, die sich danach noch änderte. Ausserdem hatte man keine Erfahrung mit denkmalgeschützten Gebäuden. Zum Glück war es aber nicht so, dass plötzlich der Riegel

vorgeschoben wurde und von allen Seiten Einwände und Ansprüche kamen, sondern bei allen Parteien im Vordergrund stand, gemeinsam eine Lösung zu finden. Schliesslich war allen klar, dass der Bata-Park langfristig ausstürbe, würde die Jakob Müller AG nicht investieren. Und auch, dass eine Firma nur überleben kann, wenn sie früher oder später Gewinne erzielt.

FB: Lange Zeit herrschte eine grosse Unsicherheit in der wohnenden Bata-Bevölkerung, aber auch bei den Bewohnern der Gemeinde, weil man nicht wusste, wohin die Reise geht. Das Horrorszenario wäre gewesen, wenn das Areal keinen Käufer gefunden hätte und notgedrungen an die Gemeinde gefallen wäre. Die notwendigen finanziellen Mittel wären langfristig gar nicht zur Verfügung gestanden.

Was für Schwierigkeiten traten zutage?

FB: Das Hauptproblem war, dass die Jakob Müller AG ein Gelände mit einem rechtsgültigen Nutzungs- und Zonenplan kaufte, der künftig aber ein theoretisches Einwohner-)



3 Des Parks höchstes Gut ist die Grosszügigkeit der Park- und der Grünanlagen.

4 Viel Potenzial mit strengen Regeln: Die denkmalgeschützten Hallen sollen Raum für Loftwohnungen und einen Businesspark bieten, ohne dass die erhaltenswerte Substanz dabei zu Schaden kommt.

«Für unsere Gemeinde ist der Bata-Park eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete der nächsten Jahre.» Fredy Böni



› potenzial von 1100 Personen für den Park vorsah. Das entspricht immerhin der Grösse eines Dorfes! Die Problematik bestand nun darin, dass das Kaufobjekt, aufgrund der weitgreifenden Eingrenzungen des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Gebäude, gar nicht gemäss dem ursprünglichen Zonen- und Nutzungsplan bebaut werden durfte. Es war also verständlicherweise nicht gerade spassig für die Jakob Müller AG, als sie realisierte, dass zwar ursprünglich über 1000 Bewohner angesiedelt werden konnten, praktisch aber nur noch von 800 bis 850 Bewohnern die Rede war. Toleranz von allen Seiten war also gefragt.

Was für Menschen leben heute hier?

RK: Wo früher ausschliesslich Bata-Arbeiter wohnten, gab es in den letzten Jahren eine starke Durchmischung der «Batalianer», also der ehemaligen Bata-Arbeiter, mit deren Nachkommen und mit Menschen, die hinzuzogen, um günstig zu wohnen, oder weil sie ihr Kleingewerbe auf dem Areal betrieben. Wir

haben sogar Angestellte der Jakob Müller AG, die hier wohnen. Mittlerweile können wir von zwei Hauptkategorien von Anwohnern sprechen: Jenen, denen kostengünstiges Wohnen wichtig ist, und jenen, die wegen der einmaligen Atmosphäre hierherziehen.

Was erhoffen Sie sich für den Bata-Park?

FB: Wenn es uns gelingt, den ehemaligen Geist von Bata zu erhalten und das Herzblut aller Beteiligten heute – der Jakob Müller AG, den Architekten, der Gemeinde und des Kantons – einzubringen und die entsprechenden Interessen zu vereinen, dann ist uns ein Generationenwerk gelungen. Nämlich etwas zu erhalten und es gleichzeitig weiterzuentwickeln. Nicht zuletzt ist der Bata-Park eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete für unsere Gemeinde.

RV: Ich denke, wir haben hier eine einmalige Chance, eine wegweisende Lösung für ein aktuelles Problem zu bieten. Die Arbeitswege werden heutzutage immer länger, und wir er-

sticken am Verkehr: Unsere Lösung dafür beinhaltet Batas ursprüngliche Idee. Und zwar dort zu wohnen, wo auch gearbeitet wird. Ausserdem wollen wir einen lebendigen Bata-Park erschaffen und nicht ein Museum wie es beispielsweise das Ballenberg ist.

RK: Es wurde klar signalisiert, dass eine Umnutzung stattfinden kann – selbstverständlich unter der Bedingung, dass die schützenswerte Substanz bewahrt wird. Ideen für die beiden denkmalgeschützten Hallen haben wir bereits. Einerseits sollen Loftwohnungen neuen und einzigartigen Wohnraum bilden, andererseits planen wir einen Businesspark in einer der Hallen. Unsere Vision sieht im Idealfall so aus: Wir möchten einen Arbeitsort für den Kleingewerbler wie auch den Grossunternehmer schaffen. Familien und Menschen aller Generationen sollen hier neben Kreativen mit ihren Ateliers ihr Zuhause finden und die Weiterentwicklung des Bata-Parks mitgestalten. Wir jedenfalls sind gespannt was die Zukunft für den Park bringt.



Das sanierte Ledigenhaus: Aussen kaum verändert, finden sich im Innern anstelle zahlloser kleiner Räume zwei Wohnungen mit integrierten Ateliers.

Alles unter einem Dach

Bereits vor 80 Jahren strebten die Bata-Planer eine Struktur an, bei der Arbeiten und Wohnen vereint waren. Auch heute sprechen verschiedene Faktoren für wie auch gegen eine Mischung von Arbeitsplatz und Wohnbereich. Text + Interview: Reto Kuoni, Redaktion: Silvia Steidinger

Längere Arbeitswege und die Förderung von Home-Office sind nur einige der zahlreichen Faktoren, die das Bedürfnis verstärken, Arbeit und Wohnen örtlich zu verbinden.

Steigender Zeitbedarf für den Arbeitsweg

Im Jahre 2011 waren in der Schweiz von rund 4,2 Millionen Erwerbstätigen 3,7 Millionen Arbeitspendler. Das bedeutet, dass beinahe 90 % ihr Heim für die Arbeit verliessen. Gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) benötigte ein Arbeitnehmer im Jahr 2000 durchschnittlich 23 Minuten für den Weg zur Arbeit. Elf Jahre später waren es bereits 30 Minuten. Zwar klingt eine Steigerung um sieben Minuten nach relativ wenig, jedoch bedeutet dies auf ein Arbeitsjahr gesehen (bei 220 Arbeitstagen) einen Mehraufwand von über 50 Stunden. Der Grund für die zeitintensiveren Arbeitswege ist laut dem BFS nicht die Überlastung der Verkehrswege, sondern dass die Wegstrecken immer länger werden. Die grossen Unternehmen der Schweiz zentralisie-

ren ihre Standorte, um logistische Synergien zu nutzen und Kosten zu reduzieren. Die Bevölkerung der Schweiz ist aufgrund dessen je länger je mehr gezwungen, für die Arbeit weitere Wege auf sich zu nehmen. Welche Auswirkungen hat das aber für die Zukunft? Die Bevölkerung der Schweiz wird weiterwachsen, die Infrastrukturen von Strassen und Schienen stossen bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen. Ist beispielsweise Home-Office eine Möglichkeit, dieses Problem zu entschärfen?

Arbeiten von zu Hause aus – Home-Office

Die stetige technologische Weiterentwicklung der elektronischen Medien ist ein Faktor für das Wirtschaftswachstum in der Schweiz. Mit den heutigen Smartphones ist man beinahe immer und überall erreichbar und kann so Mails, Kalender und Dateien jeglicher Form mit anderen austauschen. Das mobile Büro ist so ein stetiger Begleiter. Durch diese Fortschritte erhält der Begriff «Home-Office» in der Arbeitswelt immer mehr an Bedeutung. So nahmen

dieses Jahr 41 104 Personen am 4. Home Office Day teil (Quelle: www.homeofficeday.ch). Dieser verfolgt das Ziel, dass möglichst viele Erwerbstätige an diesem Tag ihre Arbeit von zu Hause aus erledigen. Neben der Zeitersparnis, der Minderbelastung der Umwelt und der Entlastung der öffentlichen Verkehrsmittel wie auch des Individualverkehrs unterstützt Home-Office Familien, bei denen beide Elternteile arbeitstätig sind. Gegner von Home-Office warnen aber, dass durch die Isolation des Arbeitnehmers soziale Aspekte zu kurz kommen. So findet während der Arbeit kein sozialer Austausch mehr statt. Die Qualität der Teamarbeit leidet unter der räumlichen Trennung der Mitarbeiter. Dies hat Auswirkungen auf die zwischenmenschlichen Beziehungen und auf die Kommunikation innerhalb eines Arbeitsteams. Schliesslich bestimmt auch die Art der Arbeit, ob Home-Office die richtige Lösung ist.

Der Autor arbeitet bei der Jakob Müller Immobilien AG in der Verwaltung. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

Der heutige Grundeigentümer des Bata-Parks sanierte die in die Jahre gekommenen Ledigenhäuser von Grund auf, wobei die Idee des kombinierten Wohnens und Arbeitens aufgenommen wurde. Es entstanden vier Wohnungen mit integrierten Ateliers. Man wohnt im Ober- und arbeitet im Erdgeschoss. Seit Anfang Mai sind alle Wohnungen und Ateliers bezogen. Einer der Bewohner der frisch sanierten Ledigenhäuser ist der Fotograf Urs E. Meyer.

Weshalb haben Sie sich fürs Arbeiten zu Hause entschieden?

Urs E. Meyer (UEM): Mein Vater war Architekt und arbeitete praktisch ausschliesslich von zu Hause aus. Überall lagen Pläne und Skizzen,

und es gab mal hier, mal dort «Arbeitsecken». Als ich dann meine Berufsausbildung abgeschlossen hatte, war mir das sicher ein Vorbild. Ich arbeitete damals als freischaffender Designer und Art Director und hatte eigentlich stets kurze Arbeitswege, aber dazwischen doch auch verschiedene Arbeitsorte wie Zürich, Basel etc. Mit der Zeit hat sich diese Art des Schaffens auch für mich als richtig herauskristallisiert.

Was sind Ihre persönlichen Erfahrungen mit Home-Office? Wo sehen Sie Nachteile?

UEM: Für mich liegt ein klarer Vorteil in der Effizienz der Arbeit. Man arbeitet dann, wenn man Power hat und in meinem Beruf, wenn die Inspiration da ist. Wenn man sich als Ar-

beitgeber bewusst macht, wie viel Zeit von Mitarbeitern auch «abgesehen» werden muss, so ist die Idee bzw. das Konzept «Arbeite, wann du Power hast – und dann dafür doppelt so gut und effizient» bestechend. Selbstverständlich gibt es auch in meinem Berufsfeld Arbeiten, die dann erledigt werden müssen, wenn sie anfallen. Wenn Wohn- und Arbeitsort nahe zusammenliegen – also unter Umständen im selben Haus oder sogar derselben Wohnung – dann braucht es ein hohes Mass an Disziplin, um eine saubere Trennung zwischen Leben und Arbeiten aufrechtzuerhalten. Ist hier eine Unschärfe vorhanden, dann leiden beide Bereiche – das Private wie auch das Geschäftliche.