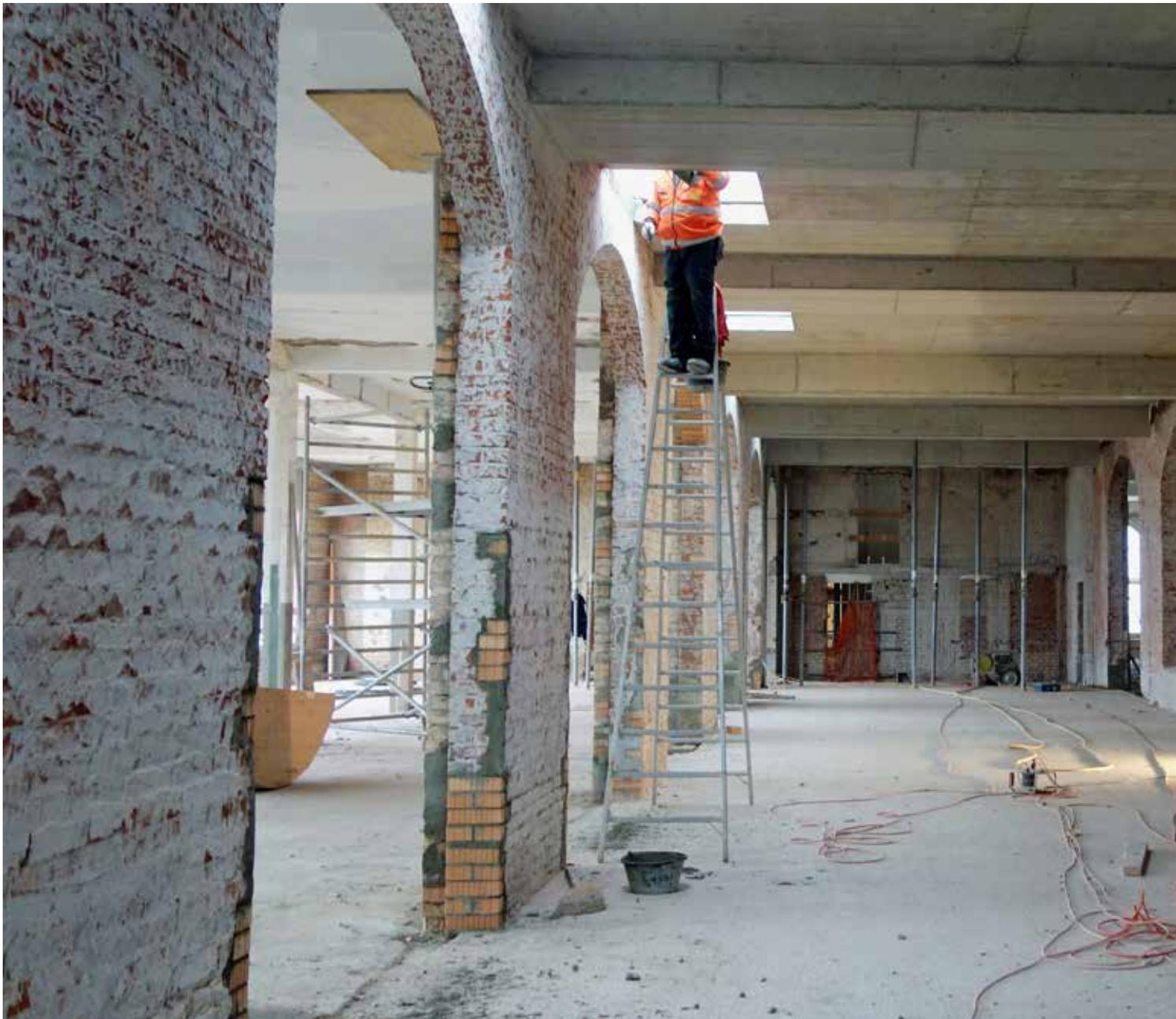


Sanierung Hamel-Gebäude

# Die neue Drehscheibe von Arbon

Zurzeit wird das Hamel-Gebäude in Arbon für 35 Millionen Franken saniert. Das ist wichtig für die weitere Entwicklung von Arbon, denn das Gebäude verbindet die Stadt sowohl mit dem See als auch mit dem «Saurer WerkZwei». Ausserdem fungiert es zukünftig als Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr, liegt es doch direkt zwischen Bahnhof und dem neuen Bushof.

Von Stefan Breitenmoser



Im 18. Jahrhundert boomte die Industrie in Arbon. Webereien, Stoffdruckereien, Färbereien und Stickereien produzierten erlesene Stoffe für die ganze Welt. Und auch die dazu benötigten Maschinen stammten grösstenteils aus Arbon. Denn Franz Saurer und seine Söhne bauten ihre Firma kontinuierlich zum grössten Unternehmen der Ostschweiz aus. Daneben sorgte mit Arnold Baruch Heine ein weiterer Geschäftsmann in Arbon für Furore, besass er doch die weltweit zweitgrösste Stickereifabrik. Im Jahr 1907 baute Baruch Heine das Hamel-Gebäude, das den Namen seinem zweiten Besitzer, Edmund Hamel,



Das Hamel-Gebäude liegt direkt neben dem Bahnhof in Arbon.

Bilder: Stefan Breitenmoser



Erstes Obergeschoss: In diesen historischen Räumlichkeiten wird im Herbst des nächsten Jahres ein Fitnesscenter seine Pforten öffnen.

verdankt. Er kaufte das Gebäude 1923 und nutzte es für die Carl Hamel Spinn- und Zwirnereimaschinenproduktion. Die florierende Industrie liess die Einwohnerzahl in Arbon rasant ansteigen, wanderten doch viele Facharbeiter aus den umliegenden Ländern in die idyllische Ortschaft am Bodensee aus.

Diese Zeiten liegen weit zurück, denn mittlerweile ist es um die Ostschweizer Stoff- und Stickereiproduktion nicht mehr so gut bestellt, auch wenn Michelle Obama bei der Inaugurationsfeier ihres Gatten St. Galler Spitzen trug. Gleiches gilt für den stolzen Lastwagenbauer Saurer, der 1982 vor der übermächtigen Konkurrenz aus Italien und Deutschland kapitulieren musste. 1986 begrub Saurer auch das Webmaschinen-geschäft. Seither war das Saurer Areal in Arbon dem schleichenden Untergang geweiht. Das gilt für das Hamel-Gebäude, welches zentral gleich neben dem Bahnhof von Arbon liegt und die letzten 25 Jahre leer stand.

### Neues Verkehrskonzept für die Stadt

Erst als die HRS Real Estate AG 2012 das 204 000 Quadratmeter grosse Areal en bloc für 35 Millionen Franken der OC Oerlikon abkaufte, kam wieder Leben in die Sache. Zuvor hatte die HRS bereits das Hotel «Metropol» erworben, welches ebenfalls gleich neben dem Bahnhof am See liegt. Als die HRS 2013 aber auch noch das Hamel-Gebäude von der Stadt übernahm, gab es in Arbon einen kleinen Aufschrei, weil plötzlich grosse Teile der Stadt im Besitz der HRS waren. «Der Grundbesitz von HRS hat am Anfang Angst gemacht», weiss auch Michael Breitenmoser, Leiter Entwicklung «Saurer WerkZwei» bei der HRS: «Doch die Stadt Arbon hat gemerkt, dass wir aufgrund des angrenzenden Saurer-Areals grosses Interesse daran hatten, das Hamel-Gebäude sinnvoll zu entwickeln.» Der Arboner Stadtrat spricht denn auch in Bezug auf das

Engagement des international tätigen Thurgauer Generalunternehmers von einem «absoluten Glücksfall». Nur so könne der neue Stadtteil «mit einem Partner aus einer Hand» entwickelt werden. Mittlerweile hat die HRS den Hamel an die St. Galler Pensionskasse weiterverkauft.

Für die Entwicklung des «Saurer WerkZwei», einer der grössten Industriebranchen der Schweiz mit einem Ausmass von rund 40 Fussballfeldern, war indes auch die verkehrstechnische Erschliessung entscheidend. Diese trägt in Arbon den etwas umständlichen Namen «Neue Linienführung Kantonsstrasse», kurz NLK. «Die Erschliessungskosten waren auch der Grund, wieso mit dem Areal lange nichts passierte. Erst als klar war, dass die NLK kommt, hat Oerlikon verkauft. Somit war die NLK der eigentliche Impuls für die Arealentwicklung», erklärt Breitenmoser. Mittlerweile ist die neue Kantonsstrasse, die parallel zur Bahnlinie zwischen dem Bodensee und dem «Saurer WerkZwei» verläuft, fertiggestellt. Ebenso ist die Unterführung vom Bahnhof zum Hamel gebaut und die verkehrstechnischen Erschliessungen abgeschlossen. Der Bushof nordseitig des Gebäudes kann also im Dezember 2016 seinen Betrieb aufnehmen. Dann wird das schöne, rote Backsteingebäude definitiv zur neuen Stadtmitte.

### Fabrikcharme des Hamels erhalten

Wegen der zentralen Lage nennt Breitenmoser die Entwicklung des Gebaudekonzepts als eine



Visualisierung: HRS

**Blick von Norden auf den Hamel: Im Dezember 2016 wird der neue Arboner Bushof seinen Betrieb aufnehmen. Ebenfalls zu sehen ist die wieder aufgebaute Dachkrone auf dem Kopfteil des Gebäudes.**

der grössten Herausforderungen. «Es stand von Anfang an fest, dass wir uns bei der Sanierung möglichst am ursprünglichen Aussehen des Gebäudes orientieren wollten. Jedoch war unklar, ob wir nur restaurieren oder ob wir auch bereits abgerissene Teile wieder nachbauen wollten.» Nach längeren Diskussionen entschied man sich für die letztere Variante, weshalb nun auch die bereits abgerissene Dachkrone mit der Balustrade wieder originalgetreu nachgebaut wird – quasi das Tüpfelchen auf dem *i (siehe Visualisierung oben)*. Bei der Rekonstruktion orientierte man sich vor allem an alten Plänen und Fotos, die erst mühsam zusammengesucht werden mussten. Als Glück erwies sich dabei das Engagement der Kreuzlinger Architektin Rita Schiess von der Pfister Schiess Tropeano und Partner Architekten AG, die als Spezialistin für historische Bauten gilt. Sie war es nämlich, die in einem

St. Galler Archiv auf die alten Ausführungspläne stiess, nach denen der Hamel nun saniert wird.

Doch bevor man mit den Sanierungsarbeiten beginnen konnte, mussten zuerst verschiedene An- und Aufbauten abgerissen werden. Denn während der Jahre war die Fabrikhalle immer wieder erweitert worden. «Wir haben nun weniger Nutzungsfläche, dafür entspricht der Grundriss wieder jenem von 1907», so Breitenmoser. Originalgetreu werden natürlich auch die 146 grossflächigen Bogenfenster restauriert, die dank einer Höhe von bis zu 4,7 Metern viel Licht in die Halle bringen. 13 davon sind sogar noch die alten. «Das Glas gibt der Halle den speziellen Charme. Deshalb werden die Einkaufsläden, welche ins Erdgeschoss des Hamel-Gebäudes kommen, auch nur bis zu einer gewissen Höhe eingebaut, so dass oben immer noch Licht durchkommt und man die Fabrikhalle auch als solche wahrnimmt»,



**Der Charme der Spinnereimaschinen-Fabrik: Durch die grossen Fenster dringt viel Licht. Deshalb werden die Einkaufsläden nicht ganz bis zur Decke eingebaut.**

sagt Breitenmoser. Sowieso war den Verantwortlichen wichtig, die wertvolle Substanz und den Fabrikcharme bestmöglich zu erhalten.

### Stein im Sumpf

Dass dies nicht immer einfach ist, zeigte sich beispielsweise bei den Backsteinen, welche für den Hamel wegen ihrer roten Farbe so charakteristisch sind (siehe Bild unten). «Das Gebäude ist über 100 Jahre alt, und es gibt heute keine solchen Backstein mehr. Die Masse und die Farben haben sich im Lauf der Jahre geändert. Deshalb mussten wir lange experimentieren, bis wir die richtige Farbe hatten. Schliesslich handelt es sich bei Backsteinen um ein Naturprodukt, und es kommt drauf an, wie lange man diese brennt», erklärt Breitenmoser. Zum Glück fand man aber auch hier mit den Keller Ziegeleien den richtigen Partner. Die nachgefertigten Backsteine werden zurzeit puzzleartig in die löchrigen Stellen eingefügt. Gewisse Stellen des Mauerwerks mussten jedoch ganz neu aufgebaut werden.

Die grösste Herausforderung bei der Sanierung war indes die Statik des Gebäudes – insbesondere des Kopfteils. «Das Gebäude entspricht nicht den neuesten Normen. Die Decken sind alle sehr dünn und filigran. Wenigstens war die Grundstruktur aus Beton und nicht aus Stahl wie bei anderen Gebäuden auf dem Saurer Areal», so der Leiter Entwicklung des «Saurer WerkZwei». Das Problem war aber, dass in den Kopfteil des Gebäudes einerseits die Bahnhofunterführung mündet.



«Früher war das Saurer Areal eine verbotene Stadt. Wir öffnen es wieder für die Bevölkerung.»

Michael Breitenmoser, Leiter Entwicklung «Saurer WerkZwei» bei der HRS

Andererseits ist dort der Zugang zur Tiefgarage, die unterhalb des Bushofs liegt. «Wir mussten also den statisch kompliziertesten Teil des Gebäudes unterkellern. Und wie auf dem ganzen Areal folgt nach bereits 2,5 Metern das Grundwasser», so Breitenmoser. Deshalb musste der ganze Kopfteil mittels Abfangstützen und Sicherungsmass-

nahmen neu fundiert werden (siehe Bild unten). «Das Fundament war wie ein Floss aus Stein, das im Sumpf steht», so Breitenmoser.

### Eine Mall mit Wohnungen

Die Sanierungsarbeiten laufen nach Plan, und der Rohbau ist bereits fertiggestellt. Lange Zeit war allerdings unsicher, ob auch der Bushof zeitgleich realisiert werden kann, dessen Busfahrkanten quasi das Dach der Tiefgarage bilden. Doch seit die letzten Einsprachen bereinigt sind, steht fest, dass der Bushof auf den Fahrplanwechsel im Dezember 2016 seinen Betrieb aufnehmen kann. Bereits im Herbst 2016 wird der Hamel für die Bevölkerung geöffnet.

Das Erdgeschoss des Kopfteils übernimmt die Aufgabe als Durchgangspassage mit Gastroflächen und wird 24 Stunden pro Tag geöffnet sein. Das restliche Erdgeschoss wird zur Einkaufsmall mit verschiedenen Geschäften. Im ersten Stock befinden sich weitere Büro- und Geschäftsflächen. Ein Fitnesscenter auf rund 1100 Quadratmetern wird dort eröffnen, und weitere 350 Quadratmeter sind für zwei Unternehmen aus der Gesundheitsbranche reserviert. «Ein Jahr vor Eröffnung sind bereits 60 bis 70 Prozent der Gewerbe- und Büroflächen vermietet», sagt Breitenmoser stolz.

In den oberen Stöcken des Kopfteils werden insgesamt 15 Wohnungen realisiert. Diese haben alle Zugang zur wunderschönen Dachterrasse und bieten, durch die Fenster mit den Sandstein-



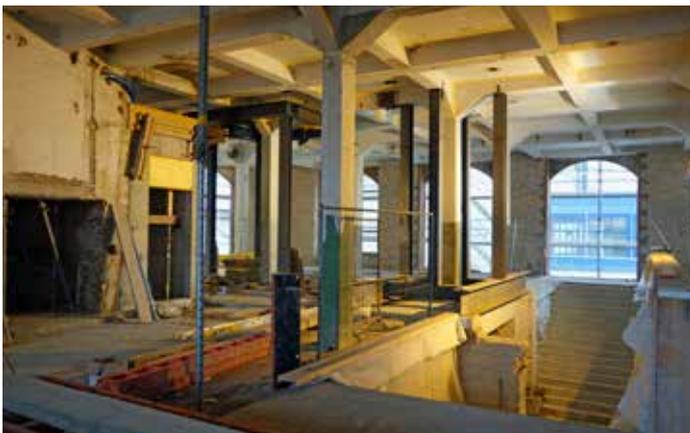
Bild: HRS

Die Arbeiten am Fundament des Kopfteils waren eine grosse Herausforderung. Links: Lange wurde getüfelt, bis die charakteristischen Backsteine das richtige Rot hatten.



Bild: HRS

Das «Saurer WerkZwei» ist mit einer Grösse von 204 000 Quadratmetern eine der grössten Industriebrachen der Schweiz.



Visualisierung: HRS

Vorher und nachher: Das Erdgeschoss des Kopfteils wird zur zentralen Durchgangspassage zwischen Bahnhof und Bushof, welche zum Verweilen einladen soll.

Säulen, einen schönen Blick auf den See. «Wir haben bei der Materialisierung der Wohnungen sehr darauf geachtet, dass auch dort nichts vom Charme der ehemaligen Spinnereifabrik verloren geht. So setzen wir in den Wohnungen beispielsweise auf Hartbetonböden, was für Lofts dieser Grössenordnung eher ungewöhnlich ist», so Breitenmoser. Trotz der grossen Höhe der Räume wirken die Wohnungen wie auch das ganze Gebäude äusserst filigran.

### Saurer Areal wächst und wächst

Unklar war lange Zeit, ob auch ein Kulturbetrieb im Hamel Einsitz nehmen wird. Dies war ursprünglich die Bedingung der Stadt beim Verkauf des roten Klinkergebäudes gewesen. Da nun die Musikschule und das Saurer Museum im Presswerk gleich neben dem Hamel zu liegen kommen, erübrigte sich diese Vorgabe. Denn die Musikschule Arbon verfügt dort über mehr als 2000 Quadrat-

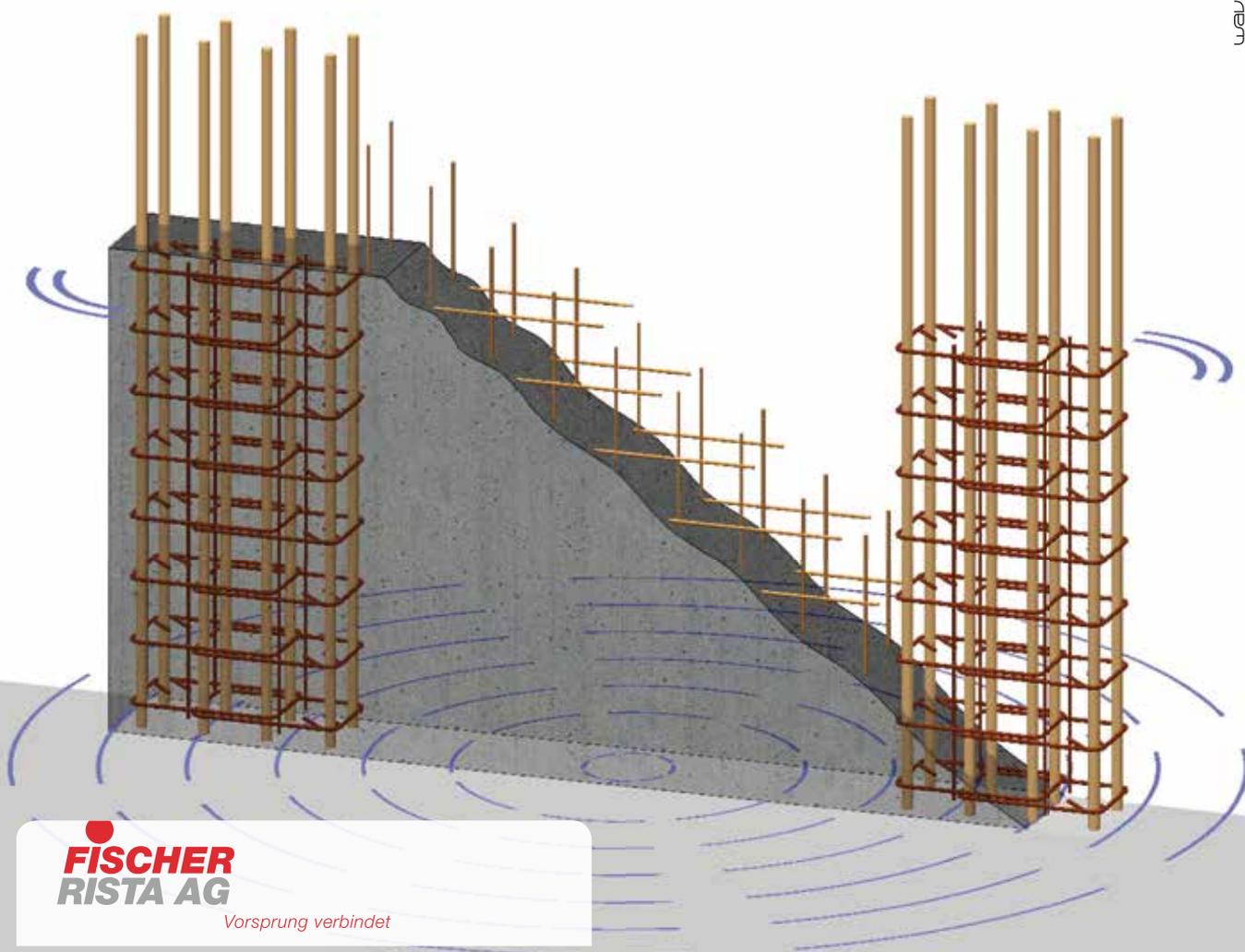
meter Fläche, zu welcher auch ein grosser Veranstaltungssaal in den Hallen des ehemaligen Presswerks gehört. Ebenfalls muss sich das Saurer Museum mit seinen rund 1300 Quadratmeter Fläche nicht verstecken (siehe Bild rechts). Im November 2016 sollten die Schule und das Museum fertiggestellt sein.

Die Bauarbeiten auf dem «Saurer WerkZwei» schreiten mit rasanter Geschwindigkeit voran. Bereits im Februar nächsten Jahres wird das Projekt «Wohnen Plus» fertiggestellt sein, welches 51 altersgerechte Wohnungen umfasst und 20 Millionen Franken kostet (siehe Situationsplan rechts). Im Herbst 2017 folgt dann das Projekt «Wohnen am Park». Insgesamt 81 Wohnungen plus Flächen fürs Gewerbe sind im Gebäude geplant, das von den Burkhalter Sumi Architekten aus Zürich entworfen wurde. Teile dieses Projekts sind bereits an die Asga Pensionskasse mit Sitz in St. Gallen verkauft, und mit den Baloise-Immo-

bilien wurde für das Projekt «Wohnen Plus» ein Käufer gefunden. «Unser Hauptinteresse ist das Entwickeln und Bauen und nicht der Besitz von Immobilien», begründet Breitenmoser diese Verkäufe. Das Interesse an den Liegenschaften sei aber gross. Das gelte auch für das im Frühling fertiggestellte Projekt «Haus am See», das allerdings nicht direkt Teil des «Saurer WerkZwei» ist, aber an dieses angrenzt.

### Sechs Hallen erhalten

Bald begonnen wird mit dem Bau des Parks, welcher gemäss dem Gestaltungsplan im Westen des Areals zu liegen kommt. Am ehemaligen «Arbomec-Gebäude», welches einst von Georges-Pierre Dubois entworfen wurde, laufen die Arbeiten ebenfalls auf Hochtouren. Dort wird der Jumbo-Markt sein neues Zuhause finden, welcher zurzeit noch auf der anderen Seite der Bahnschienen liegt. In der Pipeline ist ausserdem das moderne



**FISCHER**  
**RISTA AG**

*Vorsprung verbindet*

**FISEISMA®**  
**Erdbeben-Bügelssystem**

48235

## Die Innovation von Fischer Rista AG

Das fertig dimensionierte FISEISMA® Erdbeben-Bügelssystem ist die sichere Lösung für alle Gebäude.

- auf die Längsbewehrung abgestimmtes Erdbebenrandeinfassungssystem
- SIA-normkonform und mit Gutachten von Dr. Thomas Wenk

**FISEISMA®** Das Erdbebenrandeinfassungs-Bügelssystem

«Hotel Werk2», welches neben dem Hamel zu stehen kommt und zusammen mit diesem die zentrale Eingangspforte zum «Saurer WerkZwei» bildet.

Insgesamt bleiben sechs Hallen erhalten, obwohl im Gestaltungsplan nur zwei unter Denk-

malschutz stehen. Die HRS wollte vier davon erhalten. Zusammen mit dem Heimschutz einigte man sich dann aber auf sechs. «Aktuell sind wir mit einem Anlagevolumen von fast 150 Millionen Franken im Bau», so Breitenmoser. In den kommenden Jahren sollen Wohnungen für 1000 bis

1250 Personen und 800 bis 900 Arbeitsplätze entstehen. Breitenmoser: «Früher war das Saurer-Areal eine verbotene Stadt. Wir öffnen das Areal wieder für die Bevölkerung und erschaffen aus der ehemaligen Industriebrache einen neuen, lebendigen Stadtteil.» ■



Das Arbovec Gebäude, das von George-Pierre Dubois entworfen wurde.



Diese Halle des Presswerks wird zum Saurer Museum umgebaut.



Der Plan zeigt die vielen Bauprojekte auf dem Saurer-Areal.

1 Hammel-Gebäude 2 Busbahnhof 3 SBB Bahnhof Arbon 4 Museum 5 Hotel 6 Parkband 7 EKZ Rosengarten 8 EKZ Novaseta 9 Projekt «Riva, Leben am See» 10 Projekt «Haus am See» 11 Projekt «Wohnen im Park» 12 Projekt «Wohnen Plus» 13 Einfahrt Tiefgarage 14 Jumbo Maximo ● Projekte in Entwicklung ● Aussenparkplätze ● Bestandsbauten ● Freie Baufelder

# Sicherheit inklusive.



## Funktions-Türen und -Wandsysteme nach Mass:

Drehtüren, Pendeltüren, Schiebetüren, Verglasungssysteme und Wandsysteme mit integriertem Brand-, Rauch-, Schall- oder Einbruchschutz sowie mit Beschusshemmung – dafür bietet Ihnen die FeuerschutzTeam AG die Komplettlösung.



Brandschutz



Rauchschutz



Schallschutz



Einbruchschutz



Beschusshemmung



**FeuerschutzTeam AG**  
Kirchstrasse 3 ■ 5505 Brunegg  
Tel. 041 810 35 31  
Fax. 041 810 35 32



**SWISSBAU 12.01. bis 16.01.2016**  
**FEUERSCHUTZTEAM**  
**INNOVATIONEN & PREMIEREN.**  
Wir freuen uns, Sie bei auf der Swissbau  
(Halle 1.1, Stand D124) begrüßen zu können.

[www.feuerschutzteam.ch](http://www.feuerschutzteam.ch) [info@feuerschutzteam.ch](mailto:info@feuerschutzteam.ch)

48249

**HOCHEFFIZIENT**

**VIELSEITIG**

**ÖKOLOGISCH**

## Die Zukunft heisst Aerogel

Für die Raumfahrt entwickelt,  
im Bau x-fach bewährt.

**$\lambda = 0.014 \text{ W/mK}$**

AGITEC Aerogel eignet sich hervorragend für Neubau und Renovation, an Fensterleibungen und bei engen Platzverhältnissen – einfach überall wo schlanke Konstruktionen gefragt sind.

AGITEC bietet mit MultiTherm Aero zudem ein geprüftes Wärmedämmverbundsystem auf Aerogelbasis an.

AGITEC Aerogel gibt es in Vlies-, Platten- oder Granulatform und ist einfach zu verarbeiten.

**Aerogel und die Zukunft beginnt.**



**AGITEC AG**  
Eine Unternehmung der AGI AG für Isolierungen  
Langwiesenstrasse 6, CH-8108 Dällikon  
Telefon +41 (0)44 316 63 73, [www.agitec.ch](http://www.agitec.ch)

43795