

HIAG

metalli im wandel  
**WYDENECK**

# Wydeneck-Labor 2.0

## Arealentwicklung Wydeneck, Dornach

21. Mai 2022

Julius Grewe-Rellmann, Projektentwickler HIAG  
Michele Muccioli, Arealentwickler HIAG

# Agenda

1. **Über HIAG**
2. **Rückblick / Ausgangslage**
3. **Arealentwicklung Wydeneck – städtebauliches Gesamtkonzept**
4. **Infrastrukturprojekte**
5. **Einblicke in Fokusthemen:**
  - **Übergangsnutzung**
  - **Pionieretappe «Am Ramstelbach»**
6. **Grobfahrplan / Ausblick**

# 1. Über HIAG

## Unternehmen ([www.hiag.com](http://www.hiag.com))

- An SIX kotiertes Immobilienunternehmen, Familien-Ankeraktionär
- Immobilienportfoliowert rund CHF 1.8 Mrd., davon 2/3 Bestandesliegenschaften und 1/3 Entwicklungen
- Rund 40 Areale und 120 Liegenschaften, 2.7 Mio. m<sup>2</sup> Landfläche
- Rund CHF 60 Mio. Mietertrag p. a., 8.7 Jahre WAULT
- Fokus auf Industrie-/Gewerbe-, Logistik- und ausgewählte Wohnliegenschaften, 440'000 m<sup>2</sup> Mietfläche, rund 1'000 Geschäftsmietverhältnisse und 740 Wohnungen

## Integriertes Geschäftsmodell

- Entwicklungspipeline rund 60 Projekte, Investitionspotenzial rund CHF 2.6 Mrd., 740'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Rund 55 Mitarbeiter im Immobilienbereich
- **Entwickeln für das eigene Portfolio – nachhaltige Areal- und Projektentwicklung mit Langfristfokus**

## Qualität in Städtebau und Architektur

- **Varianzverfahren zur Sicherung von städtebaulicher und architektonischer Qualität in Projektentwicklungen**
- Aussenräume mit hochwertiger Aufenthaltsqualität

## Mission

- Nachhaltig Entwicklung von Arealen zu Destinationen mit Identität
- **Wir achten das Erbe einer Destination und nutzen deren Identität als Inspiration für das Neue**
- Wir handeln langfristig und streben nach ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich nachhaltigen Lösungen

## Werte

- Dinge bewegen, Chancen in die Hand nehmen, gemeinsam anpacken
- Neugierig sein, bereit sein etwas zu wagen
- **Verantwortung für unser Tun übernehmen, als zuverlässiger Partner für alle unsere Stakeholder**

# 1. HIAG entwickelt Destinationen an attraktiven Lagen wo sich Menschen und Geschäfte entfalten können!



Kunzareal Windisch / 2010 bis 2024



Walzmühleareal Frauenfeld / 2013-25



2K-Industriearéal, Kleindöttingen / 2005-2019

# 2. Rückblick

## Ausgangslage und Eigentumsverhältnisse

- Rund 130'000 m<sup>2</sup> eingezontes Industrieareal
- Mietvertrag mit Swissmetal (bis 2024/26)
- Diverse Dritteigentümer im erweiterten Planungssperimeter
- Schrittweise Umnutzung und Transformation
- Übergangsnutzung voraussichtlich 5-15 Jahre



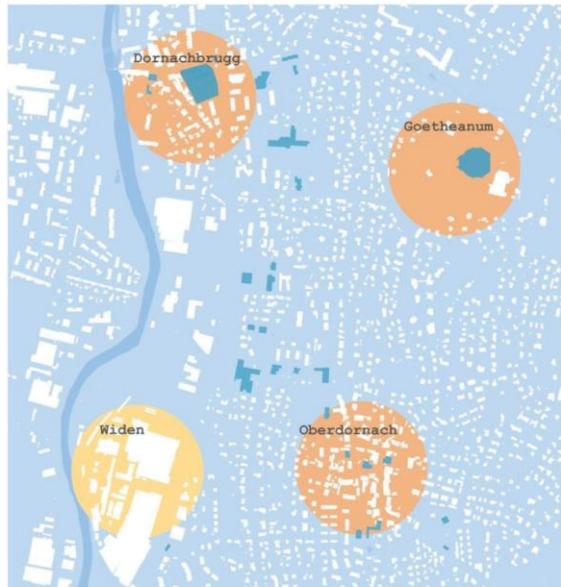
Eigentum HIAG, gefärbt

# 2. Rückblick

Ausgangslage für Planung und laufende Adaptierung auf sich veränderten Bedingungen

Einwohnergemeinde  
Dornach

## Räumliches Teilleitbild „Widen“



durch die Dornacher Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung  
vom 28. September 2014 genehmigt



### Ausgangslage 2015

- Räumliches Teilleitbild "Widen"
- Kantonaler Richtplan
- Raumkonzept Birsstadt 2035
- Aktionsplan Birsark Landschaft: Leuchtturmprojekt Birsraum, ML1

### Sich veränderten Rahmenbedingungen

- Planung SBB «Haltestelle Apfelsee» / Quartiersanbindung
- Zubringer A18
- Velovorzugsroute BL
- Gesellschaftliche Trends / wirtschaftliches Umfeld / Politik etc.



# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

## Teilzonenplan Wydeneck / Stand Mai 2021

Kanton Solothurn

**DORNACH**  
EINWOHNERGEMEINDE

**Teilbauzonenplan  
Wideneck - 1:2500**

Stand Vorprüfung, 6. Mai 2021

Mitwirkung vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX  
Öffentliche Auflage vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

Vom Gemeinderat beschlossen am XX.XX.XXXX

Der Gemeinderat

Vom Reglement

Publikation

2021/05/06

Planraum

### Teilzonen- und Erschliessungsplan Metalli Wideneck



Gemeinde Dornach  
Zonenvorschriften Zentrumzone Metalli Wideneck  
6. Mai 2021

Stand VORPRÜFUNG

Die grau hinterlegten Paragrafen stammen aus dem Zonen- und Baureglement der laufenden Ortsplanungsvision der Einwohnergemeinde Dornach (Stand Vorprüfung). Sie gelten bis zur Genehmigung des neuen Zonen- und Baureglements.

plan:team

#### Verbindlicher Planinhalt

##### Bauzonen

- Zentrumzone Wideneck, ES III
- Gebiet A
- Gebiet B
- Gebiet C

##### Eingeschränkte Bauzonen

- Grünzone Ramstebach, ES III
- Grünzone, ES III
- Birsparkzone, ES III

##### Überlagerungen

- Auenpark Birs
- Gestaltung Metallstrasse
- Drehscheibenplatz
- Metallplatz
- Gleisachse



Teilzonenplanrevision mit massgeschneiderten Bauvorschriften

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Richtprojekt



Modellaufnahme  
Masterplan / Situation

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Grundpfeiler



Ein einzigartiges Quartier mit industriellem Charme...



Kleinbauten am Drehscheibenplatz



Referenz: gastronomische Nutzungen / Kleinbauten an Birs



Erhaltenswerte Gebäude gemäss Masterplan

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Exkurs: Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Ein einzigartiges Quartier mit  
industriellem Charme... mit  
unerwünschten «industriellen Spuren»

Belastungsplan Bodenkontaminationen, 1-2 m



- Standort sehr gut untersucht
- Bodenbelastungen und Schadstoffe bekannt
- «keine Sanierungspflicht» jedoch mit Handlungsbedarf  
> keine Gefährdung für die Umwelt und Mensch
- Sanierung wird projektspezifisch definiert

Referenzbilder Altlasten- und Gebäudeschadstoffsanierung



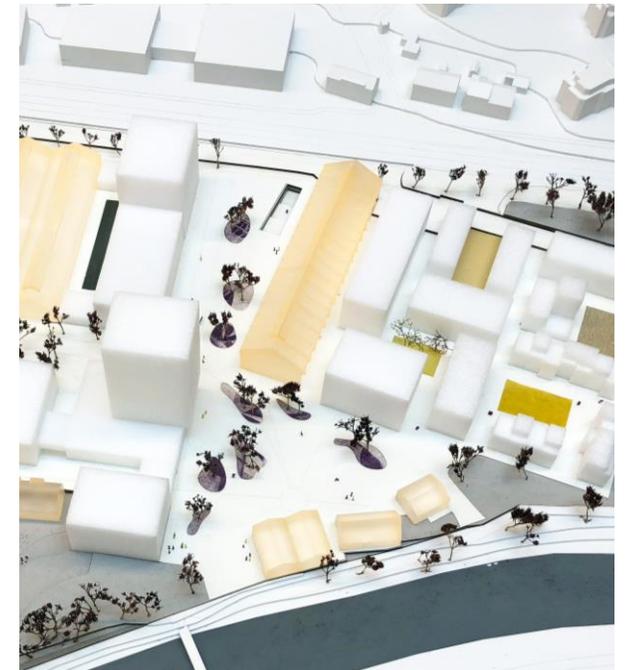
# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Richtprojekt

WYDENECK



DNA Metalli - Drehscheibenplatz



# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

## Grundpfeiler



**Verzahnung von Birsraum  
und Quartier schafft Qualität**  
Naherholung / Spiel /Freizeit

- Grundstücksfläche HIAG: ca. 130'000 m<sup>2</sup>
- Baufeldgrösse: 67'000 m<sup>2</sup>
  - Erschliessung: 15'000 m<sup>2</sup>
  - Plätze und Grünräume: 48'000 m<sup>2</sup>



Referenz: Limmatwest, Zürich



Referenz: Rietpark, Zug

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Grundpfeiler



Leuchtturmprojekt ML1  
Platz für Flora und Fauna

Stimmungsbild Auenpark



Stimmungsbild renaturierte Birs



Referenz: Murg-Auenpark, Frauenfeld

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Richtprojekt

WYDENECK



Auenpark – Renaturierung Birs

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

## Grundpfeiler



Platzsequenz als Zentrum  
und Quartieranbindung



Stimmungsbilder Platz und Unterführung



Stimmungsbild Industriestrasse

Industriestrasse als  
Gesicht zum Gleis hin

- Konzentration der publikumswirksamen Nutzungen
- Aktivierung der Erdgeschosse und hohe Repräsentativität an auserlesenen Orten
- Ankunfts- als auch Aufenthaltsplatz
- Anbindung / Vernetzung an die bestehenden Quartiere
- Trotz engen Platzverhältnissen wird grossen Wert auf eine angemessene Qualität gelegt

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Richtprojekt



Bahnhofsplatz – Industriestrasse



Bahnhofsplatz – Presswerk

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Grundpfeiler



Urbanes Quartier mit differenzierter Bebauung

Grosse Vielfalt, sowohl in der arch. Sprache als auch in den Nutzungen –  
Miete, Serviced Apartment, Stockwerkeigentum, genossenschaftliches Wohnen, Altersresidenz...

Gewerbe: nicht störendes Gewerbe, Produktionen, Dienstleistungen



Stimmungsbilder Wohnhof Binz, Zürich



Am Rietpark, Schlieren



Schappe, Arlesheim

# 3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Richtprojekt



Verkehrsberuhigte Metalli-Strasse



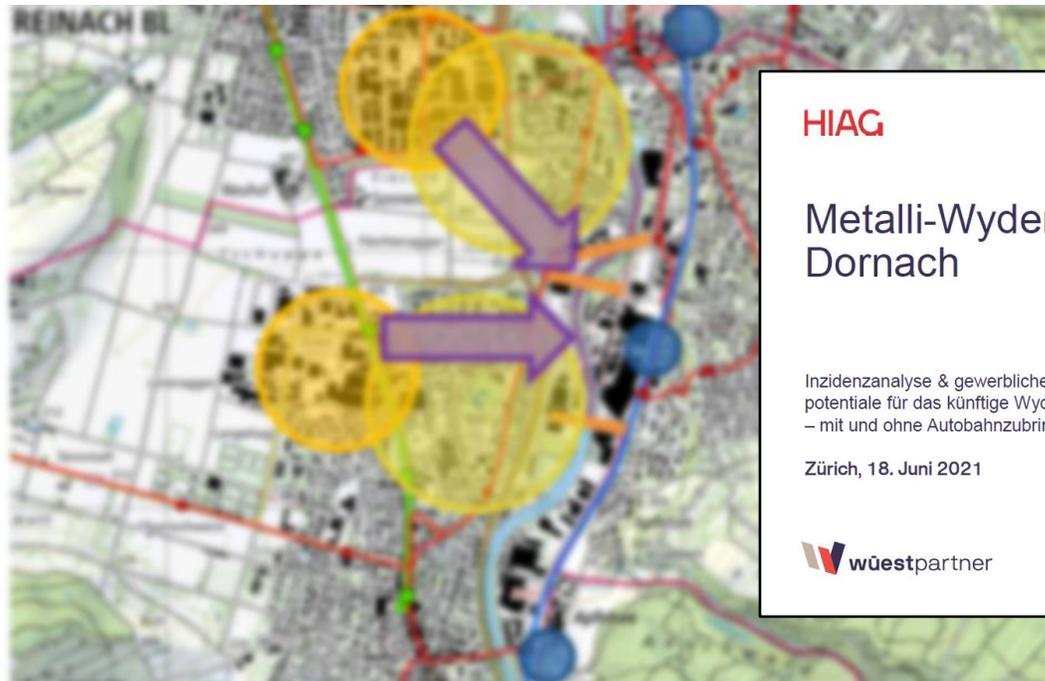
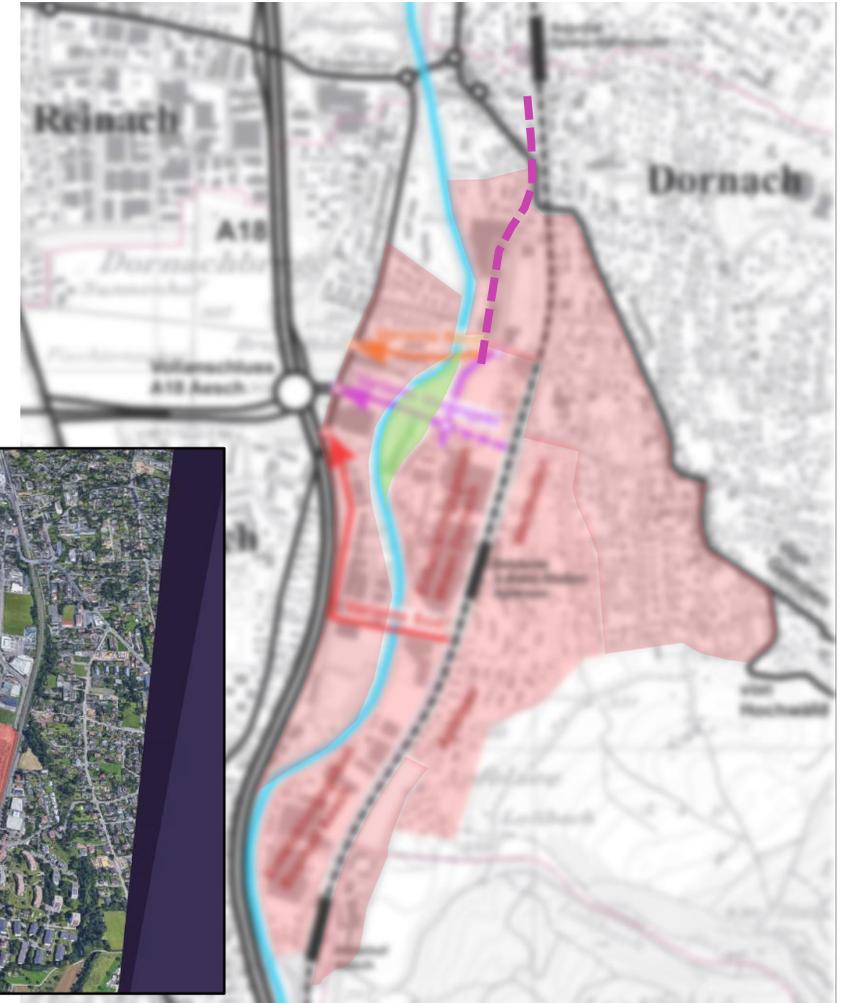
Metalli-Gasse – Industriegarten

# 4. Infrastrukturprojekte

## MIV / A18-Zubringer

- Entwicklungsverkehr sowie bestehender Verkehr der Quartiere Werbhollen und Apfelsee können direkt zum Vollanschluss A18 geführt werden.
- Gewerbeanteil von Erschliessungsgüte abhängig; Spannweite von 14% bis 30-35%
- HIAG setzt sich für eine sinnvolle Birsquerung und einen nachhaltigen Zubringer ein

*«A18-Anschluss steht nicht in Widerspruch zur nachhaltigen Entwicklung; er fördert die Nutzungsmischung und damit das Potenzial für ein Quartier der kurzen Wege.»*  
Zitat Nachhaltigkeits- und Inzidenzbericht



**HIAG**

Metalli-Wydeneck,  
Dornach

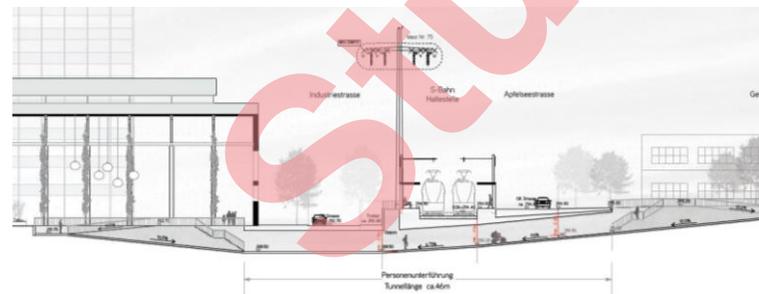
Inzidenzanalyse & gewerbliche Entwicklungspotentiale für das künftige Wydeneck Quartier  
– mit und ohne Autobahnzubringer A18

Zürich, 18. Juni 2021

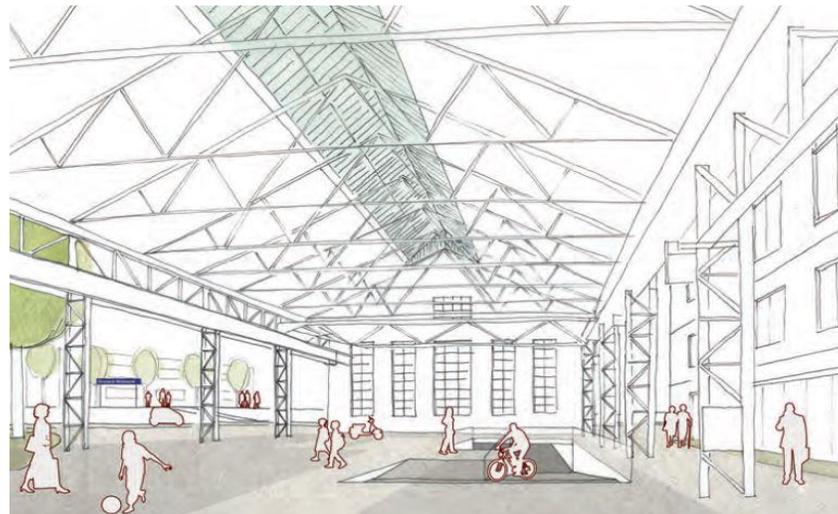
 wüestpartner

# 4. Infrastrukturprojekte

## S-Bahnhaltestelle Apfelsee / Quartiersanbindung



Querschnitt Quartiersanbindung



Skizze künftige Situation

- Vorstudie SBB abgeschlossen
- Stellungnahme BAV ausstehend
- Projektplanung und Realisierung ab 2023
- Inbetriebnahme S-Bahn-Haltestelle und Quartieranbindung, ca. 2028/29

# 5. Fokusthema Übergangsnutzung

## Um was geht es?

### Ausgangslage:

- Lange Entwicklungsdauer
- Swissmetal zieht sich schrittweise zurück
- Areal bisher unzugänglich
- Gebäude alt und für Industrie gebaut

### Ziele:

- Transformation initiieren und gestalten
- Leerstände vermeiden
- Mieterträge generieren
- Sicherheit verbessern (Präsenz, Belebung)
- Bekanntheit schaffen für Arealentwicklung
- Community-Building für künftiges Quartier

### Rahmenbedingungen:

- Zeitlich befristete Nutzungen
- Raum für Kreativität mit klaren Spielregeln
- Vielfältige Nutzungen für breite Bevölkerung



# 5. Fokusthema Übergangsnutzung

## Seit 2020 umgesetzt

### Gebäude/Vermietungen:

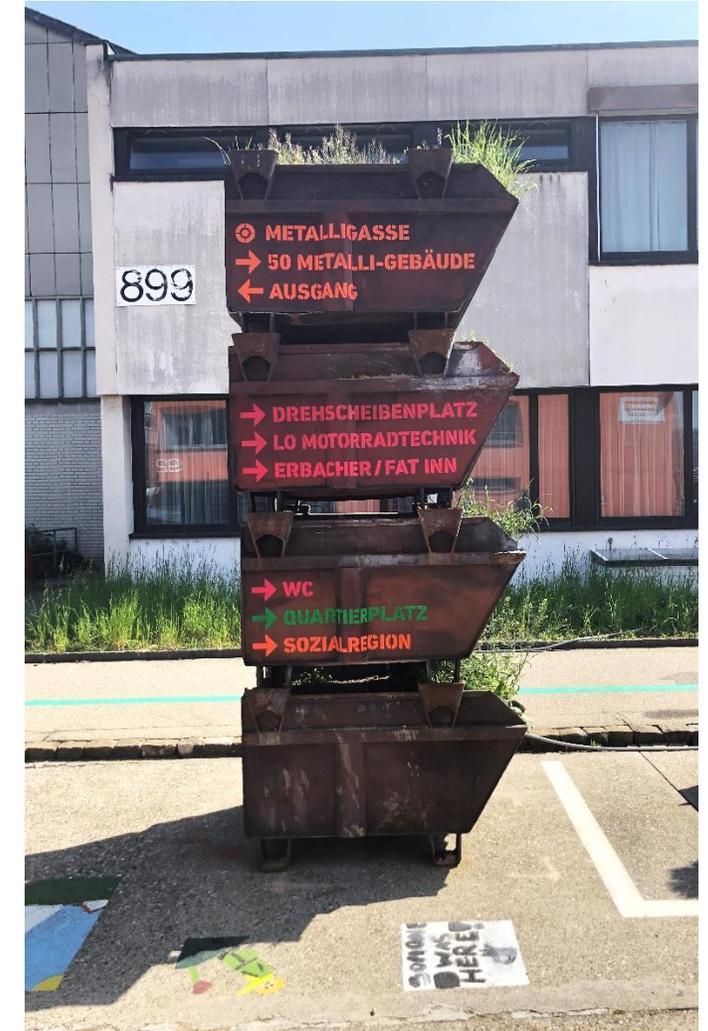
- Ca. 10 Gebäude ertüchtigt, ca. 50 Mieter
- Vermietung für Gewerbe, als Ateliers, Büros
- Öffentliche Angebote: Tipioase, Erbacher

### Infrastruktur:

- Büro-HIAG: Präsenz vor Ort!
- Arealöffnung: keine Zutrittskontrolle
- Öffentliche WC-Anlagen
- Beschilderung, Verkehrssicherheit

### Sichtbarkeit:

- Signaletik, Beschilderung
- Wegführung auf dem Areal
- Aussenraumgestaltung mit Pflanzen, Tischen, Strassenbemalung



# 5. Fokusthema Übergangsnutzung

## Ausblick

### Gebäude/Vermietungen:

- Neuvermietung Gebäude 50
- Div. weitere Räume/Gebäude

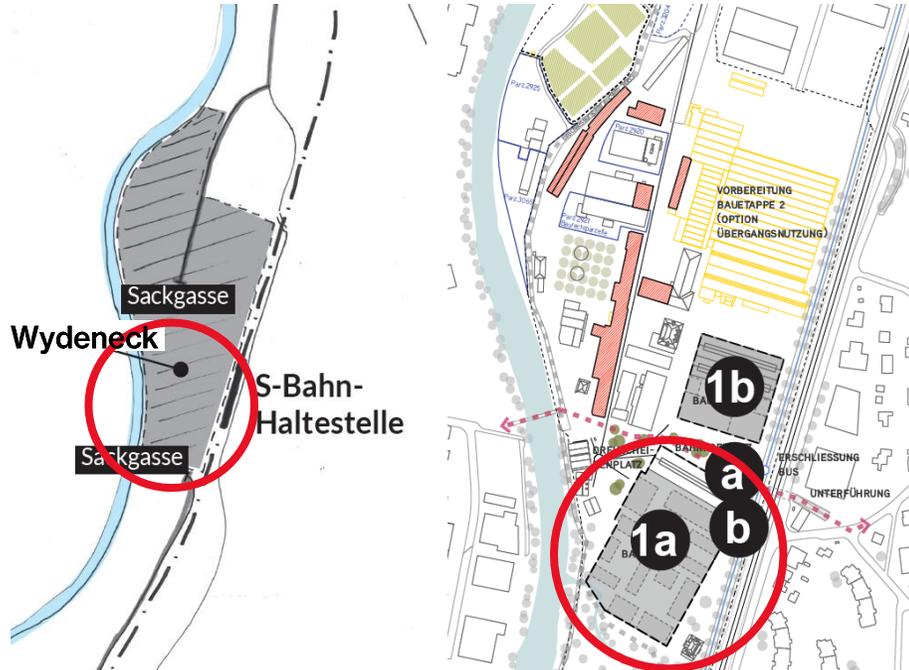
### Öffentliche Angebote:

- Anziehungspunkte schaffen
- Quartierplatz: Gründung Verein WydeKraftwerk für partizipative Gestaltung. Jetzt mitmachen!
- **Einweihung am Wydenfest, Sa. 11.06.2022 ab 11h**



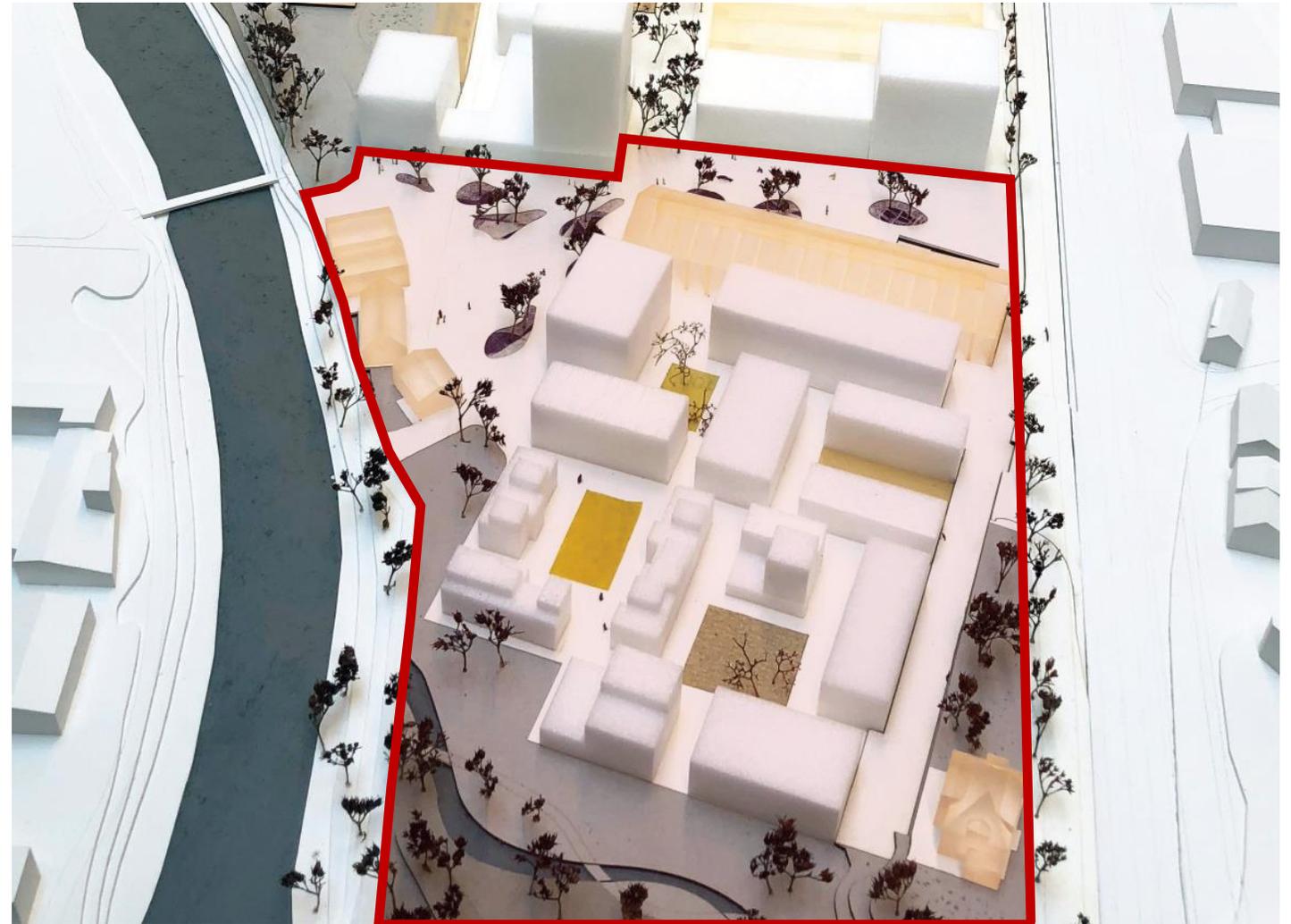
# 5. Fokusthema Pioniernutzung

## 1. Bauetappe «Am Ramstelbach»



Phase 1, «Sackgasse» / kaum Vernetzung

- Interdisziplinäre Untersuchung mit Schwerpunkt Soziologie
- Annahmen / Prämisse:
  - S-Bahn-Haltestelle inkl. Unterführung realisiert und in Betrieb
  - «Quartier in der Sackgasse»
  - Übergangsnutzung im nördlichen Bereich



Modellaufnahme Baufeld «Am Ramstelbach»

# 5. Fokusthema Pioniernutzung

## 1. Bauetappe «Am Ramstelbach»

Identifizieren von Zielgruppen

### Wohnen:

- Silver Ager im Umbruch
- Gesellige Senioren
- Unabhängige, junge Pärchen
- Junge, weltoffene Familien
- Mehrgenerationen-Wohnen
- Selbstbewusste Singles
- Patchwork-familys



### Gewerbe:

- Urban Manufacturing
- Kreativwirtschaft
- Einfache Quartiersversorgung



Referenzbilder möglicher Zielgruppen

# 5. Fokusthema Pioniernutzung

## 1. Bauetappe «Am Ramstelbach»



Referenzbilder Pionieretappe  
«Am Ramstelbach»

Grosse Nutzungsvielfalt und differenziertes Angebot für Wohnen und Gewerbe:

- Rund 150 bis 200 WHG (ca. 380 Einwohner)
- ca. 2'500 m<sup>2</sup> Gewerberäumlichkeiten
- kaum/keine Quartiersversorgung
- Renaturierung Ramstelbach
- Bahnhofplatz als Adresse und Eintritt ins Areal



# 5. Fokusthema Pioniernutzung

## 1. Bauetappe «Am Ramstelbach» - Mobilitätsmassnahmen

### Gesamtmobilitätskonzept Dornach sieht vor

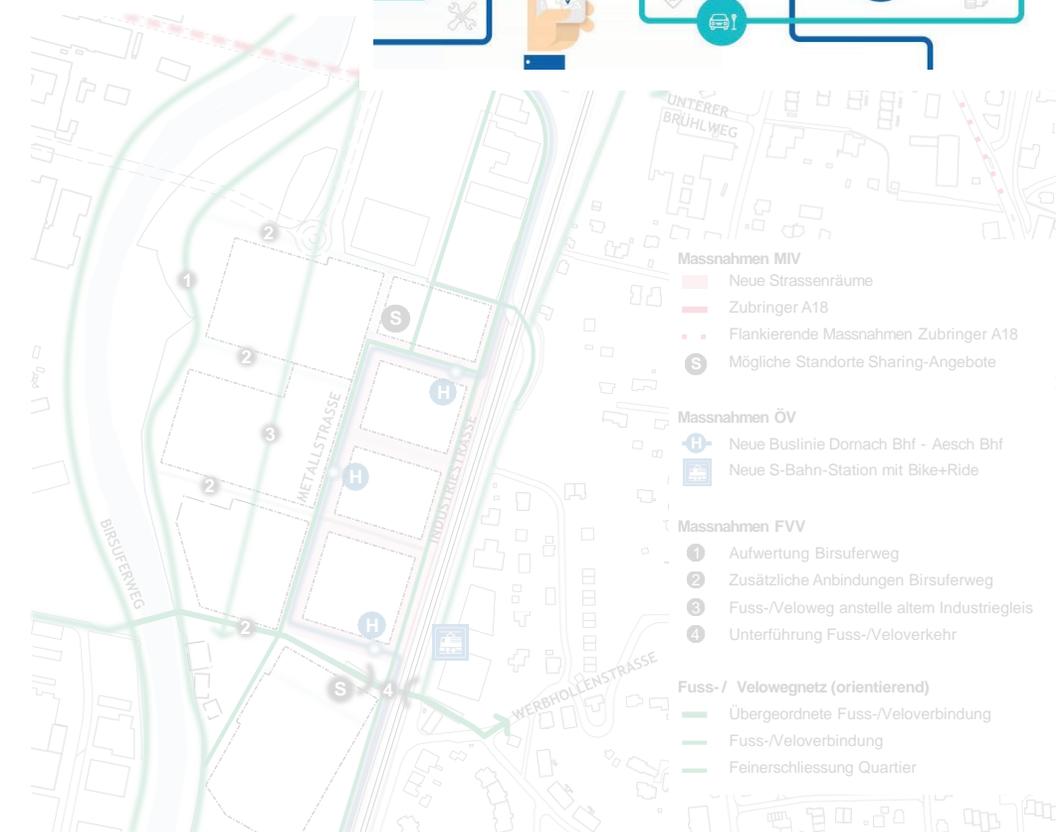
- Optimierung und Ausbau ÖV-Angebot
- Ausbau Velo- und Fussverkehrsnetz
- Parkplatzbewirtschaftungskonzept
- Umgestaltung und Umorganisation Hauptstrasse / Bruggweg
- Regionale Koordination der Verkehrsträger

### Ausgangslage

- Entwicklung ist von Infrastrukturprojekten abhängig
- Reduziertes Parkplatzangebot > ca. 0.6 PP/WHG

### Weiterführende Massnahmen

- Fuss-/Veloweg auf Industriegleis zum Bahnhof Dornach-Arlesheim?
  - Vernetzung und Anbindung Aesch?
- Buskonzept?
- Velovorzugsroute nach BS?



Erschliessungskonzept Masterplan

# 5. Fokusthema Pioniernutzung

## 1. Bauetappe «Am Ramstelbach» - neun mögliche Mobilitätsmassnahmen

### Optimale Veloinfrastruktur

Gute erreichbare, sichere Veloabstellplätze und Mobilitätsparkplätze

Verkehr verlagern.  
Nachhaltige Verkehrsmittel fördern. 3



### Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Förderung von E-Bikes, E-Roller und E-Autos

Verkehr verträglich gestalten.  
Eine dekarbonisierte Mobilität erreichen. 4



### Nur notwendiges Parkplatzangebot

Bewirtschaftet und digital buchbar

Verkehr vermeiden.  
Ein Quartier mit vielseitigen Nutzungen entwickeln. 1



### Öffentliches Sharing

Die Angebote in der Region mit dem Areal vernetzen

Verkehr vernetzen.  
Mit Mobility as a Service (MaaS) das Mobilitätsangebot im Areal vernetzen und teilen. 2



### Mobilitätsstation auf dem Areal

Sharing-Fahrzeuge für das ganze Areal

Verkehr vernetzen.  
Mit Mobility as a Service (MaaS) das Mobilitätsangebot im Areal vernetzen und teilen. 2



### Anbindung an das Fuss- und Velonetz

Attraktive und direkte Wege für den Fuss- und Veloverkehr

Verkehr verlagern.  
Nachhaltige Verkehrsmittel fördern. 3



### Paketboxen oder Paketservice

Mehrfachzustellung reduzieren und Komfort erhöhen

Verkehr verträglich gestalten.  
Eine dekarbonisierte Mobilität erreichen. 4



### Mobilitätsmanagement im Unternehmen

Anreiz-System für nachhaltige Verkehrsmittel und Förderung Home-Office

Verkehr vermeiden.  
Ein Quartier mit vielseitigen Nutzungen entwickeln. 1



### Gesamte Areal-Mobilität in einer App

Mobilität auf dem Areal in einer App bereitgestellt

Verkehr vernetzen.  
Mit Mobility as a Service (MaaS) das Mobilitätsangebot im Areal vernetzen und teilen. 2

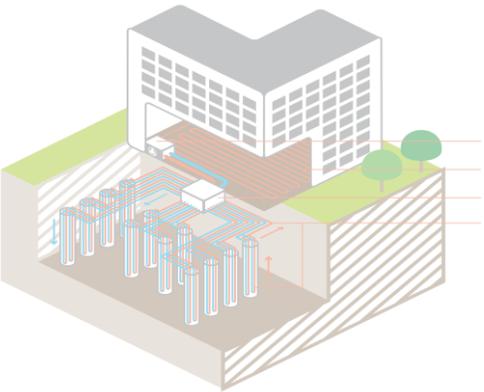
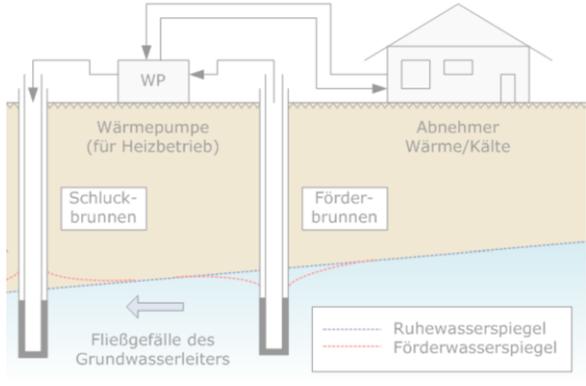
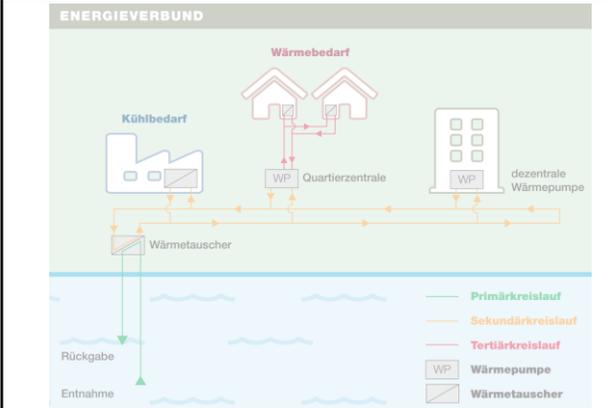


# 5. Fokusthema Pioniernutzung

## Energieversorgung und -konzept

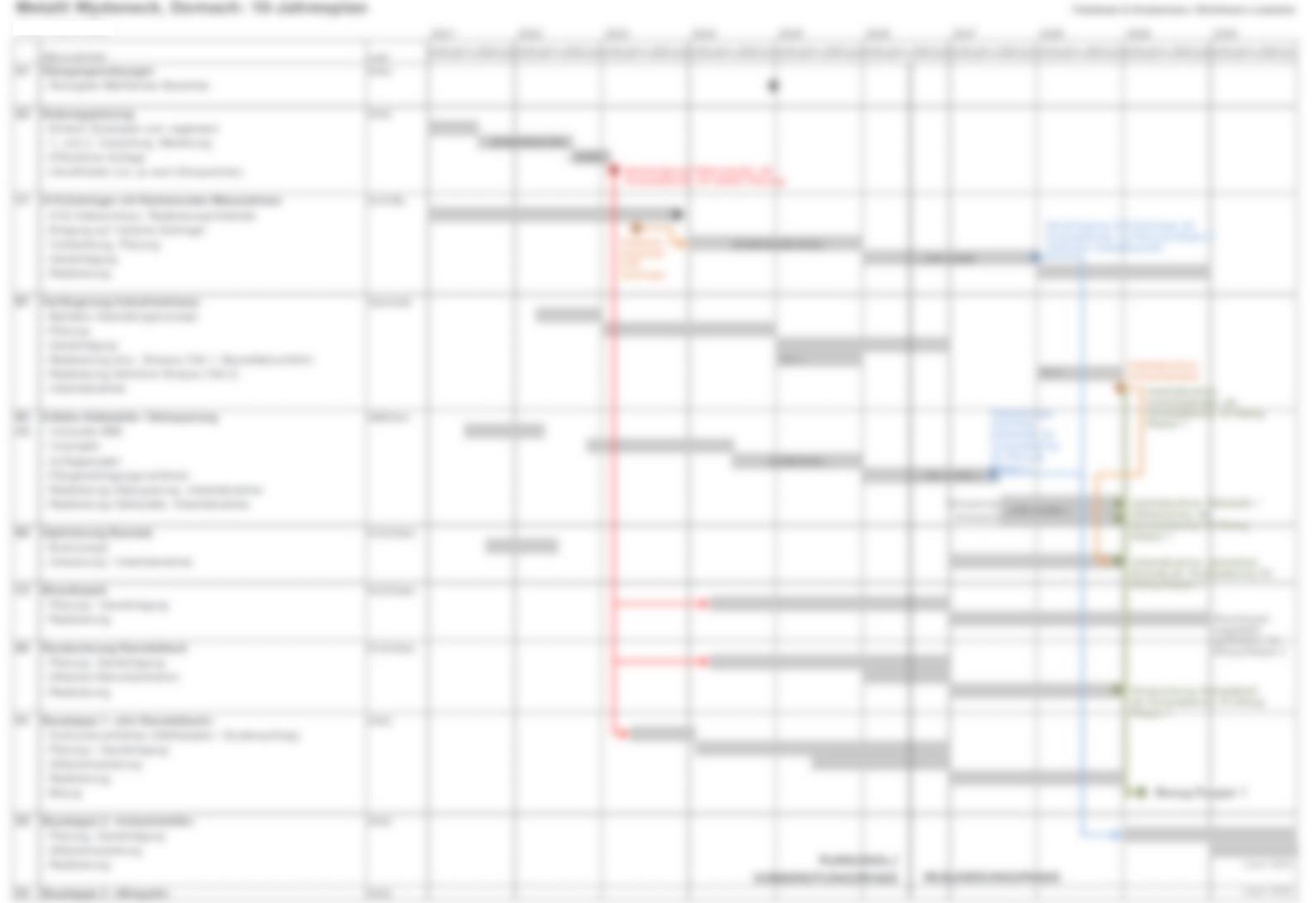
Zielsetzungen Wydeneck-Entwicklung:

- Nachhaltige Gebäudetechnik und Energieversorgung (Wasser-, Elektro-, Wärme-, Kälteversorgung) mit dem Anspruch von **100% Erneuerbarkeit**. Nutzung von lokalen Energieträgern (Erdwärme, Grundwasser oder Flusswasser)
- Prüfung der Vernetzung mit umliegenden Quartieren (thermisch, elektrisch) > Contractor erforderlich!
- Alle Dächer der Neubauten sollen soweit möglich mit Photovoltaik-Anlagen bestückt werden
- E-Mobilität: Bis ins Jahr 2040 sollen alle Parkplätze auf dem Areal elektrifiziert werden

	Erdsonden	Grundwasser	Flusswasser (Birs)
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärme- und Kälteversorgung ganzjährig möglich</li> <li>• Bewährte Technik</li> <li>• Hohe Betriebssicherheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärme- und Kälteversorgung ganzjährig möglich</li> <li>• Bewährte Technik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzliches Potenzial für übergeordnete Wärmelösung</li> </ul>
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenauskuhlung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränktes Potenzial (evtl. Ergänzung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Kühlung im Sommer möglich</li> </ul>
			

# 6. Grobfahrplan / Ausblick

- kurzfristig: Aktivierung und Intensivierung der Übergangsnutzung
- mittelfristig: Rechtskraft Teilzonenplan bis 2023/24 erwartet (Einsprachen vorbe.)
- mittel- bis langfristig: Fertigstellung 1. Etappe bis 2028/29 (weitgehend Wohnnutzung)
- langfristig: etappenweise Umsetzung der Arealentwicklung in den kommenden 15 bis 20 Jahren
- Klärung Zubringer ist Voraussetzung für Planung 2. Etappe



Einflussfaktoren / Abhängigkeiten  
in der Arealentwicklung

HIAG

# Nachhaltige Arealentwicklung

Danke für Ihre Aufmerksamkeit