



ESP BAROMETER

Informationsorgan zum ESP Programm des Kantons Bern **2024**

In Zukunft geht's nur in eine
Richtung: nach oben





Inhalt

3 Als Leiter Stadtentwicklung positioniert Mark Imhof die Stadt Burgdorf künftig als lebenswerte Pionierstadt.

5 Wenn es in der Schweiz einen Fachmann für Verdichtungen und Mehrfachnutzungen gibt, dann ist es Florian Wengeler. Ein Porträt.

8 Der ESP Lengnau moos befindet sich in der Transformation: Gemeindepräsidentin Sandra Huber erklärt, wie die Fläche von 125 000 m² künftig genutzt werden kann.

10 In Zug wird derzeit ein riesiges industrielles Gelände neu bespielt: Christina Annen von der Tech Cluster Zug AG zeigt uns die Pläne des gesamten Areals.

ESP FORUM 2025



APRIL

3

Herausgeber: Amt für Gemeinden und
Raumordnung, Abteilung Kantonsplanung,
Nydegasse 11/13, 3011 Bern
ESP Geschäftsführerin: Muriel Odiet,
031 633 77 54, muriel.odiet@be.ch
Konzept und Grafik: amietkerle
Text: Amber Kommunikation
Fotos: © Urs Amiet
Druck: Ast & Fischer
Erscheinungsweise: 1-mal jährlich
Auflage: 1600 deutsch, 400 französisch
ESP Barometer im Netz: www.be.ch/esp

„ Zielbild: Innovativste Stadt der Schweiz

Mark Imhof ist Unternehmer, war einst Mitinhaber eines bedeutenden Architekturunternehmens in Luzern, baute parallel mehrere Firmen auf und entschied sich im Frühling 2023 für einen Perspektivenwechsel als Leiter Stadtentwicklung in Burgdorf. Der kreative Vordenker nimmt uns mit auf eine Spurensuche vor Ort und erzählt von seinen Visionen für ein Burgdorf als attraktive und lebenswerte Pionierstadt.



Arbeitsweise

«Als Architekt habe ich gelernt, was Einfühlungsvermögen ist. Man muss die Vielfalt der Menschen mögen und ich habe mir angeeignet, in einem interdisziplinären Team Lösungen zu erarbeiten. Gemeinsam entwickeln wir mögliche Szenarien für eine Zukunftsstadt. Dabei lassen wir alle zur Sprache kommen und arbeiten agil, um möglichst schnell auf den Punkt zu kommen. Ich selbst sehe mich als Coach, der herausfindet, wie die Talente der einzelnen Mitarbeitenden am besten gefördert werden können. Ich gebe einzig die Ziele, also den Fixstern vor – die Mitarbeitenden können ihre Kompetenzen und Fachkenntnisse mit viel Eigendynamik einbringen. Wichtig ist, dass alle am gleichen Zielbild arbeiten. Bei uns herrscht eine Vertrauenskultur und absolute Transparenz.»

Jobwechsel

«Schon seit längerer Zeit befasse ich mich mit übergeordneten Themen zur räumlichen Transformation von Siedlungsräumen. Im Zentrum steht dabei die Entwicklung von Methodenkompetenzen und geeigneter Instrumente. In diesem Zusammenhang kam ich ins Gespräch mit den Verantwortlichen der Stadt Burgdorf – und daraus ergab sich die Chance, als Stadtentwickler in diesem Bereich neue Wege zu beschreiten.»

Burgdorf

«Eines vorweg: Ich habe Emmentaler Wurzeln und wuchs in der Biosphäre Entlebuch auf. Ich weiss, wie die ländliche Bevölkerung denkt und was sie bewegt. Entscheidend war und ist aber: Burgdorf ist aus Tradition mutig und bezüglich Raumtransformation auf dem Weg, zu einer der innovativsten Städte der Schweiz zu werden – kurz, eine Stadt mit guten Strukturen und einer hohen Professionalität, in der die Menschen gut zusammenarbeiten.»

Denkweise

«Wir befinden uns hier im Buechmattquartier, mitten im Entwicklungsschwerpunkt: Bei uns gibt es starke Netzwerke von unternehmerisch geprägten Menschen, die hochwertige Produkte produzieren und Dienstleistungen erbringen. Wir möchten ihnen mit unserem Wissen, unserer innovativen Haltung und einfacheren Instrumenten künftig noch bessere Voraussetzungen und Rahmenbedingungen bieten, damit sie sich räumlich entwickeln und wertvolle Arbeitsplätze schaffen können.»

Transformation

«Ich betone oft, dass wir das ganze Gebiet hier im ESP Buechmatt ›burgdorfisieren‹ wollen. Will heissen, wir wollen eine Idee entwickeln, wie wir aus diesem Industriegebiet künftig einen attraktiven Stadtteil kreieren. Die Voraussetzungen dazu haben wir: Mit verschiedenen Bachläufen und viel Grünraum, gepaart mit dem bestehenden

«Bei uns herrscht eine Vertrauenskultur und absolute Transparenz.»

«Ich betone oft, dass wir das ganze Gebiet hier im ESP Buechmatt ›burgdorfisieren‹ wollen.»



Mischnutzung



ÖV-Anbindung



Verdichtung



Schwammstadt



Industrie 4.0

Industrieareal, das viel räumliches Potenzial aufweist. Unser Ziel ist es unter anderem, die Areale mit zusätzlichen Nutzungen zu verdichten, logische, effiziente und sichere Erschliessungen zu realisieren sowie eine Langsamverkehrsachse zu kreieren und diese mit dem Bahnhof SBB zu verbinden. Zudem haben wir ein paar Ideen, bei denen wir mit neuen vielversprechenden Geschäftsmodellen und raumplanerischen Instrumenten zusätzlich Entwicklungschancen schaffen können.»

Mehrfachnutzung und Verdichtung

«Zurzeit verfügen wir über grosse Flächen mit ungenutztem Potenzial, welche wir aktivieren und mit denen wir haushälterisch umgehen wollen. Im Rahmen unserer Arbeit prüfen wir die Idee, eine sogenannte Green City zu entwickeln; eine Art urbanes Quartier mit Gewerbeflächen und Industrie – alles mit- und nebeneinander verschmolzen zu einem lebenswerten und attraktiven Stadtteil. Dabei berücksichtigen wir die aktuellen Herausforderungen aus den Bereichen Klimaschutz und Energie, zu denen unter anderem die Biodiversität, die Schwammstadt, die Reduktion von Hitzeinseln und das Absenken von CO₂ gehören. Wir wollen gestapelte Strukturen prüfen, bei denen Lieferfahrzeuge mehrere Geschosse erreichen können. Zudem beschäftigen wir uns auch mit temporären Strukturen. Wir sind überzeugt, dass die Möglichkeit einer vertikalen Verdichtung den Grundstückswert steigert.»

Trends

«Bei unseren Plänen lassen wir uns von guten Beispielen aus Nordeuropa inspirieren. Beispielsweise der Markthalle in Rotterdam mit einem integrierten Parkhaus sowie über 200 Wohnungen. Oder das revolutionäre Parkhaus im Nordhavn von Kopenhagen, in das ein grosser Strom-Akku eingebaut ist. Aus den Abfällen der umliegenden Wohnhäuser wird Energie erzeugt, welche den Akku und damit auch die Fahrzeuge und das Quartier mit Strom versorgt.»

Weiterentwicklung

«Wie aber verknüpfen wir diese Denkweise und mögliche Ideen mit unseren Plänen

in Burgdorf? Das Wichtigste ist der aktive Dialog mit den Akteuren vor Ort. Wir bauen gemeinsam eine Kultur auf, mit der wir es schaffen wollen, das lokale Gewerbe, die Stadtbevölkerung und die Verwaltung zu vereinen. Wir wollen ein neues Verständnis des Miteinanders kreieren und unseren lokalen Pioniergeist neu wecken. Konkret möchten wir gemeinsam einen prinzipienbasierten Nutzungsplan erarbeiten, der starke Zielbilder beinhaltet und mit strategischen Leitsätzen komplettiert. Alle sollen Teil der Veränderung sein und sich dabei aktiv einbringen. In Burgdorf soll eine einzigartige Macherkultur entstehen und die Menschen, die sich hier bewegen und hier leben, sollen ein Teil dieses Prozesses werden.»

Spielräume

«Im Kanton Bern ist es unter den Voraussetzungen der aktuellen Gesetzeslage oft sehr anspruchsvoll, Veränderungen umzusetzen. Der Spielraum ist extrem schmal. Vor diesem Hintergrund suchen wir stets den Dialog mit den Kantonsvertretern, damit wir in Zukunft gemeinsam neue Wege beschreiten können. Was ich spüre: Die Regierung und ihre Fachvertreter sind bereit, zuzuhören und mit uns zu kooperieren. Ich bin gespannt, wie sich diese Zusammenarbeit entwickelt.»

«Wir sind überzeugt, dass die Möglichkeit einer vertikalen Verdichtung den Grundstückswert steigert.»

Lernprozesse

«Ich bin überzeugt, dass das Leben ein einziger Lernprozess ist. Als Teamsportler habe ich gelernt, wie man seine eigenen Ideen teamfähig macht. Ich bin überzeugt, dass der Kern von allem klare Zielvorstellungen, ein motivierendes Umfeld und das Vertrauen zu den Menschen ist. Wichtig ist auch, dass man den Menschen Kompetenzen gibt – und sie regelmässig Fehler machen lässt. Es braucht eine neue Haltung der Zusammenarbeit. Zudem müssen wir alle den Mut haben, lösungsorientierte Entscheide zu fällen und Gesetze und Vorgaben den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.»



Hoch hinaus

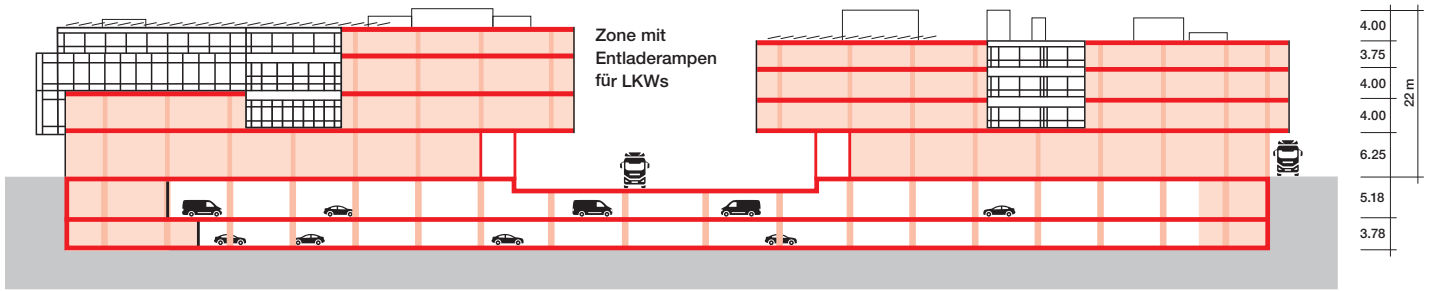
Florian Wengeler hat sich in den letzten Jahren schweizweit einen Namen als Spezialist für Verdichtungen und vertikale Mehrfachnutzungen in Arbeitszonen gemacht. In Zusammenarbeit mit dem Immobilieninvestor EPIC Suisse sind in den letzten Jahren richtungsweisende Projekte entstanden. Was beinhaltet diese neue Entwicklung, welche Persönlichkeit steckt dahinter und welche Erkenntnisse kann der Kanton Bern aus diesen Entwicklungen ziehen? Eine Annäherung in Cheseaux-sur-Lausanne.

Fünf Minuten von der Autobahn A1, elf Minuten vom Zentrum Lausannes und 45 Minuten von Genf entfernt: Cheseaux-sur-Lausanne erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vor allem über den neuen SBB-Hub Renens. Leicht erhöht erblickt man von hier noch gerade knapp den Lac Léman – wenn man beispielsweise auf einem vierstöckigen Neubau an der Gemeindegrenze steht ...

Doch alles schön der Reihe nach: Florian Wengeler holt uns von der Bushaltestelle in Cheseaux ab. Von dort sind es nur wenige Minuten Fussweg zu einem neuen, modularen Industrie-Innovationszentrum, welches sich noch im Bau befindet. «PULSE ist ein grossmasstäbliches Gewerbeprojekt für Forschungs- und Hightech-Firmen, verteilt auf 70 000 m².» Das Spezielle daran: Alles

ist superflexibel, die Höhen, die Etagenpläne, die Aufteilungen und alle technischen Verfügbarkeiten.

Vertikal statt horizontal, verdichtete Bauweise, multiflexible Anwendungen. Und mittendrin Florian Wengeler und sein dreiköpfiges Team von Scope Development. «Wir konzentrieren uns auf verdichtete und optimiert organi-



sierte gewerbliche Projekte. Hier achten wir darauf, den erhöhten nachhaltigen Anforderungen zu entsprechen – beispielsweise bei der Reduktion von Versiegelungen.»

Es scheint, dass Wengeler und sein Investorenteam eine Nische besetzen. «Ich denke, dass wir vor allem in Sachen Potenzialerkennung und Ausschöpfung von Nutzungsmöglichkeiten über ein breites Wissen verfügen.» Der Projektentwickler, der in Belgien und Deutschland aufwuchs, in der Schweiz studierte und in Brüssel, Paris und Bern seine Sporen abverdiente, weiss, wie man unter nutzte Flächen in Arbeitszonen besser bewirtschaften kann. «Weil immer weniger Bauland zur Verfügung steht, müssen wir verdichten. Die Schweiz ist wie geschaffen dafür, weil die Bereitschaft und die Erkenntnisse da sind und die Firmen sehr dynamisch unterwegs sind – besonders im Hightech- und Life-Science-Bereich», analysiert Wengeler.

Die bisher durchgeführten Projektentwicklungen von EPIC und Scope Development sprechen für sich. In Morges entwickelten sie aus der ehemaligen Pasta-Fabrik Gala in Rekordzeit den Campus Léman mit dem europäischen Hauptsitz des amerikanischen Biotechkonzerns Incyte. Im waadtländischen Tolochenaz koordinierte Scope Development den Gestaltungsplan für ein grosses gewerbliches Projekt. Aktuell konzentrieren sich Wengeler und seine Mitstreiter auf den Bau des Innovationszentrums PULSE, das im Mai nächsten Jahres eröffnet werden soll. Und mit dem Projekt NEXUS im bernischen Roggwil steht bereits das nächste wichtige Entwicklungsprojekt an: Im ehemaligen Industriequartier steht auf einem Teil eines 110 000 m²-grossen Grundstücks, die neuste Baufläche bereit. «Wir ergänzen die bestehende Bebauung mit einem optimierten industriellen Konzept.»

Wengeler und sein Team agieren bei allen Projekten in einer Vermittlerrolle. Sie motivieren, begeistern, stellen Kontakte her, erkennen die Wertigkeit eines Projekts und beschäftigen sich mit den Bedürfnissen der möglichen Nutzer. «Verdichtungspotenziale werden erkannt, vorangetrieben und die daraus ent-

stehenden Flächen effizient vermarktet. Weil wenig Landreserven vorhanden sind, ist unser Ansatz zukunftssträchtig.» Ein zusätzliches Argument hat Wengeler noch in der Hinterhand: «Für die Betriebe fällt die Vorinvestition in die Entwicklung und den Bau ihrer Flächen weg – das kann von entscheidender Bedeutung sein.»

Die Spezialisten von Scope Development haben nicht nur klare Vorstellungen, wie solche Entwicklungen stattfinden können, sondern auch wo. «Da das Bauland in und um die wesentlichen urbanen Regionen in der Schweiz limitiert ist, konzentrieren wir uns zusätzlich auf die Entwicklung von Flächen in der Nähe von wichtigen Verkehrsinfrastrukturen», argumentiert Florian Wengeler. «Meist sind dies Standorte, wo bereits eine hohe Unternehmensdichte herrscht. Auch die Nähe zu den wichtigsten Universitäten wie ETHZ und EPFL ist wichtig.»

Die grosse Herausforderung ist, nicht nur Areale, sondern auch Investoren, Unternehmen und Vertreter der öffentlichen Hand zu finden, die bereit sind, neue Wege einzuschlagen. «Es braucht einerseits Investoren, die den Ehrgeiz haben, zukünftige Nutzer davon zu überzeugen, dass eine vertikale Verdichtung ihrer Produktion an kritischen Standorten möglich ist», ist Wengeler überzeugt. Und er ergänzt: «Wir müssen Projekte so konzipieren, dass bei mehrgeschossiger Nutzung die Wirtschaftlichkeit und die Nutzbarkeit vollumfänglich gewährleistet bleiben.»

Aber was bringt diese Mehrfachnutzung unter dem Strich? Florian Wengeler: «Es geht vor allem um eine höhere Konzentration gewerblicher Ansiedlungen, die sich einerseits positiv auf die steuerlichen Einnahmen des Standorts auswirken. Andererseits wird die Standortpositionierung durch Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze optimiert.» Der Entwicklungsprofi ist überzeugt, dass eine Mehrfachnutzung dazu führt, Immobilien zu entwickeln, die nicht bei jedem Zyklus ersetzt werden müssen. Im Gegenteil, sie werden dazu beitragen, dass vermehrt verdichtete, gewerbliche Hubs anstelle von Mononutzungen entstehen und kleinere spezialisierte Un-

ternehmen die Bereitstellung von gemeinsamen Dienstleistungen nutzen und die städtebaulichen Qualitäten und Nutzungen hervorbringen.

Auch für den Kanton Bern haben diese Veränderungen Auswirkungen – besonders in den ESP Standorten: «Dank der zentralen Lage in der Schweiz, der hervorragenden Infrastruktur und der Position als Transitstandort innerhalb von Europa ist der Kanton bestens aufgestellt. Ich gehe davon aus, dass die hohe soziokulturelle Qualität der Standorte, verknüpft mit dem hohen Bildungsstandard, sich zudem positiv auf die Unternehmensentwicklungen auswirkt.»

Zum Schluss gibt sich Florian Wengeler bewusst zurückhaltend: «Ein Patentrezept für die erfolgreiche Nutzung von Mehrfachnutzungen gibt es nicht. Die externen und internen Faktoren sind immer so individuell, dass jedes einzelne Projekt ein hohes Mass an Kreativität und Erfahrung erfordert.» Der Entwickler ist zudem überzeugt, dass es in jedem Fall Investoren mit Unternehmerrgeist braucht, welche die wirtschaftlichen Potentiale erkennen und hohe Investitionskosten für Landsicherung, Baurechtbeschaffung und teilweise auch die Bauausführung vorzufinanzieren. Wie beim Projekt PULSE in Cheseaux.

Anhand eines entstehenden Projekts zu sehen, wie künftig Produktionsstandorte vertikal gebaut werden, war sehr hilfreich und eindrucksvoll. Florian Wengeler, dieser umtriebige, fokussierte und trotzdem bescheidene Entwickler, hat sich mehr als genug Zeit genommen, um die Welt der Mehrfachnutzung aus seiner Sicht zu präsentieren. So viel Zeit, dass er beinahe vergass seinen heutigen Geburtstag zu feiern ...

«Dichte und Mischung in Gewerbegebieten» – hier gehts zum Schlussbericht der von Scope Development durchgeführten Studie im Auftrag der Generaldirektion für Raum und Wohnungswesen und der Dienststelle für Wirtschafts- und Innovationsförderung des Kantons Waadt:





„ Wir wollen das gesamte Potenzial ausschöpfen

Im ESP Lengnaumoos entsteht zurzeit ein komplexes, hochmodernes Grossvorhaben. Für die Verantwortlichen rund um Gemeindepräsidentin Sandra Huber und das High-Tech-Unternehmen Thermo Fisher Scientific geht es darum, die riesige Fläche von 125 000 m² möglichst optimal zu nutzen und zu bespielen. Ein Gespräch über die möglichst sinnvolle Standortentwicklung am Jurasüdfuss.

Frau Huber, welches ist Ihre Hauptmotivation, sich als Gemeindepräsidentin zu engagieren?

«Für mich ist es selbstverständlich, mich in meiner Gemeinde einzubringen. Es geht um das gesellschaftliche Engagement, die Dorfgemeinschaft und darum, meinem Wohnort etwas zurückzugeben. Ich will da sein für die Menschen, die hier leben.»

Wie zufrieden sind Sie mit den derzeitigen Entwicklungen im ESP Lengnaumoos?

«Die Tendenzen sind sehr positiv. Nach der Erstentwicklung unter der Ägide von CSL Behring konnten wir mit Thermo Fisher ein Unternehmen ansiedeln, das einerseits

für Stabilität und Kontinuität steht; andererseits sind sie ein Leuchtturm für andere Betriebe aus demselben oder einem ähnlichen Umfeld.»

Wie haben die Gemeinde, das Umfeld, die Bevölkerung oder auch die Burgergemeinde, die dazumals das Land zur Verfügung stellte, auf den Wechsel von CSL Behring zu Thermo Fisher reagiert?

«Sehr positiv. Weil alle wissen, dass das Gebiet im Entwicklungsschwerpunkt der richtige Ort ist. Es liegt in einem Industriequartier, in der Nähe des Autobahnbahnanschlusses, und der Standort hat ein enormes Entwicklungspotenzial. Das Pro-

jekt kommt erst gerade zum Fliegen. Die Zertifizierungsprozesse sind jetzt am Anlaufen.»

Was haben Sie in den letzten Jahren in Bezug auf die wirtschaftlichen Entwicklungen an diesem Standort besonders gut gemacht?

«Das Kollektiv und die Infrastruktur. Oder mit anderen Worten: die guten Einkaufsmöglichkeiten, den Strassenunterhalt, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, den Autobahnzubringer. Ausserdem verfügen wir mit Rado über ein weiteres international anerkanntes Zugpferd in unserer Gemeinde. Lengnau ist zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort gewachsen.»



Und in welchem Gebiet gibt es noch Verbesserungspotenzial?

«Auf jeden Fall beim Verkehr. In den Abendstunden stauen sich beispielsweise die Autos und Lastwagen teilweise mitten durchs Dorf und darüber hinaus. Auch ein Teil der Liegenschaften im Dorf wird zu wenig gut unterhalten; diesbezüglich verfügen wir leider über zu wenig Einfluss.»

Welche Herausforderungen nehmen Sie als nächstes in Angriff?

«Auf der einen Seite möchten wir die Infrastruktur der Gemeinde weiter ausbauen. Beispielsweise wollen wir unser Verkehrskonzept mit dem Velo- und Fussverkehr verbessern und gleichzeitig die Umgebung grüner gestalten. Das ist nur eines von 18 verschiedenen Zukunftsbildern, die wir gemeinsam anstreben.»

Können Sie uns noch andere Beispiele nennen?

«Die Themen sind sehr vielseitig: Wir wollen mehr Schatteninseln schaffen – mit Plätzen, wo man sich niederlassen kann, Bäche renaturieren, Begegnungszentren für die Bewohnenden kreieren, mehr soziale Räume gestalten, mehr Events durchführen oder die neu Hinzugezogenen ins Dorf involvieren. Ausserdem wollen wir gemeinsam mit dem Wärmeverbund die Abwärme von Thermo Fisher nutzen. Für alle 18 Zukunftsbilder haben wir eine Vision und einen Massnahmenplan kreiert, den wir in den nächsten Jahren in die Tat umsetzen wollen.»

Kommen wir zum Thema Mehrfachnutzung im ESP Lengnaumoos. Was versprechen Sie sich von der höheren Dichte und der Mehrfachnutzung in den Arbeitszonen?

«Wir haben schon seit Beginn mit einer Mehrfachnutzung geplant, das heisst, in die Höhe zu bauen und den Standort mit einer vertikalen Produktion auszustatten. Bis heute wurden aber erst die Hälfte der 125 000 m² verbaut. Ursprünglich waren die Gebäude ohne Unterkellerung geplant – hier konnten wir schon mal ansetzen und eine bessere Ausnutzung der Flächen erreichen. Ausserdem wird bei einem Trakt ein zusätzliches Geschoss aufgestockt. Hier konnten wir uns gezielt einbringen und dafür sorgen, dass die Flächen möglichst effizient genutzt werden. Und nicht zuletzt gehören zu einer Mehrfachnutzung auch qualitativ hochwertige Grünräume. Diesen Punkt werden wir in Zukunft auch gezielt bespielen.»

Wer alles wurde in den Entwicklungsprozess eingeschlossen und wie läuft das Einvernehmen untereinander?

«Wir haben darauf geachtet, dass die Kommunikationsflüsse zwischen unserer Gemeinde, der Wirtschaftsförderung, dem Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie der Burgergemeinde Lengnau stimmen. Zudem bewegen wir uns hier in Lengnau sehr nahe an den Menschen. Und gemeinsam vereinen wir dieselbe Absicht: das Dorf weiterzuentwickeln. In

Bezug auf den Entwicklungsschwerpunkt war das nicht immer einfach. Gerade die Übernahme von Thermo Fisher bestand anfangs aus vielen Unsicherheitsfaktoren. Wir setzten uns aber intensiv mit der Firma auseinander – dass es am Ende gut lief, war auch der Verdienst von allen involvierten Parteien.»

Inwiefern kann eine hohe Dichte und eine Mehrfachnutzung helfen, die Standortqualität in den Arbeitszonen konkret zu erhöhen?

«Diese Frage ist zurzeit schwierig zu beantworten, weil die Mehrfachnutzung noch nicht vollumfänglich umgesetzt wurde. Wir sind aber daran, mit den Verantwortlichen von Thermo Fisher qualitative Aufenthaltsräume für Mitarbeitende zu schaffen und prüfen den Ausbau der geplanten Flächen.»

Zum Schluss: Welche Unterstützung wünschen Sie sich konkret zum Thema Standortqualitätsverbesserung von Seiten des Kantons?

«Da wären zum Beispiel die verbesserte Erschliessung des öffentlichen Verkehrs, sprich der Viertelstundentakt der Bahn, oder sichere Radwege. Generell könnte man dem Langsamverkehr und auch dem Bau von Veloparkplätzen noch höhere Bedeutung beimessen.»



Die Kompaktbauweise ist schon seit Jahren ein wichtiges Element

Niklaus Krähenbühl (Leiter Rechtsdienst CSL Behring AG) äussert sich zum Entwicklungsprozess und den Chancen der Mehrfachnutzung im ESP Lengnaumoos.

Herr Krähenbühl, CSL Behring ist Grundbesitzer der Fläche ESP Lengnaumoos, hat aber den Grossteil der Produktion ausgelagert. Warum?

«Wir haben uns entschieden, den Standort nicht selbst zu betreiben und die Produktion an unseren strategischen Partner Thermo Fisher zu vergeben; er stellt für uns Medikamente her, sobald diese von der Schweizer Gesundheitsbehörde freigegeben werden.»

Was sprach damals alles für den Standort Lengnau?

«Unsere erste Ausschreibung umfasste ursprünglich 50 Standorte. Dass die Wahl auf Lengnau fiel, hat vielschichtige Gründe: Qualifizierte Mitarbeitende, die Nähe zu einem etablierten Standort, Verkehrsanbindungen, Steuern, Arbeitsrecht und nicht zuletzt der gute Draht zu Gemeinde, Kanton und Bund waren ausschlaggebend.»

Ihre Baupläne beinhalteten von Anfang an auch eine Mehrfachnutzung – wieso?

«Für uns ist die Kompaktbauweise schon seit Jahren ein wichtiges Element. Sie kommt uns sehr entgegen und wir bauten sie von Anfang an in unsere Überlegungen ein.»

Was verstehen Sie unter einem zukunftsfähigen Standort?

«Wir versuchen immer auf einer beschränkten Fläche zu bauen; damit können wir uns einiges an Landfläche sparen. Ebenfalls von entscheidender Bedeutung ist die flexible Bauordnung; je mehr Spielraum wir haben, desto besser.»

Welche Pläne verfolgen Sie im Lengnaumoos in den nächsten 30 Jahren?

«Wir haben einen langfristigen Vertrag mit Thermo Fisher abgeschlossen – und können Hand bieten, wenn sie noch mehr Kapazität brauchen.»

Vom reinen Techstandort zum lebendigen Stück Stadt

Wie schafft man es, ein gesamtes industrielles Gelände schrittweise zu öffnen und ihm in einem Transformationsprozess während 20 Jahren neues Leben einzuhauchen? Wir führen in die Innerschweiz, schauten uns in Zug Nord um und sprachen mit Geschäftsführerin Christina Annen von der Tech Cluster Zug AG, die das Generationenprojekt in Zug verantwortet.

Auf unserem Spaziergang in den Nordosten der Stadt Zug liefen wir durch hübsche Stadtquartiere, kreuzten Industriegebäude und gepflegte Läden – und landeten schliesslich auf dem imposanten Industrieareal, das bereits heute gut ins bestehenden Stadtegefüge eingebettet ist.

Der Kanton Zug hat über 130 000 Einwohnerinnen und mit 20 Milliarden Franken ein gleich hohes Bruttoinlandsprodukt wie das westafrikanische Land Togo. Allein fast 40 000 im Handelsregister eingetragene Firmen ergeben einen Firmensitz pro 3,25 Einwohner. Zug hat sich sowohl aus städtischer als auch aus kantonaler Sicht zur wichtigsten Wirtschaftsmetropole der Schweiz gemauert.

Mittendrin befindet sich das Tech-Cluster-Zug-Areal, dessen Bebauungsplan 2018 sowohl vom Stadtparlament sowie vom Regierungsrat einstimmig angenommen wurde. Der Bebauungsplan umfasst neun Baufelder auf 82 000 m², die in den nächsten 20 Jahren entwickelt werden. Zuständig ist die Tech Cluster Zug AG, eine Trägerschaft, die für Grundeigentümer Metall Zug die Rahmenbedingungen absteckt. Wir fragten Geschäftsführerin Christina Annen als erstes, wieso die Besitzer und Investoren an den Wirtschaftsstandort Zug glauben und lokal investieren. «Neben der historischen Verbundenheit liegen die Gründe vor allem in der Verfügbarkeit von Mitarbeitenden, dem Wohlwollen des Umfelds, der Agilität der Behörden und nicht zuletzt auch dem Bekenntnis zum Standort Zug. Wir wollen, dass der Ort hier eine lokale Marke bleibt», argumentiert Annen. Und die Tech-Cluster-Zug-Chefin präzisiert: «Das Aktionariat glaubt, dass die hiesigen Arbeitsplätze schützenswert sind. Wir wollen sicherstellen, dass die Mitarbeitenden auch in Zukunft aus der Region kommen. Das Label Made in Switzerland ist für das Unternehmen ein wichtiges.»

Die Macher halten bei der Umsetzung an der Grundidee der All-in-One-Strategie fest. Will heissen, dass man künftig auf dem

heute rein industriellen Gelände einen einzigartigen Mix aus Gewerbe, Start-ups, Wohnen und Forschung vereinen möchte. Christina Annen: «Mit dem Tech Cluster streben wir im Sinne der 15-Minuten-Stadt an, ein belebtes Stück Stadt mitzukreieren, wo sich Unternehmen, Institutionen, Bewohnende und Besuchende ergänzen und gemeinsame Nutzungen und Infrastrukturen teilen.» Dabei liegt die Synergie in der Arbeits- und der Lebensqualität und der effizienten Nutzung von Fläche mit einer höheren Nachhaltigkeit.

Die Pläne der Investoren haben es in sich: Die Inhaber und Macher wollen mit dem Antreiber Tech Cluster Zug AG eine 130 Jahre währende unternehmerische Tradition fortsetzen und in die heutige Zeit transformieren. Dabei spielt das Konzept, vertikale Flächen freizumachen und das Gelände gegenüber der Stadt zu öffnen, eine entscheidende Rolle. «Wir verfügen über eine stabile Vision, einen durchdachten Master- und Transformationsplan sowie starke und erfahrene Partner, die mithelfen, ein solches Projekt durchzuziehen», analysiert Christina Annen.

Konkret beziehen sich die Planer auf einen übergeordneten Transformationsplan und ein diversifiziertes Arealnutzungskonzept, in dem programmatische Themen wie Mehrfachnutzung und Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle spielen. «Wir brauchen ein dichtes Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen und Leben. Unser Denken und Planen darf dabei nicht an den Arealgrenzen aufhören, sondern muss mit den städtischen Visionen und dem Infrastrukturnetz der Stadt sowie der Aussenraumgestaltung übereinstimmen», so die Geschäftsführerin der Tech Cluster Zug AG. Auch das Thema Nachhaltigkeit ist viel mehr als nur ein Lippenbekenntnis, wie Annen betont: «Für den CreaTower I beispielsweise haben wir mit einer Forschungsgruppe der ETH eine Deckenkonstruktion entwickelt, die 65 Prozent weniger Beton und 80 Prozent weniger Stahl benötigt.» Doch das ist noch nicht alles: «Beim Wohnhochhaus Pi wird ebenfalls grosser Wert auf



die nachhaltige Holzbauweise gelegt. Dabei wird das urbane, dichte Wohnen im Hochhaus sozial attraktiv gestaltet und wird somit auch für Arbeiterfamilien attraktiv und erschwinglich.»

Bei einem Spaziergang über das Areal zeigt sich die Dynamik und Dimension des gesamten Geländes. Dank der Umsetzung der vertikalen Fabrik für V-Zug werden Flächen frei, die etappenweise angegangen werden. Aktuell sind gleich mehrere Grossprojekte in Planung. Christina Annen präzisiert: «Als nächstes nehmen wir das Bürohochhaus CreaTower I und das Büro- und Produktionsgebäude SHL-Südtor in Angriff. Letzteres wird in Hybridbauweise aus Holz, Stahl und Beton gebaut.»

Im Kernstück des Geländes liegt das Zephyr-Areal – dieses wurde bereits von 2016 bis 2020 von V-Zug zu einem Produktionsstandort mit Presserei sowie Produktion für Oberflächentechnik und Werkzeugmacherei umgebaut. Hier kommt auch das Thema Mehrfachnutzung zur Sprache. «Die Produktion verteilt sich hier über fünf Geschosse beim anliegenden Zephyr West und beim



Für Besuchende



Für Start-ups und
Unternehmen



Für Hochschulen
und Institutionen



Für das Gewerbe



Für Bewohnende





- 1 Mobility Hub Zug Nord
- 2 Grienbachstrasse 11
- 3 Zephyr Ost
- 4 Zephyr West
- 5 Zug Gate
- 6 Nordtor
- 7 Mistral
- 8 Zephyr Hangar
- 9 Energiezentrale Multi Energy Hub
- 10 CreaTower I
- 11 CreaTower II
- 12 Semiramis
- 13 refActory
- 14 Kern
- 15 Adora
- 16 Urban Industries
- 17 SHL-Südtor
- 18 UNIMATIC
- 19 Pi

Zephyr Ost verteilen sich Büro- und Produktionsdienstleistungen bis auf zwölf Stockwerke», erklärt Christina Annen.

Was hier auf dem Gelände besonders auffällt: Es ist für alle frei zugänglich – und dies wurde bewusst so gewählt. «Früher war der gesamte Produktionsstandort komplett eingezäunt. Heute wird das Gelände zwar noch kontrolliert, aber in Zukunft wird es sorgfältig für alle geöffnet», beschreibt die Tech-Cluster-Zug-Geschäftsführerin den Transformationsprozess. «Die Umwandlung des Geländes ist mit einem Wechselprozess verbunden, den wir begleiten und an den sich alle noch ein bisschen gewöhnen müssen.» Zeit dafür ist ja noch genug: Der Zeitplan sieht vor, das Stammgelände von V-Zug bis 2045 als Ökosystem von innovativen Technologien mit Raum zum Forschen, Lehren, Verweilen und Wohnen zu einem eigenen Stadtteil zu transformieren. Christina Annen und allen involvierten Partnern ist dabei bewusst, dass sich die Umsetzungen bis dahin noch einige Male angepasst werden müssen. «Der Masterplan ist nicht in Stein gemeisselt – er muss lebendig bleiben und laufend angepasst werden.»

Zum Schluss bleibt die Frage nach einem Blue Print: Gibt es Vorzeigestandorte oder Leuchtturmprojekte, an denen man sich in Zug orientiert hat? Christina Annen: «Wir sind in ständigem Kontakt mit anderen Städten und Standorten und pflegen einen Austausch mit anderen Planern und Immobilienentwicklern aus der ganzen Schweiz und auch im Ausland.»

Wir schauen uns noch ein wenig auf dem riesigen Gelände um: Noch ist vieles in Planung und nicht umgesetzt. Was aber auffällt: Die Macher legen grossen Wert darauf, das umliegende Gelände inklusive der schmu-

cken Hausreihen im angrenzenden Wohnquartier einzubinden – damit am Ende der Plan aufgeht und tatsächlich ein neues Stück lebendige Stadt in den vorhandenen Stadtstrukturen von Zug entstehen kann.

ESP Controlling 2020–2023: 10. Zwischenbericht des ESP Programms



Mit dem Programm der Entwicklungsschwerpunkte verfolgt der Kanton Bern seit über 30 Jahren erfolgreich eine koordinierte Strategie, die raum-, verkehrs-, wirtschafts- und umweltpolitische Ziele aufeinander abstimmt. Diese ermöglicht seit der Einführung einen gezielten und nachhaltigen Einsatz der knappen Ressourcen und trägt zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Kanton Bern bei. Ende 2023 ging die laufende vierjährige Programmperiode zu Ende.

Der 10. Zwischenbericht für die Phase 2020 bis 2023 zeigt auf, inwieweit die ESP Strategie und die einzelnen Standorte auf Kurs sind, wo Handlungsbedarf besteht und wo Anpassungen vorgenommen werden müssen. Er wurde dem Regierungsrat im November 2024 vorgelegt.

Hier gehts zur Kurzversion (mehr zum Thema):

