

INTERNATIONALES STÄDTEFORUM IN GRAZ



INTERNATIONAL FORUM OF TOWNS IN GRAZ

ISGMAGAZIN

ISSN 2309-1215

AUSGABE 03-2016 | 02Z032434 M P.B.B.



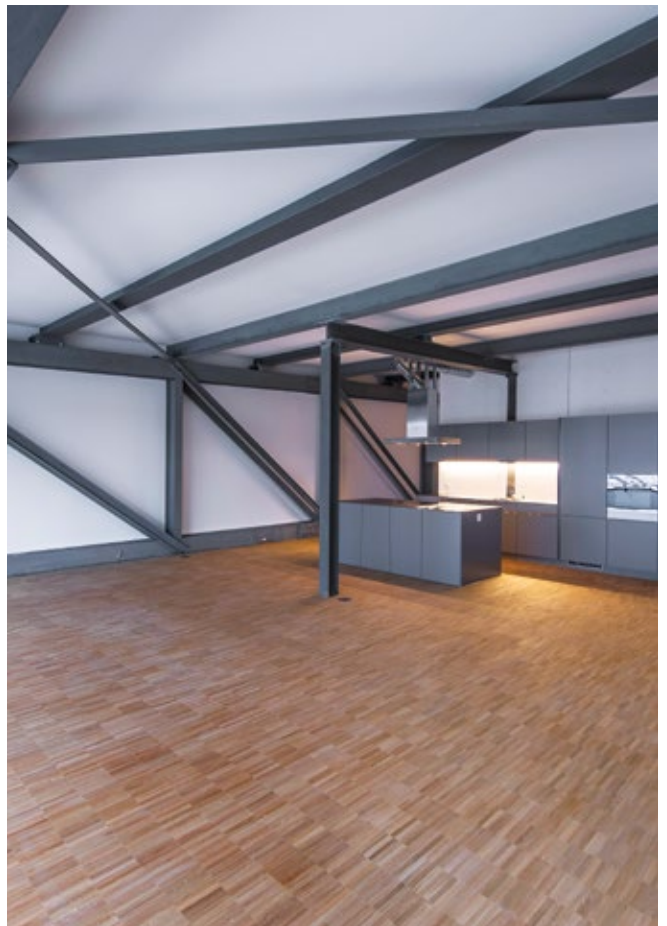
WIEDERBELEBUNG

Revitalization

INHALT

Contents

<i>Esther von Ziegler</i> MURG AM WALENSEE SPINNEREI ÜBER 7 GENERATIONEN Spinning Mill for 7 Generations	4
<i>Roland Günter</i> DUISBURG MAX-TAUT-QUARTIER Max Taut District	10
<i>Andreja Benko / Marta Bujanda Miguel</i> MURSKA SOBOTA WIEDERBELEBUNGSPOTENZIAL VON STADTRÄUMEN Revitalization Potential of Urban Environments	15
<i>Alfred R. Benesch</i> GRAZ URBANES DENKMAL IN GRÜN: DER STADTPARK Green Urban Monument – the Stadtpark	20
40 JAHRE ISG – TRANSFORMATION FINDET STADT 40 Years of the ISG – Transformation in CITIES	25



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LESERINNEN UND LESER

Ladies and Gentlemen,
Esteemed Readers



© Stadt Graz/Fischer

IMPRESSUM

Bezugspreis:

Einzelheft: € 8 (zzgl. Versand)

Jahresabonnement: € 35

Jahresabonnement/Ausland: € 40

Herausgeber:

Internationales Städteforum in Graz

Hauptplatz 3/III, 8010 Graz

Tel.: +43/316/82 53 95

Fax: +43/316/81 14 35

office@staedteforum.at

www.staedteforum.at

Redaktion:

Hansjörg Luser

Karin Enzinger

Gertraud F. Strempl-Ledl

Gestaltung:

achtzigzehn

Agentur für Marketing und Vertrieb GmbH

www.achtzigzehn.at

Druck:

Styria Print GmbH

www.styria-printshop.com

gefördert von:

Wiederbelebung von Stadt-Räumen ist gegenwärtig eine große Aufgabe für europäische Städte. Interessant sind ehemalige Industrieviertel, die nach Werksschließungen große Flächen in Städten einnehmen, deren Umnutzung und Transformation heute aber essentiell für ein funktionierendes städtisches Gefüge ist.

In Graz betrifft dies den neu zu bauenden Stadtteil Graz Reininghaus, ehemals Betriebsgelände einer Brauerei. In der Schweiz ist das Gelände einer ehemaligen Spinnerei der Ausgangspunkt für die Revitalisierung eines Ortes. Im Ruhrgebiet stand die Rettung einer Siedlung von Max Taut im Zentrum, der Bauen und Landschaft als gleichwertige Aspekte der Raumgestaltung sah, um die Lebensqualität der Industriearbeiter zu steigern. Die positiven Beispiele inspirieren und zeigen damit auch in der Nachhaltigkeitsdebatte neue Chancen auf.

Nowadays transformation is a major task for European cities. Former industrial districts, which, after plant closures, account for large areas of cities, are interesting. Today, however, their conversion and transformation is crucial for functioning urban fabric.

In Graz this concerns the urban district of Graz Reininghaus – formerly the site of a brewery - which is to be rebuilt. In Switzerland the premises of a former spinning mill are the point of departure for the revitalisation of a municipality. In the Ruhr the focus is on the rescue of a housing estate by Max Taut who considered construction and landscape to be equally important aspects of spatial design in order to improve the quality of life of industrial workers. These positive examples inspire and point out new opportunities in the debate on sustainability.



Ihr Mag. Siegfried Nagl, ISG Präsident und Bürgermeister der Landeshauptstadt Graz
Sincerely yours, Siegfried Nagl, ISG President and Mayor of the City of Graz

Loft im Neubau
Dachgeschoß

Loft apartment on the
top floor of the new
building



Esther von Ziegler, Fotos: © azinova group AG

SPINNEREI ÜBER 7 GENERATIONEN AM WALENSEE

Spinning Mill for 7 Generations at Walensee

Alte Spinnerei 1950

The old spinning mill
in 1950



In Murg am Walensee (Kanton St. Gallen, Schweiz) sind aus einer stillgelegten Spinnerei Lofts, Ateliers, ein Restaurant und ein einzigartiges Hotel entstanden - eine Vision wurde realisiert.

Sieben Generationen lang wurden in der Fabrik in Murg am Walensee Baumwollfäden gesponnen. 1996 mussten die Maschinen endgültig abgestellt werden: Die Globalisierung hatte ihren Tribut gefordert.

Die Einstellung des Betriebes hatte den Verkauf aller Maschinen und die Liquidierung des Liegenschaftsbestandes zur Folge: Die Arbeiterwoh-

nungen fanden relativ problemlos Käufer, die Betriebsliegenschaften hingegen nicht. Was sollte mit ihnen passieren? Die Spinnerei war laufend ausgebaut worden und enthält Zeitzeugen aus verschiedenen Epochen: Den sogenannten Altbau, der 1836 ein erstes und 1864 nach einer Feuersbrunst ein zweites Mal erstellt worden war, Zwischenbauten aus den Gründerjahren, ein klassisches

In Murg am Walensee (Canton of St. Gallen, Switzerland) loft apartments, studios, a restaurant and a unique hotel have been developed from a decommissioned spinning mill – a vision has come to life.

For seven generations generations cotton threads were spun at the factory in Murg am Walensee. In 1996 the machines stopped working for the last time: Globalisation had taken its toll.

Termination of operations resulted in the sale of all the machinery and the liquidation of the properties. It was relatively easy to find buyers for the workers' flats but not for the production facilities. What was to happen to them? The spinning mill had been expanded continuously and comprised witnesses from various eras - the so-called old building which was built for the first time in 1836 then for a second time after a fire in 1864, intermediate buildings from the end of the nineteenth century, a classical Bauhaus building as well as the functional building from the 1970s comprising 2 huge spinning halls each of which was 2,500 sq.m. in size. Space on the Murg peninsula was always cramped and this also applied to the premises of the Murg AG spinning mill. Ventilation shafts, electrical and technical installations attached to the outside walls additionally obstructed the narrow spaces between the buildings.

YOU MUST BE MAD!

As the representatives of the 7th generation, the married couple Dieter and Esther von Ziegler decided to carry on the thread of the story. They formulated a vision with a mixed use of living, working, hotel, restaurant and infrastructure. Many people considered their business



Innenhof vor
der Renovierung

Inner courtyard before
renovation



Innenhof nach
der Renovierung

Inner courtyard after
renovation

▲▲ Bauhaus-Gebäude sowie den Zweckbau aus den 1970er Jahren, der zwei riesige Spinnsäle mit je 2500m² Fläche umfasste. Die Platzverhältnisse auf der Halbinsel Murg waren immer schon eng, das galt auch für das Areal der Spinnerei Murg AG: An den Außenwänden angebrachte Lüftungsschächte, Elektroanlagen und technische Einrichtungen verbauten die knappen Räume zwischen den Gebäuden noch zusätzlich.

IHR SPINNT!

Als Vertreter der siebten Generation entschied sich das Ehepaar Dieter und Esther von Ziegler den Faden weiterzuspinnen. Sie entwickelten

eine Vision, die eine gemischte Nutzung von Wohnen, Arbeiten, Hotel, Restaurant und Infrastruktur beinhaltete. Ihr Businessplan wurde von vielen als zu riskant und unrealistisch taxiert. „Ihr spinnt!“ war öfters mal zu hören. Die Region um den Walensee galt zu Unrecht als von der Industrie geprägtes, unattraktives Brachland. Nur 45 Minuten von Zürich entfernt, auf der Transitstrecke ins Bündnerland gelegen, wurde sie von den Autofahrern kaum wahrgenommen, da die Autobahn zumeist durch Tunneln führt. Das unternehmerisch denkende Paar ließ sich aber nicht entmutigen, fand die durch den See und die Berge geprägte Landschaft reiz-

plan to be too risky and unrealistic. “You must be mad,” could often be heard. The region around Walensee was unjustly considered to be unattractive, industrialised wasteland. Only 45 minutes from Zurich on the transit route to Graubünden it was hardly noticed by motorists as the motorway mostly passes through tunnels. Due to their entrepreneurial spirit, the pair was not discouraged, found the landscape shaped by lake and mountains charming and bought up shares from members of the extended family. With a long history behind them but no going concern and hardly any capital, a cautious approach was necessary. The couple knew that first of all a good reason had to be found in order to be able to stay in Murg. That is why they transformed the former sawmill located directly on the lake into a simple restaurant – sagibeiz. It was and still is not only a beautiful place of relaxation but also a marketing instrument, a showcase for the new usage of the whole area.

Esther von Ziegler

Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich und Universität Lausanne; seit 1994 unternehmerische Tätigkeiten in verschiedenen Bereichen u.a. Umnutzung der alten Spinnerei in Murg, Konzepte & Umsetzung Gastronomie und Hotellerie in Murg sowie Geschäftsführung Steinfels & Partner AG. Seit 2014 Verwaltungsrätin der ZFV Unternehmungen, Zürich.

Studied Business Administration at the University of Zurich and at the University of Lausanne. Has worked in various areas since 1994 including the conversion of the old spinning mill in Murg. Conception and implementation of the restaurant and hotel in Murg as well as being Managing Director of Steinfels & Partner. Since 2014 on the Board of Directors of ZFV Unternehmungen, Zürich.

www.azinova.ch
esther.vonziegler@azinova.ch



voll und kaufte die Aktien aus dem erweiterten Familienbesitz auf. Mit einer langen Geschichte im Rücken, ohne funktionierenden Betrieb und kaum Kapital war behutsames Vorgehen unabdinglich. Das Ehepaar war sich im Klaren, dass zuerst ein guter Grund geschaffen werden musste, um in Murg überhaupt einen Halt einzulegen. Deshalb transformierte es die direkt am See gelegene ehemalige Sägerei in ein einfaches Restaurant, die sagibeiz. Sie war und ist nicht nur ein traumhaft schöner Ort der Entspannung, sondern gleichzeitig ein Marketinginstrument, ein Schaufenster für die Umnutzung des ganzen Areals.

ETAPPENWEISES VORGEHEN

Die Hausbank sicherte schließlich die Finanzierung für die 1. Etappe zu: Vom sogenannten Altbau aus dem Jahr 1836 wurde die östliche Hälfte umgenutzt: Rund 20 attraktive, authentische Loftwohnungen, Ateliers und das mit 19 Zimmern kleine, aber feine Lofthotel entstanden. Da die gesamten Transformationsarbeiten im Eigentumsstandard durchgeführt wurden, konnten die Einheiten sowohl verkauft wie auch vermietet werden.

Als erster Schritt musste der Altbau vom hässlichen Blechfassaden-Kleid befreit werden. Darunter zum ▲▲

A STEP BY STEP APPROACH

Finally their main bank loaned them funds for the first stage. The Eastern half of the so-called old building dating from 1836 was converted. About 20 attractive, authentic loft apartments, studios and the small but excellent "lofthotel" with 19 rooms came into being. As all the transformation work was to be carried out to standards required of owner-occupied property it was possible to both sell and rent the units.

The first step was to remove the ugly metal façade from the old building. Underneath this the original façade became visible, a typical witness of 19th century industrial history. The development of the building was ensured relatively easily by adding a staircase and installing new lifts. The arrangement of the windows determined the approximate floor area of the apartments. Great care was taken in the choice of materials – the industrial character was to be preserved, the



Loft in ehemaliger Werkstatt

Loft apartment in the former workshop

[1] Luftaufnahme alte Spinnerei

Aerial view of the old spinning mill

[2] Sagibeiz Restaurant in der ehemaligen Sägerei direkt am See

Sagibeiz Restaurant in the former sawmill located on the banks of the lake





▲▲ Vorschein kam die Ursprungsfassade, ein typischer Zeitzeuge aus der Industriegeschichte des 19. Jahrhunderts. Die Erschließung im Gebäude konnte durch ein zusätzliches Treppenhaus und die Installation neuer Lifte relativ einfach sichergestellt werden. Der Rhythmus der Fenster gab sodann auch die ungefähren Wohnungsflächen vor. Bei der Materialisierung wurde größte Sorgfalt angewendet: Der industrielle Charakter sollte erhalten bleiben, die typischen Merkmale aus der Zeit, wie die teilweise Bemalung der Wände, die Bodenbeläge oder die Beleuchtung wurden entsprechend erhalten bzw. ausgewählt.

BALKONE ALS EINZIGE „FREMDKÖRPER“

Um in dieser ländlichen Region Wohninteressenten zu finden, war es aus der Sicht der Bauherren eine Grundbedingung, nutzbare Außenräume anbieten zu können. Das sahen auch die Denkmalpflege und die Gemeindebehörden so, weshalb einfache und sich klar von der Fassade abhebende

„Balkonboxen“ entwickelt wurden. Dank einer aufwändigen Verankerung in den Zwischenböden mussten sie weder auf Pfeilern abgestützt, noch zusätzlich an den Fassaden befestigt werden. Die zweite Etappe umfasste den westlichen Teil des Altbaus, bevor der sogenannte „Neubau“ aus den 1970er Jahren in einer dritten Etappe an die Reihe kam. Den mit einer Blechfassade überzogenen und praktisch fensterlosen Nutzbau hätten die Architekten am liebsten abgerissen. Dies war für die Bauherren keine Option. Sie sahen eine gemischte Nutzung vor: Im „unattraktiven“ Raum im Untergeschoß wurden Garagen und Lagerflächen untergebracht, alle dem Licht zugewandten Flächen erhielten eine Wohnnutzung mit großen Fenstern und Balkoneinschnitten. Die übrigbleibende Mitte wurde in eine Tennis- und Eventhalle umgenutzt. Zusätzliche Aufbauten auf dem Dach ermöglichen, dass alle Wohneinheiten auf der obersten Ebene nicht nur über Seesicht, sondern auch über großzügige, gut besonnte Terrassen verfügen. Die ursprüngliche Blechfas-

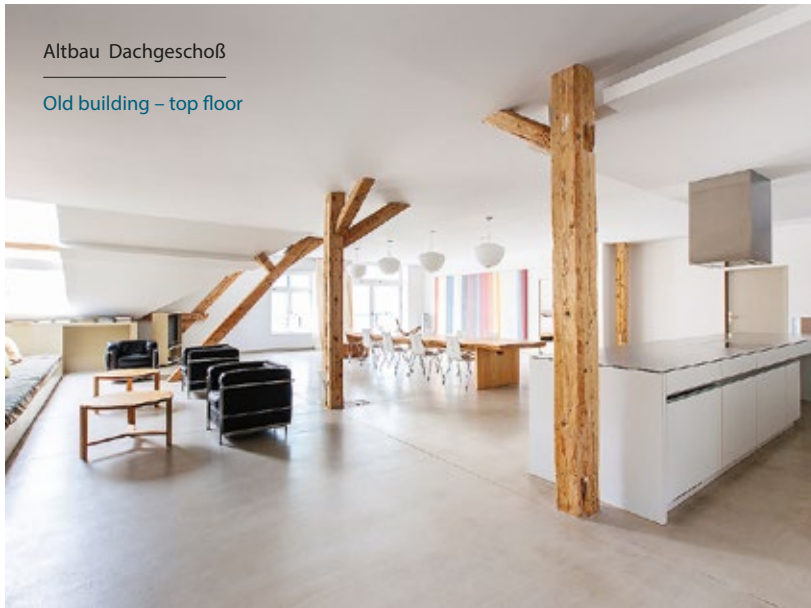
typical features of the era such as the partial painting of the walls, the floor coverings or the lighting were appropriately preserved or chosen respectively.

BALCONIES AS THE ONLY “FOREIGN BODIES”

In order to find prospective buyers in this rural region it was a prerequisite on the part of the developers to be able to provide useful outdoor spaces. The monument preservation authorities and municipal authorities saw this necessity as well for which reason simple “box-like balconies”, which were visibly separated from the façade, were planned. Thanks to their complex mooring between the floor joists they neither needed to be supported by pillars nor additionally fixed to the façades.

The second stage comprised the western part of the old building before the turn of the so-called “new building” from the 1970s came in a third stage. The architects would have loved to have pulled down the practically windowless utilitarian building with a metal-covered façade. This was, however, not an option for the developers. They envisaged a mixed use - garages and storage areas were located in the “unattractive” area on the lower floor while the areas facing the light were for residential use and had large windows and balconies. The remaining middle part was converted into a tennis and event hall. Additional structures on the roof mean that all the residential units on the top

Altbau Dachgeschoß
Old building – top floor



sade, in einem diskreten Dunkelbraun gehalten, wurde beibehalten und, wo nötig, ausgebessert.

ZWISCHENBAUTEN RENOVIERT

Verschiedene Zwischenbauten, wo früher Werkstätten, das Portierhaus und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter untergebracht waren, bekamen eine neue Nutzung. Alte Strukturen wurden wieder sichtbar gemacht, was attraktive Wohn- und Büroeinheiten mit viel Charme hervorbrachte.

Die größten Umbauten sind nun abgeschlossen, doch die Arbeit geht (noch) nicht aus: Das ehemalige Mädchenheim in schöner Aussichtslage oberhalb des Fabrikareals, das zu Beginn des letzten Jahrhunderts die Arbeiterinnen aus Italien beherbergte, soll zu Wohneinheiten umgebaut werden und für die große Lagerhalle direkt am See neben der sagibeiz ist eine touristische Nutzung vorgesehen.

INNOVATIVE HEIZUNG

Das ganze Areal erhielt eine komplett neue Heizung. Vorausgegangen

waren heftige Diskussionen mit den Architekten, die eine Ölheizung vorgesehen hatten. Auf ausdrücklichen Wunsch der Bauherrschaft konnte in Zusammenarbeit mit der Ortsgemeinde eine neue Holzschnitzanlage installiert werden, die die Verwertung der Holzabfälle des ausgedehnten Waldbesitzes der Gemeinde ermöglicht.

Kennzahlen alte Spinnerei Murg

- Ort: Murg am Walensee, ca. 45 Autominuten von Zürich, ca. 800 Einwohner
- 17.600 m² Grundfläche
- Rund 25.000 m² Nutzfläche
- Rund 100 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Diverse Lagerräume, Lagerhalle
- Lofthotel mit 19 Zimmern
- sagibeiz, Restaurant direkt am See
- Tennis- und Eventhalle
- Wellness- und Fitnessangebot
- Garagen und Lagerräume

www.azinova.ch | www.azireal.ch
www.lofthotel.ch | www.sagibeiz.ch

floor not only have a view of the lake but also have generous, sunny terraces. The original metal façade, in a discreet shade of dark brown was retained and repaired where necessary.

CONNECTING STRUCTURES WERE RENOVATED

Various connecting structures, where workshops, the gatehouse and recreation rooms for employees used to be situated were also given new uses. Old structures became visible again revealing attractive residential units and office units with a lot of charm.

The major conversions have now been completed but there is still work to do – the former "girls' home" which used to house female workers from Italy at the beginning of the last century and which is located in a scenic setting above the factory, is to be converted into residential units and there are plans to use the large warehouse directly on the lake and next to sagibeiz for tourists.

INNOVATIVE HEATING SYSTEM

A completely new heating system was installed throughout the site. This was preceded by vehement discussions with the architects who had planned an oil-fired heating system. At the express request of the developers and in collaboration with the municipality a new wood chip plant was installed which provides a use for the waste wood from the municipality's extensive forests.

Facts and figures about the old spinning mill in Murg

- Location: Murg am Walensee, approx. 45 minutes by car from Zurich, approx. 800 residents
- Ground area 17,600 m²
- Useable area about 25,000 m²
- About 100 residential and retail units
- Various storage rooms, warehouse
- Lofthotel with 19 rooms
- sagibeiz, restaurant directly on the lake
- Tennis and event hall
- Wellness and fitness facilities
- Garages and storage rooms