

Interview zur Entstehung von JED in Schlieren.

## «Wandel von einem einst dunklen, introvertierten Gemäuer in einen offenen wie öffentlichen Bau»

Im Interview geben Jessica Mentz, Associate von Evolution Design und JED-Projektleiterin, und Stefan Camenzind, Partner & Executive Director von Evolution Design, weiteren Einblick in den Umbau der ehemaligen NZZ-Druckerei.

### **Was führte zum Umbau der ehrwürdigen Druckerei und dem Wandel in der Nutzung?**

**Stefan Camenzind:** Das ehemalige Areal der Wagonsfabrik hat sich in den letzten Jahrzehnten dramatisch verändert. Am Dienstag, 30. Juni 2015, wurde hier das letzte Blatt der NZZ gedruckt. Laut NZZ wurde das hauseigene Druckzentrum in Schlieren aus Kostengründen geschlossen. Das Areal wurde an die Swiss Prime Site verkauft, die zu den bedeutendsten Immobiliengesellschaften der Schweiz zählt und zukunftsorientierte Arbeits- und Lebensräume entwickelt. Mit dem JED wurde ein neuartiges Konzept erstellt, welches für Schlieren wieder ein neues Kapitel öffnet.

**Jessica Mentz:** Die neuen Eigentümer Swiss Prime Site wollten ein neues Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum zu kreieren. Die ehemalige NZZ-Druckerei, nahe am Bahnhof gelegen, bot dafür den idealen Standort. JED führt mittlere und grosse Firmen aus verschiedenen Branchen zu einem Think- und Work-Tank für Business, Industrie und Gewerbe zusammen. Die alten Industriegebäude – Hallenbau und Kopfbau – wurden in einem modernen und dynamischen Hub von rund 36000 Quadratmetern transformiert, der ein attraktives Angebot von Büroflächen, Gastronomie, Sport und Unterhaltung bietet.

### **Ist der Umbau Teil eines übergeordneten städtebaulichen Konzepts?**

**Jessica Mentz:** JED liegt aus mehreren Gründen in einer strategisch sehr guten Lage. Schlieren insgesamt und im Speziellen das JED-Areal sind sehr interessante Cluster für diverse Industrien.

Schlieren gehört zu den Zentren der Start-up-Förderung in der Schweiz. Seit der Jahrtausendwende ist hier, vor den Toren Zürichs, ein Startup-Ökosystem entstanden, zu dem rund 200 Jungunternehmen aus den Branchen Biotech, Medtech, IT, Robotik sowie generell Innovation und Technologie gehören. Schlieren und somit auch JED ist nun auch durch die Limmattalbahn erschlossen. Künftig soll im Limmattal auf einer Strecke von über 13 Kilometern eine moderne Stadtbahn verkehren. Leistungsfähige Zweirichtungsfahrzeuge werden die verschiedenen Wohn- und Arbeitsgebiete zwischen Zürich Altstetten, Schlieren, Urdorf, Dietikon, Spreitenbach und Killwangen im Viertelstundentakt verknüpfen und zugleich an das übergeordnete S-Bahn-Netz anbinden. Die 1. Etappe der Limmattalbahn von Zürich Altstetten bis nach Schlieren ist Ende August 2019 eröffnet worden.

Des Weiteren entsteht im westlichen Teil des JED-Areals bis Ende 2023 ein neues Gebäude, welches mit rund 14000 Quadratmetern die Vision von Swiss Prime Site komplettieren wird. Die Immobilie, die von Baumschlager Eberle entworfen wurde, entsteht nach dem Konzept «2226» (Massivbauweise) und kommt ohne Heizung, Lüftung, Kühlung oder Zuführung von Fremdenergie aus. Die Temperatur in den Innenräumen wird konstant 22 bis 26 Grad Celsius

betragen. Minimale technische Installationen sorgen dafür, dass die Luftqualität sich auf natürliche Weise im optimalen Wohlfühlbereich befindet. Das Gebäude wird nach Fertigstellung sowohl über ausserordentlich grosse zusammenhängende wie auch einfach zu unterteilende kleinere Flächen verfügen.

Neben Büroräumlichkeiten gibt es in den JED-Gebäuden auch Orte für den Austausch und öffentlich zugängliche Treffpunkte, wie der im Sommer 2021 eröffnete Platz bei der Haltestelle Wagonsfabrik. Dort laden nun Bänke und ein kunstvoller Trinkbrunnen zum Verweilen ein. Was früher eine Fläche der Wagonsfabrik war, die nicht öffentlich zugänglich war, ist heute an dieser städtebaulich wichtigen Stelle ein öffentlich zugänglicher Platz.

### **Welche Massnahmen an der bestehenden Bausubstanz mussten vorgenommen werden?**

**Jessica Mentz:** Unsere Aufgabe war es, die beiden Bestandsgebäude sowie die Aussenräume so um- und auszubauen, dass sie der Vision von JED vollumfänglich entsprechen – das heisst, dass sämtliche Räume die gewünschten Effekte von Wissenstransfer, Kreativität und Innovation optimal ermöglichen und unterstützen.

**Stefan Camenzind:** Uns schwebte ein offenes Konzept vor. Wir wollten den eingemieteten Unternehmen eine grosse Raum- und Nutzungsvielfalt zum Arbeiten und Sich-Austauschen bieten, aber auch die Gebäude für die Allgemeinheit öffnen. Sämtliche Gebäude sind daher neu von verschiedenen Seiten

erschlossen. Statt wie zuvor die Passanten um das Areal herum zu führen, kann man nun das Zentrum diagonal durchqueren.

**Jessica Mentz:** Um die Bestandsgebäude in seinen Formen und Strukturen zu erhalten, aber gleichzeitig die Mietflächen zu optimieren, haben wir ein additives Konzept entwickelt, mit dem der Bestand erweitert und damit Alt und Neu ineinander verwoben wurden. In den ehemaligen Druckhallen und Heizungs- und Lüftungsanlagenräumen entstanden neue Arbeitswelten, die durch eine Aufstockung und grossflächig eingefügte Dachoberlichter von Tageslicht durchflutet werden.

Besondere Ankerpunkte schaffen zwei Atrien, die jeweils im Zentrum der beiden Mietflächen liegen: Sie verbinden jeweils alle Geschosse vom Unter- bis zum Dachgeschoss und bringen Tageslicht in das komplexe Raumgefüge. Die Arbeitswelt an sich ist in Büros, Worklounges und Kreativzonen unterteilt, in deren Mittelzonen zwischen den Arbeitsplätzen, Rückzugsmöglichkeiten und Sitzungszimmer eingerichtet sind.

Das grosse Portal im Westen des Hallenbaus schafft mit acht Metern Höhe eine einladende Geste zu dem Herzstück des Umbaus – dem grosszügigen L-förmigen Foyer mit Empfang sowie Café-Bar mit eigener Rösterei. Eine spektakuläre Treppe mit integrierten Sitzmöglichkeiten leitet die Besuchenden über eine neu eingebaute Stahlgalerie zur Eventhalle und einer Lounge im ersten Geschoss. Das kleinere Portal im Süden ist ein weiterer beeindruckender Zugang zu den öffentlichen Bereichen. Was einst ein schmaler und dunkler Korridor war, wurde erweitert und zu einer lichtdurchfluteten Halle mit einer inszenierten Rampe erweitert – einem Design-Statement, welches ebenfalls zu der Eventhalle führt.

In den ehemaligen Lagerräumen des Kantinenrestaurants wurde das kulinarische Herz des JED-Areals kreiert: Das Restaurant «Eve's Kitchen» im industriellen Stil besticht durch eine offene Küche und hochwertiges Mobiliar, einen

grosszügigen Bar-Bereich und die Einbindung historischer Elemente aus der NZZ-Ära.

Sämtliche neugestalteten Elemente sind als Stahlkonstruktion ausgeführt und in einem dunklen Anthrazit gehalten. Das Neue setzt sich so sichtbar von der Bestandsfassade aus Backstein, den roten Fensterelementen und der weissen Fachwerkkonstruktionen der Dächer ab. Am auffälligsten ist das neu geschaffene 3. Obergeschoss, das sich als 4 Meter hohes Volumen auf der ursprünglichen Dachfläche erstreckt und eingebettet zwischen den ehemaligen Technikzentralen, dem sogenannten Hallenbau mit dem Kopfbau verbindet. Die Konstruktion ergänzen zwei hohe Fenstergauben, die der weitläufigen Dachlandschaft einen markanten Ausdruck verleihen.

#### **Auf welche Schwierigkeiten der bestehenden Bausubstanz musste reagiert werden und in welcher Weise?**

**Stefan Camenzind:** Die grösste Herausforderung war, einen respektvollen Weg zu finden, wie man solches historisches und industrielles Druckzentrum in einen modernen und menschenorientierten Hub umwandelt, ohne seinen unverwechselbaren Charakter zu verlieren. 18 Meter hohe Hallen in moderne Arbeits- und Veranstaltungsorte umzuwandeln und dabei die Geschichte, Originalität und räumlichen Qualitäten des Gebäudes zu bewahren, ist keine leichte Aufgabe. Unser Team musste alle Anforderungen in Bezug auf Komfort (Heizung, Lüftung, Kühlung) sowie natürliches Licht, Akustik und IT-Infrastruktur berücksichtigen. Unser Ziel war es, ein aufregendes und lebendiges Zentrum für Innovation, Unternehmertum und Wissenstransfer in einem einzigartigen industriellen Umfeld zu schaffen.

#### **Welche gebäudetechnischen Veränderungen wurden vorgenommen? Wie konnte dadurch die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert werden?**

**Jessica Mentz:** Die gesamte Gebäudetechnik wurde ersetzt. Die alte Ölheizung und die alten Kältemaschinen

wurden durch einen Fernwärme- und Fernkälteanschluss ersetzt, die Lüftungen den Nutzungen entsprechend neu erstellt.

Das Lüftungskonzept für die öffentlichen Räume spiegelt eine intelligente und energieeffiziente Lösung im Gesamtkonzept wider. Das System wird von nur einem Monoblock gesteuert, mit einer Gesamtluftwechselrate von 23000 m<sup>3</sup>/h; es erkennt Menschenansammlungen und -ströme und schaltet entsprechend zwischen den beiden Hallen um. Ein Monoblock anstelle von zwei (d. h. einer pro Halle) reduziert Energie und Kosten um fast 50 Prozent.

Darüber hinaus trägt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Energieerzeugung bei.

#### **Gibt es Elemente im Gebäude, die auf dessen eindrückliche Geschichte verweisen?**

**Jessica Mentz:** Das grössere Bestandsgebäude, der sogenannte Hallenbau, reflektiert die eindrückliche Geschichte des ehemaligen NZZ-Druckzentrums im Wesentlichen wieder. Sämtliche Räume – resultierend aus ihrer Historie und Nutzung als Druckerei heraus – bieten eine einmalige grossräumige Gebäudestruktur und Stärke. Die ehemaligen Druckhallen sind massive, in ihrer Dimensionierung einzigartige Bauten, in denen vor 7 Jahren noch grosse Maschinen gearbeitet haben. In der heutigen Eventhalle ist das grosszügige Raumgefühl besonders präsent. Die Halle nutzt das vom Industrieflair geprägte Ambiente der ersten historischen Druckhalle aus rohem Beton mit einer imposanten Höhe von 11,5 Metern und einer Länge von knapp 60 Metern. Die Halle blieb nahezu unverändert; hinzugefügt wurde nur die auf erster Ebene auskragende Stahl-Galerie. Schöner Eyecatcher ist das alte Logo der Neuen Zürcher Zeitung.

#### **Welche Vorteile bringt die moderne Infrastruktur?**

**Stefan Camenzind:** Das architektonische Konzept gewährleistet zum einen eine räumliche Vielfalt, die auf jeder Ebene in

# BRUNEX®

DIE TÜR DER SCHWEIZER

strukturell wie qualitativ unterschiedlichster Form den Bestand mit Neuem vereint. Zum anderen bietet es eine Flexibilität, die Freiraum für die Gestaltung und Organisation ganz nach Bedarf des Mietenden ermöglicht.

Das Wechselspiel von unterschiedlich hohen zu geschlossenen Räumen schafft ein spannungsvolles Umfeld, das trotz der Offenheit auch zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten bietet.

JED zeigt damit den Wandel von einem einst dunklen, introvertierten Gemäuer in einen offenen wie öffentlichen Bau, der den Mietenden, Nutzenden und Besuchenden eine einmalige Raum- und Nutzungsvielfalt zum Arbeiten und Treffen bietet.

### Hat der Ort auch ehemalige Funktionen des Druckzentrums beibehalten?

**Jessica Mentz:** Die Funktionalität des Gastrobereichs wurde teilweise beibehalten. Dort, wo sich früher die Betriebskantine befand, wurde das neue Hauptrestaurant des Areals, die Eve's Kitchen, eröffnet. Somit wurden dunkle, leere Räume in ein öffentliches und modernes Restaurant transformiert.

Eve's Kitchen ist in drei Bereiche unterteilt, von denen jeder seinen eigenen Charakter hat: Das Restaurant, das französische Küche sowie regionale und saisonale Gerichte serviert; der einladende Tavolata Tisch, an dem kreative Ideen geboren und Geschäftspläne geteilt werden können; und die imposante 12 Meter lange Bar aus Stahl, um sich mit Freunden zu treffen oder den Erfolg eines Tages zu feiern.

Die gesamte Frontfassade ist mit versenkbaren Glastüren gestaltet, die zu einer Terrasse mit Blick auf den neu gestalteten öffentlichen Platz führen, was zu einer nahtlosen Verbindung zwischen Innen und Aussen führt. Dieses Gefühl der Offenheit wird auch durch das ausklappbare Fenster deutlich, durch das Passanten und die am Gemeinschaftstisch sitzenden Personen das geschäftige Treiben in der lebhaften Küche miterleben können. ●



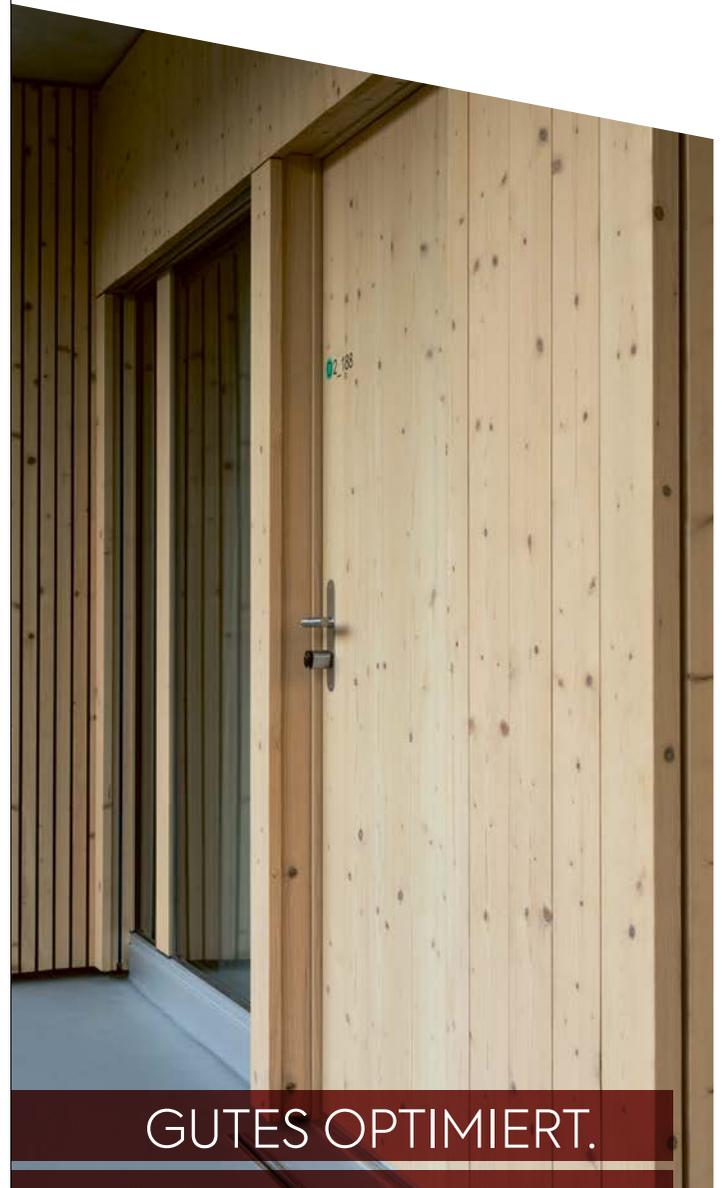
**Jessica Mentz,**  
Associate von Evolution Design und  
JED-Projektleiterin

Foto: Evolution Design



**Stefan Camenzind,**  
Partner & Executive  
Director von  
Evolution Design

Foto: Evolution Design



GUTES OPTIMIERT.

DIE NEUE BRUNEX

URBANUM.

Die neue BRUNEX URBANUM erfüllt alle Anforderungen die Bauherren und Bewohner an eine Laubeneingangstür / Aussentür stellen. Dabei bietet sie Wärme- und Schallschutzwerte, die alles Dagewesene übertreffen:

- Erhöhter Schallschutz von **40 auf 45 dB**
- Beim Türelement von **39 auf bis zu 44 dB**.
- Optimierter Wärmeschutz von **UD 1,3 neu auf 1,2 W/m²K**
- **EI30** Brandschutzfunktion
- Optionaler RC2-Einbruchschutz kann integriert werden