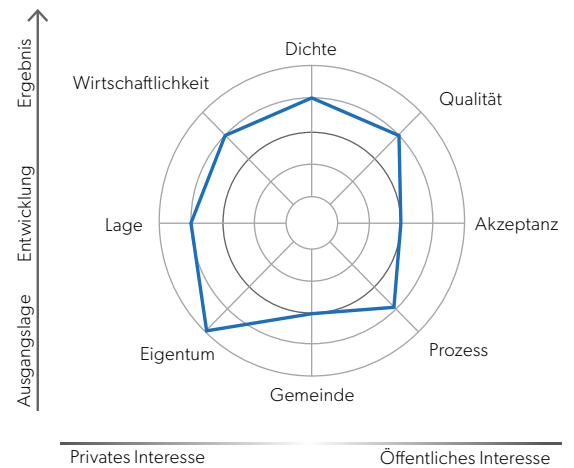


Die Obermühle wird umgenutzt und ihr Silo mit Leben gefüllt

Die Obermühle in Baar ist die älteste urkundlich erwähnte Mühle im Kanton Zug. Nachdem der Betrieb 2001 ausgelagert worden war, entwickelte die Grundeigentümerin zusammen mit ihrem Architekten einen Bebauungsplan für das gesamte Areal. Dabei galt es, mit mehreren kantonalen Schutzobjekten rücksichtsvoll umzugehen. Die Bauherrschaft nahm sich das zu Herzen – und ging sogar einen Schritt weiter: Auch der Silo, das Wahrzeichen des Quartiers, sollte erhalten werden. Der markante Speicher und die Mühle wurden in der Folge umgenutzt. Statt mit Mehl und Getreide ist der Silo heute gefüllt mit Wohnungen. Daneben wird im Mühlegebäude weiterhin in Büros und Ateliers gearbeitet, seit ein paar Jahren aber auch gewohnt. Weil die Gestalt der Gebäude grösstenteils erhalten werden konnte, lässt sich deren ursprüngliche Nutzung noch immer gut ablesen.



Das Quartier Obermühle mit dem markanten «Wohnsilo» wird mit einer Stichstrasse erschlossen. Quelle: L. Buchmann, HSR

Ausgangslage

Lange dominierten turmartige Getreidesilos das Ortsbild von Baar. In der Obermühle herrschte über 800 Jahre lang reger Betrieb. Die Müller mahlen das Getreide der umliegenden Höfe. Nach mehreren Besitzerwechseln gelangte die Obermühle 1812 ins Eigentum einer ortsansässigen Familie. Im Jahr 1998 wurde sie Teil der Meyerhans Hotz AG, des damals drittgrössten Mühlebetriebs der Schweiz. Im Jahr 2001 wurde der Betrieb nach Weinfelden und Malters ausgelagert und die Mühle stillgelegt. Damit war der Weg frei für eine Umnutzung des Areals. In der Folge begann die Planung für eine Umnutzung und teilweise Neuüberbauung des Areals.

Bewertung

Lage

Das Areal Obermühle besteht aus dem Silo, dem Mühlegebäude, dem Anbau des Mühlegebäudes, dem Turbinenhaus, zwei Villen, einem Pächterhaus sowie einer umgenutzten und renovierten Scheune. Zudem verbleiben zwei Baubereiche im Nordosten des Areals noch unbebaut. Das Ensemble liegt rund 800 Meter nordöstlich des Zentrums Baar. Die zwei nächstgelegenen Bushaltestellen finden sich rund 200 Meter vom Areal entfernt. Der Bahnhof Baar lässt sich von dort aus mit dem Bus bequem in vier Minuten erreichen. Das Areal gehört damit der ÖV-Gütekategorie B an. Nach einer Fahrt von rund 2,5 Kilometern erreicht man den nächsten Autobahnanschluss. Direkt auf dem Areal ist ein Kindergarten untergebracht. Schulen (Primar- und Oberstufe), Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen sind allesamt in Fussdistanz erreichbar.

Gemeinde

Die Gemeinde Baar liess 2013/2014 zusammen mit der Nachbarstadt Zug eine Strategie für die Innenentwicklung erarbeiten. Darin wurden einzelne Teilgebiete – insbesondere im dynamischen Entwicklungsraum zwischen Zug und Baar – auf ihre Eignung für die Innenentwicklung untersucht und zuhanden der Politik konkrete Massnahmen vorgeschlagen. Auch der Richtplan des Kantons Zug legt Verdichtungsgebiete fest und gibt den Gemeinden den Auftrag, für diese Gebiete mit qualifizierten städtebaulichen Variantenstudien die Ausnützungsziffer auf 2,0 respektive 3,5 heraufzusetzen. Obwohl das Areal der Obermühle keinem dieser Verdichtungsgebiete angehört, hat es aus Sicht der Gemeinde Potenzial zur Innenentwicklung.

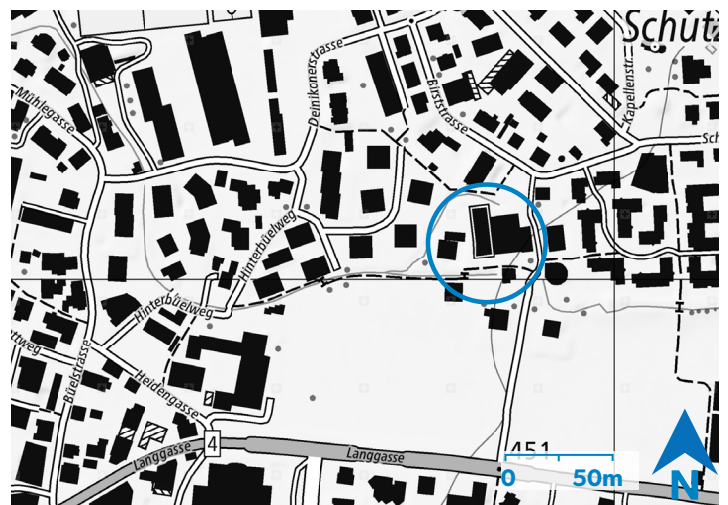
Eigentum

Die Obermühle wechselte in ihrem rund 800-jährigen Dasein mehrmals den Besitzer. Sie gelangte vom Kloster Einsiedeln zum Kloster Kappel, später zur Stadt Zürich und anschliessend in Privatbesitz. Die heutige Eigentümerin – die Hotz Obermühle AG – erstellte den Bebauungsplan und realisierte die Umnutzung. Mit Ausnahme des Silos waren zu Beginn des Prozesses alle Bauten im «Inventar der schützenswerten Denkmäler» des Kantons Zug aufgeführt. Trotzdem entschied die Grundeigentümerin, auch den Silo zu erhalten und umzunutzen.

Prozess

Der Bebauungs- und Baulinienplan Obermühle wurde im Jahr 2003 vom Zuger Regierungsrat genehmigt und löste den Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 ab. Im Rahmen dieser Genehmigung wurde einer Umnutzung des Silos und des angebauten Mühlegebäudes für Wohnen und Gewerbe zugestimmt, auch wurde das Ensemble der erhaltenswerten Bauten definiert.

Bei der anschliessenden konkreten Projektierung zeigte sich, dass aus verschiedenen Gründen architektonische Änderungen vorgenommen werden mussten. Dies hatte eine Anpassung des Bebauungsplanes zur Folge. Sowohl die Bau- und Planungskommission als auch der Gemeinderat unterstützten das 2006 von einem Chamer Architekturbüro entworfene Projekt zur Umnutzung der Mühle sowie des Silos. Nach zwei Orientierungsveranstaltungen, zu denen die Nachbarschaft eingeladen war, wurde die Bebauungsplanänderung zusammen mit dem konkreten Bauprojekt im Frühjahr 2007 öffentlich aufgelegt.



Lage des Areals. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Da einzelne Einwände nicht ausgeräumt werden konnten, etwa betreffend die Höhe des Silos oder die Anzahl der Parkplätze, musste die Bebauungsplanänderung der Gemeindeversammlung unterbreitet werden. Diese stimmte dem Bebauungsplan zu. Die Projektausführung erfolgte zwischen 2009 und 2012.

Kennziffern

- Einwohnerzahl Baar: 24'500 (31.12.2018)
- Arealgrösse: rund 12'000 m²
- Investitionskosten: rund 25 Millionen CHF
- Ausnützungsziffer AZ: 1,05
- Wohneinheiten WE: 50
- Bruttogeschossfläche BGF: 12'800 m²
- Parkplätze: Tiefgarage mit 170 PP (geteilte Nutzung mit benachbarter Siedlung)
- ÖV-Gütekategorie: B – gute Erschliessung
- Gemeindetyp BFS: Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration



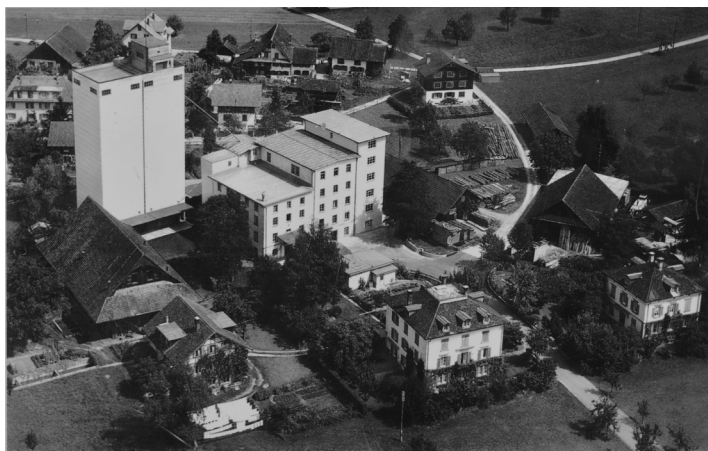
Legende

	Geltungsbereich
	Bezeichnung der Baubereiche
	Max. Höhen der Baubereiche
	Abbruch bestehender Bauten
	Unterniveau-Baulinie
	Baulinie gemäss kant. Gesetz über die Gewässer
	Freifläche (Grünfläche)
	Öffentlicher Raum (Quartierplatz, Hartbelag)
	Zufahrtsstrasse
	Freihaltbereich
	Einzelbaum; zu erhalten
	Hochstämmige Bäume, Anordnung schematisch
	Baumgruppen
	Öffentliche Fusswege; neue Wege Breite min. 2.0 m
	Erschliessung Einstellhalle
	Erschliessung der unbebauten Flächen gem. Verkehrsrichtplan
	Bestehende Gebäude
	Höhenkoten m.Ü.M.
	Zonengrenze WG1/WG2 (gemäss Zonenplan 1991)
	Geltungsbereich alter Bebauungsplan
	Baulinie genehmigt
	Gewässerabstandslinie (rechtskräftig)
	Im Kantonalen Inventar schützenswerter Bauten
	bestehender Schounanteil
	Fusswegverbindung (ausserhalb Bebauungsplan)

Der Bebauungsplan zeigt, welche Objekte im kantonalen «Inventar der schützenswerten Denkmäler» liegen (schraffiert) und wo Neubauten entstehen dürfen (braun). Die Gestaltung der öffentlichen Räume (helles Grau) hatte zur gleichen Zeit wie die Realisierung der Bauprojekte zu erfolgen. Quelle: Gemeinde Baar

Akzeptanz

Obwohl der Siloturm nicht im kantonalen «Inventar der schützenswerten Denkmäler» eingetragen war, wurde mit dem Identifikationsobjekt sorgfältig umgegangen, so dass nach dem Umbau und der Umnutzung im Jahr 2015 ein Eintrag in das erwähnte Inventar erfolgte. Der Silo und die Mühle bilden heute zusammen mit den umliegenden Bauten ein Ensemble, das für das umliegende Wohnquartier Zentrumsfunktionen übernimmt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans und dessen öffentlicher Auflage fand ein Dialog mit der Nachbarschaft statt. Die anfänglichen Ängste und Bedenken wegen einer allfälligen Erhöhung des Silos und der Zunahme des Verkehrs konnten weitgehend ausgeräumt werden.



In den Sechzigerjahren steht das industrielle Ensemble der Obermühle in einer noch stark landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur. Quelle: Luftbild von 1962

Dichte

Wäre anstelle der Umnutzung des Silos ein neues Gebäude realisiert worden, hätte dieses sicherlich weniger hoch gebaut werden dürfen, dementsprechend hätten weniger Wohnungen realisiert werden können. In diesem Sinne leistet das vorliegende Beispiel einen Beitrag zur inneren Verdichtung.

Mit der Umnutzung von Mühle und Silo zu Wohn- und Gewerbebezwecken wurde neben der Nutzungsdichte auch die funktionale Dichte auf dem Areal erhöht. Der Mix aus Wohnen, Arbeiten und Kindergarten trägt zu einer lebendigen Siedlung bei.



Im Jahr 2019 zeugt nur das Haus links im Bild von der einstigen landwirtschaftlichen Nutzung. Auch die industrielle Nutzung lässt sich einzig an der Obermühle und dem Silo ablesen. Quelle: Google

Qualität

Die Kombination von über hundertjährigen Wohn- und Mühlebauten mit Industrieanlagen und zeitgenössischer Architektur verleiht dem Ensemble einen einzigartigen Charme. Neben der Mühle und dem Silo stellen der Mühlebach und der Werkkanal, der Werkplatz um das Mühleensemble sowie die Villengärten prägende Elemente dar.



An der Südwestfassade des Silos ergänzen versetzt angebrachte Loggien den Wohnraum.
Foto: L. Buchmann, HSR



Die Südostfassade weist nur kleine Fenster auf. Auf dieser Seite schliesst das Mühlegebäude an den Silo an. Foto: L. Buchmann, HSR

Weiterführende Informationen

2009. Änderung: Bebauungs- und Baulinienplan Obermühle. Baar.
2011. So wohnt es sich im Silo. In: NZZ. Ausgabe vom 20.3.2011. Zürich.
2011. Wohnen im Silo. TEC21, Band 137, Heft 31–32. Zürich.

Direkt westlich angrenzend an das Areal liegt die moderne Überbauung Obermühle Matt, die mit ihren fünf würfelförmigen Wohnbauten einen guten Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren schafft. Die versetzten Loggien an der Südwestfassade des Silos wirken mit ihrer Bepflanzung wie ein vertikaler Garten.

Die Wohnungen sind so gebaut, dass sie mit Blick in die Zukunft eine erneute Nutzungsänderung zulassen. Die Wohnungen im Silo, die Loftwohnungen und die Büro- und Atelierflächen im Mühlegebäude ermöglichen einen guten Nutzungsmix.

Wirtschaftlichkeit

Die Konstruktion des ursprünglichen Getreidesilos musste radikal umgebaut werden, um zeitgenössisches Wohnen zu ermöglichen. Diese aufwendigen Umbauten schlagen sich in den Mietpreisen der Wohnungen nieder: Zwischen 1'900 und 4'900 Franken pro Monat kostet es, hier ein Stück Baarer Geschichte zu mieten.

Die Wohnungen lassen sich – trotz der hohen, jedoch an diesem Ort marktüblichen Mietpreise – gut vermieten. Zudem hat man von den oberen Wohnungen freie Sicht auf den Zugersee und die dahinter liegenden Berge. Im Jahr 2012 wurden der Silo und das Mühlegebäude gleichzeitig bezogen.

Zusammenfassung

Die Umnutzung der Obermühle war mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt im Grossraum Zug sinnvoll. Beim Silo waren die Bedingungen jedoch anders als bei der Mühle: Obschon seine Bausubstanz gut war, bot der Turm für zeitgemässes Wohnen nicht optimale Voraussetzungen. Da der Silo keine Fenster hatte, war es in seinem Innern dunkel, ausserdem liessen sich in den vergleichsweise kleinräumigen Schächten keine Räume unterbringen.

Trotzdem entschied die Grundeigentümerin Hotz & Co. zusammen mit den Architekten, den ortsbildprägenden Silo in die Arealentwicklung zu integrieren, statt ihn rückzubauen. Aufgrund der geltenden Bauordnung hätte ein Neubau nämlich nicht mehr so hoch ausfallen dürfen; entsprechend hätte er weniger Wohnungen beherbergen können.

In diesem Sinne leistet die vorliegende Umnutzung sowohl einen Beitrag zur inneren Verdichtung als auch zur Erhaltung des Ortsbildes.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Obwohl der Silo nicht geschützt war, wurde er – als weithin sichtbarer und ortsbildprägender Bau – in die Arealentwicklung integriert und in seiner ursprünglichen Gestalt erhalten.
- Weil der Silo nicht rückgebaut, sondern erneuert wurde, bietet er heute mehr Wohnraum, als dies bei einem Neubau in der Regelbauweise der Fall gewesen wäre.
- Die Wohnungen wurden so konstruiert, dass sie sich an die Bedürfnisse zukünftiger Generationen anpassen lassen.
- Die Umnutzung ermöglicht einen Nutzungsmix, der das Quartier belebt und der Obermühle eine Zentrumsfunktion verleiht.