

Historischer Werkplatz wandelt sich in Gewerbezentrum Das Victoria-Areal und sein Gewerbe-Mix

Der Glückskäfer im Logo stand früher für die angesehene Möbelfabrik Victoria in Baar. Werbespots in drei Landessprachen belegen, dass das Unternehmen Ausstrahlung in alle Regionen hatte. In zweiter Generation waren zwei der vier Geschwister in der Möbelfabrik tätig: Louis Rossel leitete als gelernter Werkzeugmacher den technischen Bereich. Seine Schwester Franziska war für Verkauf und Marketing zuständig. Die Fabrik beschäftigte zuletzt noch 65 Angestellte, als sich 1998 die Schicksalsfrage stellte, entweder grosse Summen in die Erneuerung des Maschinenparks zu investieren oder die Produktion auszulagern. Die Geschwister entschieden sich für Letzteres und stellten die Fabrikation in Baar ein. Franziska Rossel startete unter dem Label Victoria Design AG mit einer eigenen Firma. Louis Rossel übernahm als Geschäftsführer der Victoria-Liegen-

schaften AG die Verwaltung des Areals. Dieses umfasst zehn Gebäude auf einer Fläche von über 13 000 Quadratmetern.

Louis Rossel hat Schritt für Schritt neues Leben auf dem Areal geschaffen. Vergleicht man dabei Luftbilder von 1960 und heute, so ist das Victoria-Areal immer noch fast vollständig erhalten. Das war auch das Anliegen von Liegenschaftsverwalter Louis Rossel: «Es gehört zur Philosophie der Besitzerfamilie, die Struktur der Gebäude und Räume grösstenteils zu erhalten.» Die Industrieliegenschaften wurden daher nur sanft und stilgerecht renoviert. Die hohen Räume mit ihren Sichtbalken blieben erhalten, und es befinden sich teilweise noch schwarze Flecken auf dem Boden, wo einst die Maschinen der Polsterei standen. Die Räume atmen noch den Duft vergangener Zeiten.

Das Victoria-Areal hat sich in den letzten 50 Jahren im Charakter kaum verändert.



Heute besteht auf dem Areal ein buntes, kreatives Sammelsurium von Architektur, Kunst, Gewerbe und Handwerk sowie Industrie- und IT-Firmen. Über 40 Unternehmen residieren in den ehemaligen Fabrikgebäuden nebeneinander und bieten auf dem Areal rund 120 Arbeitsplätze an. Als Verwalter versucht Louis Rossel, ein Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen. Dafür erhält er immer wieder Komplimente. «Manchmal hat man das Gefühl, Louis Rossel wähle die Mieter persönlich aus. Wie sonst käme es dazu, dass die Mischung von Loftwohnungen, welche sich in einem hohen Preissegment befinden, Handwerkern und KMU ohne Probleme funktioniert», erklärt Thomas Baggenstos von Felber Röck Baggenstos Architekten AG. Roland Glättli von der GTR-Luft GmbH ergänzt: «Eine Schicki-Micki-Bürokultur wäre nicht unser Ding gewesen.»

Den Mietern gefallen nebst dem ästhetischen, repräsentativen und historischen Ambiente mit typischem Fabrik-Charme die zentrale Lage, der nahe gelegene Bahnhof und Autobahnanschluss. Auch die gute Raumhöhe und die Vielseitigkeit kommen an: «Wir konnten uns nach unseren Wünschen einrichten, Mauern rausnehmen und andere einsetzen, ohne dass irgendwelche Probleme entstanden», erklärt Vital Hotz von der Auto Hotz AG. Lilian Bumbacher vom Atelier «glasKlar Lilian B.» hatte sich in den lichterfüllten Raum mit Loftcharakter, der riesigen Fensterfront und den



Holzbetonboden mit Spuren der früheren Möbelproduktion verliebt. Auch Sandra Stücheli vom Schriftenatelier stüsa schriften arbeitet gerne auf dem Victoria-Areal: «Dieses alte Lokal entsprach absolut meinen Vorstellungen, und zwar von der Nutzung, der Lage, der Grösse und dem Mietpreis.» Der Grafiker und Illustrator Urs J. Knobel lobt: «Die Raumausnutzung meines Studios ist optimal. Die Durchmischung mit kreativen Menschen, Handwerkern und Managern belebt das Areal enorm, und es herrscht eine gute Stimmung.» Thomas Elmiger von der Softwarefirma Uptrend schätzt die multikulturellen Kontakte, die eine viel kreativere Arbeitsumgebung bieten als traditionelle Büroräume.

Unter den Mietern auf dem Victoria-Areal entstehen direkte Synergien. Es gibt ein paar Initianten, die diesen Zusammenhalt noch verstärken möchten. «Der multidisziplinäre Mix der Bewohner und Firmen

auf dem Victoria-Areal hat das Potenzial für ein kleines wirtschaftliches Ökosystem. Insbesondere für Kreativ-Firmen wie unsere sind die Synergien und der Austausch mit den Nachbarn sehr hilfreich und inspirierend», umschreibt Sam Schneider, Service Designer bei customfuture SA, sein Empfinden. Sein Traum wären Glaswände, welche den Kontakt zu den anderen «Victorianern» weiter fördern würden. «In der Begegnungszone rund um das Areal findet der Austausch mit den anderen Mietern statt. Man unterstützt sich gegenseitig», erklärt Sara Frankenberg vom Architekturbüro aardeplan ag.

Vital Hotz streicht heraus, dass er von den anderen Firmen profitieren kann: «Wir arbeiten viel mit dem Autolackierer zusammen. Auch dürfen wir einige Firmen im Areal zu unseren Kunden zählen. So gewinnt jede Seite.» Und Robert Schreyer von der Software Develop-

Geschichte

Auf dem Victoria-Areal treffen Besucher auf ein Stück alte Baarer Industriegeschichte. Das Areal steht heute für einen Ort, der seit Hunderten von Jahren gewerblich und industriell genutzt wird. Auf dem Werkplatz am Mühlebach waren seit dem 16. Jahrhundert Holzmühlen ansässig. Von daher blieb die Bezeichnung Mühlegasse erhalten. Später gab es auf dem Areal eine Drechslerei, eine Sägerei und eine Holzwarenfabrik. 1938 entstand der Fabrikbau für die «Holz- und Möbelfabrik Barrett & Victoria», aus welcher sich die Victoria-Werke entwickelten. Sie produzierten Holzspulen und Spielwaren und machten sich später mit Designermöbeln einen Namen. Einst führte eine Rundbahn auf Schienen quer durch die Fabrikhallen. Die Geleise sind teilweise noch heute zu sehen.



In den Räumen der Felber Röck Baggenstos Architekten AG spürt man den Charakter der alten Victoria AG.

ment-Firma ZigWare GmbH ergänzt: «Unsere Produktflyer werden auf dem Areal gelayoutet, unsere Geschäftswagen auf dem Areal beschriftet, kleinere Blechschäden hier neu lackiert, und im Winter tragen wir Skibekleidung der auf dem Areal ansässigen Firma.» Dagmar Hächler vom Innenarchitekturbüro Hamoo konnte sich bei den Architekten von aardeplan einmieten. Die Idee ging voll auf: «Synergien zwischen Architektur und Innenarchitektur, gemeinsame Projekte und der Ideenaustausch funktionieren sehr gut.» Und sie ergänzt: «Der Groove im Areal ist inspirierend. Erfahrungen und kreative Einfälle werden untereinander ausgetauscht. Die Wege sind kurz, und das Vertrauen ineinander gross.»

Sandra Stücheli konnte schon viele Beschriftungen auf dem Areal ausführen und hat mit fast allen Mietern Kontakt: «Wir helfen uns untereinander.» Auch Christian Berchtold von der Fashionmile AG arbeitet mit zwei, drei Firmen

konkret zusammen. Und Ursula Röscher-Haupt von Röscher Designlackierungen & Fahrzeugstyling konnte schon häufig Synergien nützen und bei einigen Mietern ihr Können unter Beweis stellen. Die Initianten haben schon zweimal einen «Tag der offenen Büros/Ateliers» organisiert, an denen Besucher einen Blick in Werkräume werfen konnten.

Louis Rossel erhält immer wieder Komplimente für seine günstigen Mietpreise. Er wehrt zwar ab: «Wir verlangen marktgerechte Preise.» Doch schiebt er auch gleich nach: «Die Mieten in Baar sind rund ein Drittel niedriger als in Zug.» Bei der Preisgestaltung kommt ihm zugute, dass er keinen Luxus-Ausbau, sondern die Räume in der Regel einfach saniert im Industriestandard anbietet. Obwohl Louis Rossel ein Quereinsteiger im Immobilienbusiness ist und das Logo inzwischen anders aussieht, hat ihn der Glückskäfer nicht verlassen.

Markus Baumgartner