



Text: Alfred Paul, Marazzi + Paul Architektur Fotos: Regine Giesecke

Neubau des Bürohauses «The Valley» in Kemptthal

Am Valley Square in Kemptthal erhebt sich einer der wenigen Neubauten im legendären Maggi-Areal: das siebenstöckiges Bürohaus nimmt das bauliche Erbe des Ortes auf, fügt sich in die historische Struktur ein und treibt zugleich als prägnanter, flexibel nutzbarer Baustein die Transformation von «The Valley» voran – ein markanter Abschluss im dichten Gefüge aus Backsteinfassaden und Industriedenkmalern.

Kemptthal liegt im Bezirk Pfäffikon im Kanton Zürich und ist ein Ortsteil der Gemeinde Lindau. Die Ortschaft liegt landschaftlich reizvoll auf der Wasserscheide zwischen dem Kempt- und dem Glatttal, mit rund einem Drittel bewaldetem Gemeindegebiet und einer Lage, die strategisch wie ruhig zugleich ist: Zürich, Winterthur und der Flug-

hafen sind nahe, doch das Tal bewahrt einen eigenen Rhythmus. Folgt man der Kempt talabwärts, taucht zwischen Bäumen und Wiesen eine andere Welt auf. Lange Backsteinfassaden mit hohen Fenstern, Giebeln und Türmen erinnern an die Blüte der Industrie, geprägt von der englischen Fabrikarchitektur des späten 19. Jahrhunderts. Hier

schlug über Generationen das industrielle Herz Kemptthals. Ab den 1880er-Jahren machte Julius Maggi aus einer Mühle einen Produktionsstandort für Bouillon und Würzmittel mit internationaler Strahlkraft. Die Fabrik wuchs – ein Bau folgte auf den nächsten, bis sich im engen Tal eine kompakte «Fabrikstadt» gebildet hatte. Die Kempt und



Das Vordach markiert den Eingang zur zweigeschossigen Halle und streckt eine schützende Geste in den Platzraum.

Neben etablierten Akteuren wie Givaudan oder Planted sind zahlreiche Start-ups und Entwicklungsbüros vor Ort; der Platz zwischen den Gebäuden ist nicht mehr nur Verkehrsfläche, sondern Bühne für Veranstaltungen und Austausch.



Die unteren beiden Geschosse sind als offene, zweigeschossige Verkaufs- und Showroom-Zone konzipiert.

der Mühlenkanal lieferten Energie, die Bahnlinie verband den Ort mit Zürich und Winterthur. Frühe Neu- und Produktionsbauten reichten sich wie eine Fabrikstrasse entlang des Flusses und der Gleise. Später setzte der deutsche Architekt August Dietz monumentale Akzente: gelber Backstein, Magazingebäude beim Bahnhof, Werkstattbau mit Kesselhaus und Hochkamin. Vor dem Ersten Weltkrieg akzentuierten die Zürcher Architekten Pfleghard & Haefeli den Haupteingang mit einem einheitlichen Verwaltungsbau und ergänzten die Anlage um weitere Produktionsvolumen.

Arealentwicklung im Dialog mit der Denkmalpflege

Über Jahrzehnte blieb dieser Rhythmus prägend, bis zur Fusion mit Nestlé, die grössere Neubauten bremste. Erst 2018 begann mit der Übernahme durch Mettler2Invest (heute Mettler Entwickler AG) und Motorworld eine neue Phase: behutsame Restaurierungen, Umnutzungen und punktuelle Neubauten in engem Dialog mit der Denkmalpflege. Heute trägt das Areal den Namen «The Valley». Der industrielle Puls schlägt weiter, doch der Takt hat sich verändert: Hinter denkmalgeschützten Fassaden arbeiten über 120 Unternehmen aus den Bereichen Food, Aroma, Mobilität und Technologie. Neben etablierten

Akteuren wie Givaudan oder Planted sind zahlreiche Start-ups und Entwicklungsbüros vor Ort; der Platz zwischen den Gebäuden ist nicht mehr nur Verkehrsfläche, sondern Bühne für Veranstaltungen und Austausch. Mit dem Bürohaus von Marazzi + Paul Architektur, Zürich und Bern, erhält «The Valley» einen klaren neuen Akzent. Als einer der wenigen Neubauten im geschützten Ensemble tritt er respektvoll und selbstbewusst zugleich auf. Er steht am Valley Square, dem zentralen Platz des Areals, und bildet hier den prägnanten Abschluss der Platzkante.

Ein selbstbewusster Neubau

Wo zuvor eine unbebaute Wiesenfläche am Hang lag, steht nun ein siebengeschossiger Baukörper mit je rund 700 m² pro Etage. Die unteren beiden Geschosse sind als offene, zweigeschossige Verkaufs- und Showroom-Zone konzipiert. Raumhohe Verglasungen holen den Platz ins Gebäude; bei Veranstaltungen auf dem Square entsteht eine direkte Interaktion zwischen Innen und Aussen. In den oberen Geschossen fördern speziell konzipierte Labor- und Bürowelten die Entwicklung im Bereich der Lebensmitteltechnologie und angrenzender Themen. Markant an der Platzseite ist das aussenliegende Treppenhaus. Es verfügt über vor-

bereitete Anschlussnocken für eine künftige Passerelle zum geplanten Arealparkhaus. So entsteht eine direkte, wetterunabhängige Verbindung zweier zentraler Adressen – Parkhaus und Platz –; zugleich wird das Treppenhaus zum architektonischen Auftakt, der den Besucherstrom bündelt und adressiert. Diese Verbindungsidee fügt sich in das Grundprinzip des Hauses: ein polyvalentes Gebäude, das Gewerbe-, Labor- und Büronutzungen gleichwertig aufnehmen kann – «wie eine Hydra», die verschiedene Anforderungen gleichzeitig abbildet.

Wichtiger Bezug nach aussen

Im Inneren setzt sich dieser Dualismus fort: offene Grundrisse treffen auf gezielt gesetzte Rückzugsbereiche. Tageslicht wird zum gestaltenden Element – hohe Fensterfronten rahmen Ausblicke auf das Areal und die Türme der Maggi-Hallen. Flexible Leichtbauwände erlauben unterschiedlich grosse Mieteinheiten, alle hell und mit direktem Aussenbezug. Der Grundausbau bleibt bewusst roh; Installationen sind auf Putz geführt, wodurch Technikführung und Tektonik sichtbar bleiben und Eingriffe für künftige Anpassungen vereinfacht werden. Auf Laborflächen kommt regelkonformer Vinylboden zum Einsatz; in Bürobereichen unterstützt Teppich die Raumakustik und ermög-

licht offene Arbeitswelten. Konstruktiv ist das Haus als reiner Skelettbau organisiert. Ein durchgehender Betonkern fasst Treppen, Aufzüge und Sanitärzonen; die Lasten werden über Raumstützen und die Betondecken abgeführt. Dieses System trennt Struktur und Hülle klar: innen robuste, flexible Tragstruktur; aussen langlebige, wartungsfreundliche Bekleidung, die bei Bedarf unabhängig erneuert oder ergänzt werden kann.

Die Fassade übersetzt die Grammatik der historischen Nachbarschaft in eine zeitgenössische Formensprache. Vertikale Lisenen, eine präzise Rasterung und die klassische Dreiteilung gliedern den Baukörper: unten ein zweigeschossiger Sockel als transparente Schaufenster- und Showroomzone, darüber der Hauptbau als ruhiger, klar gefasster Körper, abgeschlossen von den beiden obersten, subtil zurückgestaffelten Geschossen.

Fassade im Baukastensystem

Die Fassadenkonstruktion besteht aus ausliegenden Stahlton-Elementen in Leicht-

bauweise, als Baukastensystem vorgehängt und durchgehend hinterlüftet. Die hochwertige Ausführung zeigt sich in der Präzision der Fugen, der klaren Tektonik und der Materialwahl. Die Stahlton-Elemente sind in einer warmen Sonderfarbe mit leicht olivfarbenem Einschlag eingefärbt, wodurch sie eine feine Verbindung zu den ocker- und pastellfarbenen Backsteinfassaden der historischen Nachbarschaft herstellen.

Grosszügige Fensterflächen bringen Tageslicht tief in die Räume; in den obersten beiden Geschossen sind die Lisenen bewusst zurückgenommen, was dem Abschluss eine filigranere Anmutung verleiht – eine feine Massstabsanpassung, die der Höhe des siebenstöckigen Gebäudes optische Leichtigkeit gibt, ohne seine Präsenz zu mindern.

Ein Bau mit zwei Gesichtern

Städtebaulich zeigt der Bau zwei Gesichter. Zur Gassenseite fügt er sich ruhig in die Folge der Arealbauten und nimmt die Kanten präzise auf; zur Platzseite tritt er prägnant in Erscheinung, als klare Adresse und Schlussstein der Raumfigur. Die horizontale Schich-

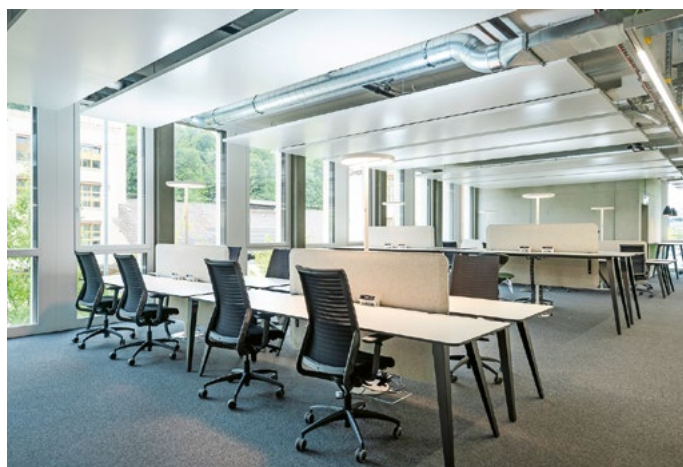
tung macht die Höhe in ablesbare Ebenen erfahrbar und bringt Rhythmus ins Gesamtvolumen. Das Vordach markiert den Eingang zur zweigeschossigen Halle und streckt eine schützende Geste in den Platzraum. Gemeinsam erzeugen diese Elemente eine selbstverständliche Alltagstauglichkeit: kurze Wege, klare Zugänge, gut lesbare Adressen. Auch funktional bleibt der Bau wandlungsfähig. Die Regelgeschosse folgen einem klaren Stützenraster, das grosse, stützenfreie Zonen ermöglicht; sie können als klassische Büros, als offene Projektlandschaften oder als Co-Working-Labors bespielt werden. Dieser robuste Rahmen folgt der übergeordneten Areal-Philosophie: Mieter werden in Clustern zusammengeführt, die inhaltlich zueinander passen; statt eines starren Nutzungsmasterplans entsteht eine Entwicklung, die bewusst Zeit lässt, Synergien zu erproben und zu festigen.

Flexibel in der Nutzung

Das Umfeld am Valley Square unterstreicht den Charakter des Neubaus. Unmittelbar benachbart steht das Givaudan Business



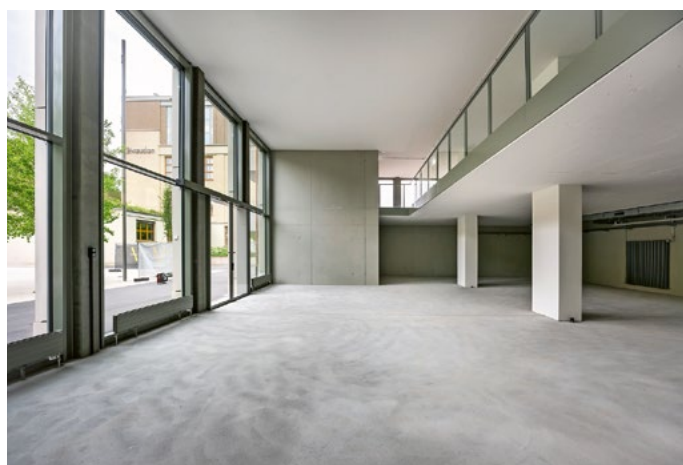
Die Regelgeschosse folgen einem klaren Stützenraster, das grosse, stützenfreie Zonen ermöglicht.



Die Mieter werden in Clustern zusammengeführt, die inhaltlich zueinander passen.



Auf Laborflächen kommt regelkonformer Vinylboden zum Einsatz.



Grosszügige Fensterflächen bringen Tageslicht tief in die Räume.



Ein durchgehender Betonkern fasst Treppen, Aufzüge und Sanitärzonen.

Center – Sitz eines weltweit führenden Herstellers von Aromen und Duftstoffen für Lebensmittel, Getränke, Konsumgüter und Parfums. Auf der anderen Seite liegt das Gebäude der Planted Foods AG, die pflanzliche Fleischalternativen auf Basis von Erbsenprotein entwickelt und produziert; ein Restaurant am Platz belebt die Erdgeschosszone zusätzlich. Zusammen mit dem Neubau von Marazzi + Paul entsteht so ein Ensemble, das den Valley Square als urbanes Herz des Areals definiert und alltägliche Frequenzen mit öffentlichen Momenten verbindet.

Viel Industriecharme im Areal

Schon beim Näherkommen wirkt das Haus wie ein Ruhepol inmitten der geschäftigen Vielfalt von «The Valley». Marazzi + Paul haben keinen Solitär geschaffen, der den Bestand überstrahlt, sondern einen Baukörper, der sich bewusst in die industrielle Textur einfügt – und gerade dadurch Präsenz gewinnt. Seine Kubatur ist klar gefasst, horizontal geschichtet, fast wie ein zeitgenössisches Echo auf die Produktionshallen von einst. So wird der Neubau nicht nur als Arbeitsplatz verstanden, sondern als architektonisches Bindeglied: Er schlägt eine Brücke zwischen der rauen Schönheit des industriellen Erbes und der Präzision zeitgenössischer Gestaltung und erzählt selbst ein Stück der neuen Kemptthal-Geschichte. Das legendäre Maggi-Areal wurde wiederbelebt – eines der wichtigsten Schweizer Industriedenkmäler geht in eine neue Epoche über. ■



Markant an der Platzseite ist das aussenliegende Treppenhaus. Es verfügt über vorbereitete Anschlussnocken für eine künftige Passerelle zum geplanten Arealparkhaus.



Fakten zum Bau

Bauherr:	MA Kemptthal Besitz AG, Kemptthal
Bauherrenvertreter:	Mettler Entwickler AG, St. Gallen
Architektur:	Marazzi + Paul Architektur AG, Zürich/Bern; Ausführung: René Wäger
Standort:	8310 Kemptthal (ehem. Maggie-Areal)
Spezielles:	Bauen im denkmalgeschützten Areal
Totalunternehmer inkl. Bauleitung:	Ralbau AG, St. Gallen
Bauingenieur:	K2S Bauingenieure AG, Mels
Elektroplaner:	pbp engineering, Zürich
Sanitäranlagen:	Oekoplan AG, Gossau SG
HLKS Planer:	Oekoplan AG, Gossau SG
Bauphysik:	WS Bauphysik GmbH, Bronschhofen
Akustik:	WS Bauphysik GmbH, Bronschhofen
Brandschutz:	Conti Swiss AG, Solothurn
Landschaftsarchitekt:	PR Landschaftsarchitektur GmbH, Arbon
Kosten BKP 1–5:	CHF 22.8 Mio
Zeitraum:	2020 bis 2025