

IM STARTUP SPACE UZWIL WIRD RAUM ZUM STANDORTFAKTOR

Büros werden nicht mehr nur nach Fläche und Lage beurteilt. Gefragt sind flexible Nutzung, gemeinsame Infrastruktur und Dienstleistungen. Der startup space Uzwil im Mahlwerk-Areal verbindet diese Anforderungen mit einem Angebot für Unternehmen jeder Grösse, vom Startup bis zum etablierten KMU, und der Nähe zur Industrie. Das Projekt zeigt, welche Chancen, aber auch welche Risiken neue Betreiberkonzepte für Gewerbeimmobilien mit sich bringen.

Text: Redaktion iM • Bild: Aebi & Vincent Architekten SIA AG

Wer ein Büro selbst ausbaut, Sitzungszimmer einrichtet und Technik beschafft, bindet Kapital, bevor das Geschäft richtig angelaufen ist. Wächst das Team rasch oder verändert sich der Flächenbedarf, kann die gewählte Immobilie schon nach kurzer Zeit zu gross oder zu klein sein.

Flexible Büros werden zum eigenen Marktsegment

JLL dokumentiert den Wandel. In Zürich stieg das Angebot an flexiblen Büroflächen zwischen 2019 und 2024 von rund 28'000 auf 75'000 Quadratmeter. Nachfrage besteht vor allem bei Firmen mit zwei bis 15 Arbeitsplätzen. Diese suchen weniger den offenen Coworking-Tisch als ein abschliessbares Büro mit zusätzlichen gemeinschaftlichen Angeboten.

Der Zürcher Trend belegt noch keine Nachfrage in Uzwil. Er macht deutlich, dass Service und Infrastruktur Teil des Mietangebots werden. Kurze Vertragslaufzeiten und die Möglichkeit, bei Bedarf Arbeitsplätze hinzuzunehmen, können für kleinere Firmen wichtiger sein als eine repräsentative Einzeladresse.

Ein anderes Modell für Eigentümer und Nutzer

Im Mahlwerk Uzwil setzt das IFJ Institut für Jungunternehmen ein entsprechendes Konzept um. Die Uze AG entwickelt das Areal, das IFJ betreibt den startup space. Vorgesehen sind flexible Büros, Coworking-Arbeitsplätze, Werkstätten sowie Sitzungs- und Eventräume, dazu Services und ein aktives Community-Management. Die offizielle Eröffnung ist für Mai 2027 geplant. Das IFJ begleitet seit 1989 Unternehmerinnen und Unterneh-

mer und betreibt bereits startup spaces in Zürich (Schlieren) und Lausanne (Etoy). Mit Uzwil wächst das Netzwerk auf drei Standorte.

Immobilienwirtschaftlich liegt der Unterschied im gemeinsamen Angebot. Unternehmen teilen Infrastruktur und Kosten. Für die Eigentümerschaft kann ein Betreiber grosse Bestandsflächen für kleinere und unterschiedlich anspruchsvolle Nutzer erschliessen. Ausbau, Betrieb und wechselnde Mietverhältnisse erhöhen zugleich die Kosten. Die Auslastung wird damit zu einer zentralen wirtschaftlichen Grösse.

Industrienähe ist noch keine Kooperation

Die Lage hebt Uzwil von urbanen Coworking-Angeboten ab. Das Mahlwerk liegt unmittelbar neben dem Hauptsitz der Bühler Group in einer Region mit zahlreichen Produktions- und Technologieunternehmen. Neben klassischen Büros sind Werkstätten vorgesehen. Für Firmen, die entwickeln, Prototypen erproben oder technische Dienstleistungen anbieten, kann die Verbindung von Büroarbeit und praktischer Tätigkeit interessant sein.Die Nähe zu industriellen Betrieben eröffnet Kontakte zu Fachpersonen, möglichen Kunden und Kooperationspartnern. Kooperationen entstehen daraus nicht automatisch. Genau hier setzt das Betreiberkonzept an: Community-Anlässe, überregionales Netzwerk und der Zugang zum IFJ-Ökosystem gehören fest dazu.

Erste Mieterin und offene Erfolgsfragen

Mit der H2K GmbH wurde im Juni 2026 die erste Mieterin vorgestellt. Das Unternehmen berät KMU in Finanz- und Personalfragen und sicherte sich drei Büros. Zudem will es Gemeinschaftsräume nutzen. Der Fall zeigt, dass sich das Angebot an Unternehmen jeder Grösse und Branche richtet, vom technologieorientierten Startup bis zum etablierten Dienstleister. Aktuell sind bereits fünf Unternehmen als künftige Mieter vertraglich gewonnen.

Für wachsende Betriebe kann die Nähe zu weiteren Gewerbeflächen des Mahlwerks interessant sein. Aus einem kleinen Büro kann später Bedarf an Werkstatt-, Entwicklungs- oder Produktionsraum entstehen. Ob Wechsel innerhalb des Areals möglich und wirtschaftlich tragbar sind, wird sich allerdings erst im Betrieb zeigen.

Am Standort zwischen Winterthur und St. Gallen entsteht ein zusätzliches Angebot an gut erreichbaren Geschäftsflächen in Bahnhofsnähe. Startups, KMU und Selbständige finden hier Räume, Services und ein Netzwerk ausserhalb der grossen Zentren.

Vermietete Büros allein reichen als Erfolgskennzahl nicht aus. Entscheidend sind die Tragfähigkeit des Betreiberkonzepts, die Entwicklung der angesiedelten Unternehmen und ihre Beziehungen zu bestehenden Betrieben. Erst daran wird sich zeigen, ob der startup space Uzwil über eine flexible Gewerbeimmobilie hinaus zu einem dauerhaften Standortfaktor wird.

Raum für Ideen. Platz für Wachstum

Im Mahlwerk-Areal entsteht mit dem startup space Uzwil ein Ort zum Arbeiten und Vernetzen, offen für Unternehmen jeder Grösse: Startups, KMU, Selbständige und Teams etablierter Firmen. Direkt neben der Bühler Group treffen industrielle Tradition und flexible Arbeitswelten aufeinander. Auf rund 4'500 m² bietet der startup space 61 Büros mit zwei bis acht Arbeitsplätzen, Coworking-Bereiche, über 300 m² Werkstätten sowie Räume für Meetings, Seminare und Events. Für grössere Teams lassen sich mehrere Büros kombinieren. Ob Einzelunternehmen, wachsendes Tech-Startup, Handwerksbetrieb oder Beratungsfirma: Unternehmen finden hier die passende Umgebung und können ihre Flächen an neue Bedürfnisse anpassen. Doch es geht um mehr als Räume. Eine lebendige Community bringt junge und erfahrene Unternehmen zusammen. Gemeinsame Infrastruktur, Veranstaltungen und die Nähe zur regionalen Industrie schaffen Gelegenheiten, Kontakte zu knüpfen, Ideen zu testen und Kooperationen anzustossen. Das IFJ bringt seine Erfahrung aus über 35 Jahren Unternehmensbegleitung und dem Betrieb der startup spaces in Schlieren und Etoy ein. Drei Standorte, ein Netzwerk: national vernetzt, regional verankert. Albert Schweizer steht für Besichtigungen gerne zur Verfügung.



startup space Uzwil
Bahnhofstrasse 108, 9240 Uzwil
www.startupspace.ch/uzwil
info@startupspace.ch
+41 58 444 10 00