Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 11 (1998)

Heft: 11

Artikel: Fabrikleben für 875 Franken : zwei Beispiele fürs Wohnen auf der Industriebrache : Spinnerei Neuthal, Wald, und Fellerfabrik, Horgen

Autor: Valda, Andreas

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-120913

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.11.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

TOLOCHENAZ: Die Baufachschule in Tolochenaz von Patrick Mestelan und Bernard Gachet wird eröffnet. Ein pathetischer, streng symmetrischer Bau am Genfersee.

SULZER AREAL WINTERTHUR: In Winterthur wird das 250 000 m² grosse Sulzergelände frei, weil der Konzern seine Produktion gestrafft, verlagert hat. Die Sozialdemokraten wollen einen öffentlichen Gestaltungsplan für ein durchmischtes Stadtquartier, die Grünen wollen das Areal provisorisch unter Schutz stellen. Beides wird abgelehnt. 1990: Das Sulzer-Areal wird zur Planungszone erklärt. Die Stadtregierung errichtet eine Organisation mit Fachgruppen. 1992: An Stelle der Wettbewerbe tritt die Testplanung, sechs Teams sollen Grundlagen für ein städtebauliches Konzept finden, gleichzeitig schreibt Sulzer einen Studienauftrag aus, den Jean Nouvel gewinnt.

NEAT: Schon in der erster Ausgabe beschäftigt sich Hochparterre mit der Neat und diskutiert die verschiedenen Varianten mit Paul Romann, dem Berater für Fragen des öffentlichen Verkehrs in Zürich. Und die NEAT, als der grosse werdende Umbau der Schweiz, lässt Hochparterre über die kommenden Jahre nie los. 1990: Der Nationalrat und der Ständerat heissen den Bau von zwei Basistunnels durch den Gotthard und den Lötschberg gut. 1991: Die Gegner wehren sich mit der Alpen-Initiative für die Neat und wollen den Güter-Transitverkehr von der Strasse auf die Schiene bringen. 1992 stimmen die Bürgerinnen und Bürger der Neat zu. 1998 stimmen sie im Septemer der leis-

Fabrikleben für 875 Franken

213 grosse Industriebrachen hat Andreas Valda 1995 in einer Sondernummer vorgestellt. Man sprach überall von Projekten, vom Umnutzen und propagierte Wohnen in der Fabrik. Drei Jahre später fällt die Bilanz mager aus. Fast nirgends wohnt jemand, wenige gute Beispiele ausgenommen, das beste steht in Wald im Zürcher Oberland.

Die ehemalige Spinnerei Neuthal liegt etwas ausserhab des Dorfes Wald im Zürcher Oberland, zur Linken der Aussichtsberg Bachtel, zur Rechten Kühe, über dem Areal kreisen Gleitschirme. Michael Meier wirkt wie Mitte dreissig, Jurist, von Beruf Steuer- und Unternehmungsberater. Er ist Miteigentümer der Fabrik, deren Umnutzung er in die Wege leitete. 4 Mio. Franken hat er investiert. Er hat bereits drei Brachen gekauft, umgenutzt und dabei alle auf ähnlich aufwandlose Art als Wohnungen vermietet. Die erste Umnutzung liegt sieben Jahre zurück, die zweite sechs und die dritte vier.

Werkstattwohnung

«In die Pampa zu ziehen, braucht Mut», sagt der erste Loft-Bewohner Martin Roos, «16 Jahre lang war ich Städter.» Roos ist heute Kleinunternehmer in der Dekorationsbranche. Er hat die Hälfte des Erdgeschosses eines Fabriktraktes im Neuthal gemietet. Der Vertrag läuft unkündbar zehn Jahre. Der Raum: Viermeterdecken, ein riesiger Werkplatz, Echo eines Radios, Atmosphäre, die an ein Filmstudio erinnert, ein Heer Schaufensterpuppen warten wie Statisten auf ihren Einsatz.

Martin Roos hat 60 000 Franken investiert. Der grösste Teil ging in den Ausbau des Wohnteils, der sich am Eingang am Rande der Werkstatt befindet. Eine offene Küche mit Bar, ein Podest als Wohn- und ein noch höheres Podest für den Schlafbereich, alles ein Raum. Unter dem Schlafpodest steckt ein Bad/WC. Insgesamt misst die Fläche, die er fürs Wohnen hat, 90 Quadratmeter.

Man rechne: In zehn Jahren muss Roos seine Investitionen abgeschrieben haben: 60 000 geteilt durch 10 ergibt 6000. Geteilt durch 12 ergibt eine monatliche Belastung von 500 Franken (von Zinseszinsen abgesehen). Hinzu kommt die Miete: Sie beträgt etwa 50 Franken pro Quadratmeter und Jahr. 90

Die Spinnerei Neuthal im Zürcher Oberland ist eine der ausserordentlichsten Umbauten von Industriebrachen in Wohnraum: grosszügig und günstig

Bilder: Irene Müller

Die grossen Räume lassen Lösungen zu, wie sie die Bewohner wollen: rechts die Wohnküchenstube von Martin Roos, links die Wohnküchenhalle von Irene Müller

tungsabhängigen Schwerverkehrsabgabe zu und werden im November noch einmal über die Neat zu befinden haben.

– 1989 –

AUSBAU ETH-HÖNGGERBERG: In zwei Etappen sollen weitere 80 000 m² Nutzfläche realisiert werden. Ein gesamtschweizerischer Wettbewerb wird ausgeschrieben. Doch die Resultate genügen nicht. Drei Projekte sollen weiterbearbeitet werden. 1991: Aus dem Ideenwettbewerb entsteht ein Projektwettbewerb, den die Tessiner Architekten Mario Campi und Franco Pessina gewinnen. Ein Hickhack, ob überhaupt gebaut werden kann, beginnt. 1998 ist der Hönggerberg eine der grössten Baustellen der Schweiz. Hier wird die virtuelle Bauunternehmung erprobt (siehe S. 53 dieser Ausgabe).

WELTAUSSTELLUNG SEVILLA: Vincent Mangeats Projekt für den Schweizer Pavillon – den Eisturm – an der Weltausstellung 1992 in Sevilla erhitzt die Gemüter. Der Vorwurf: Der Turm braucht zu viel Energie und macht sich über die Schweiz ungebührend lustig. Vom Basler Ingenieur Heinz Hossdorf kommt das Gegenprojekt. 1990 stellt Mangeat eine neue Idee vor: den Papierturm. Ein Jahr später schmeisst er den Bettel hin, der Kartonturm wird an der Expo dennoch gebaut. Der Schweizer Beitrag bleibt als Provokation in Erinnerung. Ben Vauthier gab das Motive: La Suisse n'existe pas.

WAKKER-PREIS FÜR WINTERTHUR: Die Stadt Winterthur erhält den Wakker-Preis, verliehen vom Schweizerischen Heimatschutz. Nach

(m² Wohnbereich) mal 50 (Fr. Miete) geteilt durch 12 (Monate) sind 375 (Fr./Monat). Der Abschreiber und die Miete addiert ergeben 875 Franken – so viel kostet Martin Roos monatlich die Loft, wo er sich Wohnen und Arbeiten nach seinem Gusto einrichten konnte.

Atelier und Spielplatz

«So viel bezahlt man für eine jämmerliche Einzimmer-Wohnung in der Stadt», sagt Irene Müller, eine zweite Fabrikbewohnerin. Die Fotografin würde um keinen Preis mehr ausziehen wollen. 200 Quadratmeter umfasst ihr Wohn- und Arbeitsatelier, wo ihr Kind gleich mehrere Spielplätze installiert hat. Die alleinerziehende Mutter fand Platz für ein Büro (offen im Raum), ein Labor, ein Studio (offen im Raum), eine Küche mit Bar (offen), einen Wohnbereich, ihr Schlafzimmer und eine ‹Hütte› als Kinderzimmer (freistehend im Raum). Der Mietzins beträgt, analog wie oben gerechnet, 1083 Franken pro Monat.

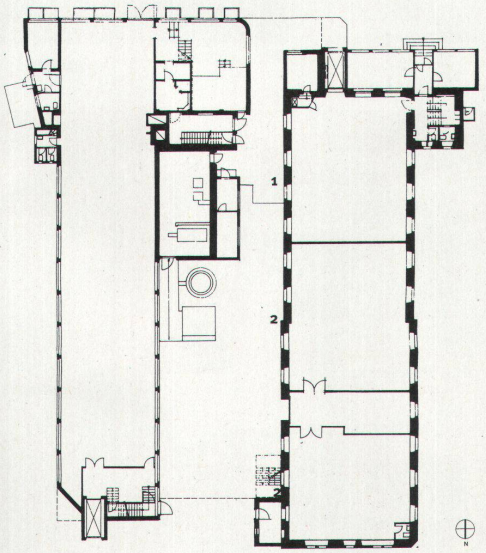
Nur neun Umnutzungen

Aus Neuthal verabschiedet man sich neidisch. Hier konnten sich Leute, ohne 200 000 Franken gespart haben zu müssen, eine Wohnform einrichten, von der viele träumen. 41 Wohn-Mieter hat Michael Meier in drei Fabriken unter Vertrag neben rund einem Dutzend Gewerblern und Dienstleistern. Nach der Visite in Wald fragt man sich: Warum machen das nicht alle der 213 Industriebrachen-Besitzer?

Sie und ihre ungenutzten Grundstücke waren 1996 im Sonderheft von Hochparterre (‹Die nicht mehr gebrauchte Schweiz›) verzeichnet gewesen. Und ihre Zahl wächst. 1997 waren es bereits 260, nach der letzten Sichtung des Archivs sind es jetzt 281 Fabrikgelände, die mehr als eine Hektare gross sind und von denen die meisten brachliegen.

Nur neun Umnutzungen der neunziger Jahre sind mir bekannt und nur neun Projekte kommen dazu. Das ist wenig.

Grundriss EG: Die Raumreserve in der Spinnerei Neuthal ist riesig; fürs Wohnen wird vorderhand der Westflügel genutzt, Wohnraum (1), Atelier und Werkstattraum (2)



Zu teuer

Drei Hindernisse scheinen im Wege zu stehen: Zu hohe Preise, fehlender Mut und eine schlechte Vermarktung. «Die Fabrik ist noch zu teuer», berichten Hansjürg Etter, Architekt, und André Roth, Bau- und Immobilienberater, beide aus Baden. Sie verhandelten mit dem Eigentümer einer stillgelegten Fabrik in Richterswil, die in Tageszeitungen zum Verkauf ausgeschrieben war. Roth als Herr über die Zahlen des Projekts fügt hinzu, dass über hundert Interessenten vorhanden waren, aber keiner sich entschliessen wollte. «Es liess sich nicht rechnen.»

Roth und Etter haben Brachenerfahrung, sie waren engagiert beim Umbau der ehemaligen Gerberei Limmatau in Baden. Hier entstanden auf rund 40 Prozent der Fabrikfläche Wohnungen nach ihren Plänen. Um das Eigenkapital zu beschaffen, gründeten sie eine Genossenschaft, in die die künftigen Bewohner 26 Wohnungsmonatsmieten als Kapital vorgeschossen haben. 6 Mio. Franken betrugen die Umbaukosten, mit 1,5 Mio. hat die Stadt Baden das Grundstück veranschlagt, für das sie jetzt zu 4 Prozent jährlich Baurechtszins bezahlen.

Ein gangbarer Weg. Heute sind alle Wohnflächen an Genossenschafter vermietet für 135 bis 175 Franken pro Quadratmeter im Jahr, Küche, Bad, Heizung und Isolation inbegriffen, aber ohne Bodenbelag. Demnach teurer als in Wald. Hier würde die alleinerziehende Fotografin Irene Müller aus dem Neuthal allerdings 2500 Franken bezahlen, mehr als das Doppelte. Dafür ist der Ausbau in Baden gediegen, innen entsteht der Eindruck einer Mietwohnung mit dicken Aussenwänden. Das Treppenhaus erinnert an die Fabrik.

Horgener Edel-Loft

Enrique Drescher von der Zürcher Kleinfirma Kamata, die sich auf Umnutzungen spezialisiert, ist Initiant eines weiteren Typs der Umnutzung, der Edel-Loft. In Horgen hat er die alte Schalterfabrik Feller in Gewerbe und Wohnen umgenutzt und dabei 16 Lofts im Einzelwert von 790 000 bis 1,6 Mio. Franken verkauft. Das heisst auf einen gemieteten Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet, etwa 230 Franken pro Jahr, das ist mehr als das Fabrikwohnen in Baden kostet. Und Irene Müller aus Neuthal wäre da schon bei gut und gerne 3000 Franken pro Monat statt ihren 1083. Reizend aber an Horgen: Der Blick auf den Zürichsee. Drescher hat die Fabrik im Reihenhausprinzip umgemodelt. So sind fast alle Lofts gleich organisiert, drei Stockwerke hoch bei einem Achsmass von 6 Metern. Im Ausbau und Möblierung unterscheiden sie sich. Obwohl auf Hochglanz herausgeputzt, behält jeder Reihenhausschnitz eine eigene Note, die Fabrik bleibt innerhalb eines Streifens vom Erdgeschoss bis zum Dach in der Vertikalen präsent.

Sorgen mit Luxus

Kamata hat mit aufwendigem Marketing seine Wohnungen verkaufen können, aber ein Haken des Edel-Loft-Prinzips ist die Vermarktung. Events müssen vorfinanziert sein, Internetauftritte kosten (siehe www.amperestrasse.ch). Und in diesem Preisbereich will sich jeder vorher vorstellen können, wohin er sein Geld gibt. Es ist ein harziges Geschäft mit dem Luxus.

Umgekehrt zeigt Steuerberater Michael Meier aus Wald, wie mit Low-Budget-Lofts Geld zu verdienen ist. Er kauft eine Fabrik (zu 80 Prozent belehnt von einer Schweizer Grossbank), erstellt einen privaten Gestaltungsplan, räumt die Maschinen, belässt den Industrieboden, lässt Putzrisse Risse sein, flickt das Dach, installiert Sanitärinstallationswände und vermietet roh zum Preis von Lagerräumen. Fantasie. Können und Dicke des Portemonnaies der Mieter erledigen den Rest: Nötiges wird installiert, Schönes eingebaut. Was braucht man mehr für 10 Jahre?

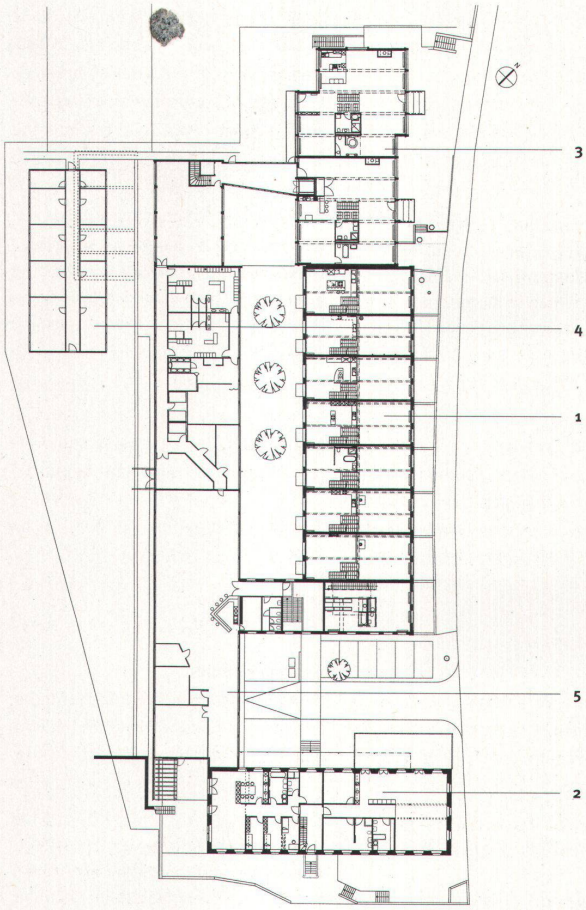
Andreas Valda

Stein am Rhein, Guarda und andern Schmuckstücken in der heilen Welt, zeichnet der Wakker-Preis in den folgenden Jahren immer wieder Städte für ihre Reparaturen aus. Der Heimatschutz entdeckt das 19. Jahrhundert.

CASTELLO GRANDE: Nach jahrelangem Tauziehen hat Aurelio Galfetti den Auftrag erhalten, das Castello Grande in Bellinzona zu restaurieren und er stellt es in diesem Jahr fertig. Neu sind ein Museum im Südflügel, ein grosser Versammlungssaal und eine Halle im Westflügel und der dritte Turm als Lift, der den Zugang von der Stadt aus ermöglicht.

NEUE BAU- UND ZONENORDNUNG: In Zürich brütet eine Kommission des Gemeinderats über zwei Entwürfen für eine neu Bau- und Zonenordnung. Umstritten ist die Frage, wie viel von den Industriezonen neu von Büros genutzt werden sollen. 1992 scheint die neue Ordnung geboren, das Volk folgt der leidenschaftlich für ihre Stadtidee kämpfenden Stadträtin Ursula Koch und sagt ja, doch die Rekurse und schliesslich die Festsetzungen des Zürcher Regierungsrats lassen die Ordung abbremsen und auflaufen. Fazit: Es gelten verschiedene Bauordnungen gleichzeitig. 1998 wird Elmar Ledergerber Ursula Kochs Nachfolger. Er will «Fronten aufweichen», die Wirtschaft einbinden, einen Konsens in der Stadtentwicklung herstellen und bis Februar 1999 die wichtigen Entscheide fällen.

TELEFON: Das Design des Telefons und der Telekommunikation ist das heisse Thema am



Grundriss Obergeschoss von Feller in Horgen: dreistöckige Reihenhäuser (1); ein Fitnesscenter mit Nebenräumen wie Sauna, Therapie, Kinderhort (2); Geschosslofts (3) und Wohnungen in der alten Fabrikantenvilla (4) und Büropavillon (5)

Der Innenausbau ist je nach Gusto und Portemonnaie unterschiedlich: Küche als Insel oder Zeile (links); Entrée mit Kinderzimmer und weitgehend belassen oder als Schreibstübchen (rechts)

Ein Dachaufbau mit Wintergarten und Balkonen mit Blick auf den See

Bilder: Gaston Wicky

Ende der achtziger Jahre. Es geht nicht nur um die Form des schwarzen Kastens mit der Glocke, sondern um ein durchgestaltetes System. Hochparterre skizziert in einer Titelgeschichte die Grundzüge der neuen Telefonwelt und verspricht dem Swisstel ein kurzes Leben. Bald darauf wird das letzte Swisstel ausgeliefert und ein paar Jahre später werden Post und Telefon getrennt und in Aktiengesellschaften verwandelt. Das Telefon wird Bühne für eine eindrückliche Erfolgsgeschichte des grössten Schweizer Designbüros: Zintzmeyer & Lux prägen das Bild der Deutschen Telecom. Einer Nebengeschichte widmet Hochparterre 1996 eine Sonderausgabe: Die Textilfirma Fehlmann in Schöftland liefert den über 200 000 deutschen Telefönlern die Arbeitskleider. Ein Riesending, zu Stande gekommen dank Beziehungen und der Designstrategie ‹Corporate Fashion›, die die Agentur Nose für Bruno Sutter, den Direktor von Fehlmann, ausgearbeitet hat.

SCHUHKIPPE UND NEUE WERKSTATT: Hochparterre stellt kontinuierlich junge Designerinnen und Designervor. Einer davon ist Hanspeter Weidmann aus Basel mit seiner Schuhkippe aus verzinktem Blech. Auch sie wird zehnjährig, auch sie ist ein Renner. Eine andere Gruppe ist die Neue Werkstatt: Drei junge Designer arbeiten hartnäckig an einer Produktionsgemeinschaft, bauen Möbel, Leuchten, Schmuck, vorwiegend aus Metall, können ihr Geschäft etablieren, realisieren mittlerweile grössere Serien und Innenausbauten, stellen im wohnbedarf zürich aus und werden 1998 ebenfalls zehn Jahre alt.

Wohnen, wo früher Elektroschalter gebaut wurden: die Lofts von Feller in Horgen

PROJEKTE FÜRS WOHNEN IN DER FABRIK

St. Gallen-Winkeln, Färberei Sittertal
Seit zwei Jahren existiert ein Umnutzungsprojekt, darunter sind 4 Lofts geplant von 170 –185 m² Grösse. Sie sollen vermietet werden für ab Fr. 1700.– monatlich; im 2. Obergeschoss, grosser Raum, Nasszelle und Küche. Das Projekt eilt nicht, da das Areal zwischengenutzt (rund 70 Mieter) ist. Eigentümer: Sittertal, Hauptaktionär H. J. Schmid, Architekt in St. Gallen; Info: René Förg, Grecag Immobilien, 071 / 222 35 32.

Walenstadt, Weberei
Seit zwei Jahren existiert ein Umbauprojekt für 14 Lofts. 8 sind verkauft, 6 im Angebot in der Grösse von 151 m² (Fr. 430 000.–) bis 228 m² (Fr. 570 000.–) einschliesslich Keller und Garten. Im Januar solls losgehen, Finanzen seien gesichert. Eigentümer Wimmo, Walenstadt, Info: Bruno Wick, 9543 St. Margarethen, Info: 071 / 969 30 10.

Jona SG, Spinnerei Braendlin
Das Projekt existiert seit einem Jahr, von 20 Lofts sind 15 verkauft. Im September ist mit dem Umbau begonnen worden. Flächen von 130 m² (Fr. 395 000.–) bis 174 m² (Fr. 535 000.–), die in bis zu 6 Zimmer unterteilt werden können. Eigentümer Firma Braendlin, Info: Ruth Braendlin, 055 / 212 32 21.

Glattfelden, Alte Spinnerei
Das Projekt existiert seit zwei Jahren. Eine Ausführung wurde wegen Rekursen verzögert, nun seien alle Hindernisse ausgeräumt, sagt der Eigentümer und Architekt Oscar Meier. 20 Wohnungen sind geplant von 150 m² Fläche, auf Wunsch im Rohzustand, worin 4 bis 6 Zimmer Platz haben. Vermarktung beginnt im Dezember, Baubeginn Frühjahr 1999, Info: 01 / 860 13 17.

Winterthur, Sulzer Gebäude 48
Das Projekt existiert seit diesem Sommer. Geplant sind 21 Lofts in der Grösse von 100 bis 170 m². Typ Edelloft, die Preise sind noch unbekannt. Mit der Vermarktung wird im Dezember begonnen. Eigentümer Sulzer Immobilien, Info: Enrique Drescher, Kamata, Zürich, die das Projekt erarbeitet haben, Info: 01 / 454 80 40.

Zürich, Ampèrestrasse
Das Projekt existiert seit Anfang Jahr: 8 von 15 Lofts in Eigentumswohnungs-Standard sind reserviert. Die kleinste misst 109 m² (Fr. 480 000.–), die grösste 175 m² (Fr. 1,1 Mio.). Es gehört der Baugesellschaft André Marie Ampère, Hauptaktionär ist Josef K. Bühler, als Architekt dabei sind Kaufmann, Van der Meer & Partner (Steinfels-Umnutzung). Info: Büeler & Partner, 01 / 272 38 88.

Zürich-Oerlikon, ABB-Gelände ‹Ententeich›
Das Gebäude Nr. 2227 soll zu rund 60 Lofts umgebaut werden, die im Stockwerkeigentum verkauft werden sollen. Grösse: 55 bis 185 m², der Preis ist noch nicht festgelegt. Projektiert haben es die Architekten Kaufmann, Van der Meer & Partner. Der Umbau ist bis 2001 zurückgestellt worden, da das Gebäude noch von der UBS genutzt wird. Eigentümer ist ABB Immobilien, Info : 056 / 205 20 09.

Basel, Schlachthofstrasse 10
Das Industriegebäude ist schon mehrfach umgenutzt worden und ist heute ein Büro. Der Umbau zu Lofts ist in Planung. Die Finanzierung muss abgeklärt werden. In zwei Geschossen finden 5 Atelierwohnungen von 50 bis 70 m² Platz. Die Miete soll Fr. 900.– bis Fr. 1100.– betragen. Der Eigentümer ist ein Altpapier-Händler, Robert Lottner, Basel. Infos: Mermet & Burckhardt, 061 / 311 34 35.

Sarmenstorf AG, Fabrik Alpinit
Die ehemalige Weberei und Schneiderei wird bereits umgebaut, Bezug Frühjahr 1999. Von 25 Lofts sind 15 vermietet. Der Eigentümer ist die Genossenschaft Alpinit. Der Anteil am Genossenschaftskapital beläuft sich auf 21 Monatsmieten. Monatsmiete für die rohen Räume beträgt Fr. 790.– bis Fr. 2250.– für Lofts von 70 bis 225 m² Grösse. Die Architekten sind Hegi, Koch, Kolb aus Wohlen. Infos: André Roth, Immobilien- und Bauberatung, Baden, 056 / 221 66 66.