

Lofts in den Websälen

Autor(en): **Huber, Werner**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **30 (2017)**

Heft [2]: **Fabrikerbe mit Zukunft**

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-730942>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Lofts in den Websälen

Nach mehr als zwanzig Jahren Leerstand beginnen bei der Fabrik hoch über Mels demnächst die Bauarbeiten. Am Ende eines langen Wegs steht ein ausgereiftes Projekt.

Text:
Werner Huber

Was wird heute nicht alles als Loftwohnung verkauft! Kaum sind die Räume etwas höher, der Beton sichtbar und der Stahl rostig, sprechen die Promotoren von einer Loftwohnung – auch wenn ihr «Produkt» nichts mit der ursprünglichen Bedeutung von Loft als umgenutzten Lager- oder Industrieraum zu tun hat. Beim Projekt «Uptown Mels» ist das anders: Hier steht nicht nur Loft drauf, sondern es ist auch Loft drin. Der ganz grosse Traum von der Wohnung so gross wie ein ganzes Fabrikgeschoss wird hier zwar auch nicht geträumt. Bei 1500 Quadratmetern wäre das wohl auch des Guten zu viel. Doch wer sich für eine Wohnung entscheidet, muss sich das Fabrikfeeling nicht zusammendekorieren, es gehört zur DNA des Projekts. 18 bis 28 Meter tief sind die Wohnungen von Fassade zu Fassade, 3,7 Meter hoch sind die Räume, erhellt von hohen Fabrikensternen. Auch die Gusseisenstützen sind inbegriffen – bei einigen Wohnungstypen als Einzelstützen, bei anderen als Reihe oder gar als achtstützige Allee.

«Eine solch grosse Raumtiefe würde man für Wohnbauten ja nie planen», meint Michael Meier vom Büro Meier Hug Architekten. Doch die Musterwohnung, die sie mit einfachen Mitteln in die bestehenden Fabrikhallen eingebaut haben, zeigt, dass das funktioniert. «Das ist vor allem den hohen Fenstern zu verdanken, die viel Licht in die Tiefe bringen», meint Meier. Das Büro hatte 2013 den Studienauftrag zur Alten Textilfabrik Stoffel gewonnen. Die Musterwohnung überzeugte auch die Projektentwickler von «Uptown Mels», David Trümpler, Marco Brunner und Dieter von Ziegler. Und sie hilft auch den potenziellen Käufern der Eigentumswohnungen, sich eine Vorstellung ihres künftigen Heims zu machen.

Nachdem die Fabrik 1995 stillgelegt worden war siehe «Die Kronen zweier Dörfer», Seite 4, ersteigerten 2007 die St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke und die Gemeinde Mels die Fabrik. Sie wollten sich damit vor allem das gewinn-

bringende Kraftwerk und das Wasserrecht sichern. Die übrigen Bauten wollten sie verkaufen und kontaktierten dafür Dieter von Ziegler, der in der Region dank der Umnutzung der alten Spinnerei Murg bekannt war. Mit ihm zusammen erarbeiteten sie einen Gestaltungsplan, um die Fabrik investorentauglich zu machen. Die Altbauten sollten zwar stehen bleiben, doch hätte der Gestaltungsplan grosse Eingriffe zugelassen. Von Ziegler, der eine Kaufoption hatte, holte ein Konsortium um Trümpler und Brunner mit ins Boot, die mit dem «Lot» in Uster, der Spinnerei Oberkempttal und weiteren Projekten erfahrene Fabrikumnutzer sind. Zusammen gründeten sie die Firma Alte Textilfabrik Stoffel (ATS) und übernahmen 2013 die Gebäude in Mels. Den kurz zuvor genehmigten Gestaltungsplan verwarfen sie allerdings und stellten für einen neuen Anlauf eine hochkarätige Jury zusammen. Fachpreisrichter waren Peter Ess, Marianne Burkhalter, Franz Romero und Lukas Schweingruber. Acht Architekturbüros wurden zu einem Studienauftrag eingeladen. Meier Hug Architekten und die Landschaftsarchitektin Rita Illien konnten ihn für sich entscheiden.

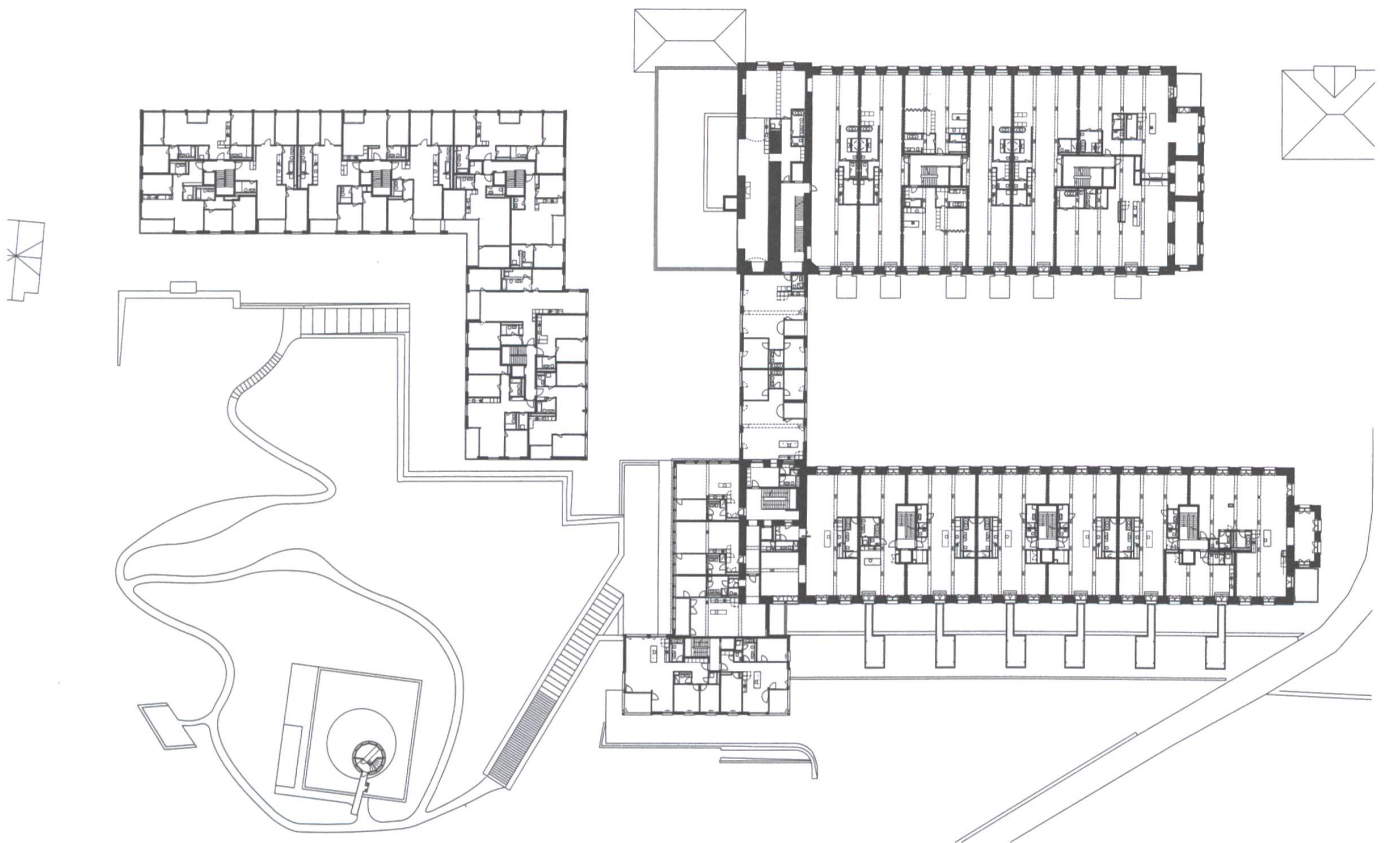
Kein Gebäude, sondern ein vielfältiges Ensemble

Die Jury lobte: «Der Projektvorschlag setzt die anspruchsvollen und vielseitigen Rahmenbedingungen in einer selbstverständlichen Art und Weise in ein stimmiges Ganzes um. Einen wesentlichen Anteil dazu trägt auch die Freiraumgestaltung bei, welche das Prinzip der kompakten Baukörper, die von einem zurückhaltend gestalteten Grüngürtel umgeben werden, konsequent weiterschreibt. Insbesondere die klar lesbare Freiraumfuge zwischen der Fabrik und dem Melser Talboden verhilft der Anlage zu einem souveränen Auftritt.» Damit war im Januar 2014 der Grundstein für die weitere Projektentwicklung gelegt.

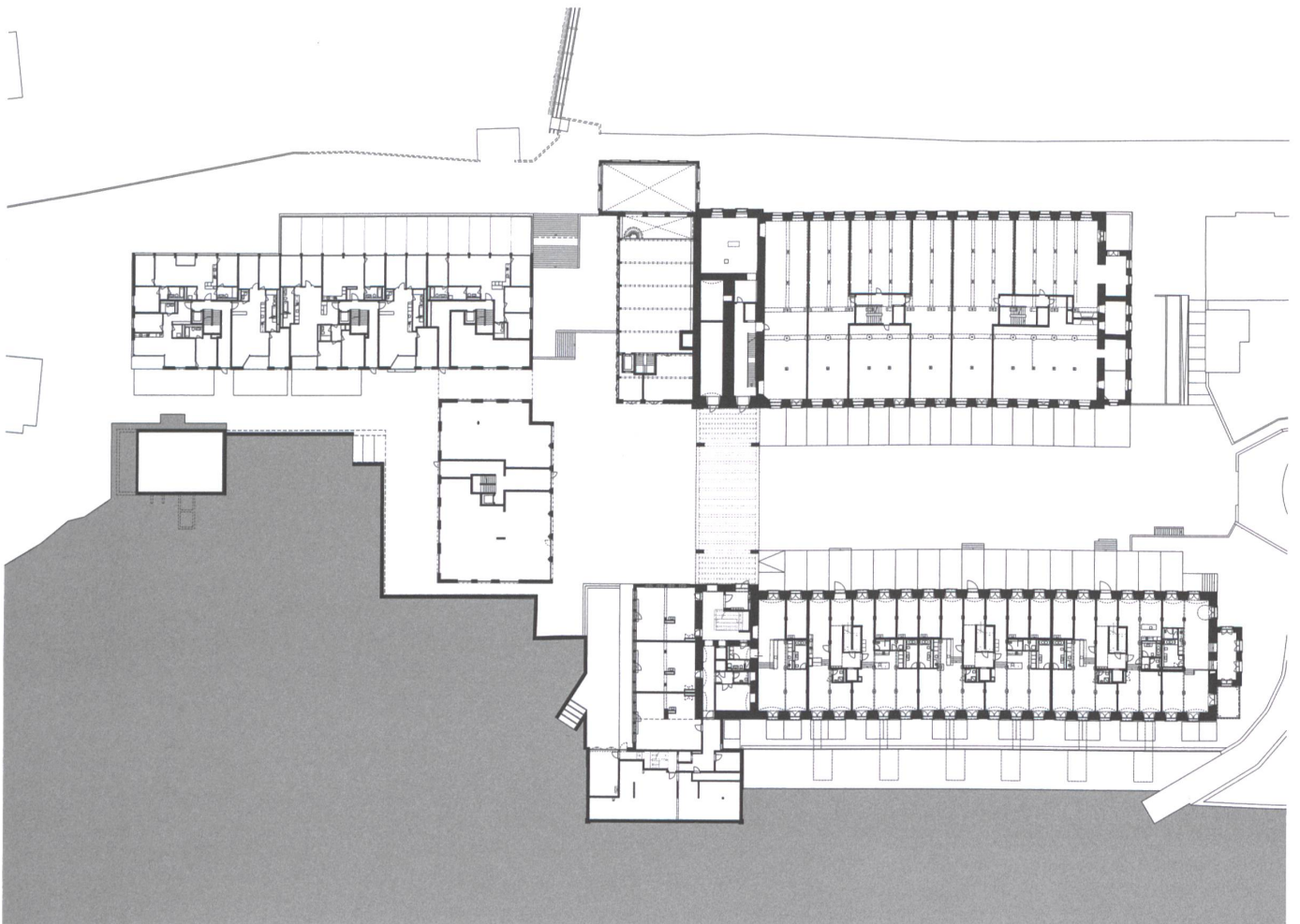
Die alte Spinnerei Mels ist nicht einfach ein grosses Fabrikgebäude, sondern ein Ensemble aus mehreren Bauten. Wahrzeichen sind die mächtigen Volumen der hoch über Mels thronenden Spinnerei und der dahinter stehenden Weberei. Dazwischen liegt ein Hof, überbrückt →



Um die hoch über dem Dorf gelegene Fabrik besser zu erschliessen, wird hier ein Schräglift erstellt. Das Gebäude aus den 1960er-Jahren wird abgebrochen.



Weberei, Spinnerei und Öffnerei: 1. Obergeschoss.



Weberei, Spinnerei und Öffnerei: Erdgeschoss (Niveau Fabrikhof).



→ vom Verbindungsbau zwischen den beiden Häusern. An die Spinnerei schmiegt sich das Kraftwerk an, die Weberei erhielt Anbauten für die Kantine und Magazine. Davon losgelöst stehen die deutlich jüngeren Gebäude der Öffnerei und der Färberei.

Erschliessung mit der zweiten Etappe

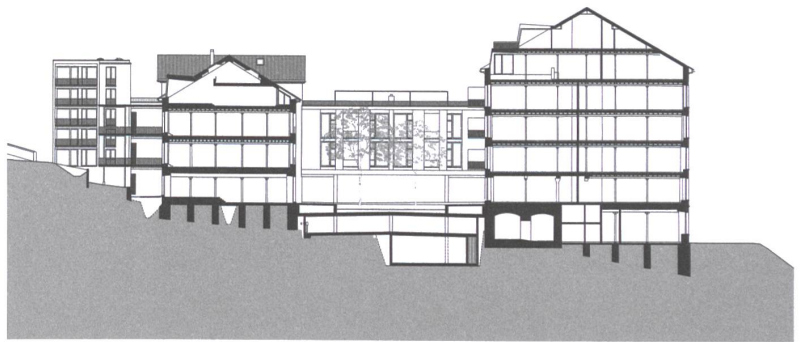
Die Etappierung von «Uptown Mels» beginnt nicht bei der zuvorderst stehenden Spinnerei und auch nicht chronologisch, sondern sie beginnt bei der vom Dorf nicht sichtbaren Weberei. «Wir haben die Reihenfolge sicher fünfmal gekehrt und uns schliesslich entschieden, hinten zu beginnen», lässt David Trümpler den Entscheidungsprozess Revue passieren. Mit einer Gebäudetiefe von 18 Metern bei der Weberei ist es einfacher, ein vielfältiges Wohnungsangebot unterzubringen als in der 28 Meter tiefen Spinnerei. Dort gibt es rund ein Dutzend unterschiedliche Typen, während die Weberei mit 28 Wohnungstypen aufwarten kann, von denen viele familientauglich sind. Das macht die Vermarktung der Eigentumswohnungen attraktiver. «Wer jetzt kauft, muss zwar noch gut zwei Jahre warten, aber er kommt preisgünstig zu einer tollen Wohnung», meint Trümpler. Zudem sind die Immissionen der nächsten Bauetappen bei der hangseitig gelegenen Weberei gering, insbesondere den gegen Süden orientierten Aussenraum können die Bewohnerinnen und Bewohner dann bereits ungestört geniessen.

Als zweite Etappe, praktisch gleichzeitig, wird anstelle der ehemaligen Öffnerei ein Neubau mit Mietwohnungen erbaut, der als Ganzes an einen Investor verkauft werden soll. Zu dieser Etappe gehört auch der Schräglift, der «Downtown Mels» – das Dorf – mit «Uptown Mels» verbindet und dafür sorgt, dass man das Auto auch mal getrost in der Garage stehen lassen kann. Erst als dritte Etappe nehmen die Entwickler den Umbau der Spinnerei in Angriff. Bis dann hat sich das neue Quartier schon etabliert, sodass auch die anspruchsvolleren Wohnungen ihre Käufer finden werden. Als Schlusspunkt ist schliesslich als schlanker Riegel an der Hangkante der Neubau «Steigs» geplant, für den zurzeit die Arbeiten am Gestaltungsplan laufen. Am Anfang sei die Melser Bevölkerung schon etwas skeptisch gewesen, als sie als Auswärtige kamen, erinnert sich Trümpler. Doch heute sei die Freude im Dorf gross, dass es endlich losgeht. Der Bezug der Gemeinde zur Fabrik sei gross: Einst arbeiteten hier 700 Personen – wohl aus jeder Melser Familie jemand. Am Ende werden hier 700 Menschen wohnen.

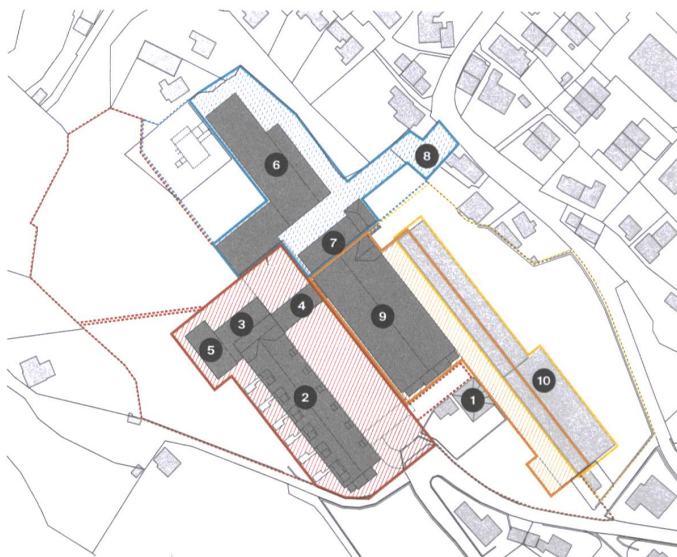
Preise, nur halb so hoch wie in Zürich

Und woher werden die neuen «Uptowner» kommen? Zunächst hoffte Trümpler, dass sich Bewohner aus dem nahen Fürstentum Liechtenstein zu einem Umzug hierher motivieren liessen und dass auch unter den Zürcherinnen das Interesse gross sein werde. «Eine Loftwohnung in unserer Fabrik und ein «pied-à-terre» in Zürich kommt billiger als eine einigermaßen grosse Wohnung in der Stadt», meint der Entwickler. Das Interesse aus Zürich ist bisher bescheiden. Inzwischen schätzt er das Einzugsgebiet auf einen Radius von fünfzig bis sechzig Kilometern für die erste Etappe. In späteren Etappen könnte sich der Radius aber ausweiten. Im Wohnungsmarkt liegt der Quadratmeterpreis in Mels bei rund der Hälfte der Zürcher Preise. Das reduziert die Rendite entsprechend, denn Bauen ist im Rheintal nur geringfügig preisgünstiger.

Vom Kauf der alten Textilfabrik bis zum Baubeginn diesen Sommer sind viereinhalb Jahre vergangen. «Noch nie haben wir ein Areal so lange beplant», sagt David Trümpler, der erwartet hätte, dass es zügiger vorwärtsgeliehe. →



Querschnitt durch die Weberei links, den Fabrikhof und die Spinnerei.



Projekt «Uptown Mels»
Fabrikstrasse, Mels
Bauherrschaft: Alte
Textilfabrik Stoffel, Mels
Architektur:
Meier Hug Architekten,
Zürich
Bauleitung: Ralbau, Chur
Landschaftsarchitektur:
Müller Illien, Zürich
Kosten: Fr. 120 Mio.

«Uptown Mels»: Elemente und Etappen
1 Villa
2 Weberei
3 Kantine
4 Verbindungsbau
5 Magazin
6 Öffnerei
7 Kraftwerk
8 Schräglift
9 Spinnerei
10 Neubau Steigs

1. Etappe: Umbau Weberei, Frühjahr 2019
2. Etappe: Neubau Öffnerei, Frühjahr 2019
3. Etappe: Umbau Spinnerei, Sommer 2020
4. Etappe: Neubau Steigs (separater Gestaltungsplan)



Loggien und Dachgauben bringen viel Licht in die Wohnungen unter dem Dach.



Die Musterwohnung zeigt, wie viel Licht die hohen Fenster in die tiefen Räume bringen.



In der Modellwohnung können mittels Vorhängen unterschiedliche Raumaufteilungen aufgezeigt werden.



Küche und Sanitärzelle im Zentrum rhythmisieren die langgestreckten, von Fassade zu Fassade aufgespannten Wohnungen. Foto: Peter Fuchs

→ «Als Entwickler musst du beim Kauf brutal optimistisch sein», meint er mit Blick auf sein Metier. Doch das Projekt ist nicht nur für die Entwickler, sondern auch für die Architekten und die Planer, für die Gemeinde und den Kanton anspruchsvoll.

Gute Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege

Mit klugen Entwurfsansätzen haben die Architekten gute Lösungen für die grossen Gebäudetiefen gefunden. Doch auch technische und denkmalpflegerische Fragen prägen das Bauen im und am Bestand. Zu einer zeitgemässen Wohnung gehört ein Aussenraum, doch wie lässt sich der realisieren, ohne den Charakter der Fabrik zu zerstören? Lage und Ausrichtung der Altbauten machten zumindest die Lösung dieser Frage einfach. Bei «Uptown Mels» kommt die Sonne nämlich von hinten, sodass man hangseitig mit frei gestellten Balkonen grosszügige Aussenräume schaffen konnte. Diese tangieren die ortsbildprägenden Fassaden auf der Talseite nicht und können im Einverständnis mit der Denkmalpflege gebaut werden. Die radikale Umnutzung eines historischen Gebäudes ist immer eine Gratwanderung zwischen der Geschichte und der Gegenwart, wobei Michael Meier die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege bei diesem Projekt lobt.

Eine anspruchsvolle und ebenfalls vom Denkmalschutz tangierte Aufgabe hatten auch die Ingenieure von Conzett Bronzini Partner zu lösen: Wie kann man das statische System der alten Fabrik mit tragenden Aussenwänden, schwachen Stützen und Decken für die neue Nutzung aufrüsten, ohne das Alte dabei zu zerstören? Das Prinzip ist einfach: Die vorhandenen Böden werden zu verlorenen Schalungen, auf die eine neue Decke betoniert wird. Deren Lasten werden über die neu eingefügten, ebenfalls betonierten Treppenhäuser und Wohnungstrennwände abgeleitet. So werden die historischen Stützen entlastet, die Schallübertragung zwischen den Wohneinheiten wird eliminiert, und die Normen für die Erdbebensicherheit und den Brandschutz werden erfüllt. Zusammen mit den grossen Fabrikfenstern, den Betonwänden und dem fugenlosen Boden werden die Stützen für Loftatmosphäre sorgen. Wie ausgeprägt der Loftcharakter sein soll, können die Käufer selbst bestimmen, je nachdem, wie viele Trennwände sie einbauen. Dabei sorgen die in der Mitte angeordneten Sanitärzellen für vielfältige Möglichkeiten.

Breite Infrastruktur und gute Aussenräume

Anders als etwa die Flumserei siehe «Das Gewerbe ist schon da», Seite 20 ist «Uptown Mels» fast ausschliesslich ein Wohnbauprojekt. Es gibt zwar auch einige Gewerberäume, doch diese sind eher für lokal orientierte Nutzungen wie Ateliers, Home Offices, Kinderhort oder Arztpraxen vorgesehen. Das Herz von «Uptown Mels» wird am Stoffplatz schlagen, einem öffentlichen Raum am Gelenk von Weberei, Öffnerei und Spinnerei und in direkter Verbindung zum etwas privateren Fabrikhof zwischen den beiden Altbauten. Dank der Grösse des Projekts können die künftigen «Uptownerinnen» und «Uptowner» von einer breiten Infrastruktur profitieren. Dazu gehören neben dem zentralen Stoffplatz die parkartige, aussichtsreiche Umgebung mit Tischen und Bänken, einem Grillplatz, eigenem Naturpool und Sauna sowie ein grosser Gemeinschaftsraum für alle Arten von Anlässen.

Weit ausstrahlen soll dereinst das geplante Restaurant im alten Kraftwerk. Gediegenes Tafeln neben dem mächtigen alten Sulzer-Dieselgenerator oder auf der Aussichtsterrasse mit Blick über das Tal – so stellen sich das die Entwickler vor. In gut zwei Jahren, beim Abschluss der zweiten Etappe, sollte es so weit sein. ●



Die Modellwohnung im Massstab 1:1 vermittelt die Atmosphäre der künftigen Lofts.