

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 11: Selbst ist der Mann und der Heimwerker

Artikel: Der lange Weg zur Umnutzung
Autor: Valda, Andreas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106790>

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: 18.07.2025

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

DER LANGE WEG ZUR UMNUTZUNG

UMNUTZUNG VON FABRIKEN IST EN VOGUE. IN SARMENTORF HAT EINE GENOSSENSCHAFT DIE EIGENLEISTUNGEN BEVORSCHUSST, UM DIE FINANZIERUNG ZU ERLANGEN. IM ZÜRCHER OBERLAND VERMIETEN AKTIENGESELLSCHAFTEN GÜNSTIGE LOFTS IM ROHZUSTAND.

ANDREAS VALDA

Wohlen, November 1997. Vier Männer gehen mit hochgeschlagenen Kragen durchs Schneegestöber auf die Tür der Bank zu und treten ein. Sie wissen: Wenn wir heute nicht gewinnen, stirbt unser Projekt. Es geht um die Realisierung von Lofts in einer alten Fabrik. Die Hypothekarverantwortlichen der Bank haben bereits eine erste, eine zweite und eine dritte finanzielle Sicherheit verlangt – und erhalten. Nun

fordern sie eine vierte, und daran droht das Projekt zu scheitern. Die Männer vertreten rund 20 Loftinteressenten und den Traum, in einer Fabrik zu wohnen und zu arbeiten: 4,5 Meter hohe Räume, riesige Fenster und Wohnfläche zum Verschwenden. Die grösste Einheit dürfte an die 370 Quadratmeter gross sein.

ARBEITS- UND WOHNRAUM FÜR 15 PARTEIEN
Zwei Jahre später stehen Ueli und Rita Merten – etwas unsicher noch, wenige Tage nach dem Einzug – im Eingangsbereich ihrer Loft, der allein so gross ist wie ein Schlafzimmer. Zur Rechten findet man eine halboffene Küche mit roten Schrankfronten, geradeaus führt eine ehemalige Fabrik-treppe ins Obergeschoss, und vorne rechts öffnet sich der Wohnbereich mit einer Bibliothek als Trennwand zur Küche. Möbel und Stühle stehen locker verstreut im Raum wie Skulpturen. Auf dieser Fläche könnte man problemlos eine Fünfstückerwohnung unterbringen.

Die Mertens sind eine von 15 Parteien, die in der Fabrik Alpinit zu wohnen und zu arbeiten kommen. Die Fabrik steht in Sarmenstorf, einem Ort in der Nähe von Wohlen AG. 1995 strickten hier die Maschinen noch Trikotstoff, heute hat mehr als die Hälfte der neuen Nutzer ihre hart erkämpften und mannigfaltig ausgebauten Quadratmeter Atelier-, Laden- und Wohnfläche bezogen.

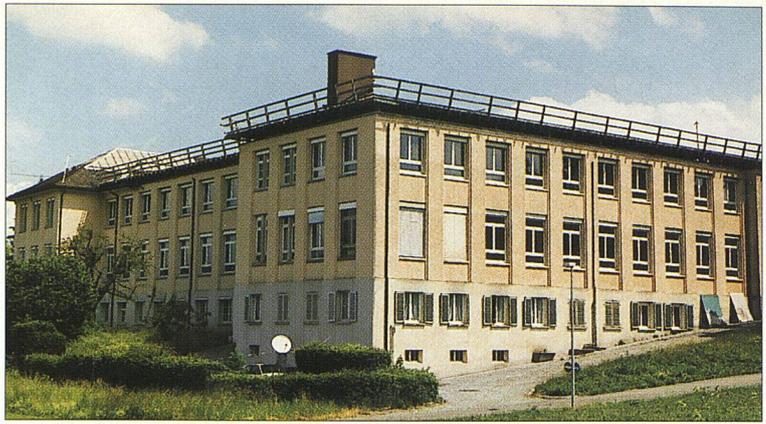
Bis aus den dunklen Fabrikräumen helle Wohnzimmer wurden, mussten sich die Initianten des Projektes Alpinit nach der hohen Decke strecken.

FOTOS: ALEXANDER HASLER



Der Rohbau ist seit Ende Juni weitgehend fertiggestellt. Seitdem sind Mertens jeden Tag hierhergekommen und haben den Ausbau vorwärtsgetrieben: Trennwände und Vitrinen gebaut, Parkett verlegt, Wände verputzt und gestrichen. Nur Elektro-, Sanitär- und Gipsarbeiten überliessen sie Fachleuten. Auch den Einbau der Metallküche besorgten Profis. «Vor zwanzig Jahren kam uns erstmals der Gedanke vom Wohnen in einer Fabrik.» 1997 entschlossen sie sich, hierherzuziehen, zwei Jahre haben sie gezittert, Anfang Oktober ist ihrem Warten Raum gegeben geworden.

BEVORSCHUSSTE EIGENLEISTUNG Das Spezielle am Projekt Alpinit ist, dass die Bewohner Besitzer und Mieter zugleich sind. Die Fabrik gehört der Genossenschaft Alpinit. Der Genossenschaftsanteil beträgt 22 Monatsmieten, der Ausbau beläuft sich auf weitere 22 Mieten. Als Beispiel: Eine 135 Quadratmeter grosse Loft kostet monatlich 1470 Franken, das Anteilscheinkapital beträgt 32 000 Franken (verzinst), und der Ausbau ist nochmals soviel (unverzinst) wert. Eine Einheit in etwa dieser Grösse mieten Josefine Krumm und Mathias Schiesser. Noch sind sie nicht eingezogen. Die Loft liegt nicht im Erdgeschoss wie die der Mertens, sondern im 1. und 2. Stock. Ihre Tür erreicht man über einen Gang, der sogar mit Tageslicht von oben belichtet ist. Anders das Entrée: Es ist ohne natürliches Licht, dafür zielt eine Beleuchtung in Form einer Wolke die Decke. In einer Ecke steigt die Treppe ins Wohnzimmer hinauf. Ein Teil der Wände ist mit Lehm verputzt, der Unterbau



Bis 1995 wurde in Sarmenstorf noch Stoff produziert.

besteht aus Schilfmatten, die Tragkonstruktion ist aus Holz. «Die übliche Bauweise aus Metallständern und Gipskarton liegt uns nicht», sagt Mathias Schiesser. Mit seiner Lebensgefährtin zusammen hat er einen Grossteil des Innenausbaus ausgeführt. Nur beim Anbringen und Fixieren von Lehm brauchten sie fachliche Unterstützung.

Angrenzend zum Entrée teilt sich ihre Loft in zwei Räume, links ihr, rechts sein Schlafzimmer. Zur Fensterfront hin verbindet ein halbzyklischer Raum die beiden Zimmer wieder. Dies sei der Begegnungsraum, erklärt Mathias Schiesser. Hohe Schlitze und der halbrunde Grundriss verleihen dem Raum einen sakralen Charakter.

ZWEI JAHRE ÜBERZEUGEN Selber planen und ausbauen, das war ein entscheidendes Argument bei der Vermietung, sagt André Roth. Er ist der finanzielle Projektleiter der Alpinit-Fabrik und hat die Genossenschaftsform als Idee eingebracht. Entscheidend für den Kauf und damit für die Beschaffung von kostengünstigen Krediten war für ihn ein hoher Eigenkapitalanteil. Diesen stellt einerseits die Genossenschaft, andererseits jeder einzelne Bewohner, und zwar durch Einbringen von Eigenleistungen. Die Bank hatte diese zunächst nicht

Raumplanung:

«Wir rentabilisieren – Sie investieren»

Schliessungen von Fabriken werden in der Schweiz fast jede Woche gemeldet. Entsprechend wächst die Zahl der ausrangierten Industriestätten. Nach einer Erhebung des Bundesamtes für Raumplanung im April 1999, zusammen mit «Hochparterre», hat sich deren Anzahl im letzten Jahr um 48 erhöht. Der Strukturwandel führt dazu, dass immer mehr ehemalige Industrie- und -räumlichkeiten nicht mehr oder nur noch zum Teil genutzt werden. Diese stellen ein grosses Potential dar, das genutzt werden sollte, anstatt auf der grünen Wiese Arbeitsflächen oder Wohnraum zu erstellen, wie dies heute noch viel zu oft geschieht.

Eine solche Siedlungsentwicklung nach innen wird auch in den vom Bundesrat beschlossenen «Grundzügen der Raumord-

nung Schweiz» angestrebt. Welche Möglichkeiten hat die Raumplanung heute, in den verlassenen Industriearealen neue Nutzungen zu ermöglichen?

Unter den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen ist der Handlungsspielraum auf Bundesebene unbedeutend. Bern ist auf eine enge Zusammenarbeit mit den kantonalen und kommunalen Behörden angewiesen. «Verstärkt wollen wir den Kontakt zur Wirtschaft pflegen», sagt Ulrich Seewer, Projektleiter beim Bundesamt für Raumplanung. Den Verantwortlichen sei klar, dass Entscheidungen auf der lokalen und der Unternehmensebene getroffen werden.

Ihr Augenmerk richtet sich vor allem auf das sogenannte Standortmarketing, mit dem ausländische Investoren mit klassi-

schen Vermarktungsinstrumenten wie Lobbying, Messepräsenz und Direktmailing beworben werden. Das Hauptargument: Wir bereiten die Rentabilisierung einer brachliegenden Industrie- und -räumlichkeiten vor – Sie investieren. Seit 1996 ist das Bundesamt daran, neue Verfahren zu entwickeln, welche die Umnutzung von Industriebrachen vereinfachen oder überhaupt erst ermöglichen. Das Ziel: Eine Planung im Bereich einer Industriebrache sollte gleich lange dauern wie im Falle einer unbebauten Fläche. Ein Paradebeispiel hierzu ist die planerische Bereitstellung des ABB-Areals Zürich Nord, wo vom Planungswettbewerb bis zu den Bauarbeiten nur sechs Jahre verstrichen sind.

AV



FOTO: IRENE MUELLER

Viel Quadratmeter für wenig Geld: Die Loft im Zürcher Oberland kostet bei bescheidenem Ausbaustandard wenig Geld.

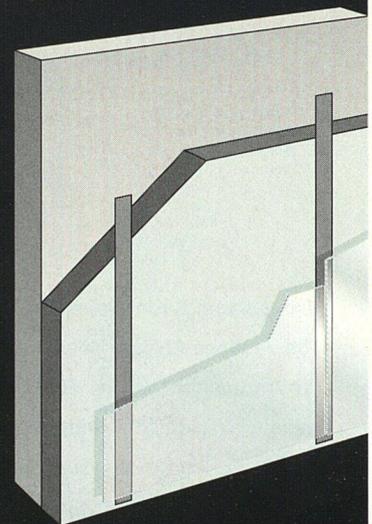
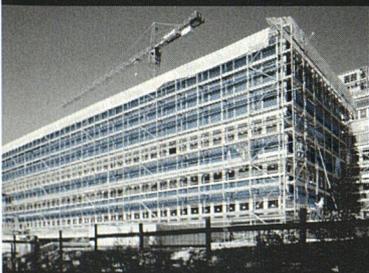
akzeptiert. Roth gründete in der Folge einen Fonds, den jede Partei im Wert ihrer Innenausbauarbeiten spies. Der Vorteil von Roths Vorgehen: Er überbrückte eine Finanzierungslücke und kann den Mietern nach getaner Arbeit das Geld im Wert ihrer Leistungen wieder ausbezahlen. Der Nachteil: Zwei Jahre lang hat Roth Überzeugungsarbeit leisten müssen, bis die Finanzierung stand und 70 Prozent der Fabrik genossenschaftlich vermietet waren.

ZEHN JAHRE UNKÜNDBAR In scharfem Kontrast dazu steht die Art und Weise, wie Michael Meier aus Wald ZH Fabriken umnutzt. Seit 1992 sind bereits drei Areale unter seiner Führung umgenutzt worden. Er gründet keine Genossenschaft, sondern eine Aktiengesellschaft. Die beschafft den Bankkredit, kauft die Fabrik, besorgt die Renovation und vermietet die Einheiten roh; die Leitungen werden bis vor die Tür geliefert. Die Innenverteilung

PBF COLOR die Mineralwolle, die sich sehen lässt

Ihre Vorteile:

- grosse Auswahl an Farben
- ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmeigenschaften
- beste Lösung für hinterlüftete Fassaden mit Glasbekleidung
- leicht, ökologisch, wirksam
- bis zu 80% Recyclingglas



ISOVER
8155 Niederhasli
T: 01 851 50 40 F: 01 850 26 28
1522 Lucens
T: 021 906 01 11 F: 021 906 93 36
www.isover.ch



FOTOS: ALEXANDER HASLER



Wo sich einst die Textilmaschinen der Alpinit AG breitmachten, erweisen die Bewohner/innen der Vergangenheit mit Antiquitäten die Reverenz.



bezahlt oder leistet jeder selber. Die AG kümmert sich nicht weiter um den Innenausbau. Die Mieter haben zehn Jahre das Recht, darin zu wohnen. Unkündbar. Nach Ablauf dieser Frist oder bei vorzeitigem Wegzug versucht die Mieterin, den Ausbau marktgerecht an einen Nachfolger zu vermieten (oder zu verkaufen). Gelingt es, entstehen sehr tiefe monatliche Belastungen. Ein Beispiel aus der Fabrik Neuthal in Gibswil ZH: Eine alleinerziehende Mutter und Fotografin und ihr Kind bewohnen 200 Quadratmeter Wohnraum und Atelier. Der Mietzins beträgt bei einer Investition von 25 000 Franken rund 1080 Franken pro Monat. Darin inbegriffen sind der Parkett, auf dem einst die Maschinen standen, und eine Deckenhöhe von dreieinhalb Metern. Was die Mutter nicht kann: Wenn ihr Kind einmal grösser ist einfach künden, das Anteilscheinkapital einfordern und wegziehen. ■

Kaufen, Beteiligen, Mieten...

- **Amriswil** 4 Lofts, Infos von Thomas von Allmen, E-Mail: t.von.allmen@bluewin.ch
- **Arbon** 18 Lofts, Infos von Thomas von Allmen, E-Mail: t.von.allmen@bluewin.ch
- **Gerra Gambarogno TI**, Lofts in ehemaligem Wohn-/Bürogebäude, Info Tel. 091/794 11 41
- **Rothrist/Ottringen**: Leere Fabrik, Infos von Ralph Schaub, Vordemwald, Tel. 062/751 05 08
- **Sarmenstorf** Ehemalige Alpinit-Fabrik, Info von André Roth, Baden, Tel. 056/221 66 66, roth@rothimmob.ch
- **Walenstadt** Ehemalige Weberei, Info Tel. 071/969 30 10
- **Winterthur** im Sulzer Gebäude 48, siehe www.kamata.ch

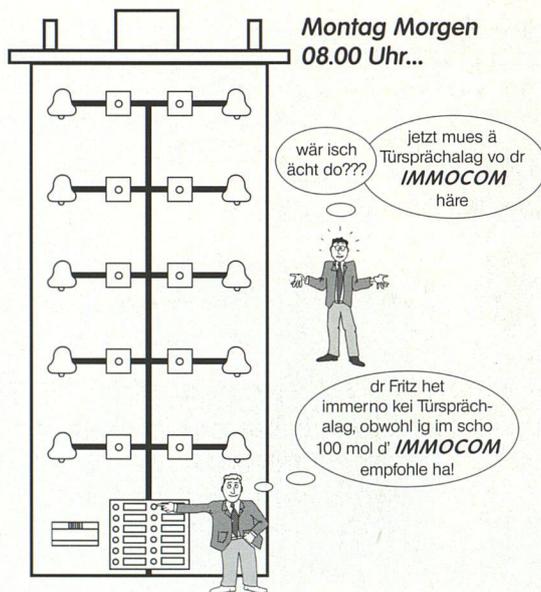
Lofts zum Mieten finden sich in Romanshorn, St. Gallen, Frauenfeld, Rütli ZH, Wald und Zürich. Für Details siehe www.loftboerse.ch



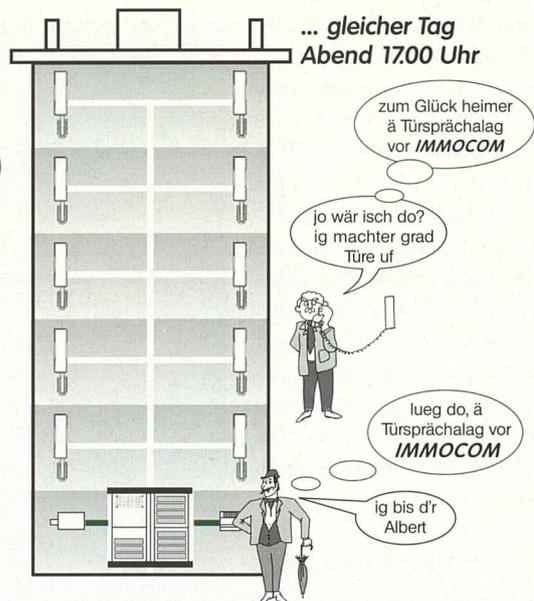
Bringt Kommunikation ins Haus...
...gebührenfrei!

Tür-/Video-sprechanlagen

Montag Morgen
08.00 Uhr...



... gleicher Tag
Abend 17.00 Uhr



- Schweizweit vom CH-Fachspezialisten • Zum Fixpreis • Reduzierter Verwaltungsaufwand • Bis 40 Wohnungen am selben Tag
- Kein Drahtnachzug • 24 Monate Vollgarantie • Servicestützpunkte – Lengnau/BE – Dietikon/ZH – Lausanne/VD

IMMOCOM Hauskommunikations-Systeme GmbH • Postfach 453 • 2543 Lengnau/BE
Tel. 032 653 73 40 • Fax 032 653 73 41 • E-Mail: immocom@bluewin.ch