



In einer alten Textilfabrik im aargauischen Fahrwangen entsteht grosszügiger Wohnraum. (Bilder: lofthome.ch)

Attraktive Wohnfabriken

Urbanes Wohnen an speziellen Lagen: Die Umnutzung von alten Industrieliegenschaften gibt Loft-Projekten den nötigen Raum. Im Inneren lassen sie sich dank grossen freien Flächen flexibel einrichten. *Von David Strohm*

Hohe Räume mit grossen Fensterfronten, viel Platz für wenig Geld, die flexible Einteilung der Nutzflächen und ein besonderes Ambiente – das macht Wohnen im Loft aus. Der Begriff bezeichnet eigentlich das Dachgeschoss, aber auch die Lagerhalle und Fabrikräume. Sich darin einzurichten, zu arbeiten und zu leben, gilt spätestens seit Andy Warhols legendärem Künstler-Loft «The Fabric» als chic.

Dem Trend folgten in der Schweiz Projektentwickler in mehreren Wellen. Gegenwärtig schwappt eine weitere über das Land. Gründe dafür sind der ungebrochene Wunsch nach urbanem Wohnen sowie das knappe Angebot auf der einen und die zahlreichen unrentabel genutzten Gewerbeliegenschaften an sehr guten Lagen auf der anderen Seite. Dutzende von Projekten werden gegenwärtig im ganzen Land vorangetrieben und – das hoffen zumindest ihre Promotoren – auf entsprechende Nachfrage stossen.

Logieren im Silo

Obwohl geeignete Objekte relativ zahlreich vorhanden sind und brachliegen, rechnet sich eine Umnutzung nicht in allen Fällen. «Die Lage, die Qualität der Bausubstanz und mögliche Auflagen der Denkmalpflege beeinflussen die Realisierbarkeit», sagt Magnus Meier von der Firma Lofthome in Zug. Umnutzungen seien zudem oft mit einem überdurchschnittlich grossen Planungsaufwand verbunden, was die

Projektdauer verlängere. Auch bei geringen Eingriffen können von der ersten Projektidee bis zur Lancierung des Verkaufs gut ein, zwei Jahre vergehen.

In Winterthur entsteht auf dem Areal der Brauerei Haldengut ein ganzes Quartier mit insgesamt rund 200 Eigentums- und Mietwohnungen in verschiedenen Grössen. Herzstück der Überbauung ist der ehemalige Silobau mit seinem markanten Kamin. Zusammen mit weiteren Bauten aus der Gründungszeit der Brauerei im 19. Jahrhundert bildet er auch das Zentrum des Geländes. 30 Lofts sind dort vorgesehen, davon 22 als reine Wohnlofts mit je 2½ bis 4½ Zimmern in den

fünf Obergeschossen. Im Parterre befinden sich 8 Wohn-/Gewerbelofts, die inklusive Galerie Deckenhöhen von bis zu 7 Metern aufweisen.

Der Entwurf der Architekten des Zürcher Ateliers WW sieht vor, die massive Struktur aus Pfeilern und Trägern sichtbar zu lassen. Raumhöhen von 2,90 Metern, grossflächige Fenster mit Blick über die Eulachstadt und Wintergärten, die sich im Sommer öffnen und zum Wohnraum schlagen lassen, ergänzen das offene Wohnflächenkonzept. Abgetrennt vom weitläufigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche finden sich die Schlafräume und das Bad. Die Verkaufspreise variieren

Viel Fläche, hohe Räume, flexible Grundrisse, tiefe Kosten

Novaron setzt die Loft-Idee für den Wohnungsbau um

Heutige Lofts unterscheiden sich oft stark von der Grundidee der 1960er Jahre, als in Städten wie London, Berlin oder New York ehemalige Gewerbe- und Fabriketagen ohne grossen Aufwand in Atelierräume verwandelt wurden. Sie boten zu meist sehr tiefen Mieten viel Platz. Mittlerweile sind Lofts zu einem eigenen Segment des Immobilienmarkts geworden. An den industriellen Ursprung des Wohnens in einem Loft erinnern oft nur noch Materialien und Design.

Das Diepoldsauer Büro Novaron entwirft seit mehr als zehn Jahren unter dem Titel «Loftprojekt» Überbauungen,

deren Wohnungen grosse, offene und stützenfreie Räume mit flexiblen Grundrissen bieten. Den Endausbau und die Raumaufteilung bestimmen die Käufer. «Viele Bewohner setzen dann doch wieder Wände», sagt Novaron-Gründer Martin Gepp. Von den bisher 350 erstellten Loft-Einheiten sind nur drei in wirklich offener Konzeption geblieben. Der Vorteil der Loftprojekt-Idee: Die nicht tragenden Wände lassen sich nachträglich versetzen. Zudem sind die Kosten der Wohnungen, welche die Zürcher Generalunternehmung Halter realisiert und vermarktet, vergleichsweise tief. (dst.)



Endausbau nach eigenem Gusto: Loftbewohner schätzen den frei einteilbaren Raum.

zwischen 320 000 und 1,27 Mio. Fr., plus Garagenplätze zu je 40 000 Fr.

Mit der Nähe zum See wirbt ein Loft-Projekt in Arbon (TG). Nur wenige Schritte vom Hafen und dem Bodenseeufer entfernt entstehen auf dem Gelände einer ehemaligen Gerberei und Lederwarenfabrik 16 Einheiten zu Preisen von 290 000 Fr. (für ein 75-m²-Loft) bis 890 000 Fr. (für ein zweistöckiges 200-m²-Loft mit Dachterrasse). Zum Areal gehört auch das ehemalige Fabrikantenhaus, in welchem Eigentumswohnungen entstehen. Bei der Raumaufteilung und dem Innenausbau der Lofts sind die Käufer frei. Zu beachten sind bei der Gestaltung des Grundrisses nur die tragenden Wände.

Bootsplatz inklusive

Wie bei vielen Loft-Projekten üblich, ist in den Kaufpreisen eine Standardausstattung für Küche, Bad und übrige Installationen enthalten, die sich individuell abändern lässt. Speziell für Liebhaber des Wassersports bieten die Verkäufer, die Firma Relesta in Zuchwil, an, einen der begehrten Bootsplätze zu vermitteln, welche die Gemeinde Arbon im Zuge des Hafenausbaus schaffen und bevorzugt an Ortsansässige vergeben will.

Auch ein Loft-Projekt «Seetal» im aargauischen Fahrwangen suggeriert die Nähe zum Wasser. Tatsächlich liegt der Hallwilersee aber in einigen Kilometern Entfernung und somit nur noch teilweise in Sichtweite. Die gut erhal-

tene ehemalige Textil- und Schuhfabrik aus dem Jahr 1907 soll sanft renoviert und umgenutzt werden. Verkauft werden die 16 Einheiten im «Edelrohbau» bei Grundflächen von 126 bis 276 m² und zu Preisen zwischen 315 000 und 510 000 Fr.

Ob in Winterthur, Arbon oder Fahrwangen: Zu den traditionellen Interessenten für derartige Lofts – Singles, Paare, viele in Kreativberufen tätig – gesellt sich eine neue Schicht. «Neben den Jungen, die zum Teil erstmals Wohneigentum erwerben, kommen immer mehr Käufer im Alter von 50 Jahren bis zum frühen Pensionsalter hinzu, die sich für solche Objekte entscheiden», stellt Lofthome-Chef Magnus Meier fest. Sie würden nicht selten zugunsten eines Lofts ihr Einfamilienhaus aufgeben. Voraussetzung sei dann ein gewisser Komfort wie Liftanlage oder genügend Aussenraum.

Martin Gepp, Mitglied der Geschäftsleitung bei Novatron, stellt allerdings auch fest, dass dem Bedürfnis nach grosszügigem Wohnraum weitere gegenüberstehen: «Der Schallschutz ist ein Thema, das Loft-Käufer manchmal unterschätzen», sagt Gepp. Zudem steige der Wunsch, sich neben den offenen Flächen mehr private Winkel zu schaffen (siehe Kastentext). Fachleute raten zudem, bei einem Kauf in einem bestehenden Loft-Objekt die Bausubstanz genau zu prüfen, um nicht bei der ersten Heizabrechnung ein blaues Loft-Wunder erleben zu müssen.