

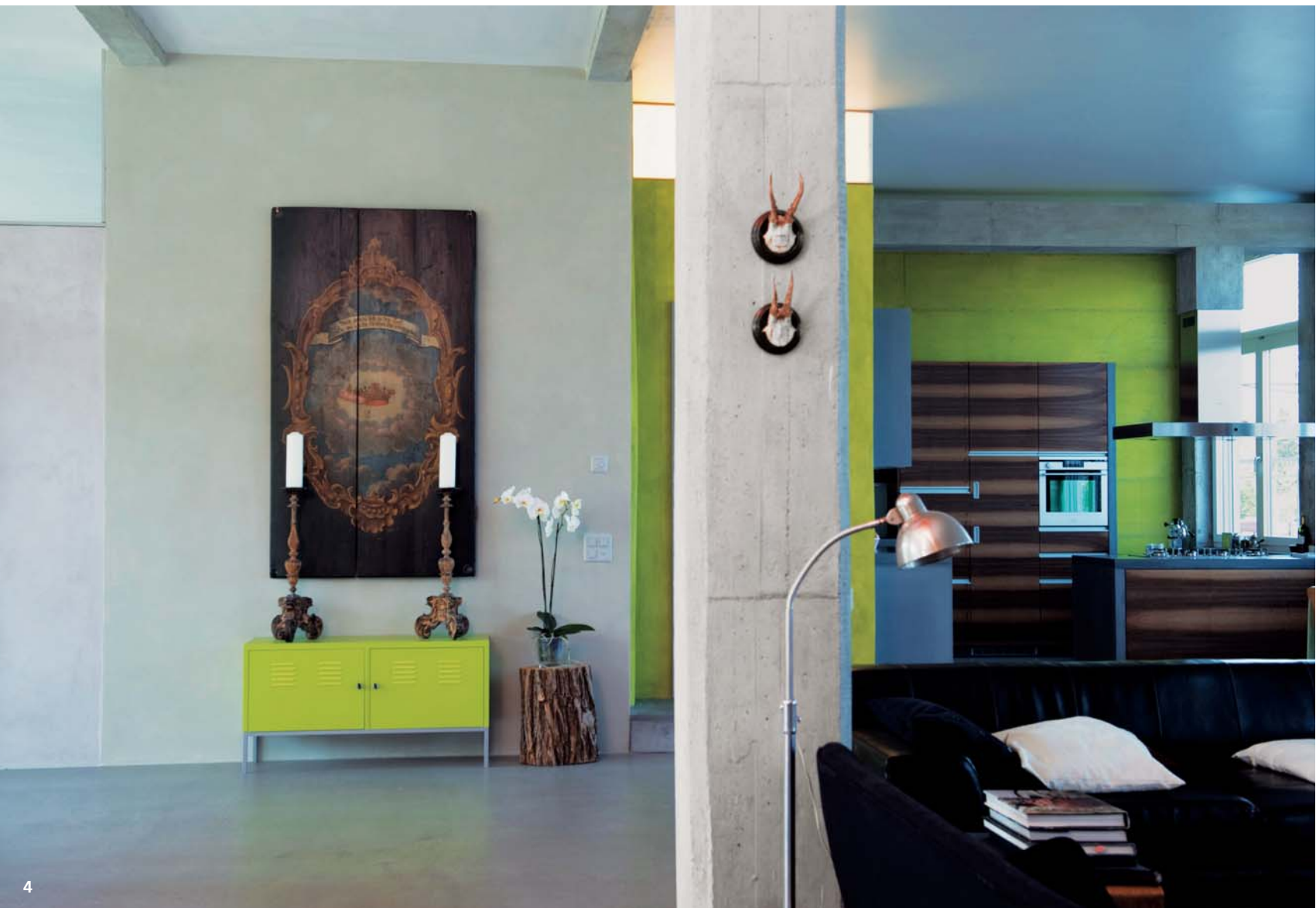


Wunderbar wandelbar

Ein ungewöhnliches Gebäude, ein ungewöhnliches Projekt. Wer jetzt automatisch ungewöhnliche Architektur erwartet, wird nicht enttäuscht. Lesen Sie, wie aus einer heruntergekommenen Fabrik schicke Loftwohnungen wurden.

Fotos: Günther Franc Kobiela Text: Joachim Hoffmann

- 1 Der markante Mittelturm des ehemaligen Fabrikgebäudes (mit alter Eingangstüre) wird weiterhin als Treppenhaus genutzt.
- 2 Auf der Nordseite sind dem Gebäude Terrassendecks vorgelagert, die gleichzeitig als Carportüberdachung dienen.
- 3 Die Loftwohnungen liegen unweit des Bodenseeufers. Von den oberen Wohnungen sieht man auf die Reichenau.



Wohnung 1

- 4 Die Stahlstützen strukturieren die fließend ineinander übergehenden Zonen.
- 5 Die Küche wird durch die grossen Fensteröffnungen bestens beleuchtet.

- 6 Die Wohnzone hebt sich durch den Parkettboden von den anderen Bereichen ab.
- 7 Der Essplatz ist nach Süden orientiert. Hinter der Glasfront erstreckt sich die Loggia. Dahinter ist die alte Aussenwand erkennbar.





8 Die offene Einrichtung und die hohen Decken unterstreichen den Loftcharakter.

9 Indirekte Deckenbeleuchtung verleiht dem Bad besonderes Flair.

10 Im Sommer ist es angenehm, sich auf den Nordterrassen aufzuhalten.

Technische Angaben

Baujahr: 1922: erster Bau, 1926: östliche Erweiterung, 1930: Westflügel

Planung und Umbau: 2007-2009.

Aussenmasse: Hauptbau 100 m x 14 m, Westflügel 24 m x 14 m.

Wohn- und Nutzflächen: Die Wohnungsgrössen variieren zwischen 88 und 393 m², das Gros der Wohnungen hat Wohnflächen zwischen 200 und 250 m²; zu den Wohnungen gehören jeweils ein Kellerraum und Auto-/Velo-Abstell- bzw. Garagenplätze sowie ein gemeinsamer Veloraum; ein gemeinsamer Fit-nessraum wurde den Bewohnern von der General-unternehmung MLR geschenkt.

Wohnungspreise: Fertig ausgebaut 2800 bis 6000 Franken pro Quadratmeter.

Konzept: Die jeweilige Wohnung wurde als «Edelrohbau» verkauft: Aussenhülle, Unterlagsboden und Haustechnik-Anschlüsse waren vorhanden. Innerhalb des zur Verfügung stehenden Raumes konnten die Käufer dann nach eigenen Vorstellungen planen und bauen.

Rohbau: Aussenwände aus Beton bzw. Mauerwerk 16-20 cm; Wärmedämmverbundsystem 20 cm, Putzfassade.

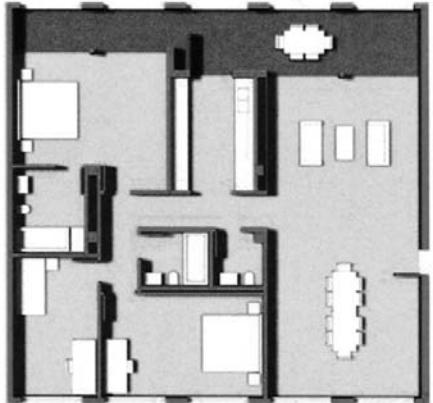
Dach: Walmdach mit Pfettenkonstruktion; der alte Dachstuhl wurde aufgearbeitet und gedämmt; neue Eindeckung mit Tondachziegeln.

Fenster: Die neuen Holz-Metall-Fenster (U-Wert 1,1 W/m²K) orientieren sich mit ihrer Unterteilung an den alten, stärker gegliederten Fenstern.

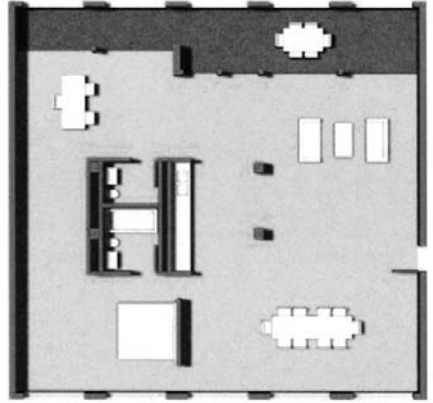
Bodenbelag: Der Unterlagsboden aus Beton konnte unverändert übernommen oder mit einem anderen Boden belegt werden.

Haustechnik: Gas-Brennwertheizung mit zwei Speichern, Wärmeübertragung über Fussboden, Anschlüsse für Cheminées vorhanden; Warmwasser zentral aus zwei Speichern; intelligente Steuerung für Licht, Beschattung Audio/TV.

Variante 1



Variante 2



Projekt- und Bauleitung:

MLR Generalunternehmung AG, Oliver Lussi
Romanshornestrasse 53, 8280 Kreuzlingen
Tel. 071 688 21 45, Fax 071 688 21 37
Mail: info@mlr.ch, www.mlr.ch

Projekt:

Architekturbüro N-Body
Dipl.-Ing. Delphine Ammann Architektin
Ausstellungsstrasse 41, 8005 Zürich
Tel. 043 205 2630 , Fax 043 205 2631
Mail: info@n-body.ch, www.n-body.ch

Ausführungsplanung:

Dalla Corte + Völkle Architekten GmbH
Dipl. Architekten FH NDS ETH
Bahnhofstrasse 20a, 8272 Ermatingen
Tel. 071 6666 500, Fax 071 6666 501
Mail: info@dallacorte.ch, www.dallacorte.ch



12



13



14

Wohnung 2

12 Die beiden Ebenen dieser Dachwohnung sind durch eine Stahl-/Holztreppe miteinander verbunden.

13 Der Essplatz orientiert sich nach Norden mit Aussicht zum Bodensee.

14 Die Sitzecke mit Chéminée und TV schliesst offen an den Essplatz an.

15 Die Arbeits- und die Kochinsel der Küche sind frei in den Raum gestellt.

16 Ein gestalterisches Highlight ist das Glaspodest am oberen Ende der Treppe.

17 Zwischen alter und neuer Fassade ist hier eine Art Wintergarten mit einem weiteren Chéminée entstanden.

18 Dieses Bad besteht aus einem grossen

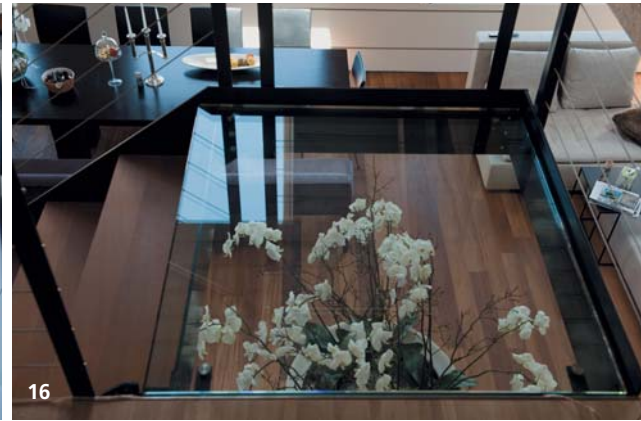
Wellnesstrakt mit Wellnessdusche, freistehender Badewanne und einem türkischen Dampfbad. Auch Beschallung und TV-Genuss sind möglich.

19 Von der Galerie hat man freien Blick auf die untere Ebene ...

20 ... und auf das Dachgebälk, das original übernommen wurde.



15



16



17



18



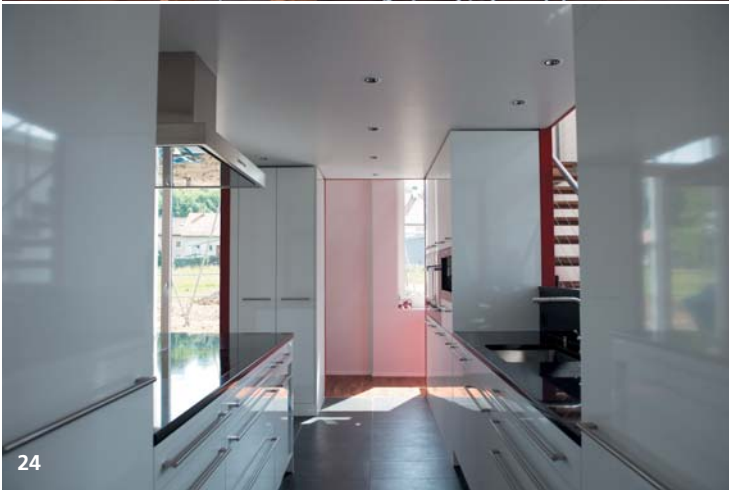
19



20



Wohnung 3
21 Eine blau gestrichene Wandscheibe strukturiert das Bad in verschiedene Zonen.
22 Das Farbthema im Elternschlafzimmer ist Grün.
23 Die Küche dieser Familienwohnung wurde in einen rot gestalteten Kubus eingestellt, um Geborgenheit in dem offenen und hohen Raum herzustellen.
24 Ein Haus im Haus: So sieht die Küche von innen aus.
25 Der Wohnbereich ist nach Süden und nach Osten verglast.



Es gehört zur Geschichte von Stadtquartieren, dass sie sich wandeln. Aus verrufenen Gegenden werden plötzlich hippe Szeneviertel, bis dann irgendwann die Verbürgerlichung, neudeutsch auch «Gentrifizierung» genannt, einsetzt. Entsprechend ändern sich auch die Immobilienpreise.

Von der Künstlerbude zur Edelbleibe Die Wohnform des Lofts hat eine ähnliche Veränderung hinter sich. In den Anfängen nutzten vor allem Künstler und andere Freiberufler ausgediente Hallen und Produktionsgebäude als günstigen Wohn- und Arbeitsraum. In die riesigen, hohen Räume wurden je nach Bedarf und Geschmack ein paar Möbel gestellt. Inzwischen ist diese improvisierte Wohnform weitgehend passé. An ihre Stelle sind ausgeklügelte Immobilien-Konzepte getreten, die mit dem Begriff vom «Loft-Wohnen» neu gebaute oder aufwändig renovierte und daher auch preislich gehobene Gebäude bewerben. Das muss nicht negativ sein, im Gegenteil: Ganz unterschiedliche Gruppen von Singles über Familien mit Kleinkindern bis hin zu älteren Menschen entdecken das unkonventionelle Wohnen in offenen, hohen und hellen Räumen.



So sah die herunter gekommene Fabrikliegenschaft vor dem Umbau aus.

Ausserdem kann die Popularisierung des Loft-Wohnens zu einer echten Ortsverschönerung führen, wie bei diesem Beispiel im thurgauischen Ermatingen am Bodensee. Es handelt sich um einen lang gezogenen Riegel mit rhythmischer Lochfassade. Von 1922 bis zur Jahrtausendwende wurden hier Möbel und Holzwerkstoffe produziert. Nach der Schliessung dümpelte die Anlage vor sich hin. «Das Gebäude stand circa 15 Jahre leer, da wurden wilde Partys gefeiert, Jugendliche warfen mit Steinen vom Bahndamm die Fenster ein, es war ein Schandfleck», berichtet Oliver Lussi, Projektleiter bei der in Kreuzlingen ansässigen Generalunternehmung MLR. «Drei oder vier Teams hatten sich an einer Sanierung versucht, waren aber gescheitert.» Das konnte für Lussi nicht das letzte Wort sein. Ihn reizte es, das verfallene Industriegebäude aus seinem Dornröschenschlaf zu wecken. Zusammen mit der Architektin Delphine Ammann vom Zürcher Büro N-body entwickelte er diverse

Ideen, die schliesslich in dem Konzept Loft-Wohnungen mündeten. «Was macht eine gute Loftwohnung aus? Im Wesentlichen sind es hohe Räume und grosse Fenster. Das liess sich hier, mit Raumhöhen von 3,80 Metern perfekt realisieren.» Da inklusive Dachgeschoss vier Ebenen zur Verfügung standen, bot es sich an, jeweils zwei Ebenen als Maisonette- oder Galerie-Wohnungen zusammenzufassen.

Gewinn für die Gemeinde Die Gemeinde Ermatingen stand der Bauvoranfrage positiv gegenüber, mit gewissen Einschränkungen, die dem Charakter des Industriedenkmal gerecht werden sollten: keine vorgesetzten Balkone (ausser an den Stellen, wo früher Feuerleitern oder Podeste waren), einheitliche Beschattungen, keine Dachfenster. Ausserdem wünschte sich die Gemeinde eine Mischnutzung: Mindestens ein Viertel des Gebäudes sollte als Büroraum dienen. Alles in allem keine sonderlich dramatischen Einschränkungen. «Die Gemeinde war ja froh, dass sich etwas tat», sagt Lussi.

Intensive Vorbereitung Planungen und Vorbereitungen dauerten etwa ein dreiviertel Jahr. Die Bruchbude wurde nicht nur aufgehübscht, sondern auch technisch-energetisch auf Vordermann gebracht. Mit der Ausführung wurde das Ermatinger Architekturbüro Dalla Corte + Völkle beauftragt. «Die Bausubstanz war angegriffen», erklärt Lussi. «Um die Erdbbensicherheit herzustellen, wurden zusätzlich aussteifende Wände eingezogen.» Ausserdem wurde eins der Treppenhäuser entfernt, zwei neue kamen hinzu, rollstuhlgerechte Zugänge und Lifte wurden integriert. Die Haustechnik wurde rundum erneuert, die Versorgungsleitungen in zentralen Steigschächten gebündelt. Die Aussenwände wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem verpackt, ausserdem die Fenster erneuert. Wäre angesichts dieses Aufwands ein Neubau nicht wirtschaftlicher gewesen? «Vermutlich schon», räumt Lussi ein, «aber dann fehlte das Flair.» Und das ist zweifellos vorhanden, etwa im zentralen Treppenhaus, das weitgehend im alten Stil belassen wurde.

Das Konzept sah vor, die Aussenhülle des Gebäudes fertig herzustellen. Innerhalb dieses vorgegebenen «Edelrohbaus»-Rahmens hatten die Käufer dann die Möglichkeit, ihre Loft individuell zu gestalten. Auch hier konnten die Bauherren auf die Dienste von MLR als Generalunternehmung zurückgreifen und die Wohnung zu einem vereinbarten Pauschalpreis ausbauen lassen. Laut Lussi machten die meisten von diesem Angebot Gebrauch. Baubeginn war Anfang 2007, im Oktober des gleichen Jahres zogen die ersten Bewohner ein. Inzwischen sind alle 26 Wohnungen verkauft.

Die Mischung macht's Ein wesentlicher Teil des Erfolgs ist sicher die soziale Mischung der Bewohnerschaft. Sowohl Singles, Jungfamilien, aber auch Leute fortgeschrittenen Alters haben in der ehemaligen Fabrik eine neue Heimat gefunden. Auch Familie Kälin fühlte sich vom Wohnen im Fabrik-Loft angezogen. Für sie ergaben sich mehrere Vorteile. «Wir hatten nach einem Haus Ausschau gehalten, aber das war sehr schwierig, vor allem zu erschwinglichen Preisen», erzählt Sonja Kälin. Übers Internet stiessen Kälins auf das Loft-Projekt. «Das hat uns gleich zugesagt. Das Ge-

bäude war anfangs zwar schon eine Ruine, aber die Raumhöhen gefielen uns. Wir fragten uns, ob so ein Loft auch familientauglich sein könne?» Im Nachhinein können sie diese Frage zweifelsfrei mit Ja! beantworten. «Der Grundriss war innerhalb des vorgegebenen Raumes frei planbar. Die alte Bausubstanz und die neue Einrichtung ergeben eine schöne Mischung.»

Cleveres Raumkonzept Direkt hinter der Haustür erstreckt sich der offene Raum, der die Bereiche Kochen-Essen-Wohnen umfasst. Da diese Wohnung am äussersten Ende des Westflügels liegt, gibt es Fensteröffnungen nach drei Seiten. Um dem Raum Struktur zu verleihen, ist die Küche als Kubus mit geschlossener (begehrter) Decke hineingestellt. «Das ist eine sehr gute Lösung», freut sich die Bauherrin, «dadurch ist es heimeliger, aber das Raumgefühl bleibt trotzdem erhalten.» Eine weitere Besonderheit des Erdgeschosses ist eine durchgehende Nutzraumachse zur Innenseite, bestehend aus WC, Garderobe, Abstellraum und Büro.

Eine Stahl-Holzterrasse führt um den Küchenkubus herum ins Obergeschoss. Auch dort beträgt die Raumhöhe 3,80 Meter. Wie im Erdgeschoss sind die Böden mit Nussbaumparkett und Keramikfliesen belegt. Auf dieser Ebene finden sich die Individualräume der Familie, die auf die Bedürfnisse einer Familie mit kleinen Kindern zugeschnitten sind.

«Wir haben lange geplant und mehrere Entwürfe machen lassen. Letztlich hat sich dieser Aufwand aber gelohnt», berichtet die Bauherrin. Baubeginn war September 2008, im darauffolgenden Februar ist Familie Kälin eingezogen. «Es hat alles gut geklappt, wir mussten keine Wünsche zurückstellen.» Vom Energieverbrauch zeigt sie sich «positiv überrascht». Dass der Keller nicht direkt von der Wohnung aus erreichbar ist, stelle zwar einen Nachteil dar, «aber das haben wir ja von Anfang an gewusst.» Die Schallisolierung zur Seite sei sehr gut, zumal im Erdgeschoss die Funktionsräume den offenen Wohnraum abschotten. «Von oben hört man allerdings schon Geräusche durch.» Dennoch zieht die Bauherrin positive Bilanz. «Wir würden nichts anders machen, wir haben den Platz optimal ausgenutzt und wir fühlen uns wohl.»

Raum zum Leben Dieses Gefühl haben auch Heinz Wendel und Marie-Luise Gabriel, die ein Dach-Loft bewohnen. «Ich kannte die Fabrik-Liegenschaft schon lange», erzählt Wendel. «Als das Projekt startete, fragten sich er und seine Partnerin Marie-Luise Gabriel: «Sollen wir zugreifen?» Sie taten es und haben es nicht bereut. «MLR war mutig», sagt Heinz Wendel. «Sie hatten ein gutes, spannendes Konzept, und die Renovierung ist ein Gewinn für den Ort.» Die weitgehende Gestaltungsfreiheit sprach das Paar an. «Die Steigzonen für Leitungen und die Fensteröffnungen waren gegeben, aber sonst konnten wir frei planen.» Wie Familie Kälin legten auch Frau Gabriel und Herr Wendel Wert darauf, den grossen offenen Raum zu strukturieren. Der Eingangsbereich wird gerahmt von drei Kuben: rechts ein WC mit Hauswirtschaftsraum, links zwei Schränke. «Man fühlt sich dadurch nicht verloren», erklärt Heinz Wendel die Anordnung am Eingang. Trotz dieser Kuben und der relativ üppigen Möblierung bleibt der Eindruck

von Grosszügigkeit erhalten. Dazu trägt die Aussicht in zwei Richtungen bei: nach Norden auf den Bodensee und die Reichenau und nach Süden auf Ort und Landschaft. Auch die Raumhöhe bis unters Dach erzeugt das Gefühl von Weite. Die sichtbar gelassenen, aufgearbeiteten Originalbalken erinnern an die Geschichte des Gebäudes und verleihen der Gestaltung zusätzlichen Charme.

Variabler Aussenraum Auf der Südseite ragt die grosse Loggia in den Raum. Sie verdeutlicht das Gestaltungsprinzip, das am ganzen Gebäude durchgezogen wurde: Da auf vorgehängte Balkone weitgehend verzichtet wurde, schuf man Freiräume, indem die alten Fensteröffnungen nach Süden einfach offen gelassen wurden. «Die Tiefe der Loggien war frei wählbar, mindestens 80 Zentimeter sollten es aber sein», erklärt Oliver Lussi. Herr Wendel und Frau Gabriel planten eine grosse, tiefe Loggia, wobei sie sich entschieden, hinter der alten, offenen Fassade zusätzlich eine Glasfaltwand als Aussenbegrenzung zu installieren. Dadurch kann der Freiraum auch im Winter genutzt werden, zumal hier auch ein Kaminofen aufgestellt ist.

Bis ins Detail geplant Einen Teil der unteren Ebene hat das Paar als Schlaf- und Wellnessstrakt abgetrennt. «Das ist vielleicht nicht ganz Loft-like, aber funktional», erklärt Heinz Wendel. Neben Schlafzimmer und Ankleide gehört auch ein grosszügiges Wellnessbad zu diesem Bereich: Neben WC und Dusche finden sich hier eine freistehende Badewanne, eine Wellnessdusche, eine beheizbare Wand mit lila Sitzbank und ein türkisches Dampfbad. Audio-Beschallung, TV-Anschluss und zwei LED-Sternenhimmel über Wanne und Dampfbad ergänzen das Programm. «Die Gestaltungsideen kamen teilweise vom ausführenden Architekturbüro, aber wir haben uns auch selber viel ausgedacht», sagt Bauherr Wendel. Zum Beispiel die Küche mit der freigestellten Kochinsel. Auch die Bibliothekswand geht auf Vorstellungen der Bauherren zurück. Dass die Planung für dieses üppig ausgestattete Loft viel Zeit in Anspruch nahm, versteht sich von selbst. Fast eineinhalb Jahre dauerte es von den ersten Planungen bis zum Einzug im März 2009.

Gut Eingeteilt Von der gemischt von modern bis antik möblierten unteren Ebene geht es auf einer zweiläufigen Treppe unters Dach. Die Stufen sind aus dem gleichen Iroco-Tropenholz wie der Bodenbelag. Am oberen Ende der Treppe sorgt ein Glaspodest für unerwartete Ausblicke nach unten, eine Idee der Bauherrin. Hinter der Galerie sind zwei Schlafräume mit zwischenliegendem Bad angeordnet. Hier können die erwachsenen Kinder oder andere Besucher einquartiert werden. Was den Energieverbrauch betrifft, ist Heinz Wendel zufrieden. «Wir brauchen nicht viel. Angesichts der Glasflächen ist es eher notwendig, ausreichend zu beschatten.» Nicht ganz seinen Erwartungen entspricht das Elektro-System, das die Handhabung von Hifi-Anlage und TV nicht so komfortabel macht, wie sich der Bauherr das vorgestellt hat. Dennoch zieht Heinz Wendel eine positive Bilanz. Und er hat eine Idee: «Wir sollten einmal einen Tag der offenen Tür machen, um zu sehen, was die andern draus gemacht haben.»