

Textilfabrik wird Wohnquartier

Bewahren und umdeuten

Die Textilfabrik Stoffel über dem Dorf Mels SG hat ihren Betrieb längst eingestellt. Ihr Areal soll sich in eine Wohnüberbauung verwandeln, welche sich in Etappen aus dem bestehenden Bauensemble heraus entwickeln wird. Basis dafür ist ein Projekt der Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, das siegreich aus einem Studienauftrag hervorgegangen ist

Von Manuel Pestalozzi



Die nach Süden orientierte Hangseite wird mit grosszügigen Balkonen ergänzt.

Bild: AHS AG

Die Fabrik dominiert das Dorf im Sarganserland. Wirtschaftlich tut sie es zwar seit 20 Jahren nicht mehr, optisch bleibt dieses Gefühl jedoch bestehen. Mels hat etwas ausserhalb, in der Talebene am Nordrand der Gemeinde, einen Bahnhof, ein Unterdorf, gefolgt von einem Oberdorf, das sich entlang der Strasse ins Weisstannental bis zur Bergflanke des Pizol-Massivs erstreckt. Und darüber, auf einer Geländeterrasse, thronen die grossen Industriebauten aus dem 19. Jahrhundert mit ihrem Umschwung.

Die Bürger von Mels hatten damals der Errichtung der Fabrik an diesem Standort in einem Urnengang zugestimmt. Das Textilunternehmen über der Schlucht des Flüsschens Seez beschäftigte einen beachtlichen Teil der Dorfbevölkerung. Der Baubestand wurde nach seiner Inbetriebnahme im späteren 19. Jahrhundert bei mehreren Gelegenheiten mit Anbauten erweitert. Doch das ursprünglichen fünfgeschossige Volumen der Spinnerei und das dreigeschossige der direkt hinter ihr parallel angeordneten Weberei mit dem westlich angedockten Magazin dominierten stets die Szenerie. Mit den Satteldächern und den regelmässigen Fensterreihen geben die längs zum Hang angeordneten Fabrikbauten der Anlage bis heute ihr Gepräge. Aufgrund ihrer privilegierten Stellung über dem Ort bilden sie so etwas wie eine «Dorfkrone».

Hin zu einer Wende

In den 20er-Jahren wurde die Fabrik in die Firmengruppe der Stoffel AG eingegliedert. 1995, nach mehreren Besitzerwechseln, stellte sie den Betrieb endgültig ein. 2012 ging das Areal an die ATS AG (Alte Textilfabrik Stoffel AG) über. Hinter der Firma stehen mit David Trümpler, Marco Brunner und Dieter von Ziegler drei Immobilienentwickler, die sich mit der «Wiederbelebung» von historischen Industrieanlagen als Wohnquartiere einen Namen gemacht haben. Zu ihren realisierten Projekten gehören die Überbauung «im Lot» auf dem Areal einer stillgelegten Baumwollspinnerei in Uster oder das «Loftresort» und das «Loftvillage» in Murg am Walensee, unweit von Mels.

Die ATS AG erteilte einen Studienauftrag in Konkurrenz an acht eingeladene Architekturbüros, auf der Suche nach einem Konzept, mit dem sich über sechs bis acht Jahre das gesamte Areal in einen innovativen und attraktiven Wohnstandort verwandeln lässt. Die schutzwürdigen Teile wollte man erhalten. Neben der Spinnerei und der Weberei gehören dazu auch die klassizistische und äusserlich weitgehend im Originalzustand erhaltene Fabrikantenvilla, die südöstlich der Anlage an der Zufahrtsstrasse längs des Hangs eine Portalfunktion besitzt, und die Kantine im Heimat- und Landgeist der 40er Jahre, ein Anbau an die westliche Giebelfassade der

Weberei. Angebaut an die gegenüberliegende Westfassade der Spinnerei ist das firmeneigene Kraftwerk. Die Maschinerie zur Stromerzeugung stammt aus den 30er Jahren, die Wasserkraft für die Turbinen wird aus der Schlucht der Seez über eine Druckleitung ins Areal hinabgeleitet. Die Kraftwerkanlage sanierte man in den vergangenen Jahren vollständig und ergänzte sie mit einer neuen, weitgehend unterirdischen Kraftwerkszentrale. Sie befindet sich auf dem Fabrikareal und gehört der Kraftwerk Stoffel AG, an der

Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Im Wettbewerbsprogramm bestand die Option, verschiedene Teams mit bestimmten Teilen der Aufgabe zu beauftragen. In der Diskussion zeigte sich, dass die eingereichten Entwürfe äusserst prägnante Grundhaltungen aufwiesen. Man einigte sich deshalb und auch wegen des zu befürchtenden Koordinations-Mehraufwands auf die Berücksichtigung dieses einen Projekts.



Bestehende und neue Bauten werden einen vielseitigen, in der Höhe abgestuften Aussenraum einfassen.

Bestehende und neue Bauten werden einen vielseitigen, in der Höhe abgestuften Aussenraum einfassen.

die St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG (SAK) und die Gemeinde Mels je zu 50 Prozent beteiligt sind. Sie liefert heute Strom für rund 3500 Haushalte. Das historische Kraftwerk ist erhalten geblieben und gehört zum «industriellen Flair», welches das Areal charakterisiert.

Auf rund 60 Prozent der Fläche möchte man Sanierungen und Umnutzungen vornehmen, auf dem restlichen Gelände sollen Neubauten entstehen. Angedacht sind Eigentumswohnungen (zirka 85 Prozent der gesamten Geschossfläche), ausserdem Gewerbe und vielleicht Kulturräume. Die Entwickler denken bei ihrem Projekt an ein Quartier, dessen Herzstück das Ensemble der schutzwürdigen Altbauten ist und das mit kulturellen und sozialen Angeboten ergänzt wird.

Platz-Terrassen

An zwei Beurteilungstagen in der zweiten Jahreshälfte 2013 wurden die Studienprojekte von einem Beurteilungsgremium mit Fach- und Sachpreisrichtern begutachtet. Es empfahl der Bauherrschaft einstimmig, das Projekt des Teams

Dieses kombiniert eine «Entrümpelungsaktion» mit einer Klärung der Situation, die sich aus den Gegebenheiten der bestehenden Anlage entwickelt. Die freistehenden, nicht erhaltenswürdigen Bauten Färberei, Öffnerei und Werkstatt im Norden und Westen der Hauptgebäude werden entfernt und ersetzt durch zwei in Höhe und Breite abgestufte, langgezogene Flachbauten, welche das Zentrum des Areals neu einfassen werden. Mit ihrer differenzierten, sich an den Vorgängerbauten orientierenden Volumetrie vermitteln sie zwischen der grossen Fabrik und den kleinen freistehenden Einfamilienhäusern der Umgebung. Die neuen Gebäude ordnen sich der Weberei und der Spinnerei klar unter und machen aus der Zone westlich dieser Zeugen der Industriegeschichte eine Art terrassierter Hof, der sich zum Zentrum des Quartiers entwickeln kann. Als Verbindung zum Dorf Mels ist direkt unterhalb dieses Hofes eine Standseilbahn vorgesehen. Sie endet bei der ursprünglichen Erschliessungsstrasse des Areals und geht über in eine breite Freitreppe, welche die erste Terrasse vor dem ehemaligen

Kraftwerk erschliesst. In diesem Anbau an die Spinnerei ist ein Restaurant geplant. Eine zweite Freitreppe erschliesst den Stoffelplatz in der Verlängerung des Zwischenraums, der von Weberei und Spinnerei eingefasst ist.

Die jetzige zweigeschossige Passerelle wird ersetzt durch einen etwa gleich hohen Neubau auf Stützen. Vom Stoffelplatz ist eine kleine Parkanlage erschlossen, welche die südwestliche, vom Wald eingefasste Ecke des Areals einnimmt.

Spazierwege, Grillstellen, ein Kinderspielplatz, ein sich über 300 Quadratmeter ausdehnender Naturapool und eine Sauna machen diesen öffentlichen Aussenraum mit einer herrlichen Aussicht auf Sargans und den Gonzen zu einer Attraktion.

Uptown Mels

Seit dem Studienauftrag wurde das Projekt weiter verfeinert und etappiert. Als erstes soll die Webe-

rei, also das hangseitige Grossvolumen, zu Wohnungen und Atelierräumen umgebaut werden. Das angeschlossene Magazin muss ebenso wie die Passerelle einem Ersatzbau mit vergleichbaren Ausmassen weichen. In diesen Ergänzungen sollen ebenfalls Wohnungen entstehen. Zur ersten Etappe gehören auch der Bau der Tiefgarage und die Neugestaltung des darüberliegenden Fabrikhofs. Spätere Etappen sind der Neubau Öffnerei, welche den Stoffelplatz einfassen wird, die Sanierung der Spinnerei und als letzter Verwandlungsschritt die Errichtung des Wohngebäudes Steigs mit eigener Tiefgarage vor der Spinnerei und die Renovation der Villa mit Garten.

Das Projekt wurde «Uptown Mels» getauft und verspricht eine abwechslungsreiche urbane Dichte, doch auch eine Durchlässigkeit, von der die ganze Gemeinde profitieren können sollte. Die Initiatoren des Projekts wären schlechte Entwickler, wenn sie sich nicht ein Bild von potenziellen Käufern des hergerichteten Immobilieneigentums gemacht hätten. Angezogen fühlen von diesem Wohn-Loft-Angebot sollen sich Postmaterielle, adaptive Pragmatisten sowie moderne Performer respektive kreative, tolerante, kulturell Interessierte Personen – Vertreterinnen der bürgerlichen Mitte, das heisst kinderliebende, harmonische, gemütliche Personen. ■

Die erste Etappe der Erneuerung umfasst die Sanierung der Weberei und Neubauten.

Bild: Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich

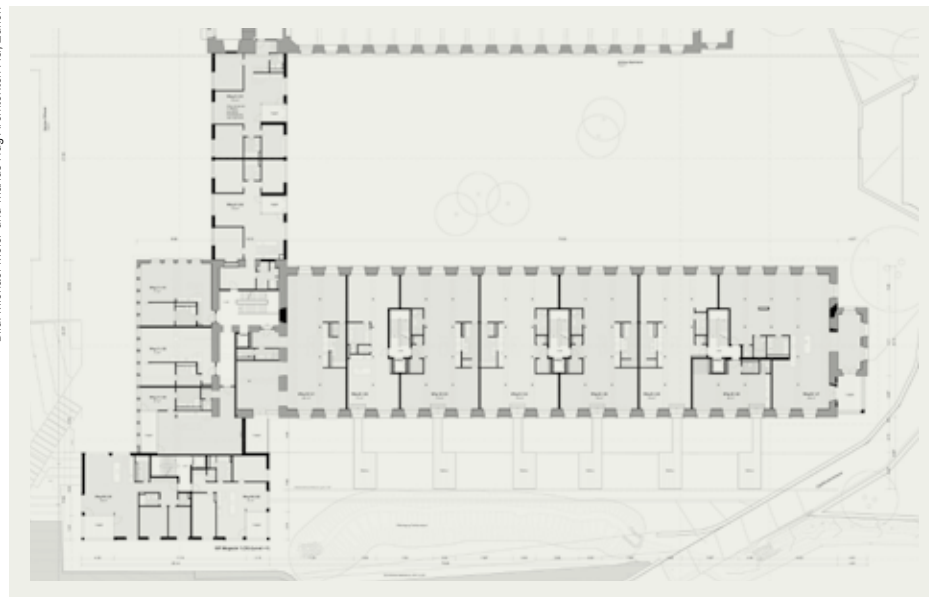


Bild: ATS AG



Das Treppensteigen wird zum anregenden Erlebnis. Im einstigen Kraftwerk (links) könnte ein Restaurant einziehen.



In den ehemaligen Industriebauten werden die Wohnungen einen Loft-Charakter erhalten.

Nachgefragt

Sie haben Erfahrung in der Evaluierung des Potenzials von stillgelegten Industrieanlagen für künftige Wohn- und Atelienutzungen. Was hat sie bei der Alten Textilfabrik Stoffel von der Wandelbarkeit überzeugt?

Gewerbliche Nutzungen lagern sich heute hauptsächlich in gut erschlossenen und erreichbaren Ballungsgebieten an. Das Stoffelareal eignet sich wegen der Topografie in erster Linie für eine Wohnnutzung mit kleinerem Gewerbe-/Atelieranteil. Uns haben die Unversehrtheit der originalen Substanz, die schönen Raumverhältnisse, die Aussichtslage und die Vielfältigkeit der Räume überzeugt. Zudem bietet die grosszügige Umgebung tolle Möglichkeiten für die Erweiterung des Wohnwerts.

Sehen Sie jeweils sofort auch mögliche Loft-, Atelier- und Wohnungskäufer vor Ihrem geistigen Auge?

Ja, wir machen uns ein konkretes Bild des künftigen Lebens an diesem Ort. Die Bewohnerschaft soll ein Faible für Wohnkultur haben, am gegenseitigen Austausch interessiert sein und in diesem Falle natürlich auch die Nähe der unverbrauchten Natur schätzen. Ausserdem sehen wir auch die Zusatznutzen, die die künftigen Bewohner schätzen. Im Stoffelareal sind dies zum Beispiel die parkartige Umgebung mit Naturapool und Sauna, mit schönen Sitzplätzen und einem Wegsystem, mit einem vielseitig einsetzbaren Gemeinschaftsraum, einem Kinderhort. Hinzu sollen später weitere interessante Angebote aus dem Kreis der künftigen Ateliernutzer kommen (zum Beispiel eine Kleinbrauerei, eine Velowerkstatt, ein Bergführerbüro, einem Schmuckatelier usw.).

Bot der Entwurf der Michael Meier und Marius Hug Architekten neue Erkenntnisse

und Einsichten, die zu einer Revidierung Ihrer ursprünglichen Vorstellungen führte?

Eigentlich nicht. Aber Meier Hug haben unsere Vision gut verstanden. Durch die Setzung der Neubauten werden im Areal Räume entstehen, die ein eigenständiges Quartierleben fördern.

Die alte Textilfabrik Stoffel ist nicht nur verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen, sie befindet sich auch am Rand eines beliebten Wander- und Wintersportgebiets. Stand eine teilweise Nutzung der Anlage als Hotel oder Konferenzzentrum nie zur Diskussion?

Ursprünglich hatten auch wir mit dem Gedanken einer Hotelnutzung gespielt. Wir waren aber nicht überzeugt von der Wirtschaftlichkeit. Weiterhin bestehend ist allerdings die Idee eines gastronomischen Angebots im ehemaligen Kraftwerk- und Maschinenraum. Wir stellen uns ein gehobenes Restaurant in dieser einzigartigen Atmosphäre vor und sind bereits auf der Suche nach einem geeigneten Gastgeber.

Das Areal liegt in steilem Gelände.

Wird bei der Entwicklung auf eine möglichst weitgehende Barrierefreiheit geachtet?

Wir werden eine kleine Standseilbahn bauen, die das Areal mit dem Dorfkern verbindet. Dies ist ein zentrales Anliegen. Das Areal selber wird autofrei gestaltet, Behinderte können alle Wohn- und Ateliereinheiten via Aufzüge selbstständig erreichen.

In der ersten Etappe ist die Umwandlung der hangseitigen Weberei geplant. Was wird in der talseitigen Spinnerei während und nach Abschluss dieser Etappe geschehen?

Die Spinnerei werden wir erst in der dritten Bauetappe umbauen. In ihr entstehen nach einem analogen System grosszügige Wohnungen im

... bei Marco Brunner



Marco Brunner ist mit David Trümpler und Dieter von Ziegler Initiator des Projekts «Uptown Mels».

Loftsystem (flexible optionale Wände, fixe Sanitärzellen, hohe und tiefe Räume). Bis dahin ist keine Nutzung vorgesehen. Die zweite Bauetappe wird einen grossen Neubau als Ersatzbau für die bestehende Öffnerie samt Tiefgarage umfassen. Hier entstehen hauptsächlich «Normalwohnungen», meist mit beeindruckender Aussicht übers Tal und in die Berglandschaft.

Steht der Baubeginn für die erste Etappe schon fest? Wann darf mit dem Spatenstich gerechnet werden?

Der Baubeginn ist im zweiten Quartal 2016 vorgesehen. Schon vor einigen Wochen hätten wir gerne mit dem Verkauf der Wohneinheiten begonnen, doch sind wir leider durch einen Rekurs gegen den Gestaltungsplan blockiert. Sobald dieses Hindernis ausgeräumt ist, werden wir auch eine neue Homepage aufschalten, mit vielen zusätzlichen Informationen. (mp)