



«Region wächst überdurchschnittlich»

Industriebranche 20 Jahre schief die stillgelegte Textilfabrik Stoffel im Sarganserland vor sich hin. Seit Juni entstehen mit «Uptown Mels» 220 Wohnungen. VR-Präsident Dieter von Ziegler spricht über den aktuellen Stand des Projekts.

MIT DIETER VON ZIEGLER
SPRACH DOROTHEA ALBER

Herr von Ziegler, 220 Wohnungen sollen in Uptown Mels entstehen – sehr viel für ein kleines Dorf wie Mels. Warum sind Sie zuversichtlich, dass Sie alle Wohnungen und Ateliers zeitnah verkaufen oder vermieten können bzw. ist der Bedarf wirklich vorhanden?

Dieter von Ziegler: 75 Mietwohnungen werden entstehen. Die restlichen sind Eigentumswohnungen. In Uptown Mels werden am Ende circa acht Prozent der Bevölkerung von Mels wohnen. Die Bevölkerung der Schweiz nimmt jährlich zu, wobei die Region Sarganserland überdurchschnittlich wächst, weil der Druck der grossen Zentren wie Zürich da ist, wo die Preise sehr hoch sind. Im Sarganserland ist der Leerwohnungsbestand relativ tief. Unser Produkt hebt sich von normalen Wohnungen ab. Wir bauen Lofts, von denen es in der Region nur eine limitierte Anzahl gibt. Zudem ist die Anzahl der Wohnungen in der Fabrik limitiert. Darum sind wir zuversichtlich, dass unser Konzept aufgeht. Das Projekt hat eine Geschichte und ist nicht einfach ein Neubau, von denen es hundert andere gibt. Es war eine der grössten Textilfabriken, die es je gegeben hat. Wir sehen, dass dieses Produkt auch Leute aus anderen Regionen anzieht – aus dem Bündnerland oder aus Zürich zum Beispiel.

Gehen Sie davon aus, dass einige Käufer oder Mieter an der Nutzung als Ferienwohnung interessiert sind?

Nein, das ist nur ein kleiner Prozentsatz. Mels ist nicht als Ferienregion bekannt, sondern ein Wohnort und die Umgebung ist gewerbeorientiert.

Wie ist der Stand der Dinge beziehungsweise wie viel Wohnungen sind bereits verkauft worden?

Wir konnten noch nicht offiziell verkaufen. Wir sind nun dabei, die Kaufverträge auszuarbeiten. Wir haben Reservationen von etwa einem Drittel der Einheiten. Das ist ein sehr guter Zwischenstand. Es ist nicht einfach, Lofts zu verkaufen, ohne dass Interessenten diese besichtigen können. Es wird mit dem Baufortschritt sicher einfacher für uns werden.

Wo liegen die Wohnungen preislich?

Die Range liegt zwischen 365 000 bis 1,45 Millionen Franken. Der Preis hängt natürlich von der Grösse ab. Die grösste Einheit wird über 230 Quadratmeter verfügen. Preislich liegen wir in der Region im Mittelfeld. Der grosse Teil der Wohnungen wird zwischen 700 000 und einer Million Franken kosten. Eine 180 Quadratmeter grosse Einheit liegt bei 800 bis 900 000 Franken. Es ist aber einfacher, die kleineren Einheiten zu verkaufen.

Welches ist die grösste Herausforderung

bei der Umnutzung von Gewerbeimmobilien wie der alten Textilfabrik?

Grundsätzlich gibt es die Problematik von Altlasten, Denkmal- oder Brandschutz und Erdbebensicherheit. Dann gibt es das Problem des Schallschutzes, den man bei einem Neubau besser im Griff hat. Bei einer alten Fabrik – wie der ehemaligen Spinnerei hier in Mels – kommt durch die sehr hohen Räume eine hohe Komplexität dazu.

Waren auch der Grundriss und die Gebäudetiefe neben den hohen Räumen eine besondere Herausforderung?

Die hohen Räume sind einerseits ein grosser Vorteil, weil sie die stillgelegte Fabrik mit viel Licht durchfluten. Auf der anderen Seite ist die Gebäudetiefe eine Herausforderung. Bei der Weberei, die eines der beiden grossen Fabrikgebäude ist, liegt jene bei 18 Metern, was in Ordnung ist. Auf 180 Quadratmetern liegen jeweils drei grosse Fenster hinten und vorne; wir können bei einer solchen Einheit bis zu sechseinhalb Zimmer planen. Bei der Spinnerei hingegen liegen die Gebäudetiefen im vorderen Bereich bei 28 Meter. Es ist daher sehr schwierig, da im mittleren Bereich

nicht viel Tageslicht enthalten sein wird.

Wie schaffen Sie das beziehungsweise wie gehen Sie dabei vor?

Ein Teil der Einheiten – die kleineren – werden gegen das Tal, andere nur in den Hof ausgerichtet sein. Aber auch bei diesem Gebäude werden gewisse Wohnungen die ganze Gebäudetiefe umfassen.

Die Säulen der Fabrik bleiben vollständig erhalten. Können Sie beziffern, wie viel der historischen Bausubstanz erhalten bleibt?

Die relativ dicken Grundmauern bleiben erhalten und die Säulen als historisches Element ebenfalls. Die Fenster, Treppen und Lifte sind natürlich neu. Die ganze Umgebung ist neu.

Haben sich seit Baubeginn im Juni Probleme ergeben?

Wir hatten erwartet, dass der Fels ein Problem wird. Wir wurden aber positiv überrascht. Wenn das Gebäude auf einem Fels steht, ist dies besser als auf einem aufgeschütteten Boden. Als wir die Garage ausgehoben haben, war dies positiv für uns. Wir hatten aber gewisse Altlasten-Probleme, die wir nicht erwartet hatten und die mit einem gewissen Zusatzaufwand verbunden waren. Mit Altlasten sind zum Beispiel Öl- und Farbrückstände gemeint, die aus dem Boden entfernt werden müssen.

Denken Sie nach Baubeginn, dass Sie im budgetierten Rahmen der Kosten bleiben werden?

So wie es bis jetzt aussieht, liegen wir im Budget. Die reinen Baukosten bei der ersten Etappe liegen bei rund 35 Millionen Franken. Mit der Umgebung sind es sogar 45 Millionen Franken.

Wann sind die Bauarbeiten für Uptown Mels abgeschlossen und wann können die Ersten in ihre Wohnungen ziehen?

Das Erste der beiden grossen Fabrikgebäude, die ehemalige Weberei, wird im Juni 2019 bezugsbereit sein. Zu diesem Zeitpunkt wird die Umgebung aber noch nicht ganz fertig sein. Das dauert noch einige Zeit. Von der vierten und letzten Etappe sind wir noch etwas weiter entfernt aufgrund des Gestaltungsplans, der jetzt gemacht wurde. Das Projekt wird uns noch die nächsten fünf bis sechs Jahre – also bis 2023 beschäftigen.



«Die reinen Baukosten bei der ersten Etappe liegen bei rund 35 Millionen Franken.»

Dieter von Ziegler
VR-Präsident Uptown Mels





TOP SERVICE
Gebäudereinigung



sicher
sauber

Topservice Gebäudereinigung • Tel. +423 23 00 • www.the-topservice.com • thetopservice