**Früher ratterten hier Maschinen, der Alltag war hart, es roch nach Arbeit und Schmieröl. Heute lässt es sich in umgenutzten Fabrikhallen gut leben. Der Wohntrend Loft stammt aus den USA – und Andy Warhol war einer seiner Väter**

Céline Tapis und Marius Leutenegger

Das trendig-schicke Loftwohnen in ehemaligen Fabriken passt in unsere Zeit. Es bietet die Freiheit, seinen Lebensraum ganz nach eigenem Geschmack zu gestalten. Oft steht in einer Loft sehr viel Fläche zur Verfügung, und meist sind nur das Badezimmer und allenfalls die Küche definiert. Mittels Trennwänden, Möbeln, Pflanzen oder Textilien lässt sich der Raum beliebig in unterschiedliche Bereiche unterteilen.

Lofts sind eine relativ junge Wohnform. Als deren Wiege gilt der New Yorker Stadtteil SoHo. Das Quartier südlich der Houston Street, geprägt von typischer Gusseisen-Architektur, war lang ein Arbeiterviertel, in dem vorwiegend Textilien produziert wurden. Viele dieser «Sweatshops», die als Ausbeuterbetriebe in Verruf geraten waren, gaben ihr Geschäft auf, als in den 60er-Jahren ein neues Arbeitsrecht eingeführt wurde. Die leer stehenden Fabrikhallen wurden von Künstlern besetzt und neu belebt. Einer der bekanntesten Loftbesitzer war der Pop-Art-Künstler Andy Warhol. Er gründete 1962 die erste seiner vielen «Factories», wo er Siebdrucke und Kunstobjekte serienmässig herstellte. Bald schon etablierten sich die Factories zu Szenetreffpunkten der New Yorker Boheme.

In der Schweiz wurden die ersten Fabrikhallen in den 80er-Jahren umgenutzt, zehn Jahre später setzte vor allem in den Städten ein regelrechter Umnutzungsboom ein. Während Loftwohnungen früher meist in unattraktiven Vierteln standen, sind in den letzten Jahren durch die Umnutzung urbaner Industriegebäude neue Quartiere und kleine Siedlungen entstanden. Lofts wurden begehrter – und teurer. Und haben sich zum Inbegriff des modernen Luxuswohnens entwickelt.

Auf dem Immobilienmarkt ist «im Loftstil» denn auch ein beliebtes Verkaufsargument – auch wenn es sich oft nicht um Lofts im strengen Sinn handelt. Als «Loft» angeboten werden auch Grossraum- oder Attikawohnungen an bester Lage, oft mit traumhafter Aussicht. Da in Loftwohnungen keine Schlafzimmer abgetrennt sind, sind es vor allem Paare mit doppeltem Einkommen und ohne Kinder, die sich mit einer Loft den Traum vom modernen und flexiblen Wohnen erfüllen.

Bezüglich Einrichtung bieten Lofts nahezu unbegrenzte Möglichkeiten. Die grosse Herausforderung besteht darin, die grossen Räume so zu gestalten, dass man sich darin nicht verloren fühlt. Als Gestaltungselemente bieten sich die Überbleibsel aus alten Zeiten an: Sprinklerrohre, Sichtbalken, Flaschenzüge, Säulen und grosse Heizkörper. Vor allem sie machen Lofts zu dem, was sie sind: einzigartige und besondere Wohnungen mit gelebter Geschichte.

## Bata-Park Möhlin AG

Tomáš Baťa, Gründer des tschechischen Schuhkonzerns Bata, liess auf seinen Fabrikarealen Wohn- und Schulhäuser bauen. Die Arbeiter sollten an einem Ort arbeiten, wohnen und ihre Kinder zur Schule schicken. So entstanden etwa in Indien, Kanada und auch in der Schweiz Bata-Dörfer und Bata-Parks, die zu regelrechten Siedlungen heranwuchsen. In der Schweiz wurde der Bata-Park Anfang der 30er-Jahre in Möhlin eröffnet. Hier wurden während sechs Jahrzehnten bis ins Jahr 1990 Schuhe hergestellt. Die Wohnhäuser blieben aber auch nach Produktionsende bewohnt. Der Heimatschutz setzte sich für den Erhalt der Bata-Kolonie ein, und zwanzig Jahre später wurden die Fabrikhallen saniert und zu 50 Wohnlofts mit industriellem Charme umgenutzt. «Heute gibt es nur noch wenige Mieter, die auf dem Gelände arbeiten», sagt Ramon Schmid von Jakob Müller Immobilien. «Doch wir sind Baťas Motto treu geblieben: ein harmonisches Nebeneinander von Wohn- und Industrieraum.»

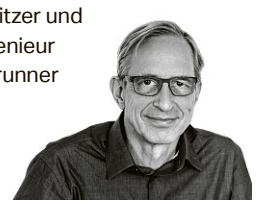
## «Die Mischung aus alt und neu spricht viele an»

**Marco Brunner ist Inhaber der «Im Lot Immobilien» in Uster. Er sagt, warum Lofts beliebt – und teuer sind**

**Weshalb liegt das Wohnen im Loft im Trend?**
Lofts sind neue, moderne Wohnungen in alten, geschichtsträchtigen Gebäuden – diese Mischung spricht viele an in einer Zeit, in der sich die Welt rasant verändert. Besonders attraktiv ist auch die Flexibilität solcher grossen Einraumwohnungen. Die Bereiche werden nicht fix eingeteilt, häufig stehen unterschiedliche Standorte für Küche oder Badezimmer zur Wahl. Meine Erfahrung zeigt aber, dass flexible Modelle zwar gefragt sind, aber nur selten auch wirklich genutzt werden.

**Welches sind die grössten Herausforderungen bei der Umnutzung von Industriebauten zu Wohnraum?**
Im Gegensatz zu Neubauten kämpft man bei Umnutzungen mit einer grossen Kostenunsicherheit. Oft ist es teurer, Wohnungen in bestehende Gebäude einzubauen, als alles abzureissen und neu aufzubauen. Eine Umnutzung ist immer aber auch eine Gratwanderung. Mir persönlich ist es wichtig, dass der Industriecharakter nicht verloren geht, gleichzeitig muss die Wohnung modernen Standards und den Bedürfnissen der Eigentümer entsprechen.

**Die Geschichte des Loftwohnens ist auch eine Geschichte der Gentrifizierung. Die meisten Lofts auf dem Markt sind exklusive, oft sehr teure Wohnungen. Warum nutzt man alte Industrieräume nicht mit einem niedrigeren Ausbaustandard zu günstigem Wohnraum um?**
Auf dem Areal «Im Lot in Uster» nutzten wir vor über zwanzig Jahren eine alte Fabrik um. Wir wussten, dass man da nicht allzu viel investieren darf, wenn es auch rentieren soll. Das Haus ist ringhörig, und die Böden sind alt und fleckig, aber ein 200 Quadratmeter grosser Loft kostet dort monatlich nur etwas über 2000 Franken – das ist wirklich günstig. Heute würde dieser Umbau aber unter keinen Umständen mehr bewilligt, bereits damals bildete er eher eine Ausnahme. Die Bauvorschriften geben einen immer höheren Standard vor, Bauen wird stetig teurer. Natürlich kann man beim Ausbau etwas sparen, doch preisgünstiger Wohnraum ist heute fast nur noch über kleine Flächen möglich: Kleine Küchen, kleine Badezimmer – das macht die Wohnung günstig. Dann kann man aber nicht mehr von Lofts sprechen.

**Wie wohnen Sie selber?**
In einer 300 Quadratmeter grossen Loft auf dem Areal «Im Lot». Etwa die Hälfte der Wohnung ist offen, die Schlafzimmer und das grosse Badezimmer sind abgetrennt. Das hat auch mit unseren Kindern wunderbar funktioniert. Als ich noch jünger war, wäre eine solche Wohnform wohl schwieriger gewesen: Ich als Jugendlicher mit voll aufgedrehter Stereoanlage in dieser offenen Wohnung! Heute hört man Musik ja zum Glück über Kopfhörer.

Loft-Besitzer und ETH-Ingenieur Marco Brunner