



Bild: Gabriel Diezi

Vor der eindrucksvollen Kulisse des Gonzen wird die historische Stoffel-Weberei zu Lofts und Ateliers umgebaut. Das neu erstellte Magazin (links) ergänzt den Altbau.

Stoffel Mels

## Zweite Chance für Industriezeugen

Lange Jahre stand die ehemalige Melser Textilfabrik leer. Doch nun wandelt sich die Industriebrache durch das Projekt «Uptown Mels» etappenweise in ein neues Quartier mit 224 Wohnungen. An der grossangelegten Arealtransformation überzeugt der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz.

Von Gabriel Diezi

**4**0 Meter oberhalb des Dorfkerns thront die Melser Textilfabrik. An Hanglage hoch über dem St. Galler Sarganserland erheben sich die charakteristischen Gebäude der Weberei und Spinnerei. «Die bis zu 38 Meter hohen Bauten sind vor 140 Jahren in der Hochblüte der Schweizer Textilindustrie entstanden», erzählt

David Trümpler, Geschäftsführer der Alten Textilfabrik Stoffel AG (ATS), welche sich der Umnutzung des Areals verschrieben hat. Bei seiner ersten Besichtigung des 33 000 Quadratmeter grossen Areals habe er über die hervorragende Bausubstanz der Altbauten gestaunt, aber auch über den «desolaten Zustand» der später dazu-

gekommenen Annexbauten. Gearbeitet wurde damals in den mächtigen Gebäuden nämlich schon lange nicht mehr. Nachdem die Textilfabrik 1995 ihre Tore geschlossen hatte, nagte der Zahn der Zeit am industriellen Zeitzeugen (*siehe auch «Ein Stück Schweizer Industriegeschichte auf Seite 11»*).

### Eine überzeugende Vision

2012 kann das Trümpler und seine Mitstreiter jedoch nicht davon abhalten, das Fabrikareal zu erwerben. Die acht Investoren der ATS sind überzeugt, dass sich die Industriebrache erfolgreich in ein Wohnquartier mit bester Aussicht transformieren lässt. Voller Elan startet Trümpler als Gesamtverantwortlicher seitens Bauherrin mit der Entwicklung des Projekts «Uptown Mels». Der Betriebsökonom und ausgewiesene Immobilienspezialist mit einem Faible für alte Fabrikareale hat zu diesem Zeitpunkt bereits mehrere historische Industriestandorte einer neuen Bestimmung zugeführt. «Doch dieses Projekt war nur schon wegen der schieren Grösse des Areals um einiges komplexer», so Trümpler. «Kam hinzu, dass das ganze Areal neu zu erschliessen war.»

Im ausgeschriebenen Studienauftrag setzen sich 2014 die Zürcher Michael Meier und Marius Hug mit ihrer Architekten AG durch. Ihre Vision fürs Gesamtareal überzeugt die Jury, da die bei-

den bei der Umnutzung und beim Weiterbau auf ein ausgesprochen denkmalpflegerisches Vorgehen setzen. «Die Altbauten sollen ihre Ausstrahlungskraft behalten. Es geht uns darum, die bestehende Anlage weiterzuentwickeln und das Eigenständige in ihr zu erhalten», erläutert Architekt Meier.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird in der Folge auch der Gestaltungsplan sorgfältig entwickelt und mit Fachleuten des Kantons, der Denkmalpflege, der Ortsbildkommission und der Raumplanung abgestimmt. Auch eine öffentlich zugängliche Grünzone mit Obstbäumen und ein Schräglift, der das neue Quartier für Fussgänger erschliesst, finden Eingang in die definitive Planung.

### Die erste Bauetappe beginnt

Ab 2016 liegen die konkreten Bauprojekte für die einzelnen Etappen vor. Nun gilt es, mit den Anwohnern das Gespräch zu suchen und dennoch eingehende Einsprachen zu bereinigen. Für das nicht alltägliche Grossprojekt «Uptown Mels» dauert die Planung denn auch ganze sechs

## Fakten zum Projekt

- › **Investitionssumme:** CHF 145 Mio.
- › **Bauetappen:** 1. Etappe «Weberei», 2. Etappe «Öffnerei», 3. Etappe «Spinnerei» und 4. Etappe «Steigs»
- › **Wohnfläche:** 28 500 m<sup>2</sup>
- › **Atelier- und Gewerbefläche:** 1500 m<sup>2</sup>
- › **Wohnungen:** 100 Lofts, 116 Neubauwohnungen und 8 Reihen-Einfamilienhäuser
- › **Zukünftige Bewohner:** 650 bis 750
- › **Unterirdische Parkplätze:** 320
- › **Besondere Infrastruktur:** Schräglift als Verbindung zum Dorf, Restaurant / Bar im alten Kraftwerk, 250 m<sup>2</sup> grosser Naturapool in ehemaligem Auffangbecken, Sauna sowie Gemeinschaftsraum
- › **Fertigstellung:** voraussichtlich 2023  
(gd/pd)



Die Spinnerei: Der steile Weg runter ins Dorf lässt sich künftig mit einem Schräglift überwinden.



Bild: zvg

Das Fabrikensemble aus der Luftperspektive: Im Zentrum der ersten Bauetappe steht der Innenausbau der Weberei (unten). Die Frischzellenkur für die Spinnerei (oben) folgt in der dritten Bauetappe.



Bilder: Gabriel Diez

Der Umbau des historischen Gebäudes ist aufwendig und kostenintensiv.



Blick in eine der Gartenwohnungen: Die schmucken Gussssäulen verbreiten weiterhin Industrieflair.

Jahre. «Eine solch lange Planungsphase habe ich zuvor noch bei keiner anderen Arealtransformation erlebt», sagt Trümpler. «Nur schon die Etappierung mussten wir mehrere Male umstellen.» Schliesslich stehen jedoch die vier Etappen der 145 Millionen Franken teuren Arealumnutzung fest.

In der ersten Etappe wird ab Juni 2017 die Basis für den gesamten Umnutzungsprozess gelegt. In der späten Betriebsphase hinzugekommene Anbauten, die das stolze Fabrikensemble verunstalten, müssen weichen. Rückgebaut wird etwa der Färbereianbau auf der dorzugewandten Nordseite der Spinnerei. Zudem werden Altlasten aus dem früheren Produktionsbetrieb fachgerecht entsorgt.

Ein wichtiger Teil der ersten Etappe ist aber auch die Vorbereitung der Infrastruktur auf die künftige Nutzung. Es geht um die zentralen Themen Entwässerung, Kanalisation, Wasserversorgung und Heizung. «Die Planer waren gefordert, mussten sie doch beispielsweise drei Kanalisationseingänge machen», erinnert sich Trümpler. Unter dem Fabrikhof und dem künftigen Stoffplatz entsteht zwischen den historischen Gebäuden ausserdem eine grosszügige Tiefgarage im typisch roten Melser Fels. Dafür wird das Verrucano-Gestein gesprengt, herausgebrochen und herausgespitzt. «Der ganze Hang enthielt ausserdem sehr viel Wasser und musste sorgfältig entwässert werden», so Trümpler weiter.

### Ein Haus im Haus entsteht

Bei der Baustellenbesichtigung im Spätherbst 2018 zeigt sich das stolze Weberei-Gebäude rein äusserlich wenig verändert. Doch im Innern ist die Transformation des Industrie-Zeitzeugen in moderne Loft-Wohnungen und Gewerbe-Ateliers schon weit fortgeschritten. Im Rahmen der ersten Bauetappe, die noch bis August 2019 dauert, werden ganze Wände und Decken wie für einen Neubau in den Altbau hineingestellt. «Der Einbau dieser Sekundärtragstruktur ermöglicht es, die 400 schmucken Gussssäulen mit Unterzug zu erhalten, diese aber von ihrer tragenden Funktion zu entlasten», erklärt Trümpler. Exemplarisch zeigt sich dieses Konzept etwa in den Gartenwohnungen im Erdgeschoss. Die Last des charakteristischen Gewölbes ruht hier auf neu eingezogenen Betonwänden. Die in den neuen Bodenaufbau integrierten gegossenen Säulen können so gänzlich unbelastet viel Industrieflair verbreiten.

Über das neue, mittels Etagedurchbrüchen geschaffene Treppenhaus geht es in die oberen Stockwerke der Weberei. Und überall zeigt sich das gleiche Bild: Mit grossem Arbeitsaufwand hat man das 140-jährige Gebäude statisch neu erfunden und gleichzeitig erdbebensicher gemacht. Die Einbauten minimieren zudem die Schallübertragungen zwischen den künftigen

Wohnungen. «Wir haben in der Weberei bereits 9000 Kubikmeter Beton verbaut, eigentlich unglaublich», sagt Polier Hitsch Linder von der Mettler Prader AG, die zusammen mit der Zindel + Co. AG die Baumeister-Arge für «Uptown Mels» bildet.

### Serienproduktion unmöglich

Beim Hineinbauen in etwas Bestehendes seien die Abläufe anders, betont Linder: «Man baut nicht einfach linear von unten nach oben, sondern häufig versetzt. Manchmal muss man erst

oben etwas fertig machen, um unten weiterzuarbeiten. Deshalb ist auf dieser Baustelle die Planung die grösste Herausforderung.» Da das Gebäude geschlossen sei, falle überdies sehr viel Handarbeit an. Eisen und Schalungen könnten

## Ein Stück Schweizer Industriegeschichte

Im Jahr 1866 will der Glarner Industrielle Jakob Schuler-Heer expandieren. Er sucht den idealen Standort für eine weitere Textilfabrik, die er mit Wasserkraft betreiben kann. 40 Meter oberhalb des Sarganserländer Dorfs Mels wird er fündig – in Hanglage und unmittelbarer Nähe zum Bachlauf der Seez. Seine Handelsfirma Johannes Heer erwirbt auf der «Steigs» 65 000 Quadratmeter Bauland und beginnt 1867 mit dem Segen der Melser Ortsbürger, die Wasserbauten zu errichten und die Zufahrtsstrasse zu bauen. 1874 startet dann der Bau der Fabrikgebäude. Nur vier Jahre später surren 43 000 Spindeln in der Spinnerei und 450 Webstühle in der Weberei. Das Schicksal des Dorfs ist in den folgenden Jahrzehnten eng mit demjenigen der Textilfabrik verknüpft, schliesslich beschäftigt diese zu ihren besten Zeiten rund 600 Männer und Frauen.

1920 kauft der Grossindustrielle Beat Stoffel die Spinnerei und Weberei Mels und wird endgültig zum Textilmogul der Ostschweiz. Nach dem Ersten Weltkrieg modernisiert er die Fabrikation und übergibt 1929 die Geschäftsleitung an seinen Sohn Max. Dieser kann mit seiner Textilfabrik in den folgenden Kriegszeiten bestehen, nicht zuletzt dank der Lancierung des «Stoffel-Tüchlis», das sich bestens verkauft. 1947 investiert Stoffel in bessere Arbeitsbedingungen für seine Belegschaft und eröffnet eine Betriebskantine.

Das Ende der Textilfabrik Stoffel zeichnet sich Anfang der 60er-Jahre ab. Die amerikanische Burlington Industries schluckt das Traditionsunternehmen Stück für Stück. 1968 ist die komplette Übernahme abgeschlossen. Zwei weitere Besitzerwechsel in den Jahren 1974 und 1989 können den Untergang der Melser Textil-

industrie nur noch hinauszögern. 1995 wird dann der Betrieb in Mels aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt. Das 33 000 Quadratmeter grosse Fabrikareal versinkt in einen fast 20-jährigen Dornröschenschlaf, den erst die Alte Textilfabrik Stoffel AG mit ihrem Umnutzungsprojekt «Uptown Mels» beendet. (gd)



Etwas Fabrikostalgie hat bis heute überlebt.



Bild: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Lurfaide Schweiz

Die Textilfabrik Stoffel auf einer undatierten Luftaufnahme: Gut erkennbar sind die einzelnen Gebäude des stolzen Ensembles mit der Weberei links der Mitte, der Spinnerei rechts der Mitte sowie der dahinterliegenden Öffnerei.

Bilder: Gabriel Diezi



Die Fabrikanlage steht auf rotem Melser Fels.



Auf dem Baufeld der neuen Öffnerei: Der Hochbau für das Mietobjekt startet nach Ende des Feinaushubs.

beispielsweise nicht einfach mit dem Kran am richtigen Ort abgeladen werden, sondern seien mit Muskelkraft durch bestehende Öffnungen zu hieven. «Es ist ein kostenintensives Bauen – und ein echter Kraftakt», so Linder. Zum Glück könne er aber auf erfahrene, gute Leute zählen. Das sei gerade in einem historischen Gebäude sehr wertvoll, in dem man keine Serienproduktion betreiben könne. Als konkretes Beispiel dafür nennt Linder die schier endlosen Fensterreihen: «Jede zu reprofilierte Fensterbrüstung ist eine Einzelanfertigung. Da braucht es handwerkliches Geschick.»

Zuoberst auf der Weberei laufen die Arbeiten für die Attikawohnungen auf Hochtouren. Von hier werden die künftigen Bewohner einen prächtigen

Ausblick geniessen, der vom wuchtigen Felsmassiv des Gonzen übers Schloss Sargans bis hin zum St. Galler Rheintal reicht. Trümpler ist froh, wenn die ersten Dachwohnungen fertiggestellt sind. Denn keine Visualisierung könne dieses erhabene Wohngefühl wirklich vermitteln und vielleicht liege deshalb der bisherige Absatz der exklusiven Dachwohnungen noch unter den Erwartungen. «Insgesamt haben wir aktuell aber bereits 60 Prozent aller Loft-Eigentumswohnungen verkauft», so Trümpler. Potenziellen Interessenten kann er auch zwölf Neubauwohnungen im sogenannten Magazin anbieten. Der neu erstellte Bau, der die historische Weberei ergänzt, ist das höchstgelegene Gebäude des ganzen Stoffel-Areals.

### Mietwohnungen im Neubau

Um einen weiteren Neubau dreht sich auch die zweite Bauetappe, die im Juli dieses Jahres gestartet ist. Auf dem Platz der früheren Öffnerei, also dort, wo zu Zeiten der produzierenden Textilfabrik die Baumwoll-Lieferungen ausgepackt wurden, entsteht auf einer zweistöckigen Parkgarage ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus. 2017 ist die Pensionskasse Thurgau beim Renditeobjekt als Investor eingestiegen.

Die 76 Wohnungen im Neubau werden vermietet. Dadurch sei eine gewisse Fluktuation bei den Bewohnern garantiert, was immer wieder für «frisches Blut» im Quartier Sorge, wie sich Trümpler ausdrückt. Der in der Öffnerei untergebrachte Gemeinschaftsraum wird allen Quartiereinwohnern für Feste, Filmvorführungen, Vereinsversammlungen oder andere Aktivitäten zur Verfügung stehen. Exklusiv ist zudem der 250 Quadratmeter grosse Naturapool, der oberhalb des Neubaus im alten Überlaufbecken des Dieseltanks entsteht. Mitten im Pool, der von einer Grünanlage mit Grillstellen umgeben ist, befindet sich zudem eine Sauna.

Wer das Stoffel-Areal künftig vom Dorf aus betrachtet, wird die grossvolumige Öffnerei nicht übersehen können. «Klar wird das neue Gebäude das Erscheinungsbild des Areals markant verändern», räumt Trümpler ein. Die Meier Hug Architekten hätten jedoch dessen Fassadenstruktur sorgfältig derjenigen von Weberei und Spinnerei angepasst. Die neue Öffnerei werde sich so «harmonisch ins industrielle Ensemble und damit auch ins Ortsbild einfügen». Auf dem Baufeld hat der Hochbau aber noch nicht begonnen, es läuft der Abschluss der Aushubarbeiten. Beim felsigen Baugrund ist selbst der Feinaushub für die Kanalisation alles andere als eine einfache Sache.

Etwas unterhalb des ehemaligen Kraftwerks, das bis im Sommer 2020 zum Restaurant mit Barbetrieb mutieren soll, weist Trümpler auf eine kleine Grasfläche hin. «Hier an der Hangkante verbindet ab Juni 2019 ein Schräglift das Areal mit dem Dorf.» Der vollautomatisierte Aufzug wird dann in 35 Sekunden bis zu 12 Personen hinunter ins Dorf befördern. Auf der 52 Meter langen Fahrbahn überwindet das bequeme Gefährt dabei 32 Höhenmeter.

### Das Gesicht des Stoffel-Areals

Unweit der künftigen Lift-Bergstation findet sich mit der Spinnerei der prominenteste Zeitzeuge auf dem Stoffel-Areal. Das mächtige, 38 Meter hohe Gebäude scheint noch immer im Dornröschenschlaf zu liegen. Doch spätestens im Januar dürfte mit dem Spatenstich für die dritte Bauetappe die Ruhe in den altherwürdigen Produktionshallen enden. Dann bekommt das Gebäude ebenfalls eine Frischzellenkur analog zur alten Weberei. Das Erdgeschoss mit den hohen, alten Gewölbendecken wird zu Gewerberäumen und Ateliers ausgebaut. Zudem entstehen 60 Lofts in unterschiedlichen Grössen, die wegen der Gebäudetiefe von 30 Metern, teilweise über ungewohnte Grundrisse verfügen. Die neuen Balkone werden auf der Südseite Richtung Innenhof angebaut. «Die dem Dorf zugewandte Nordseite be-

## Beteiligte

- › **Bauherrschaft:**  
Alte Textilfabrik Stoffel AG, Mels
- › **Bauherrenvertreter:**  
Im Lot Immobilien AG, Uster
- › **Bauleitung und Controlling:**  
Ralbau AG Generalunternehmung, Chur
- › **Architekt:**  
Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich
- › **Bauingenieur:**  
Conzett Bronzini Partner AG, Chur
- › **HLKSE-Planer:**  
Ernst Basler + Partner AG, Zürich
- › **Geologe:**  
Impergeologie AG, Heiligkreuz / Mels
- › **Schadstoffverständiger:**  
UB Bauquality, Chur
- › **Landschaftsarchitekt:**  
Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- › **Bauphysik:**  
BWS Bauphysik AG, Winterthur
- › **Abbruch, Schadstoffarbeiten, Stützmauer, Baugrubenaushub und Baumeisterarbeiten:**  
Arge Uptown Mels, bestehend aus Mettler Prader AG, Chur (70 %) und Zindel + Co. AG, Maienfeld (30 %)

(pd)

lassen wir möglichst im Originalzustand», sagt Trümpler. «Schliesslich ist sie sozusagen das Gesicht des alten und neuen Stoffel-Areals.»

Noch Zukunftsmusik ist die vierte und letzte Bauetappe «Steigs». Nachdem der Melser Souverän im September die dafür notwendige Teilzonenplanänderung genehmigt hat, steht das Sig-

nal für den Bau des grossvolumigen Wohngebäudes jedoch auf grün. Voraussichtlich bis 2023 sollen auf der Talseite gegen das Dorf nochmals 28 Neubauwohnungen und acht Reihen-Einfamilienhäuser entstehen, so Trümpler. «Und dann werden wir das Projekt «Uptown Mels» zehn Jahre nach dessen Start abschliessen können.» ■



«Eine solch lange Planungsphase habe ich zuvor noch bei keiner anderen Arealtransformation erlebt.»

David Trümpler,  
Geschäftsführer Alte Textilfabrik Stoffel AG

Eine Grossbaustelle am Hang: Voraussichtlich 2023 wird «Uptown Mels» fertiggestellt sein.



Bild: zsg