

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 30 (2017)
Heft: [2]: Fabrikerbe mit Zukunft

Artikel: Das Gewerbe ist schon da
Autor: Westermann, Reto
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-730944>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Das Gewerbe ist schon da

Das Ende der Textilindustrie schuf Raum für Neues: die Flumserei. Gewerbe und Dienstleistungen sind schon eingezogen. Bald sind auch achtzig Wohnungen bereit.

Text:
Reto Westermann

Im Jahr 1986 ist die Spinnereiwelt in Flums noch in Ordnung: Die Spoerry & Co. nimmt einen 7000 Quadratmeter grossen Neubau feierlich in Betrieb. Der von einem Tonendach überwölbte Industriebau ergänzt das zu klein gewordene, altehrwürdige Fabrikgebäude. Dieses klosterähnliche Gebäude mit dem später angebauten, runden Treppenhausturm prägt seit seiner Erstellung 1866 das Dorfbild von Flums. Der Neubau sollte ein neues Zeitalter einläuten, und parallel zur Einweihung fährt die Fabrikleitung die Produktion aufgrund der hohen Nachfrage nach oben. Gut zwanzig Jahre später müssen sich die Besitzerfamilien dann geschlagen geben siehe «Die Kronen zweier Dörfer», Seite 4. Die Maschinen finden Abnehmer in aller Welt und stehen heute in Indien, der Türkei oder in Vietnam – bei Unternehmen, die Spoerry einst das Wasser abgruben.

Büro- und Gewerberäume mit lokalen Mietern

Nachdem der Schock verdaut ist, planen die Besitzerfamilien die Zukunft. Sie teilen das Unternehmen in einen Immobilien- und einen Textilhandelsbereich auf. Die Immobiliensparte kümmert sich unter dem Namen Innobas um die künftige Nutzung des Fabrikgebäudes und um das zugehörige Elektrizitätswerk. Als Geschäftsführer wird nicht ein Immobilienfachmann eingesetzt, sondern mit Andreas Hofmänner ein Spezialist für die Vermarktung sowie den Kauf und Verkauf von Unternehmen. Gemeinsam mit den Besitzern entwickelt er ein Vorgehen, um die Fabrikanlage in Etappen umzunutzen.

Im «Bogen» – dem Neubau von 1986 –, im Verbindungsbau «Konnex» und den Annexbauten werden in einer ersten Etappe rund 10 000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen an 31 Firmen vermietet. Damit entstand bereits

ein interessanter Mix: Der lokale Elektriker hat hier ebenso seine Räume wie ein Campinghändler, eine Kletterhalle, ein italienisches Spezialitätengeschäft oder ein Coiffeur, dessen Kunden sogar aus Zürich anreisen. Gestalterische Höhepunkte der Umnutzung sind der loftartige, mit markanten Farben gestaltete Eingangsbereich im «Konnex» und das für Ausstellungen, Workshops und Events geeignete «Gwelb». Dieses an Piranesis «Carceri» erinnernde Raumgefüge entstand in den über vier Geschosse reichenden Belüftungskanälen der früheren Produktionshallen.

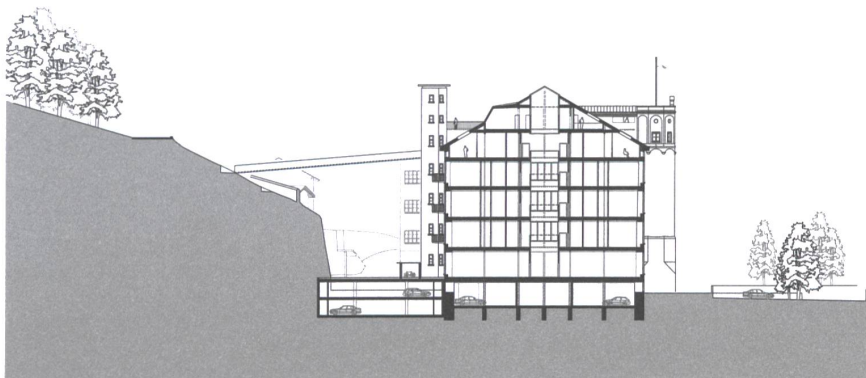
«Flumserei» als Markenzeichen

Sechs Faktoren machten diesen ersten Schritt der Umnutzung ab 2013 zu einem Erfolg: die Etablierung einer Marke, die lokale Ausrichtung, gute Architektur, die haus-eigene Eventhalle, Servicedienstleistungen und das zur Fabrik gehörende Kraftwerk. «Für uns war klar, dass wir uns von Beginn weg mit einer eigenen Marke klar positionieren müssen», sagt Innobas-Geschäftsführer Andreas Hofmänner heute. Der Schriftzug «Flumserei», der den durch das Skigebiet bekannten Namen Flums mit dem Wort Spinnerei verknüpft, zielt heute die Strassenfassade des alten, von der Autobahn her gut sichtbaren Gebäudes. In der Region ist die «Flumserei» mittlerweile ein Begriff. «Unser Einzugsgebiet reicht von Chur bis Ziegelbrücke, ins Rheintal und bis nach Liechtenstein – Zürich ist zu weit weg», hält Hofmänner fest. Er vermarktete die Räume deshalb hauptsächlich lokal. Um sich von der Konkurrenz abzuheben, offerierte man zusätzliche Dienstleistungen wie ein Public Wlan, gemeinsam nutzbare Sitzungszimmer, Reinigungspersonal oder einen Post- und Telefonservice.

Ein wichtiges Element für die Vermarktung ist bis heute die Eventhalle mit Platz für bis zu 480 Personen: «Eine Halle dieser Grösse und mit guter Atmosphäre fehlte bis anhin in der Region», sagt Hofmänner. Der vielfältig nutzbare Raum im Erdgeschoss des «Bogens» brachte →



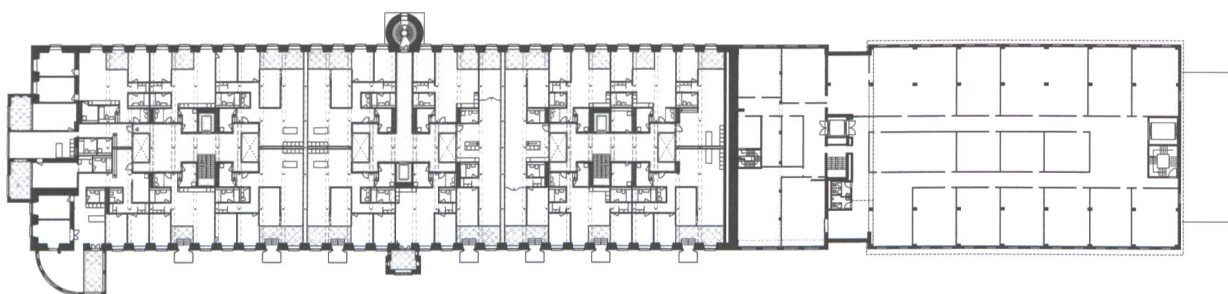
Der runde Turm ist das Wahrzeichen der Spoerry-Fabrik und verleiht ihr ein burgartiges Antlitz.



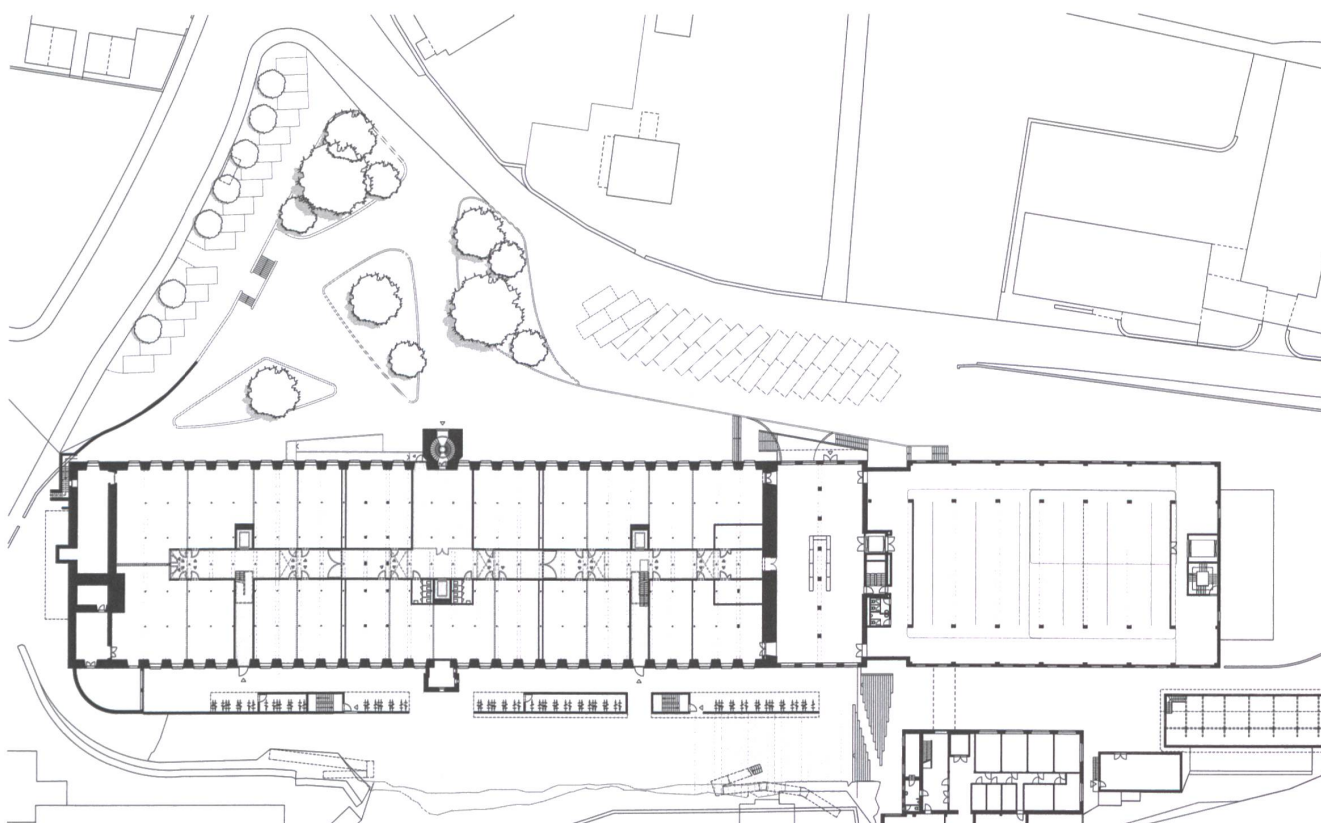
Querschnitt durch das Fabrikgebäude.

**Umnutzung Gebäude
Konnex, Annex
und Bogen, 2013**
Nutzung: Gewerbe und
Dienstleistung
Architektur: OOS, Zürich
Vermietbare Fläche:
9660 m²
Anzahl Mieter: 153

**Umnutzung Hauptbau,
2020**
Nutzung: Wohnen und
Gewerbe
Architektur: Moos Giuliani
Hermann Architekten,
Uster / Diessenhofen
Vermietbare Fläche
(Gewerbe): 2049 m²
Anzahl Wohnungen: 83



2. Obergeschoss mit Wohnungen in der alten Fabrik links und Gewerbe im Gebäude von 1986.



1. Obergeschoss mit Wohnungen in der alten Fabrik links und Gewerbe im Gebäude von 1986.

0 25 50 m

→ viele Menschen aus der Region in die bis dahin nur aus der Ferne bekannte ehemalige Spinnerei. «Etliche unserer heutigen Mieter haben die «Flumserei» an einer Veranstaltung in der Halle kennengelernt», sagt Hofmänner.

Zum Erfolg der Umnutzung trug auch die Architektur von OOS Architekten aus Zürich bei, die die ehemaligen Spinnereiräume im «Bogen» mit möglichst kleinem Aufwand umbauten. Geschickt gingen die Architekten mit dem fast dreissig Meter tiefen Gebäude um: An den Fensterfronten trennten sie mit neuen Wänden je eine zehn Meter tiefe Zone für Büro- und Gewerberäume ab, in der fensterlosen Mittelzone brachten sie neben der Erschliessung auch Serviceräume und Sitzungszimmer unter. Die Erschliessung des Gebäudes, Böden, Wände und Decken fassten sie dabei möglichst nicht an, und sie verzichteten auch auf teure Installationen. Nur in den neuen, gemeinsamen Teeküchen gibt es Wasser. Die Elektrokabel verlaufen in den bestehenden, sichtbaren Kanälen aus der Spinnereizeit. Vorhandenes wurde weiter verwendet – die Fabrikatmosphäre bewahrt. So bestehen die Lampen in den Korridoren aus alten Spinnkannen – grosse, zylindrische Körper, die einst das Spinngut aufnahmen –, und auf den Böden sind noch immer die Spuren zu sehen, so als ob der letzte Gabelstapler eben weggefahren wäre. Abseits des Fabrikareals, aber entscheidend für die Umsetzung des Projekts, war schliesslich das bis 2013 zur Innobas gehörende Kraftwerk, das rund 9000 Haushalte in der Region versorgt: Es generierte die für die Finanzierung der Umnutzung nötigen Erträge.

Wohnungen mit raffinierter Erschliessung

Der Erfolg der ersten Etappe ermutigte die Besitzerfamilien, auch die Neunutzung der weiteren 18000 Quadratmeter anzupacken. Dabei setzen sie vor allem auf Mietwohnungen: «Der Markt für Gewerbeflächen in der Region ist nicht beliebig gross, die Leerstandsziffer im Wohnbereich hingegen die tiefste im Kanton St. Gallen. Deshalb ist es sinnvoll, Mietwohnungen zu realisieren», begründet Andreas Hofmänner den Entscheid. Dabei setzt er auf zwei Elemente, die schon zuvor erfolgreich waren: die Marke «Flumserei» und gute Architektur. Aber auch das Kraftwerk spielte noch ein letztes Mal eine entscheidende Rolle. Es wurde 2014 verkauft. Mit dem Erlös hatte die Innobas nun das nötige Eigenkapital für den aufwendigen Umbau des mehr als 150 Jahre alten Fabrikationsgebäudes in 83 Wohnungen.

Um das passende Projekt für den Umbau zu finden, lud Innobas sieben Schweizer und ein österreichisches Büro zu einem zweistufigen Architekturwettbewerb ein. Alle hatten Erfahrung mit Umnutzungen. Gefordert waren die Architekten an mehreren Fronten: Richtung Süden, zur Sonne hin, ist nicht die Aussicht, sondern ein Berghang. Die grosse Tiefe des Gebäudes von gut dreissig Metern macht die Belichtung und die Anordnung der Wohnungen schwierig, und die Gebäudelänge von 110 Metern verlangt eine ökonomische Erschliessung mit möglichst wenig Treppenhäusern. Und schliesslich schränkt auch das in der Region übliche Mietzinsniveau das Baubudget ein. Das Rennen machte schliesslich das Projekt der Architekten Moos Giuliani Herrmann aus Uster. Ihre Lösung überzeugte die Jury dank der kreativen Integration in den Kontext, dem respektvollen Umgang mit der historischen Substanz und der hohen architektonischen Qualität.

Moos Giuliani Herrmann räumen den im Süden gelegenen Hinterhof der Spinnerei komplett aus und schaffen so Distanz zum Berghang. Diesen werten sie mit einer speziell gestalteten Bergwiese auf, die über eine Brücke im vierten Stockwerk ans Spinnereigebäude erschlossen ist. →



An der besonnten Rückseite werden die Wohnungen Balkone erhalten.



Die Umgebung der bestehenden Gebäude wird sorgfältig gestaltet.



Wintergärten unterteilen den tiefen Grundriss.



Das «Gwelb» steht schon heute für Anlässe zur Verfügung.



Im Gebäude von 1986 ist bereits neues Leben eingkehrt.



Gemeinschaftliche Bereiche können von allen Mietern genutzt werden.



Empfang mit Grossfoto der Fabrikhalle.

→ Aus der unansehnlichen Südseite wird so eine sorgfältig gestaltete, ruhige Zone für die Wohnungsmieter mit Blick ins Grüne. Dank einer neuen Tiefgarage spielen die Architekten den heutigen Parkplatz auf der gegen das Dorf gerichteten Nordseite des Gebäudes frei für einen Park, was ein expliziter Wunsch der Bauherrschaft war: «Wir möchten die «Flumserei» in eine komplett neue Umgebung stellen und so das ganze Umfeld aufwerten», sagt Andreas Hofmänner. Dazu gehört auch die bereits beantragte Postautohaltestelle direkt vor dem Gebäude.

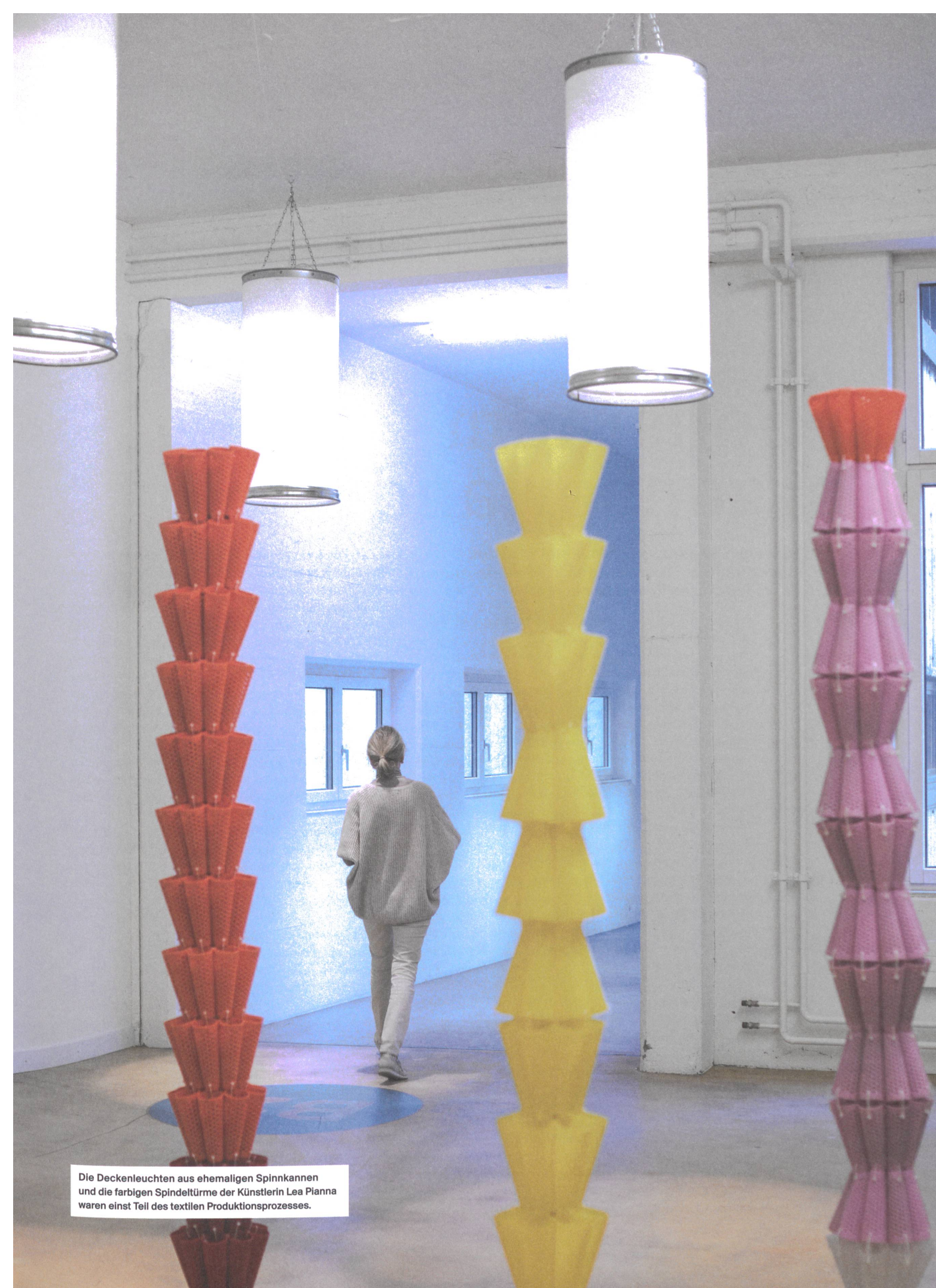
Neue Ordnung für die grosse Gebäudetiefe

Im Innern des Gebäudes stossen Moos Giuliani Herrmann sechs Lichtschächte durch das Dach bis ins Erdgeschoss. Damit schaffen sie eine neue Ordnung, erleichtern die Bespielung der grossen Gebäudetiefe und belichten gleichzeitig die Erschliessung. Diese besteht aus drei Treppenhäusern – dem bestehenden im Rundturm und zwei neuen – sowie einer Abfolge von inneren Strassen und Plätzen. Die erste «rue intérieure» erschliesst das Erdgeschoss, das sich zum Wohnen schlecht eignet und deshalb Gewerberäume aufnehmen wird. Von dieser Längsachse führen die Treppenhäuser in die sechs Wohngeschosse. Auf den Stockwerken bilden die Korridore zusammen mit den angrenzenden Lichtschächten kleine Plätze, von denen aus die Wohnungen erschlossen sind. Im vierten Obergeschoss gibt es eine zweite «rue intérieure». Sie verbindet alle Treppenhäuser miteinander und mit der Brücke zur Bergwiese.

Das Angebot von der 2½- bis zur 5½-Zimmer-Wohnung deckt verschiedene Bedürfnisse ab. Durchschusswohnungen gibt es ebenso wie Dachmisonettes und einseitig orientierte Einheiten – entweder mit Balkon und Blick nach Süden zur Bergwiese oder nach Norden mit Aussicht ins Sarganserland und auf die Churfürsten. Geschickt gehen die Architekten mit der Raumhöhe um, die sich mit 4,5 Metern schlecht mit Zimmern üblicher Grösse verträgt: Schiebetüren binden Räume zusammen, innenliegende Loggien vergrössern sie im Bereich der Aussenfassade und relativieren so die Raumhöhe.

Das Projekt ist auf Kurs

Das Projekt ist gut unterwegs. Die für den Wohnungsbau nötige Änderung des Zonenplans ist bewilligt, und die Workshops, in denen man die Grundlagen für das Vorprojekt erarbeitete, konnten im Spätherbst 2016 abgeschlossen werden. Dieser unübliche Zwischenschritt wurde vor allem aufgrund des knappen Baubudgets gewählt: «Workshops sind bei solch komplexen Bauten eine gute Möglichkeit, kostenrelevante Themen disziplinübergreifend zu diskutieren», sagt Urs Simeon, geschäftsführender Partner des Architektur- und Ingenieurbüros Fanzun in Chur. Dieses interdisziplinäre Team gab im Rahmen des Architekturwettbewerbs eine Zweitmeinung zu den Kosten ab und betreut das Projekt «Flumserei» nun als Bauherrenberater. In den Workshops wurden Themen wie Wohnungsmix, Statik und Bauphysik detailliert diskutiert, man suchte nach Lösungen, die den gesteckten Kostenrahmen nicht überschreiten und trotzdem eine erfolgreiche Realisierung des Projekts ermöglichen. Auf Basis dieser Grundlagen erarbeiten Moos Giuliani Herrmann derzeit das Vorprojekt, sodass 2017 die Baueingabe erfolgen kann. Anfang 2020 könnten dann die ersten Mieter in die neuen Wohnungen einziehen. Spätestens dann wird das ehemalige Spinnereigebäude seiner dominanten Rolle in Flums wieder gerecht – nicht mehr als markanter Arbeitsort, sondern als das grösste Wohnhaus im Ort und als Zeichen des modernen Flums. ●



Die Deckenleuchten aus ehemaligen Spinnkannen und die farbigen Spindeltürme der Künstlerin Lea Pianna waren einst Teil des textilen Produktionsprozesses.