

Region

Diese Lofts kosten bis zu zwei Millionen Franken

Ehemalige Metallfabrik in Adliswil Die 18 Loftwohnungen im Industriestil sind begehrt – besonders die kleinen Einheiten. Käufer zahlen dafür Preise bis zu 17 Prozent über dem Schnitt.

Irina Kisseloff

Betonwände und Zementböden, rostige Metallbalkone, Maschendrahtgeflecht und riesige Fensterfronten: Im beschaulichen Wohnquartier in Adliswil wirkt der umgestaltete Fabrikbau der ehemaligen Metallfirma Emil Meier mit den 18 Lofts wie ein Raumschiff von einem anderen Stern.

Lofts «wie in New York» waren gemäss der Bauherrschaft geplant. Entsprechend finden sich in den über fünf Meter hohen Räumen Backsteinwände und frei gelegte Rohre und Leitungen. Zwei Lofts haben einen exklusiven Garagenraum, der direkt von der Wohnung durch eine Glastür zugänglich ist.

Ursprünglich sollten im ehemaligen Gebäude der Metallfirma an der Finsterrütistrasse Mietwohnungen entstehen. «Doch wir hatten so viele Kaufanfragen aufgrund der Bautafel bei der Baustelle», sagt Bauherr André Müller, Geschäftsführer der Industriegruppe Bachtel, der das Gebäude gehört. Deshalb hätten sie umgeplant.

Hälfte der Lofts innert kurzer Zeit reserviert

Die Hälfte der neuen Fabriklofts in Adliswil, jene mit 1½ bis 2½ Zimmern, sei innert kurzer Zeit reserviert gewesen, und die Eigentumsübertragungen finden in den nächsten Wochen statt. Müller erklärt sich die hohe Nachfrage damit, dass kleine Wohneinheiten zum Kaufen im Allgemeinen noch eher selten seien.

Die andere Hälfte der 18 Lofts bilden Wohneinheiten mit bis zu 3½ Zimmern. Die mit 1,94 Millionen Franken teuerste Wohnung ist 126 Quadratmeter gross. Für diese Lofts startet der offizielle Verkauf Ende Januar. Die Kaufpreise der Lofts bewe-



Gebäude von aussen: Für die Loggien wurden Metallplatten aus dem Strassenbau verwendet. Fotos: Manuela Matt

gen sich im mittleren bis oberen Segment: Beim kleinsten Loft mit insgesamt 47 Quadratmetern beträgt der Quadratmeterpreis 14'135 Franken. Das sind 7 Prozent mehr als der aktuelle Durchschnittspreis in Adliswil von 13'200 Franken, den die Immobilienplattform Homegate angibt. Beim grössten Loft liegt der Quadratmeterpreis mit insgesamt 15'400 Franken 17 Prozent darüber. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der nebenan, aber direkt am See gelegenen Gemeinde Kilchberg beträgt derzeit 22'000 Franken.

Für Lofts mit grossen Raumhöhen wird oft ein Aufpreis bezahlt, weil es nicht mehr allzu

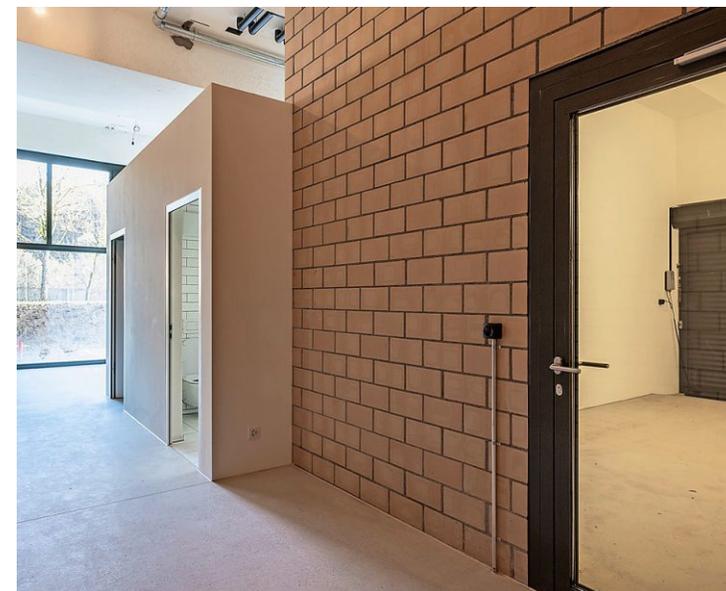
viele alte Fabrikgebäude gibt, die so umgenutzt werden können. Besonders in der Nähe zur Stadt Zürich sind sie inzwischen rar geworden. Noch höher beispielsweise liegen die Preise bei einer anderen Umnutzung: In Langnau entstehen bis 2026 in einer alten Spiegelfabrik im Zentrum 38 Eigentumswohnungen, die teilweise ebenfalls Loft-Charakter haben.

17'000 Franken pro Quadratmeter und 2,6 Millionen Franken im Ganzen sind es dort bei der teuersten Wohnung im Fabrikbau mit 152 Quadratmetern. Das entspricht einem Aufpreis von 50 Prozent gegenüber dem aktuellen Durchschnittspreis pro Quadratmeter in Langnau.

In Adliswil wollten die Bauherren das Gebäude eigentlich nicht umnutzen, sondern einen Neubau erstellen, als die zur Bachtel-Gruppe gehörende Metallfirma Emil Meier 2022 auszog. Das Architektenbüro Novaron überzeugte sie von einem Umbau, um das solide Gebäude zu erhalten und so die graue Energie einzusparen, die für das Wegwerfen und Entsorgen von alten Materialien anfällt.

Umbau eher teurer als Neubau

«Ein Umbau ist nicht günstiger als ein Neubau», sagt Müller, «sondern eher teurer.» Und architektonisch sei es herausfordernder, mit bestehenden Struk-



Innenansicht eines Lofts: Die Glastür führt in die private Garage direkt im Anschluss an die Wohnung.

turen zu planen und zu arbeiten. «Doch aus ökologischer Sicht sind wir überzeugt, dass eine Umnutzung der richtige Entscheid war.» Zudem sei aus seiner Sicht das Resultat spannender: «Ich mag Gebäude mit einer Geschichte.»

Damit die Geschichte dieses Gebäudes und der Firma, die von 1969 bis 2022 hier ihre Produktion hatte, nicht verloren geht, haben die Architekten viele Elemente erhalten: schwarze Wandtelefone mit Wählscheibe, die weinrot gefärbten, abgenutzten Steintreppen, auf Wänden aufgemalte Gewichtsangaben für die Kranlasten im Gebäude oder auch Warntafeln, die auf die Gefahren im Produktionsalltag hinwiesen, beispielsweise, dass Schutzbrillen zu tragen waren.

Kreisrunde Metallbauteile aus Aluminium, die die Firma herstellte, sind zu Lampen im Treppenhaus geworden. «Oftmals gehen im Loftbau Alt und Neu ineinander über und lassen sich auch nicht immer auf den ersten Blick unterscheiden», sagt der

Architekt Matthias Uckelmann. Die Backsteinwände beispielsweise passten ins alte Industriegebäude, seien aber neu. Weil sie direkt sichtbar sind, musste besonders präzise gemauert werden. Diese Spezialarbeit habe ein Maurer während mehrerer Wochen ausgeführt, sagt Uckelmann. Sie hätten wegen des Fachkräftemangels nur diese einzige Person gefunden, die das Wissen und Können dazu habe.

Ebenfalls alt und doch neu sind die Umrahmungen der Loggien. Es sind Metallplatten, wie man sie im Strassenbau zur Abdeckung von offenen Baustellen verwendet. Sie sind bereits jetzt rostig – «und werden noch eine intensivere Rostpatina erhalten», sagt Uckelmann. Auch bestehende Beschriftungen auf den Platten wurden belassen. Die Wände seien trotz Rost «extrem beständig». Falls das Gebäude in ferner Zukunft abgebrochen werde, könnten sie wieder auf Baustellen eingesetzt werden.