H 7509 F

4 34. Jahrgang
Juli 1988

Industriebau

Hugo-Häring-Preis 1987

Würdigung durch die Jury:
Der Umbau der „Alten Fabrik" im Ortskern von Weil der Stadt zu einem Wohn-, Büro- und Galeriehaus ist ein positives Beispiel für eine Sanierung und Umnutzung alter Bausubstanz. Besonders zu erwähnen ist die bewußte Erhaltung der offenen Grundrisse der alten Fabrik, der Mut zu unkonventionellen Raumbildungen sowie der sparsame, aber liebevolle Einsatz neuer Details.

Umnutzung

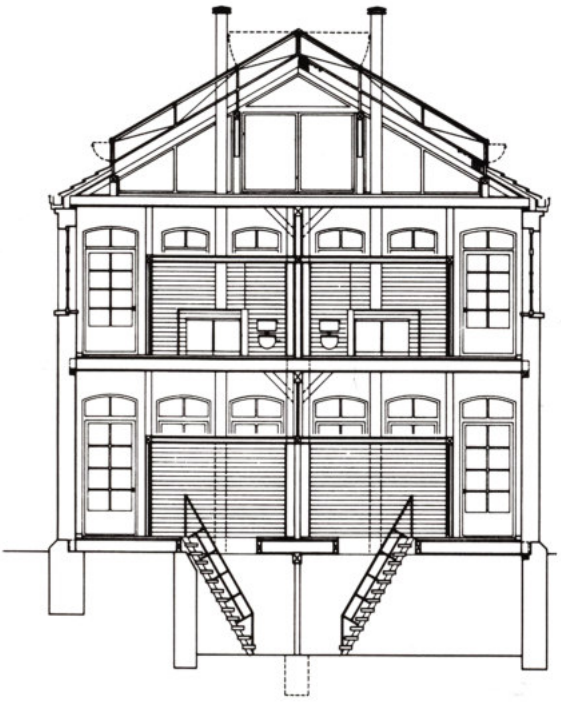
Wohnen in einer alten Fabrik

Bauherr und Architekt:
Clemens Richarz und Theo Seiler, Weil der Stadt

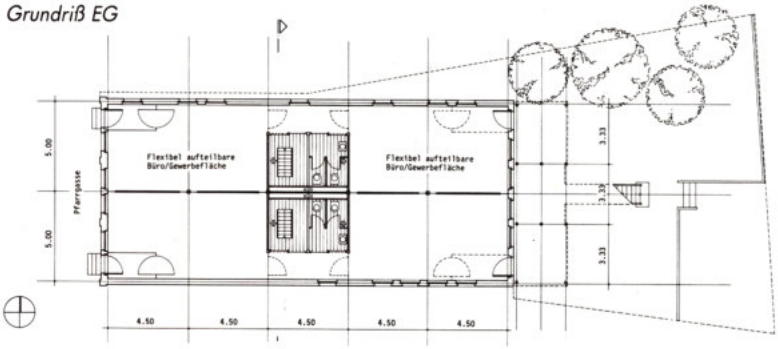
Mitarbeit:
Christina Schulz, Walter Eckert

Ansicht von der Pfarrgasse

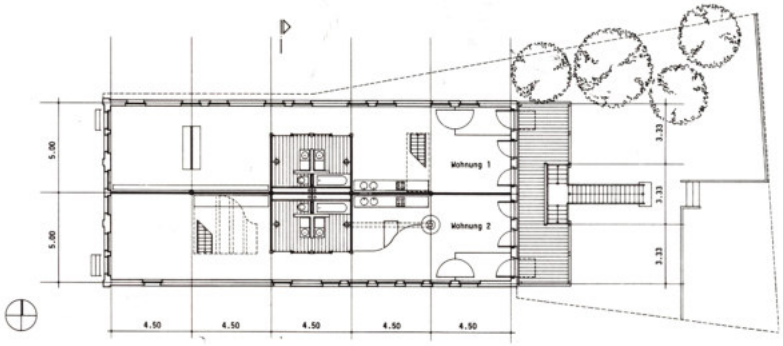
Schnitt



Grundriß EG



Grundriß 1. OG

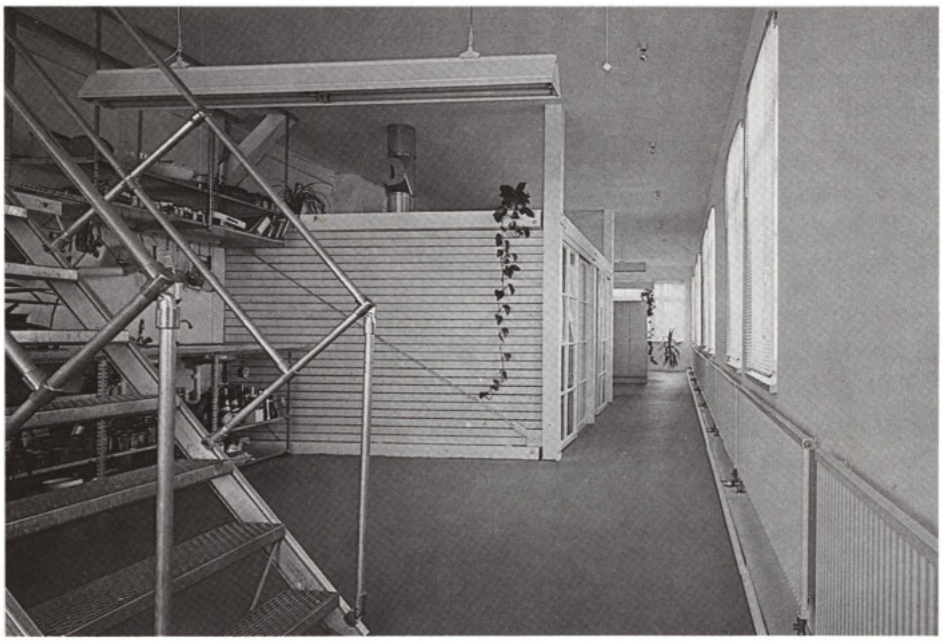


Wohnung Seiler: 1. OG und DG

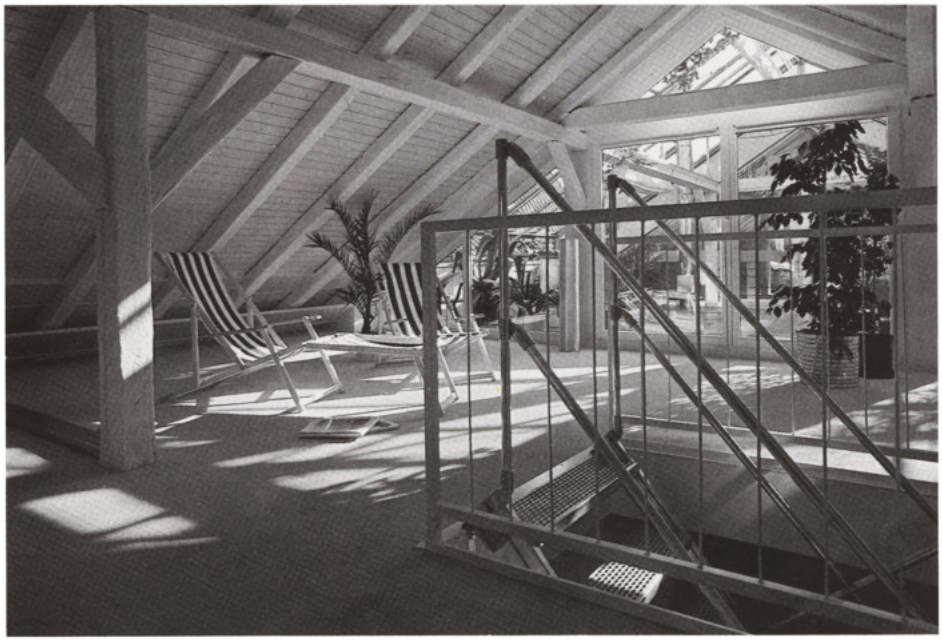
Die „Alte Fabrik", gelegen im Zentrum von Weil der Stadt, war im Jahre 1897 als Schuhfabrik errichtet worden. Der Backsteinbau mit seinen tragenden Außenwänden und einer mittleren Stützenreihe beinhaltete zwei stark verbaute hallenartige Vollgeschosse und ein Dachgeschoß im Rohbauzustand, das als Lagerraum diente.
Das Gebäude war in einem sehr schlechten Zustand. Ideen für eine neue Nutzung fehlten. Der Abriß stand kurz bevor. Als erste Baumaßnahme nach dem Erwerb wurde an der Rückseite des Gebäudes ein großer, eingeschossiger Anbau aus den 40er Jahren abgebrochen. Mit den sorgfältig abgetragenen Ziegeln wurde die neue „alte" rückwärtige Außenwand hochgemauert. Anstelle des Anbaues ist so ein großer, sonniger Gartenhof entstanden, von dem auch die Nachbarschaft profitiert.
Das Gebäude selbst sollte behutsam und stilgerecht saniert werden. Ein Original mit seiner ganzen ihm angedachten inneren und äußeren Atmosphäre galt es zu erhalten. Lediglich ein Erschließungsbalkon auf der Rückseite und der Wintergarten im Dachgeschoß sind als neue Attribute hinzugekommen.

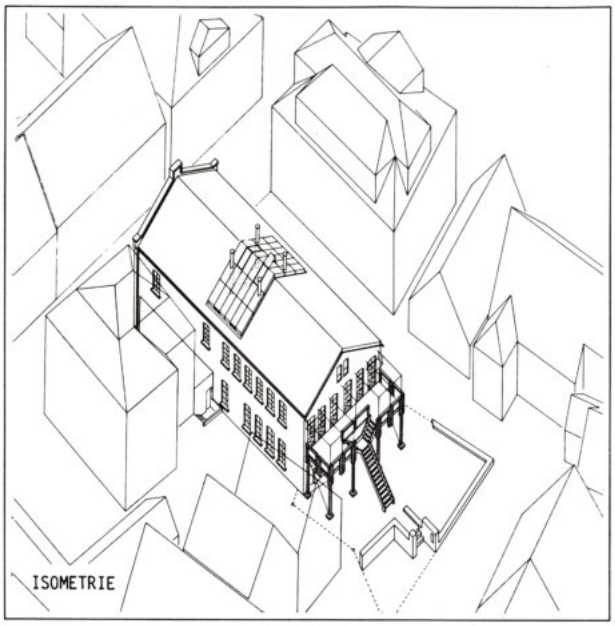
Räumliche Konzeption

Das Konzept der innenliegenden, im Schnittpunkt der Achsen angeordneten Sanitärkerne – „Haus im Haus"-Lösung – erlaubt einerseits die Bündelung der haustechnischen Installationen, andererseits sind die Kerne als raumgliederndes Element übergeordnete Fixpunkte für weitergehende räumliche Gliederungen. Das Erlebnis der großen Halle bleibt dadurch erhalten.
Das Erdgeschoß, das vier Eingänge besitzt, kann entsprechend dem Verlauf der Symmetrieachsen in vier gleich große Bereiche unterteilt werden, die beliebig zusammengefaßt werden können.



Wohnung Richarz: 1. OG und DG





Isometrie

Der Wintergarten auf dem Dach ist von beiden Wohnungen aus zu erreichen

In den oberen Stockwerken entstanden durch Längsteilung im 1. OG und Querteilung im Dachgeschoß – beide Teilungen sind auch entsprechend dem Verlauf der Symmetrieachsen ausgeführt – zwei Maisonettewohnungen.
Über den Kernen befindet sich der Wintergarten, der als schräge Dachverglasung ausgeführt ist und von beiden Wohnungen gemeinsam benutzt wird.

Der Wintergarten

Der Wintergarten hat vier Funktionen:
- Belichtung des Dachgeschosses und der Dunkelzone im 1. OG der Südwohnung.

Durch die großflächige Verglasung wurde eine ökonomisch sinnvolle und eine formal dem Gebäudetyp angepaßte Konzentration der Belichtungselemente im Dachgeschoß erreicht.

- Schaffung einer „grünen Oase" in der dichtbebauten Stadt
- Räumliche Öffnung im Sinne der dialektischen Beziehung „Enge der Stadt – Weite des Himmels"
- Passive Nutzung der Solarenergie

Der Wintergarten wurde als Stahlkonstruktion aus Walzprofilen konstruiert. Die Konstruktion, als Baukastensystem entwickelt, wurde in der Werkstatt gefertigt, anschließend verzinkt und auf der Baustelle mittels Schraubverbindungen zusammengesetzt.
Die Lüftung des Wintergartens erfolgt über acht Klappflügel, von denen vier im oberen Bereich liegen. Die vier restlichen Flügel liegen entsprechend in den beiden traufseitigen Rahmenelementen.
Raffstores, die in der Untergurtebene der Fachwerkträger geführt werden, dienen als Sonnenschutz. Sonnenschutz und Lüftung funktionieren voneinander unabhängig. Die Bedienung erfolgt manuell.

Im EG ist eine Buchhandlung untergebracht

Materialwahl

Die Auswahl der Materialien war bestimmt von dem Bemühen, dem Altbau auch in dieser Hinsicht gerecht zu werden. Aus dieser Intention resultiert das ökologische Materialkonzept:
- Das bestehende Mauerwerk wurde saniert und ergänzt durch die Verwendung alter Steine, die aus dem abgebrochenen Altbau stammen. So konnten die Sanierungsarbeiten ohne „sichtbare" Folgen durchgeführt werden.
- Beim Innenausbau (Fußböden) kamen anstelle der Formaldehyd beinhaltenden Spanplatten zementgebundene Platten zur Anwendung.
- Holzschutzarbeiten wurden, soweit die zu schützenden Teile im Innenraum liegen, mit Borax und Holzessig, Anstriche und Imprägnierungen mit biologisch unbedenklichen Produkten ausgeführt.
- Bei Malerarbeiten an Wand und Decke wurde bei tapezierten Flächen mit Bio-Wandfarbe, bei geputzten Flächen mit Casseinfarbe gearbeitet.
- Dach und Geschoßdecken sind mit einem aus Altpapier hergestellten Material wärmegedämmt.

Kosten

Trotz umfassender Sanierungsmaßnahmen an der tragenden Substanz und trotz der Neuverlegung sämtlicher haustechnischer Systeme betrugen die Renovierungs- und Umbaukosten unter Einbeziehung des Gebäudewertes nicht mehr als 1000 DM/m^2.
Dieser Wert konnte allerdings nur unter Einbeziehung der Eigenleistungen und durch den Direkteinkauf von Materialien erreicht werden. Bei Ausführung aller Arbeiten durch Fachhandwerker wären „reine Baukosten" von ca. 1500 DM/m^2 entstanden. □