Fachzeitschrift für Architekten und Bauingenieure 120. Jahrgang · 9 / September 1986 E 1569 E

CH. SCHULZ

db
deutsche bauzeitung

ISSN 0721-1902 · Deutsche Verlags-Anstalt
Postfach 209, 7000 Stuttgart 1

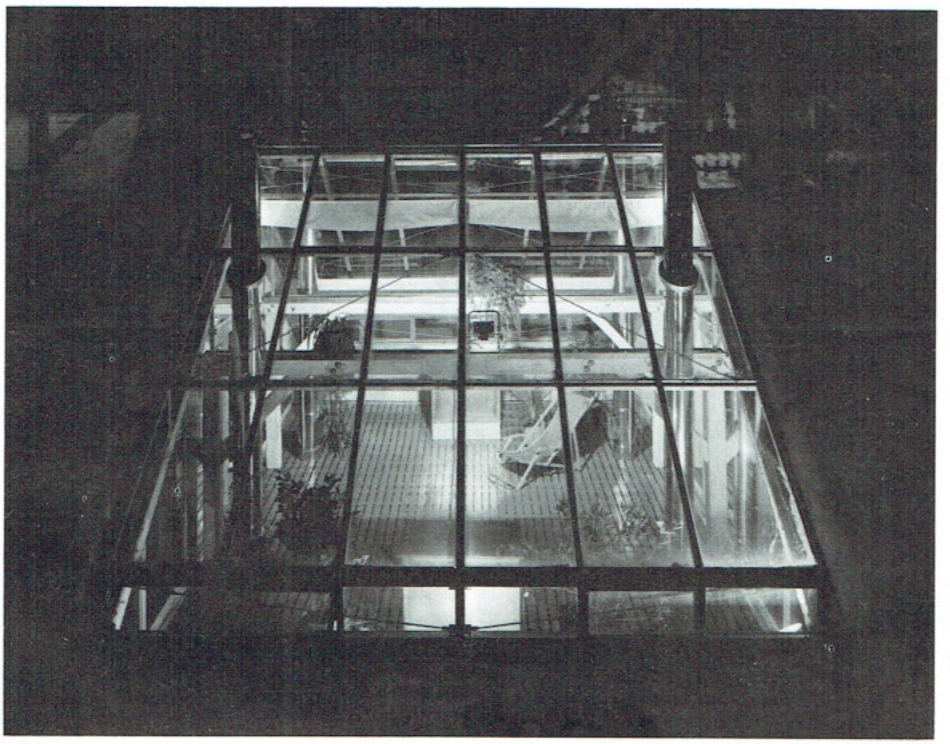
Bund Deutscher Baumeister, Architekten
und Ingenieure e.V., Bonn

Sanieren durch Umnutzung

Alte Fabrik in Weil der Stadt

Architekten: Clemens Richarz, Theo Seiler, Weil der Stadt

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 insgesamt in einem sehr schlechten Zustand. Ideen für eine neue Nutzung fehlten. Der Abriß stand kurz bevor.
Als erste Baumaßnahme nach dem Erwerb der Fabrik wurde von uns 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 Anbaus 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.



1

Räumliche Konzeption

Das Konzept der innenliegenden, im Schnittpunkt der Achsen des Hauses 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 auch im umgebauten und umgenutzten Zustand erhalten.
Das Erdgeschoß, das vier Eingänge besitzt, kann entsprechend dem Verlauf der Symmetrieachsen – je nach Nutzung und Vermietung – in vier gleich große Bereiche unterteilt werden, die beliebig zusammengefaßt werden können.
In den oberen Stockwerken entstanden durch Längsteilung im 1. Obergeschoß und Querteilung im Dachgeschoß zwei Maisonettewohnungen.
Über den Kernen, in der Mitte des Hauses gelegen, befindet sich der Wintergarten mit einer schrägen Dachverglasung. Er wird von beiden Wohnparteien gemeinsam benutzt.

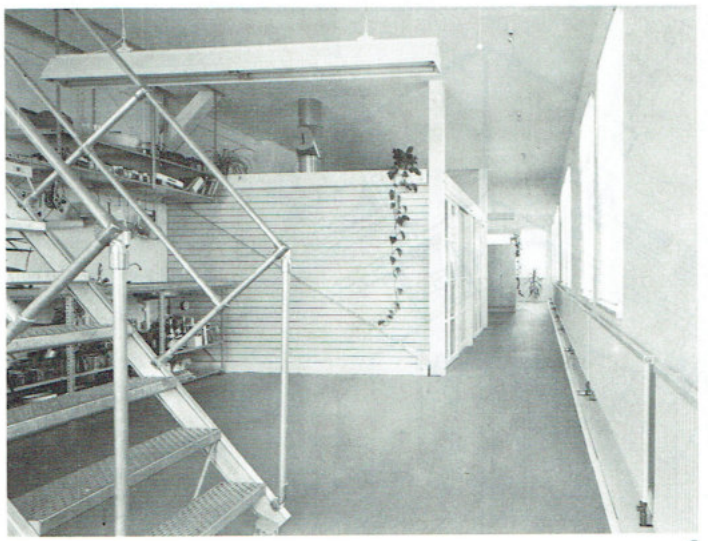
Der Wintergarten hat vier Funktionen:
– Belichtung des Dachgeschosses und der Dunkelzone im 1. OG der Südwohnung. Durch die großflächige Verglasung wurde eine ökonomisch sinnvolle und eine formal dem Gebäudetyp angepaßte Konzentration der Belichtungselemente im Dachgeschoß erreicht.
– Schaffung einer »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 mit Schraubverbindungen zusammengesetzt (Bild 6, Seite 46).
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.

Ökologisches Materialkonzept

Beim Innenausbau (Fußböden) wurden statt Spanplatten zementgebundene Platten verwendet (Duripanel/Eternit). Holzschutzarbeiten wurden, soweit die zu schützenden Teile im Innenraum lagen, mit Borax und Holzessig, Anstriche und Imprägnierungen mit Produkten der Firmen Livos und Auro ausgeführt.
Bei Malerarbeiten an Wand und Decke wurde bei tapezierten Flächen mit Bio-Wandfarbe (Firma Loba), bei geputzten Flächen mit Caseinfarbe (Beek'sche Mineralfarben) gearbeitet.
Dach und Geschoßdecken sind mit dem aus Altpapier hergestellten Material »Isoflock« wärmegedämmt.

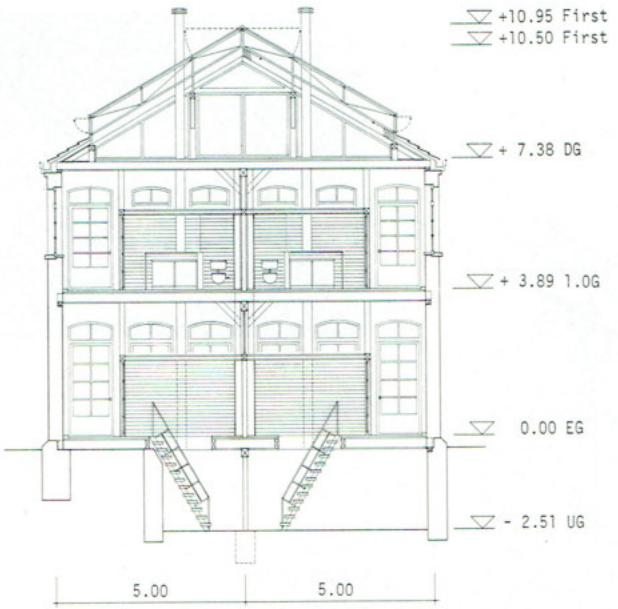
Kosten

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 durch Eigenleistungen und den Direkteinkauf von Materialien erreicht werden. Bei Ausführung aller Arbeiten durch Fachhandwerker wären »reine Baukosten« von etwa 1500 DM/m^2 entstanden. *R., S.*

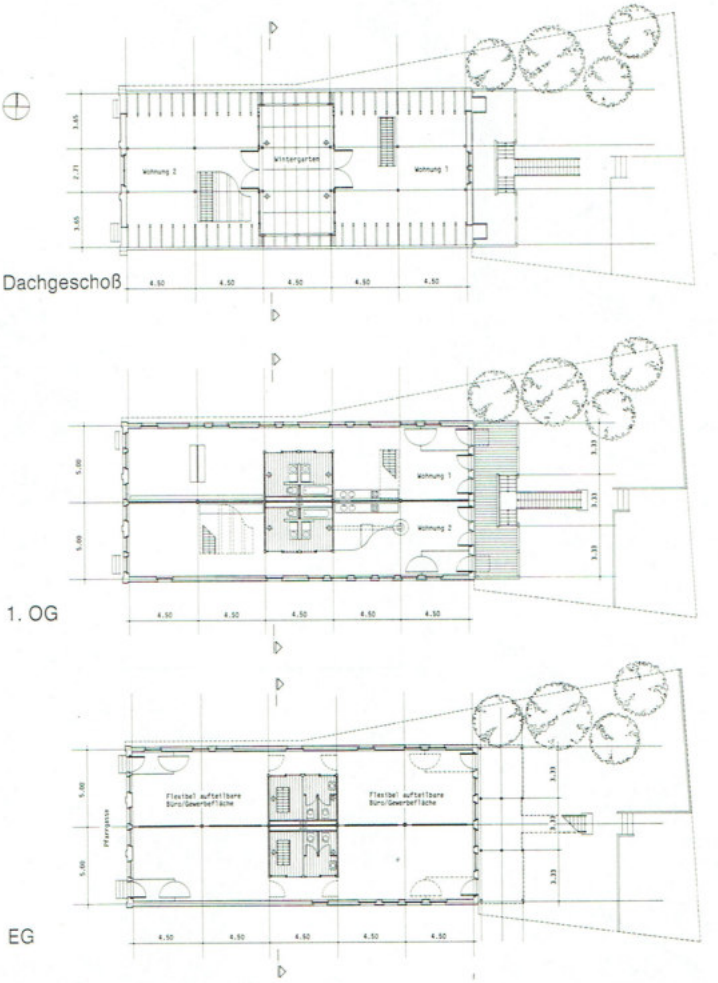


2

3

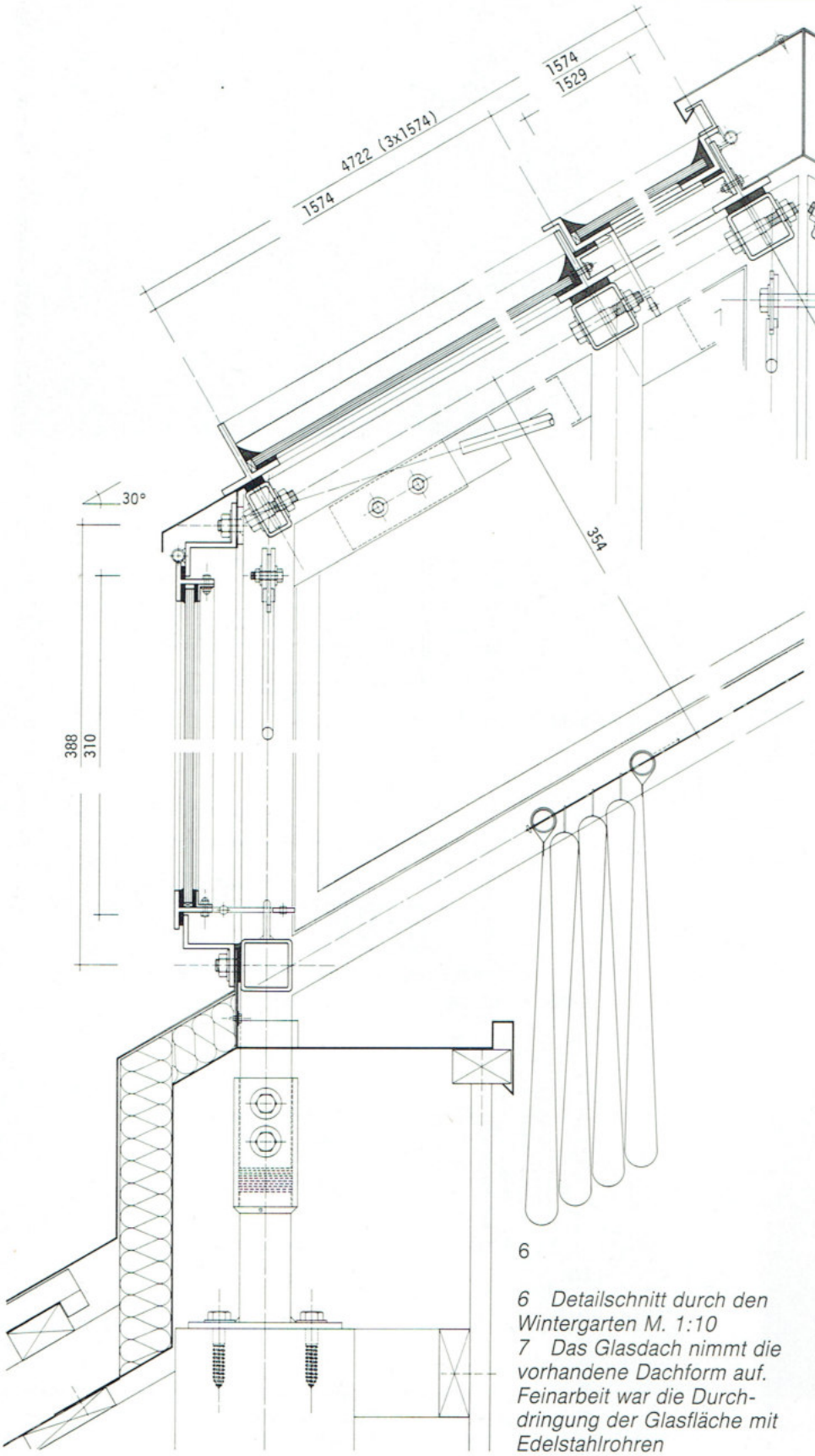


4

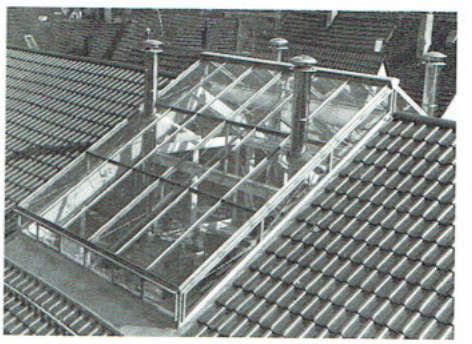


5

1 Oase in der Altstadt
2, 3 Der Einbau der Sanitärzellen nach dem Haus-im-Haus-Prinzip erhält die Weite der alten Halle
4 Schnitt M. 1:200 und »neue« Ansicht
5 Grundrisse M. 1:500



6



7

1. Fachwerkträger

Länge:	472,2 cm (Achse)
Höhe:	35,4 cm (Achse)
Anzahl:	6
Obergurt:	Quadratrohr 40/40/4
Untergurt:	Quadratrohr 40/40/4
Zugdiagonale:	Rundstahl 10 mm

2. Glashalteroste (Schrägverglasung)

Länge:	472,2 cm (Achse)
Breite:	225,0 cm (Achse)
Anzahl:	4
Randprofil:	L-Profil 50/25/5
Rostprofil:	T-Profil 50/50/5
Fensterflügel:	Z-Profil 35/30/17/4

3. Seitliche Verglasungselemente (Traufseite)

Länge:	450,0 cm (Achse)
Höhe:	38,8 cm (Achse)
Anzahl:	2
Randprofil:	Z-Profil 40/35/20/4
Pfosten:	T-Profil 40/40/4
Fensterflügel:	T-Profil 30/30/4

4. Seitliche Verglasungselemente (Ortgangseite)

Länge:	472,2 cm (Achse)
Höhe:	35,4 cm (Achse)
Anzahl:	4
Randprofil:	Z-Profil 40/35/20/4
Pfosten:	T-Profil 40/40/4

6 Detailschnitt durch den Wintergarten M. 1:10
7 Das Glasdach nimmt die vorhandene Dachform auf. Feinarbeit war die Durchdringung der Glasfläche mit Edelstahlrohren