

BauSanierung

Instandhaltung · Modernisierung · Umnutzung

Z DF-Anbau Mainz



S chlot-Hof in Leipzig



3

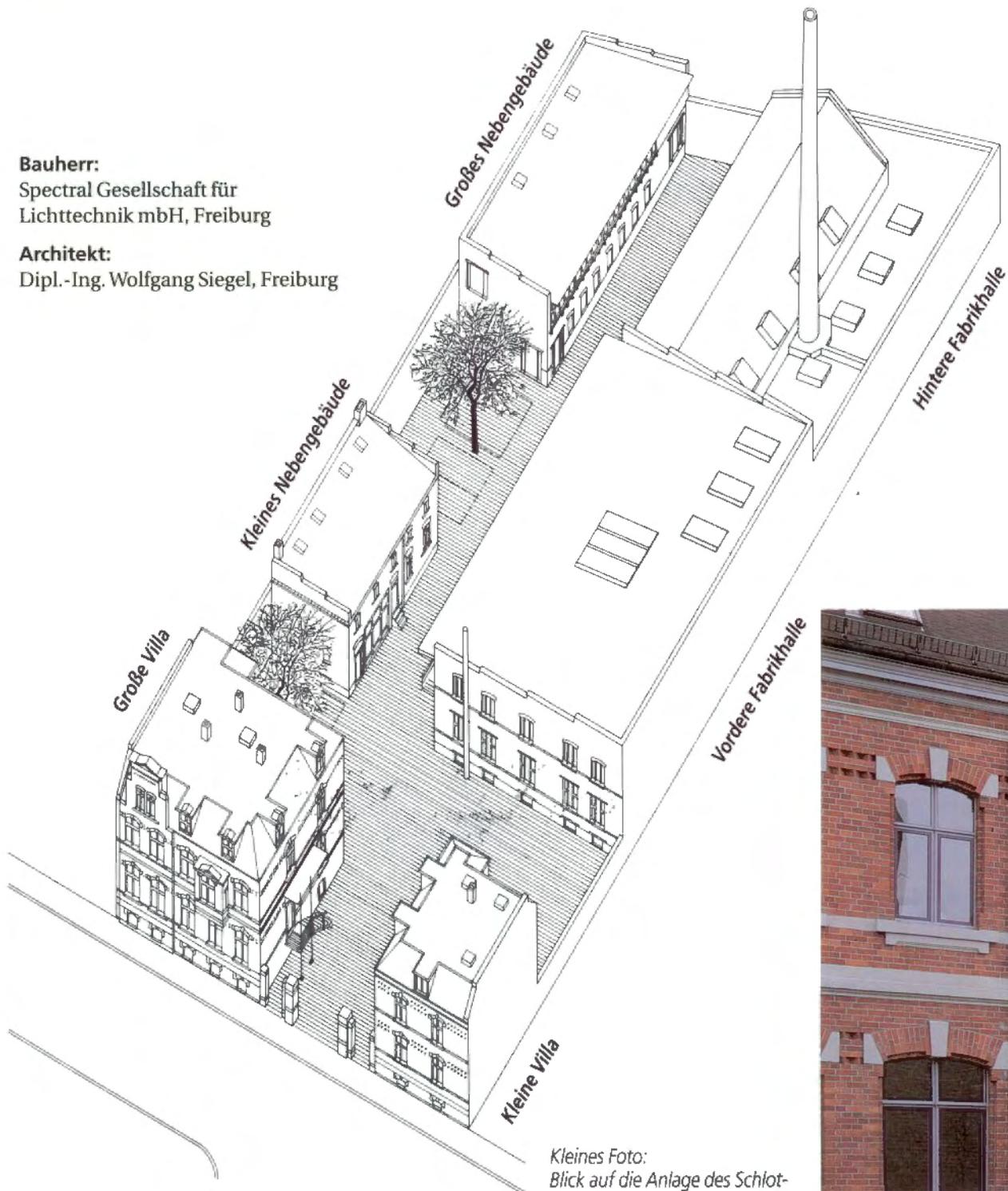
Mai/Juni
1997

 Bertelsmann
Fachzeitschriften

K 6831

Bauherr:
Spectral Gesellschaft für
Lichttechnik mbH, Freiburg

Architekt:
Dipl.-Ing. Wolfgang Siegel, Freiburg



*Kleines Foto:
Blick auf die Anlage des Schlot-
Hofes*

*Großes Foto rechts:
Große Villa mit kleinem Neben-
gebäude*



FOTOS: Spectral/Thomas Dix

Der Schlot-Hof

Der Leipziger Stadtteil Plagwitz – entstanden zur Gründerzeit – ist heute aus architektonischer Sicht das größte zusammenhängende, noch erhaltene Stadtgebiet dieser Art Europas. Die Sanierung des Schlot-Hofes steht für ein gelungenes Beispiel, die urbane Grundstruktur im Kontext von Leben, Arbeiten und Wohnen wieder herzustellen.





Die Anlage vor Beginn der Sanierungsarbeiten

Mauerdetail



Der Wirtschaftsboom der Gründerjahre setzte einen ungeheuren Bauboom in Gang und trieb zugleich die industrielle Revolution in Deutschland entscheidend voran. Innerhalb nur weniger Jahre entstanden ganze Stadtteile, in denen sich Fabrikanten und Handwerker aller Branchen ansiedelten. Zugleich brachte diese Entwicklung eine neue Lebenskultur hervor. Man arbeitete, wohnte und lebte damals in diesen als Mischgebieten bezeichneten Vierteln auf engstem Raum dicht beieinander.

In dieser Zeit entstand der Stadtteil Leipzig-Plagwitz. Da das Areal von Kriegszerstörungen weitestgehend verschont blieb, ist Plagwitz heute das größte zusammenhängende Stadtgebiet dieser Art in Europa.

Im Sinne der Gründerzeit-Philosophie wurde in den ausgehenden Jahren dieser Epoche 1898 in der heutigen Naumburger Straße 44 eine Seifenfabrik gebaut. Zur Straßenfront hin schließt die Bebauung mit zwei Wohnhäusern ab, zwischen denen die Einfahrt zum Fabrikgelände liegt. Im größeren der beiden Häuser lebte einst der Fabrikant, im kleineren die Dienstboten und Arbeiter. Als räumlich nachgeordnete Gebäude folgten entlang der rechten Seite des nur 2000 m² großen rechteckigen Grundstücks die Remise und ein ehemaliger Pferdestall. Auf der linken Seite wurde die Fabrik errichtet.

Während der fast 100jährigen Geschichte löste eine Nutzung die andere ab. Obwohl im Laufe der Zeit einige Umbauten vorgenommen wurden und die Bau-

substanz über viele Jahrzehnte hinweg zusehends verfiel, wurde keines der Gebäude abgerissen. So fand P.H. Neuhorst, Geschäftsführer der Firma Spectral, auf der Suche nach Ausstellungs-, Fertigungs- und Bürofläche für die Leipziger Niederlassung, den Gebäudebestand zwar in einem recht ruinösen, aber als Gesamtanlage noch vollkommen erhaltenen Komplex vor. Von seinem Gedanken, diese kleine in sich geschlossene Anlage zu sanieren, konnte ihn letztendlich auch nach eingehender Prüfung nichts mehr abbringen. Er kaufte 1995 das Anwesen von der Leipziger Treuhandliegenschaftsgesellschaft und unterzog es einer grundlegenden Renovierung. Angeregt von den vielen Schornsteinen bekam die Anlage den Namen „Der Schlot-Hof“.



Konzept

Fensterdetail

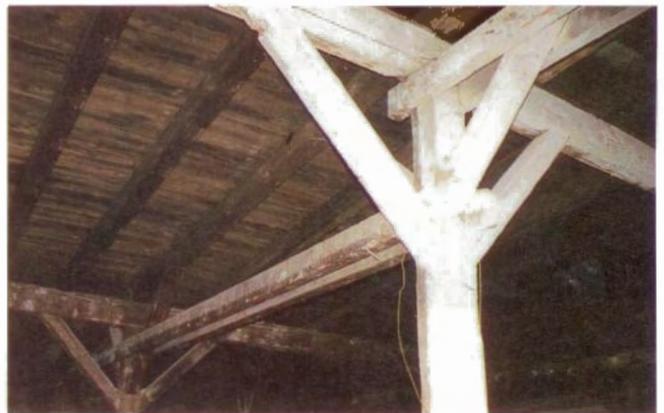
Im vergangenen Jahr wurden nun die Arbeiten weitestgehend abgeschlossen. Sowohl für die Bauherrn als auch für den Freiburger Architekten Wolfgang Siegel waren für das Konzept zwei Dinge wesentlich: Die Auseinandersetzung mit der historischen Bausubstanz bei gleichzeitig kostengünstigen Lösungen. Dazu war insbesondere ein Umnutzungskonzept erforderlich, da bis kurz vor dem Kauf die Gebäude vom Pumpen- und Gebläsewerk Leipzig genutzt wurden. Entsprechend „verbaut“ fand der neue Eigentümer die Anlage vor. Im Detail zeigte sich das zum Beispiel durch willkürlich geschaffene Fenster- und Türöffnungen und diverse Abstellschuppen und Verschläge. Vorhanden war im Prinzip eine



Zustand Deckenkonstruktion vor der Sanierung



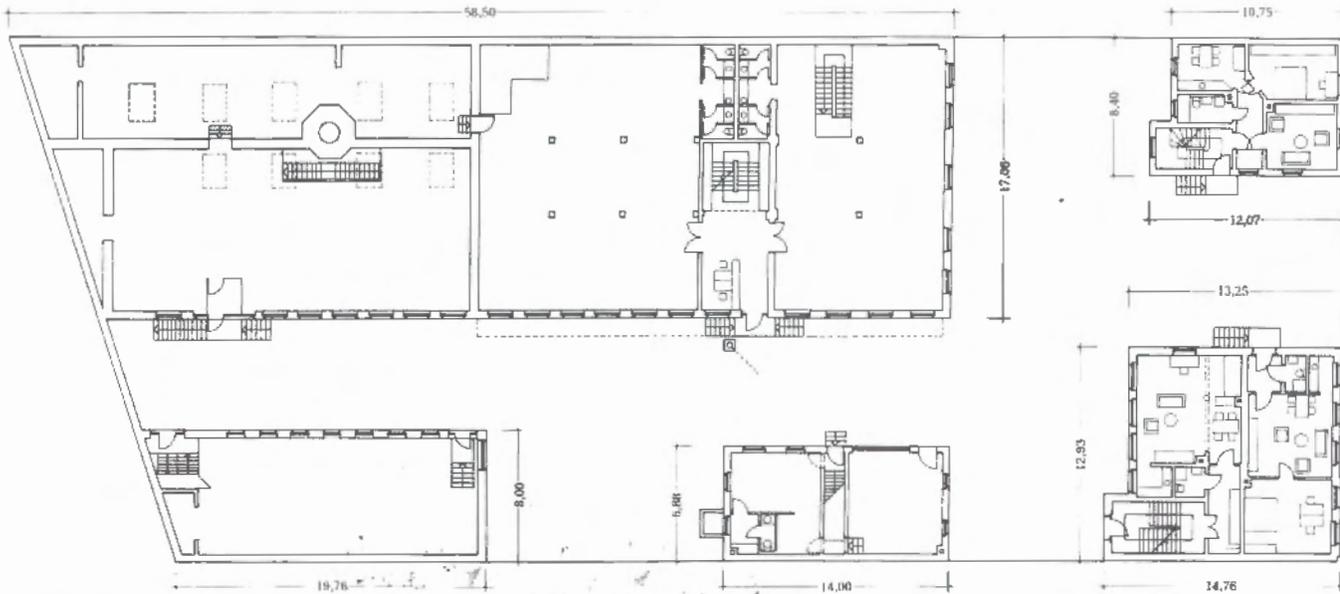
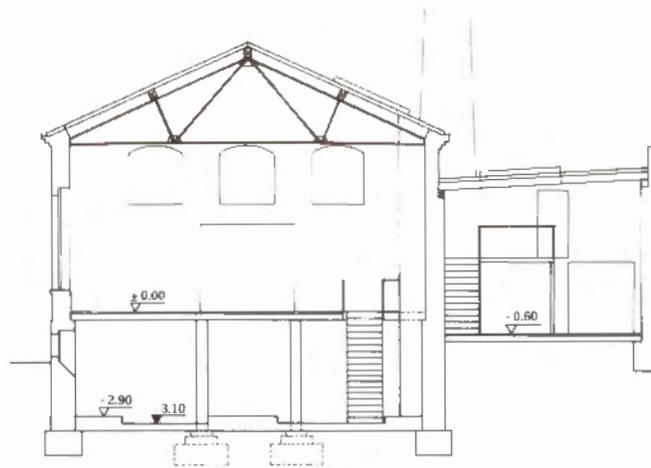
Deckenausschnitt während der Freilegung



Zustand der Deckenkonstruktion Vordere Fabrikhalle, OG, die im sanierten Zustand auf dem Titelbild dargestellt ist

Fotos: Archiv Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Siegel, Freiburg

Schnitt



Grundrisse Erdgeschoß



Foto: Autorin

Vordere Fabrikhalle,
Haupteingang

Ruine, die lediglich noch aus einzelnen Bauwerken bestand. Von der ursprünglichen Struktur war durch die Anpassung an vergangenen Nutzungen nicht mehr viel zu sehen.

Jedoch die Einmaligkeit der Hofsituation, die wie ein Mosaikstein ein vollständiges Spiegelbild vom Plagwitz der Jahrhundertwende darstellt, war der Anlaß, das gesamte Grundstücksquartier im Zeitgeist der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts zu revitalisieren. Nichts sollte historisiert werden, sondern moderne Materialästhetik und Technologie in Verbindung mit Industriearchitektur waren die Ziele.

Umsetzung

Alle Gebäude wurden deshalb zunächst auf ihren ursprünglichen Bestand reduziert, indem Zu- und

Verbauten entfernt wurden. Architekt und Bauherr waren dabei auf ihre Fachkenntnisse angewiesen, denn alte Unterlagen vom Objekt waren nicht vorhanden. Das bauliche Konzept sah vor, zuerst die äußere Hülle aller Gebäude wieder instandzusetzen. Sämtliche Schmutzablagerungen des Backsteinmauerwerkes wurden mittels Sandstrahltechnik entfernt, anschließend hydrophobiert und nur an den Stellen wo es nötig war wurde das Mauerwerk neu verfugt, und hin und wieder waren einzelne Ziegel zu erneuern. Eine dezent lebendig wirkende Oberfläche ist damit entstanden. Die blaufarbenen Leichtmetallfenster und -türen, die durchgängig verwendet wurden, führen die Einzelgebäude optisch zusammen. Zugleich unterstreicht die



Foto: Spectral/Thomas Dix

Materialwahl den Industriecharakter und stellt einen Kontrast zum Mauerwerk her.

Nach gleichem Prinzip ging man auch bei den Innenräumen vor. So weit wie möglich wurden die vorhandenen Raumstrukturen belassen. Gesandstrahl wurden auch die alten preußischen Kappendecken, und die sichtbaren Stahlträger erhielten einen grauen Anstrich. Auf alle Fußböden wurde Gußasphaltestrich aufgebracht, der nun je nach Mieterwunsch mit den gewünschten Oberbelägen versehen werden kann. Entsprechend den daraus entstandenen verschiedenen großen Nutzungseinheiten erhielten die Gebäude die notwendigen sanitären Einrichtungen. Neu mußten auch die Dächer eingedeckt werden, wobei größ-

tenteils die vorhandene Tragkonstruktion verwendet werden konnte. Für ausreichend Tageslicht sorgen Dachflächenfenster. Wegen der flachen Dächer treten sie optisch nicht in Erscheinung. Passend zum Industriecharakter wurden alle Klempnerarbeiten in Zink ausgeführt.

Der einzige größere Umbau fand in der ehemaligen Fabrik statt. Dort wurde unter anderem ein neues Treppenhaus eingebaut, das die großen Geschoßflächen vertikal verbindet. Außerdem befand sich über einem Gebäudeteil, der wahrscheinlich einmal als Werkstatt diente, ein etwa zwei Meter hoher Luftraum, der so nicht nutzbar war. Durch eine Verlängerung der Dachtragstiele wurde der Dachstuhl gehoben, und es entstand ein vollwertiges Ge-

Hintere Fabrikhalle, EG, während der Sanierungsarbeiten



Foto: Autorin



Foto: Autorin

Fassadenansichten im Detail

Blick auf und in das Große Nebengebäude mit der fußbodenhohen Glasfassade



schoß. Ein durchgehendes Fensterband macht das nunmehr etwa einen halben Meter höhere Haus transparent und es fügt sich zugleich gut in den Bestand ein. Renoviert wurde auch die alte Galerie, die sich über einen Teil der Fabrikfassade zieht. Die an dieser Stelle etwa 70 cm über die Außenmauern hinwegragenden Stahldecken-träger waren ursprünglich mit einer alten einfachen Bretterlage abgedeckt. Von Schmutz, Rost und Brettern befreit, erhielt die Konstruktion einen neuen Anstrich, und als neue Abdeckung wählte man verzinkte Gitterroste. Neben der Nutzung als zweiter Fluchtweg ist die Galerie vor allem ein guter Sonnenschutz für die Räume im Erdgeschoß.

Der technische Innenausbau umfaßte neben

dem Sanitärgewerk den Einbau eines neuen Heizungssystems und die komplette Elektroinstallation. Bei der Auswahl der Systeme stand wiederum das Industriedesign im Vordergrund. So inspirierte die frühere Wasserdampfheizung, deren Heizflächen Rohre waren, zur Installation einer modernen Heizung mit artverwandtem Design. Dem Anspruch folgend, Technik zu zeigen, wurde auch die gesamte Elektrotechnik auf Putz verlegt. Das Elektroverteil- und Beleuchtungssystem wurde mit den Spectral-TT-Schienen und -Leuchten ausgeführt.

Für die Architekten und Planer bedeuteten diese Aufputzinstallationen einen etwas höheren Aufwand, da sensibler geplant werden muß.

Villen wieder bezugsfertig

Die beiden Villen, die wie Kopfbauten den Eingang zum Hof markieren, symbolisieren früher die starke Assoziation von Fabrikbesitzer und Produktion. Im Vergleich zur typischen Straßenrandbebauung fällt diese Gebäudeanordnung speziell in der Naumburger Straße aus der charakteristischen Bebauung heraus. Heute gehören sie außerdem noch zu den wenigen sanierten Objekten dieser Gegend, die durch ihr Outfit schon von weitem einladend wirken. Modernisiert wurden auch sie nach dem bewährten Prinzip: kostengünstig bei guten Qualitätsstandards. Neu eingebaut wurden deshalb Bäder, und die Wohnungen bekamen neue Fenster, Heizungen sowie eine neue Elektroanlage.

Aufgearbeitet wurden dagegen die Türen sowie die Parkett- bzw. Dielenböden. Die vorhandenen Grundrisse wurden bis auf die Teilung einer großen Wohnung in zwei kleinere kaum verändert. Der bisher ungenutzte Dachspeicher der kleinen Villa wurde noch zu einer neuen Wohnung ausgebaut.

Das verbindende Element: Hof

Dem Innenhof kommt eine besondere Bedeutung zu. Mit baulich einfachen Mitteln und dabei ansprechenden Materialien wiederhergestellt, gibt er den einzelnen Gebäuden die urban gewachsene Struktur zurück. Im Sandbett verlegte Schlackensteine in der Art von Kopfsteinpflaster sind der dominierende Hofbelag. Auch Regenwasser versickert dadurch



schnell. Lediglich die Randzonen entlang der Gebäudekanten wurden mit Gußasphalt versehen. Da die alten gemauerten Treppenaufgänge zu den beiden Villen aufgrund ihres schlechten Zustandes abgerissen werden mußten, entschied man sich für eine völlig neue Konstruktion aus Stahl. Damit wurde ein filigraner Auftritt geschaffen, der den Blick in den Hof freigibt. An den Teilbereichen, wo keine Gebäuderückfronten die Grundstücksgrenze bilden, stehen hohe Backsteinmauern, an denen sich in den nächsten Jahren Efeu und wilder Wein hochranken wird.

*Dipl.-Ing. Marion
Goldmann, Berlin*



Kleines Nebengebäude mit der freigelegten, sanierten Decke

Fotos: Spectral/Thomas Dix, Grenzsch-Wyhlen



Kosten

Kaufpreis	800 000,- DM
Renovierungskosten insgesamt	2 800 000,- DM
Umrechnung auf DM/m ²	ca. 1300,- DM/m ² , inkl. Außenanlagen
Kosten für Planung und Bauausführung:	300 000,- DM

Grundstücksfläche 2000 m²

Fabrik

3geschossiger Teil	insgesamt rd. 840 m ²
2geschossiger Teil	insgesamt rd. 430 m ²

Kleines Nebengebäude, Remise	insgesamt rd. 140 m ²
Großes Nebengebäude, alte Schmiede	insgesamt rd. 300 m ²

Kleine Villa

Wohnung Erdgeschoß	60 m ²
Wohnung 1. OG	60 m ²
Wohnung DG	60 m ²

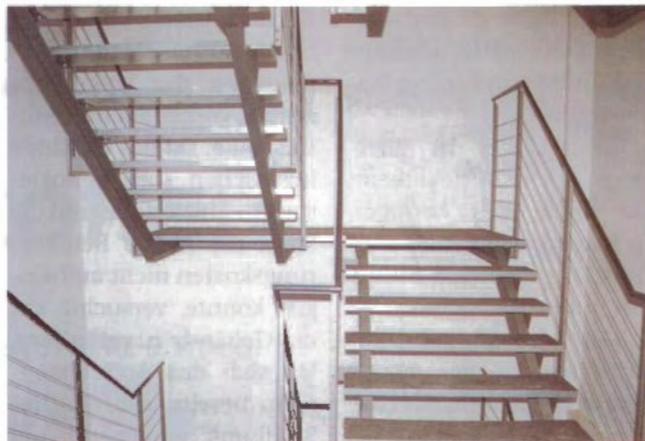
Große Villa

Wohnung EG	2 x 60 m ²
Wohnung 1. OG	125 m ²
Wohnung DG	122 m ²

Die Räume nach dem Bezug durch die Spectral GmbH



Treppenaufgang ins 1. OG



Fotos: Autorin