Abb. 1: Den städtebaulichen Schwerpunkt in einer geschlossenen Reihe zwei- und dreigeschossiger Wohnhäuser bildet zwischen der Bachgasse und der Topfmarktgasse im sächsischen Lichtenstein das neue, alte Gebäude der Bauconzept Planungsgesellschaft

Raum adaptiert Zeit

In Lichtenstein in Sachsen wurde ein altes Wohngebäude saniert und detailgetreu in das Kontorgebäude umgewandelt, das es einst mal war

In Lichtenstein, nahe Zwickau, ist kürzlich ein Gebäude saniert worden, das vor hundert Jahren als Kontorgebäude errichtet worden ist und damals auch so hieß, das dann zwischenzeitlich als Wohngebäude diente und heute erneut als Kontor genutzt wird und wieder so heißt wie es früher hieß: Kontorgebäude. Nutzung und Umnutzung sind bei dieser Umnutzung in ein ausdrucksstarkes Gleichgewicht von Gestern und Morgen gebracht worden, da der Bauherr und Nutzer, nämlich eine Planungsgemeinschaft von Architekten und Ingenieuren, das alte Gebäude an das Heute hat anpassen und trotzdem die Geschichte des Hauses hat bewahren und erkennbar lassen wollen.

Mario Böttcher | Katrin Hertzsch

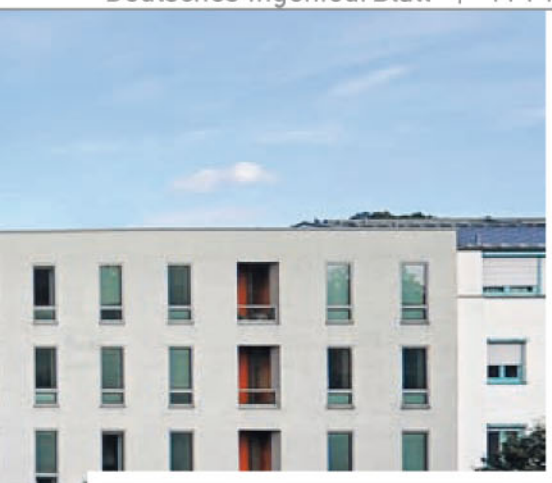
Gegenüber der nordwestlichen Stirnseite des Bürokomplexes der Firma Bauconzept® Planungsgesellschaft mbh im sächsischen Lichtenstein befindet sich – zwischen der Bachgasse und der Topfmarktgasse – das als Kontorgebäude bezeichnete zwei- und dreigeschossige Eckgebäude. Es bildet den städtebaulichen Schwerpunkt in einer geschlossenen Reihe ebenfalls zwei- und dreigeschossiger Wohnhäuser, die sich die Bachgasse entlang bis in die Topfmarktgasse hinein erstrekken *(Abb. 1)*.

Bereits im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts als Betriebsgebäude der damaligen Strickwarenfabrik Max L. Wach genutzt, diente es nach 1945 bis 2007 ausschließlich Wohnzwecken. Seit 2009 wird der Firmenimmobile durch die erneute Nutzung als Bürogebäude neues Leben eingehaucht.

Die früheste überlieferte Planung aus dem Jahre 1876 zeigt ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Ladengeschäft und gut proportionierter neoklassizistischer Fassade. Ausdruck wird ihr durch eine gleichmäßig horizontal gegliederte Erdgeschosszone, einem mit Tympanon bekrönten Fenster im Eckbereich und einem kleinen Ziergiebel darüber verliehen. Spätere Unterlagen von etwa 1899 beziehen sich auf den Einbau eines Restaurants und einen eingeschossigen Schuppenanbau im Hof *(Abb. 2)*. Ein aus dem Jahr 1924 existierender Bauplan zeigt die Idee eines Übergangs über die Topfmarktgasse vom damaligen Fabrikgebäude zum Kontorgebäude. Zwischen 1940 und 1949 wurden mehrere Grundrissveränderungen geplant, insbesondere jedoch die Erweiterung des Dachgeschosses durch Aufbau einer Schleppgaupe nahezu über den gesamten straßenseitigen Dachbereich. Dadurch wurde die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnung möglich. Das unsanierte Erscheinungsbild des Hauses wurde infolge zahlreicher baulicher Eingriffe im Laufe der Jahrzehnte zur ausdruckslosen Lochfassade ohne maßstabbildende Gliederung herabgemindert.

Abriss oder Neubau?

Mit großem Bedauern hat die Deutsche Stiftung Denkmalschutz festgestellt, dass die Bemühungen um den Erhalt von Baudenkmälern nachließen. Die Verwahrlosung ungenutzter Gebäude lasse immer mehr historische Bauten zu einsturzgefährdeten Schandflecken verkommen. Leider sind die tatsächlichen Anstrengungen ungemein größer, Altbauten gleich ganz abzureißen. Immer wie-



Mario Böttcher
Dipl.-Ing., Studium des Bauingenieurwesens an der FH Erfurt; mehrjährige praktische Tätigkeit als Bauleiter; seit 1994 bei der Bauconzept Planungsgesellschaft in Lichtenstein als Projektleiter und bauvorlageberechtigter Hochbauingenieur tätig
m.boettcher@bauconzept.de

Katrin Hertzsch
Dipl.-Ing.; Studium der Architektur an der FH Zwickau; seit 2009 als Projektingenieurin erst in einem Architekturbüro, jetzt bei der Bauconzept Planungsgesellschaft in Lichtenstein tätig
k.hertzsch@bauconzept.com

Abb. 2: Das früheste überlieferte Bild von 1876 zeigt ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Ladengeschäft und gut proportionierter neo-klassizistischer Fassade

der werden neogotisch verzierte Mietshäuser, entstanden um die Jahrhundertwende, oder Jugendstilvillen hinweggewalzt, mit dem Ziel, rentablere Neubauprojekte zu planen und umzusetzen. Das Motiv ist simpel: Für den Erhalt alter Baujuwele muss permanent investiert werden, dem entgegen muss ein Abbruch nur einmal bezahlt werden.

Die Herausforderung des Baukörpers

Das stetige Wachstum des 1993 gegründeten Unternehmens machte 2007 neue Flächen erforderlich, nachdem die Kapazitäten im Stammhaus erschöpft waren. Der Expansionsgedanke, gepaart mit dem begrenzten Platzangebot in der Lichtensteiner Altstadt, ließen die Nutzung des leer stehenden Nachbargebäudes naheliegend erscheinen. In enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die Fassade detailgetreu ihrem neoklassizistischen Erscheinungsbild aus dem Ende des 19. Jahrhunderts nachempfunden *(Abb. 3)*. Selbst der Kopf des sächsischen Königs Albert bekam wieder seinen Platz am Ziergiebel.

Die eigenwillige Baugeschichte des Hauses stellte für die Sanierungsspezialisten eine besondere Herausforderung dar.

Aufgrund mehrerer Um- und Anbauten, die das Gebäude in den letzten dreißig Jahren des letzten Jahrhunderts erlebte, fanden die Planer unterschiedliche statische Konstruktionen vor.

Nach den Plänen des Architekten sah die Modernisierung das Abtragen großer Teile des Daches und diverser Außenbauteile vor.

Die rückwärtige Innenhoffassade erhielt eine moderne lichtdurchflutete Glasfläche und eine große Dachterrasse. Die kleinteilige Innenstruktur des Gebäudes ist durch Entfernen aller nichttragen-

Abb. 3: Die Fassade des alten Gebäudes wurde detailgetreu ihrem neoklassizistischen Erscheinungsbild nachempfunden – selbst der Kopf des sächsischen Königs Albert bekam wieder seinen Platz am Ziergiebel

Abb. 4: Damit ein effektiver Büroablauf gewährleistet ist, wurden das Hauptgebäude und der historische, nun sanierte neue Bürokomplex von einer Glasbrücke in 5,40 Meter Höhe verbunden

den Innenwände und Einbauten einer großzügigen Flächenaufteilung gewichen. Jede der drei Etagen besitzt Büroeinheiten, die eine flexible Nutzung zulassen. Um einen effektiven Büroablauf zu gewährleisten, wurden das Hauptgebäude und der historische, nun sanierte neue Bürokomplex durch eine Glasbrücke in 5,40 Meter Höhe verbunden *(Abb. 4)*.

Nutzbarkeit und Umnutzung

Es genügt nicht, dass der Architekt ein altes ausdrucksloses Gebäude zu neuem Glanz erweckt, indem er ein Gebäude nach den modernsten Neuheiten plant. Die Schwerpunkte beim Denkmalschutz liegen nicht nur in der Reparatur des Bauwerkes, sondern zeichnen sich durch ihre Nutzbarkeit aus.

Nutzung und Umnutzung befinden sich in einem sensiblen Gleichgewicht, da man das Gebäude an das Heute anpassen muss und trotzdem die Geschichte bewahren sollte. Das Kontorgebäude in Lichtenstein ist ein Haus mit Geschichte, in dem heute, wie vor 100 Jahren angelegt, eine Büronutzung zurückgegeben wurde.

Dem Betrachter sei es gegönnt, sich Fragen zu stellen:

- Erfüllt das Gebäude seinen Zweck wirklich angemessen?
- Wurde das ganze Bauwerk in einer Epoche errichtet, oder finden sich Anzeichen für spätere An- und Umbauten?
- Wie gut sind die Details herausgearbeitet?

Sanierungsarbeiten

Die maßgebliche Grundlage der Sanierung war eine umfangreiche Bestandsaufnahme in Form von Begehungen und Inaugenscheinnahmen, Informationsrecherchen, Studium der Archivunterlagen sowie Erstellung einer Fotodokumentation.

Auf dieser Basis wurden die verschiedenen möglichen Maßnahmen aus technischer und wirtschaftlicher Sicht abgewogen.

Es folgten umfangreiche Erörterungen mit den Bauunternehmen, die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Umweltschutz und Arbeitsschutz, die Beantragung von bauaufsichtlichen Zulassungen und das Anlegen von Musterflächen.

Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen beziehen sich auf umfangreiche Restaurierungsarbeiten im Innenraum, Dachbeläge aus Naturschiefer in altdeutscher Deckung und Maßnahmen an der Fassade.

Mit Hilfe von historischen Vorlagen bekam die Fassade durch mehrfachprofilierte Holzfenster mit einer Zweifach-Isolierverglasung, die dazu gehörigen Stuckelementen, Gesimse sowie Schmuckplatten ihr Gesicht zurück.

Die Holzbalkendecken hatten wegen der fehlenden Masse der Rohdecke einen zu geringen Schallschutz, um den Büroanforderungen zu genügen. In Folge dessen ergaben die Berechnungen, dass die Aufnahme zusätzlicher Eigenlasten möglich ist und den Einbau eines 25 Millimeter dicken Gussasphalts gewährleistet. Zuzüglich wurden biegeweiche Unterdecken mit Gipsplatten und einer entkoppelten Abhängung angebracht, was eine schallschutztechnische Aufbesserung schuf.

Dies sind nur einige wenige Beispiele unter vielen, das verdeutlicht, welche Aufgaben von den Planern zu bewältigen waren.

Nach seiner vollständigen Entkernung *(Abb. 5)* zeigt sich das Gebäude mit einem komplett neuen Innenraum und einer denkmalgeschützten Fassade. Der Einbau einer gewendelten massiven Holztreppe aus Eiche *(Abb. 6)* und das Stabparkett Eiche natur, das vollständig geklebt und mit Hartwachsöl behandelt ist, ergänzen die historischen Räumlichkeiten.

Wie es der Zufall wollte, wurde im naheliegenden Reichenbach/Vogtland ein Gebäude zum Abriss freigegeben, welches für die Sanierung der Innenräume des Kontorgebäudes denkmalwertige Türen und Steinzeugfliesen mit Mosaikrelief bereithielt. Nach restauratorischen Instandsetzungen der historischen Materialien und unter Auflage einer sofortigen Wiederverwendung wurden die historischen Schmuckstücke eingebaut.

Auf drei Etagen sind für 24 Mitarbeiter hoch qualitative Arbeitsplätze mit modernen Küchen- und Sanitäreinrichtungen sowie einer Dachterrasse entstanden *(Abb. 7)*. Die klaren Formen und glatten, hellen Oberflächen strahlen eine großzügige Eleganz aus.

Abb. 5: Nach seiner vollständigen Entkernung zeigte das Gebäude sich mit einem komplett neuen Innenraum und einer denkmalgeschützten Fassade

Abb. 6: Eine Holztreppe aus Eiche und ein Stabparkett Eiche natur, das vollständig geklebt und mit Hartwachsöl behandelt worden ist, ergänzen die historische Wirkung der Räumlichkeiten

Abb. 7: Auf drei Etagen sind für 24 Mitarbeiter qualitative Arbeitsplätze mit modernen Küchen- und Sanitäreinrichtungen sowie einer Dachterrasse entstanden

Fotos: Chris Gonz, 08523 Plauen

Abb. 8: Eine Besonderheit ist die filigrane Glasbrücke am Kontorgebäude, die das Hauptgebäude mit dem Sanierungsbau verbindet und somit einen reibungslosen Büroablauf garantiert (siehe auch Abb. 4)

Der historische Charme wird durch zahlreiche Details bewahrt und steht im Kontrast zur reduzierten Raumgestaltung.

Als Besonderheit in Lichtenstein gilt die filigrane Glasbrücke am Kontorgebäude, die das Hauptgebäude mit dem Sanierungsbau verbindet und somit einen reibungslosen Büroablauf garantiert *(Abb. 4* und *Abb. 8)*.

Die zum Markenzeichen der Bauconzept® entwickelte Stahl-Glas-Konstruktion setzt sich aus Dach- und Bodenträgern zusammen, welche rundum mit Verbundsicherheitsglas und teilverspanntem Glas verkleidet ist. Das Gefühl, über Glas zu gehen, ist fantastisch und wird durch den Ausblick nach allen Seiten belohnt.

Durch den regelmäßigen Kontakt der Planer untereinander ist außerdem eine mediale Schnittstelle entstanden, das Internet-Café, ein Treffpunkt für Planungsberatungen, ein Ort der Kommunikation mit Planungspartnern und Bauherren.

Haustechnisches Know-how

Umsetzung neuer Technologien in der Heiz- und Klimatechnik mit spürbarem Komfort aber praktisch unsichtbar. Unter diesem Motto erfolgte die Planung und Umsetzung eines neuartigen Klima- und Lüftungskonzeptes im Kontorgebäude. Der Sanierungsgedanke in Verbindung mit der Schaffung von lichtdurchflutenden Glasflächen und einer ansprechenden modernen Innenarchitektur gab frühzeitig die energetische Richtung vor: künftige sommerliche Bürotemperaturen auf 25 Grad Celsius zu beschränken und die Auswirkungen der konstruktiven Wärmebrücken im Winter einzudämmen.

Mit nur geringem Arbeitsaufwand übernehmen neuartige Umluftkühlgeräte die Klimatisierung der Räume. Versteckt durch die hochwertige Holzinnenverkleidung ist jedes der siebzehn Truhengeräte unterhalb der Fenster platziert und kann im Winter ebenso die Beheizung des Büros übernehmen, denn eine separate Heizung besitzt das Gebäude nicht. Der Vorteil dieser Anlage ist die raumweise Temperaturregulierung, die gekühlte Luft über kurze Wege transportiert und somit entsprechende Antriebsenergie spart. Dank der vereinfachten Wartung durch Selbstdiagnose werden die Kosten gering gehalten.

Trotz der Einsparungen liefert das System durch einen flüsterleisen Betrieb gekoppelt mit einer Zeitschaltuhr die gewünschte hohe Raumqualität. Die notwendigen Wärmepumpen wurden im Innenhof des Gebäudes aufgestellt und sind über Kupferrohrleitungen an die entsprechenden Umluftkühlgeräte angebunden.

Das Gerät saugt nun warme oder kalte Außenluft an und bläst sie nach entsprechendem Wärme- und Kälteentzug wieder aus. Der Energietransport erfolgt über ein Kältemittel und nicht, wie sonst üblich, durch Wasser.

Haustechnisches Know-how und moderne Büroarchitektur ergänzen sich sinnvoll. In der Luft gespeicherte Wärmeenergien können mit Hilfe von hoch effizienten Wärmepumpenlösungen auch in sanierten Bürogebäuden genutzt werden. Die gewonnene Konzentrations- und Leistungsfähigkeit der dort tätigen Mitarbeiter ist nur ein positiver Nebeneffekt.

Beispielhaftes Vorgehen

Das beispielhafte Vorgehen im Umgang mit historischen Bauwerken, wie es in Lichtenstein der Fall ist, ist leider nicht immer möglich. Ein wertvolles Stück Stadtgeschichte ist wiederbelebt worden, was nicht nur im denkmalpflegerischen Sinne die Nutzung sinnvoll mit modernster Technik und repräsentativer Innenarchitektur verbindet.