

Neues Wohnen in der Stadt

Altstadthäuser in Weiden in der Oberpfalz - Umbau | Denkmalsanierung | Baulückenschließung

Neues Wohnen in der Stadt

Altstadthäuser in Weiden in der Oberpfalz
Umbau | Denkmalsanierung | Baulückenschließung
Obere Bachgasse 4, 6 & 8, Weiden/OPf.

2G Architekten & Stadtplaner
Sebastian Grundler & Martin Gebhardt



Städtebauliche Rahmenbedingungen

Vorbemerkung

Das vorgestellte Projekt besteht aus drei Häusern in der Oberen Bachgasse in Weiden in der Oberpfalz: Die beiden Häuser Nr. 6 und Nr. 8 wurden als erster Bauabschnitt saniert und umgebaut. Haus Nr. 4 wurde als Neubau (Baulückenschließung) nachgezogen. Im Weiteren ist daher von Haus 4, Haus 6 und Haus 8 die Rede. Haus 6 (das mittlere Haus) ist ein Baudenkmal.





Einbindung in den städtebaulichen Kontext

Das Projekt liegt in der Altstadt von Weiden in der Oberpfalz, einer kreisfreien Stadt mit ca. 40.000 Einwohnern. Der mittelalterliche Stadtkern ist bzgl. Baustruktur und Gebäudesubstanz noch weitgehend erhalten. Der Altstadtbereich wird seit den 80er-Jahren mit Mitteln der Städtebauförderung saniert und besitzt Kernfunktionen mit einem dichten Besatz an Einzelhandel, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen etc. Die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen ist als sehr hoch zu bewerten. Leider ist aber in den letzten 20 Jahren dennoch eine Schwächung des Stadtkerns bzgl. der Wohnnutzung festzustellen. Dieser Trend könnte sich allmählich umkehren, wofür das vorgestellte Projekt beispielhaft steht.

Quartiersbezug und Vernetzung mit anderen Nutzungen

Das Gebäudeensemble der drei Altstadthäuser stärkt vor allem die Wohnfunktion im umgebenden Quartier. In der Oberen Bachgasse findet sich die für die Seitenstraßen der Weidener Altstadt typische Mischung von Geschäften, Gastronomie und vereinzelt Handwerksbetrieben im Erdgeschoß und Wohnfunktion in den Obergeschoßen. Dieser Mix wird mit dem Projekt aufgenommen: Im Erdgeschoß befindet sich eine Gewerbeeinheit (Ingenieurbüro), hofseitig ein 1-Zimmer-Appartement sowie dienende Räume wie Fahrradraum, Müllräume etc. Außerdem werden im Gebäudeensemble insgesamt fünf Stellplätze geschaffen, was zur Akzeptanz der Wohnanlage im ländlich geprägten Raum beiträgt. Durch das Gebäudeensemble führen im Erdgeschoß zwei Querverbindungen zu den rückwärtigen Innenhöfen. Das vorhandene innerstädtische Fußwegenetz wird erhalten bzw. gestärkt.

Wohnungsumfeldgestaltung

Alle Wohnungen sind barrierefrei von der öffentlichen Straße aus zu erreichen. Die Wohnungen können direkt aus dem Lift betreten werden. In den mehrgeschossigen Maisonette-Wohnungen erhält jede Ebene einen Zugang vom Lift. Im Erdgeschoß befinden sich gemeinschaftliche dienende Räume wie Fahrradraum, Müllräume, Abstellraum für Kinderwagen etc. Jede Wohneinheit besitzt eine qualifizierte Freifläche in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen.





Umgang mit historischer Bausubstanz

Das Gebäude Obere Bachgasse 6 stellt ein Baudenkmal dar. Im Zuge der Vorplanung wurde in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weiden in der Oberpfalz eine Baugefügeforschung durchgeführt. Ziel der Baugefügeforschung war die Erfassung der Grundrisstruktur und eine erste zeitliche Bestimmung des Gebäudes.

Durch Entnahme von Bohrkernen aus dem Dachstuhl konnte dieser auf das Jahr 1568/69 datiert werden. Die Baugefügeforschung zeigt mehrere Bauphasen auf. Der älteste Bestand befindet sich im Keller mit einer großteiligen Bruchsteinmauerwerkswand (ehemals Steinhaus), vermutlich aus dem Jahre 1400 - 1450.

Die Kellerwände und Gewölbe sowie der Dachstuhl wurden saniert und erhalten. Der Dachstuhl wurde im Zuge der Baumaßnahme in zusammengesetztem Zustand gehoben, sodass Raumhöhen erreicht wurden, die der heutigen Raumnutzung entsprechen. Weiterhin wurden Grundrisse gewählt, die es zuließen, historische Fachwerkwände und Deckenbalken wieder zu verwenden und in Teilbereichen auch zu zeigen.

Architektur

Integrierte Konzeption und typologische Mischung

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen in den einzelnen Häusern (Umbau, Denkmalsanierung, Neubau) entwickelte sich ein Mix aus sehr unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitten: vom 1-Zimmer-Apartment bis zur 6-Zimmer-Wohnung über zwei Geschosse und zwei Häuser wird eine hohe Vielfalt angeboten. Dementsprechend unterschiedlich ist die Bewohnerstruktur: Alleinstehende, Paare, Familien etc. - Alt und Jung. Die Grundrisse wurden individuell gestaltet und reagieren auf Vorgaben z.B. aus dem Denkmalschutz. Daher ist die Wohnanlage mit konventionellen Geschößwohnungsbauten nicht vergleichbar.





Gestaltqualität und Funktionalität

Übergeordnetes Thema für die Gestaltung bis in das Detail war die Absicht, modernes Wohnen in die Altstadt zu integrieren. Im Bereich des Baudenkmals wurde bewusst mit dem Kontrast von „alten“ Bauteilen und „neuen“, modernen Materialien gearbeitet. Es wurden teilweise offene Grundrisse mit größeren Verglasungen zur Innenhofseite (Süd-Westen) realisiert. Die im gesamten Altstadtbereich geltende Gestaltungssatzung der Stadt Weiden verlangt zu den öffentlichen Straßenräumen hin eine an historischen Vorbildern orientierte Fassadengestaltung - zum Innenhof konnten in enger Abstimmung mit Stadt (als Genehmigungsbehörde) und Denkmalschutzbehörde „modernere“ Fassaden- und Gestaltungselemente realisiert werden. Der Funktionalität der Wohnungen kam bei der Planung ein hoher Stellenwert zu. Ziel war eine Langlebigkeit und Solidität auch hinsichtlich der angebotenen Grundrisse.



Ausrichtung auf Stadt und Urbanität

Die Baukörper der drei Altstadt Häuser nehmen die Körnung der Weidener Altstadt auf und entwickeln diese weiter: die Häuser 6 und 8 werden zu einem Komplex mit zentraler Erschließung verbunden; die historisch gewachsene Parzellenteilung der Altstadt bleibt erhalten und wird durch unterschiedliche Fassadenausformulierung betont. Jede Wohnung erhält zwar eine qualifizierte Freifläche (meist in Form von eingezogenen Loggien), dennoch wird ein urbanes Wohnen mit bewusstem Verzicht auf einen Garten angeboten. Durch die Lage in der belebten Altstadtstraße entsteht unmittelbarer Kontakt mit dem städtischen Leben. Dies wird von den Bewohnern als Qualität begriffen.

Partizipationsmöglichkeiten und Nutzerakzeptanz

Während der Planungen wurden die Eigentumswohnungen bereits beworben und verkauft. Die künftigen Nutzer konnten sich daher unmittelbar in die Planung einbringen. Der architektonische Entwurf fungierte als „Rahmen“ für die Nutzerbeteiligung und erwies sich trotz oder gerade wegen der Heterogenität der Grundrisse als belastbar. Teilweise wurden auch noch Planänderungen während der Bauphase umgesetzt. Eine Besonderheit stellen Schaltzimmer im ersten Bauabschnitt (Häuser 6 und 8) dar: in den Obergeschossen konnten diese an der Schnittstelle zwischen den historischen Häusern gelegen Zimmer wahlweise einer Wohnung zugeordnet werden. Der Verkaufserfolg (alle Wohnungen wurden während der Bauphase verkauft) zeugt von hoher Akzeptanz der Planung.



Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Energieeffizienz und Klimaschutz

Im ersten Bauabschnitt, also der Sanierung der Gebäude Obere Bachgasse 6 & 8, wurde die Heizzentrale so ausgelegt, dass diese das Gebäude Obere Bachgasse 4 mit versorgen kann.

Es handelt sich um eine Gas-Brennwerttechnik mit Solarthermie für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung.

Die historisch besonders wertvollen Außenwände wurden mit Kalkzementputz und Sanierschlämme versehen, andere Außenwände wurden mit Wärmedämmverbundsystem geschützt. Die Dachdämmung wurde dem heutigen Standard angepasst. Fenster und Türen bestehen aus Holzrahmen mit Wärmeschutzverglasung.

Somit konnte für den historischen sanierten Bauabschnitt 1 das CO₂-Sanierungsprogramm der EnEv 2007 100% und für den Neubau ein KfW 60 Stand erreicht werden.

Nutzung von Brachen und Baulücken

Die Gebäude 6 & 8 standen mehrere Jahre leer und waren baufällig. Am Baudenkmal, Obere Bachgasse 6, mussten über Jahre hinweg Stütz- und Zugstangen das Gebäude bzw. die Nachbarn und Passanten schützen. Auf dem Grundstück Obere Bachgasse 4 waren ruinenartige Mauerreste vorhanden. Die Flächen sind zu ungemühten Müllplätzen verkommen.

Die jetzt vorliegende sanierte und geschlossene Bebauung lässt die oben genannten Umstände vergessen.

Wirtschaftliche, tragbare Baufolgekosten

Durch die Verwendung von hochwertigen und langlebigen Materialien, verdichteter Bauweise, effektiver Energienutzung sind die Baufolgekosten als gering und sehr wirtschaftlich einzustufen.

Gesundheitsverträglichkeit

Großer Wert bei Planung und Ausführung wurde auf Schallschutz und bauphysikalische Details gelegt. Die Baumaßnahme wurde von einem Bauphysiker begleitet. Da der Dachstuhl in Sichtkonstruktion erstellt wurde, konnte auf chemische Behandlung verzichtet werden. Bei der Baustoffwahl wurden überwiegend natürliche Produkte verwendet, wie im folgenden Punkt dargestellt.

Dauerhafte Materialien und Bauweisen

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise erstellt bzw. saniert. Verarbeitet wurden überwiegend Ziegelbaustoffe für Dachdeckung und Mauerwerk. Die Zwischendecken wurden als Holzbetonverbunddecken im historischen Teil und als Stahlbetondecken im Neubau hergestellt. Fenster und Türen bestehen aus Holzbaustoffen. Die Treppenhäuser sind in Sichtbeton im Haus 8 hergestellt und mit Naturstein belegt im Haus 4. Wandoberflächen sind Gips-Kalk bzw. Kalk-Zementputz bekleidet und mit Bio-Silikatfarben beschichtet. Bäder wurden im Spritzbereich mit keramischen Material verblendet. Die Bodenbeläge sind in den Bädern mit hochwertigem keramischen Material belegt. Alle anderen Bereiche sind überwiegend mit Eichenholzdielen belegt.



Gebäudedetails

Obere Bachgasse 6 & 8

Umbau & Denkmalschutz

Anzahl der Wohnungen:	6
Gewerbeneinheiten:	1
Wohnfläche:	736 m ²
Gewerbliche Nutzfläche:	164 m ²
umbauter Raum:	5.143 m ³
Grundstücksfläche:	363 m ²
Grundflächenzahl GRZ:	0,92
Geschossflächenzahl GFZ:	2,77
Stellplätze:	2
Baukosten:	2.100.000.- €
Bauzeit:	09/2008 - 07/2009
	10 Monate

Energiekonzept:

CO₂ Sanierungsprogramm EnEV 2007, 100 % Heizanlage für das Folgegebäude mit ausgelegt, eine Zentrale für alle Gebäude

Obere Bachgasse 4

Neubau

Anzahl der Wohnungen:	3
Wohnfläche:	306 m ²
umbauter Raum:	1.850 m ³
Grundstücksfläche:	136 m ²
Grundflächenzahl GRZ:	1
Geschossflächenzahl GFZ:	4
Stellplätze:	3
Baukosten:	750.000.- €
Bauzeit:	06/2009 - 04/2010
	10 Monate

Energiekonzept:
KFW 60, Zentrale in Haus 6



Projektbeteiligte

Bauherr

Ideal Bau Concept GmbH
Herr Dipl. Ing. FH Peter Reber
Luitpoldstr. 22
92637 Weiden
09 61/38 18 95-18
info-weiden@ideal-bau-concept.de

Ansprechpartner Stadt Weiden

Untere Denkmalschutzbehörde
Baugenehmigungsbehörde
Herr Marcus Rudnik
Dr.-Pfleger-Str. 15
92637 Weiden
09 61/81 61 01
marcus.rudnik@weiden-oberpfalz.de

Planung & Bauleitung

Haus OB 4: Lph 1-9
Haus OB 6+8: Lph 4-9
2G Architekten & Stadtplaner
Sebastian Grundler & Martin Gebhardt
Sedanstraße 12
92637 Weiden/OPf.
Tel. 0961 47024590
info@2g-architekten.de

Mitarbeiter

Petra Baier
Markus Braun
Peter Meixner

Petra Ferazin-Grundler
Rodrigo Abarzúa

Haus OB 6+8: Lph 1-3
Architektengemeinschaft
Weber + Würschinger
Urbanstr. 116
10967 Berlin
0 30/61 28 61 66

Statik

Haus OB 6+8
Bräutigam Consult
Oberer Markt 15

92507 Nabburg
0 94 33/ 2 40 70
braeutigam@braeutigam-consult.de

Haus OB 4

Dipl.-Ing. Stefan Maier
Hammerharlesberg 12
92637 Theisseil
0 96 02/91 81 70
info@s.maier@ifb-maier.de

Elektroplanung

Ingenieurbüro Reber
Obere Bachgasse 8
92637 Weiden
09 61/38 18 95-0
info-team1@ib-reber.de

HLS-Planung

Energietechnik Dobmeyer
Obere Bachgasse 1
92637 Weiden
09 61/4 70 50-81
info@dd-planung.de

Archäologische Dokumentation

Jochen Scherbaum
Unterer Kaulberg 2
96049 Bamberg
09 51/5 19 03 66
scherbaum@bnv-bamberg.de

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Kons. Herr Karl
Herr Dr. Gieß
Hofgraben 4
80539 München
0 89/21 14 233
poststelle@bfd-bayern.de

Bauforschung

Stephanie Bassen
Herr Benke
Brunhildstr. 18
93051 Regensburg
09 41/79 39 09

Prüfsachverständige LGA Landesgewerbeanstalt Bayern für Standsicherheit

Herr Höllein, Herr Graulke
Prüfeninger Str. 137
93049 Regensburg
09 41/38 31-0
lga-r@lga.de

Baugrundgutachten

Institut Dr. -Ing. Gauer Ingenieur-GmbH
Fasanenweg 24
92721 Störnstein
Tel: 09602 - 9410-0

Vermessung

galileo-ip Ingenieure GmbH
Auf der Haide 2
92665 Altenstadt a. d. WN
0 96 02/94 40 70
info@galileo-ip.de

Bauphysik

Bauphysikalische Beratung und Schallschutz
IBAS Ingenieurgesellschaft
Herr Rüger
Nibelungenstr. 35
95444 Bayreuth
09 21/75 74 30
info@ibas-mbh.de

Luftdichtigkeitsprüfung

Ingenieurbüro für Wärmebildtechnik
Adrian Blödt
Ahornweg 3
92702 Kohlberg
0 96 08/ 5 83
info@bubing.eu

Brandschutz & SiGeKo

2G Architekten & Stadtplaner
Sebastian Grundler & Martin Gebhardt
Sedanstraße 12
92637 Weiden/OPf.
Tel. 0961 47024590
info@2g-architekten.de







2G Architekten & Stadtplaner
Sebastian Grundler & Martin Gebhardt
Sedanstraße 12 - 92637 Weiden/OPf.

Tel. 0961 47024590
info@2g-architekten.de
www.2g-architekten.de