

AUSZEICHNUNGSVERANSTALTUNG



ARCHITEKTUR FORUM ZWICKAU 2024

Samstag, 14. September 2024
August Horch Museum Zwickau



STADT ZWICKAU

AUTOMOBIL- UND
ROBERT-SCHUMANN-STADT



ArchitekturForum Zwickau 2024

Auszeichnungswürdig: Baukultur fortschreiben, Gesicht der Stadt erhalten

Aus Alt mach Neu: Dass das ArchitekturForum der Stadt Zwickau in diesem Jahr ausschließlich Sanierungsobjekte auszeichnet, ist kein Zufall. Vielmehr haben sich die drei Bauherren bewusst dafür entschieden, bestehende Objekte zu modernisieren, Baukultur fortzuschreiben, das unverwechselbare Gesicht der Stadt zu erhalten – und es ist ihnen sichtlich gelungen! Die vier Träger – Architektenkammer, Industrie- und Handelskammer, Kreishandwerkerschaft und Stadtverwaltung – beglückwünschen die Preisträger auf das Herzlichste.

Gespannt sein dürfen die Besucher auf den Festvortrag zur Auszeichnungsveranstaltung am 14. September im August Horch Museum. Mit dem Titel „Architekturgeschichte neu denken – und für Zwickau neu schreiben...“ benennt Prof. Dr. Friedrich von Borries gegenwärtige Herausforderungen beim Planen und Bauen. Der Professor für Designtheorie an der Hochschule für bildende Künste Hamburg – der in Karlsruhe, Brüssel und Berlin Architektur studiert hat – spricht über notwendige Bescheidenheit, über Ressourcen und Geldbeutel schonende Konzepte, über zukunftsweisende, manchmal provokative, aber auf jeden Fall inspirierende und überraschende Denkmodelle.

Eine Erfolgsgeschichte ist auch das ArchitekturForum Zwickau. Seit 1997 begleitet es das aktuelle Baugeschehen der Region, zeigt Entwicklungen im In- und Ausland auf, vermittelt Anregungen zum künftigen Bauen, Leben und Wohnen. Gleichzeitig möchten die Veranstalter den Blick auf beispielhafte Neubauten und Sanierungen lenken, Bauherren würdigen sowie Investoren, Bauschaffende und Bürger ins Gespräch bringen. Mit der 20. Auszeichnungsveranstaltung werden die Bauherren von insgesamt 82 Objekten geehrt.

Kontakt: Ekkehard Wunderlich, Stellvertretender Geschäftsführer der IHK Regionalkammer Zwickau, Tel. 0375 814-2411



Samstag, 14. September 2024

9.30 Uhr Empfang und Kaffee

10.00 Uhr **Eröffnung**
Ekkehard Wunderlich, stellvertretender Geschäftsführer der
IHK Regionalkammer Zwickau

Grußwort
Dipl.-Ing. Andreas Wohlfahrt, Präsident der Architektenkammer Sachsen

Festvortrag
„Architekturgeschichte neu denken – und für Zwickau neu schreiben...“
Prof. Dr. Friedrich von Borries, Professor für Designtheorie an der Hochschule für
bildende Künste Hamburg
(Kurzvita von Prof Dr. Borries siehe Seite 24)

11.00 Uhr **Auszeichnung gelungener Bauwerke in Zwickau**
Constance Arndt, Oberbürgermeisterin der Stadt Zwickau

Musikalische Umrahmung
Thomas Unger, Klavier (Robert Schumann Konservatorium Zwickau) und
Frank Gareis, Saxofon (Theater Plauen-Zwickau)

Moderation
Kathrin Buschmann, IHK Regionalkammer Zwickau und
Jens Raußer, Leiter des Stadtplanungsamtes

anschließend Gespräche am Büfett

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG

Polizeidirektion Zwickau

Bauherr: Freistaat Sachsen
Staatsbetrieb Sächsisches
Immobilien- und Baumanagement
Niederlassung Zwickau
Dr.-Friedrichs-Ring 2A
08056 Zwickau

Planer: Code Unique Architekten GmbH
Katharinenstraße 5
01099 Dresden

TEILRÜCKBAU, UMBAU UND SANIERUNG

Mehrfamilienhaus Neuplanitz

Bauherr: WEWOBAU
Westsächsische Wohn- und
Baugenossenschaft eG
Allendestraße 36a
08062 Zwickau

Planer: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft
für Bauwesen mbH Zwickau
Äußere Schneeberger Straße 152
08056 Zwickau

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE SANIERUNG

Fachwerk-Wohnhaus Cainsdorf

Bauherr: Ronald Gerschewski und Katja Böhm
Feldstraße 6
08064 Zwickau

Planer: BAUCONZEPT Planungsgesellschaft mbH
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein und
Niederlassung Zwickau
Hauptmarkt 15/16
08056 Zwickau



AUSGEZEICHNETE OBJEKTE

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE SANIERUNG,
UMBAU UND ERWEITERUNG

Polizeidirektion Zwickau

Lessingstraße 17, 08058 Zwickau

Bauherr:

Freistaat Sachsen
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement mbH
Niederlassung Zwickau
Dr.-Friedrichs-Ring 2A
08056 Zwickau

Planer:

Code Unique Architekten GmbH
Katharinenstraße 5
01099 Dresden



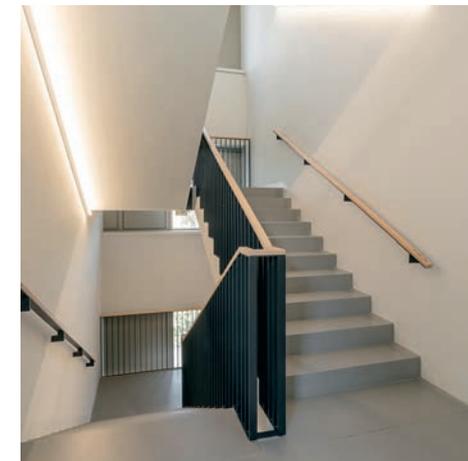
Brückenschlag

Drei markante architektonische Zeitzuge des begonnenen 20. Jahrhunderts prägen die Nordflanke des freiräumlichen Gefüges aus Platz der Völkerfreundschaft und Rosenwiese. Die Ingenieurschule von 1903, das Städtische Museum mit Ratschulbibliothek von 1914 und das Königliche Amtshaus von 1916 geben der demografischen Entwicklung, der im Ergebnis einer vielschichtigen Wirtschaftsstruktur vorhandenen Finanzkraft und damit der raumordnerischen Bedeutung Zwickaus das angemessene bauliche Gesicht. Ihr bedeutender baugeschichtlicher Wert ist unbestritten. Die Sanierung, mehr noch der Weiterbau, sind anspruchsvolle Aufgaben.

Das Polizeiobjekt gewordene Amtshaus und die Ergänzungen der 1960/70er-Jahre sind 2005, zu Beginn der Vorbereitungen, sowohl baulich als auch moralisch verschlissen und genügen nicht

annähernd einer bedarfsgerechten Unterbringung. Der Freistaat Sachsen als Bauherr für die Polizeidirektion Zwickau erkennt die Notwendigkeit zu handeln. Code Unique Architekten GmbH aus Dresden, Gewinner im VOF-Verfahren, präsentieren die zeitgemäße Lösung einer Behörde, welche wesentlich für das Einhalten der grundgesetzkonformen Ordnung steht, die Sicherheit der Bürger gewährleistet, transparent ist und mit Respekt behandelt werden will. Feste Größe sind denkmal-schutzrechtliche Belange des Hauptgebäudes und von Teilen des Montagebaus. Dies und die Vorgaben des Nutzers verwirklichen sich als Ensemble zweier Gebäudewinkel um einen mit Stellplätzen belegten Innenhof. Der gewinkelte Hauptbau steht für das Bewahren historischer Werte. Dort, an der Lessingstraße, befindet sich der entsprechend gesicherte öffentliche Zugang. Entlang der Kolpingstraße ist der verlängerte Montagebau durch eine Ergänzung an der Westflanke ebenfalls

zum Winkel geworden. Dessen klar strukturierte Metallfassade steht mit der formalen Sprache klassischer Moderne für Sachlichkeit. Nun anthrazitfarben beziehen straßenseitig das raumhohe EG-Band der Betonformsteine und hofseitig die Garagentore den Neubau ein. Deutlich fassadenidentisch verlängert, betont der Viergeschossiger konsequent die kontrastierende Blockrandsituation der von Stadtvillen geprägten Kolpingstraße. Entfernt wurde der zweigeschossige abriegelnde Verbinder zwischen Haupt- und Montagebau. Er ist im 1. OG einem verglasten Übergang gewichen. Spöttisch „Beamtenlaufbahn“ genannt, akzentuiert der filigrane Brückenschlag die Zufahrt von der Walther-Rathenau-Straße und gibt den Blick in das Innere frei. Vor Fassaden wurde zum Fußweg hin auf sperrende Einfriedungen verzichtet. Die dezente Fassadenfarbigkeit differenziert baugeschichtlich zwischen ockerfarbenem Putz mit nussbraunen Fensterrahmen des Hauptbaues und großflächigen bronzefarbenen Metallelementen des erweiterten Montagebaus. Die eingeschichteten anthrazitfarbenen Fensterbänder sind oberflächenplastisch als zweite Ebene hinter fassadenbündiger unterbrochener Sekundärverglasung eingeordnet. Innere Sonnenschutzlamellen beleben zusätzlich. Verbindend anthrazitfarben zeigen sich die Tore und die Maste der teils geschosshohen, strichcodeartig angeordneten Leuchten. Auch das ensembleeinheitliche Innere entspricht dem funktionellen Anspruch. Die monochrome Grundhaltung in gestuften Tönen von Weiß bis Anthrazit überzeugt. Türen in warmen Grau sind die gefühlvolle Alternative zum massiven taubenblauen Geländer des wieder im



Urzustand beeindruckenden Haupttreppenhauses. Lichtbänder entlang der Deckenkehlen garantieren in den Gängen die erforderliche Helligkeit. Die schlüssig gewählte formale Sparsamkeit prägt sich angenehm ein. Zwickau ist entsprechend Landesentwicklungsplan Oberzentrum, ist Ort der höchsten Zentralitätsstufe. Dieser Status wird in Abständen auf Angemessenheit geprüft und wo erforderlich verändert. Die natürliche Aufgabe des Freistaates zur rechtskonformen Ausgestaltung seiner Objekte stärkt die Zentralität. Würdigung ist angemessen, wenn wie vorstehend beschrieben, sich dies in beispielhafter Weise, eine stabile Brücke schlagend, vollzieht.

Dipl.-Ing. Helmut Pfefferkorn



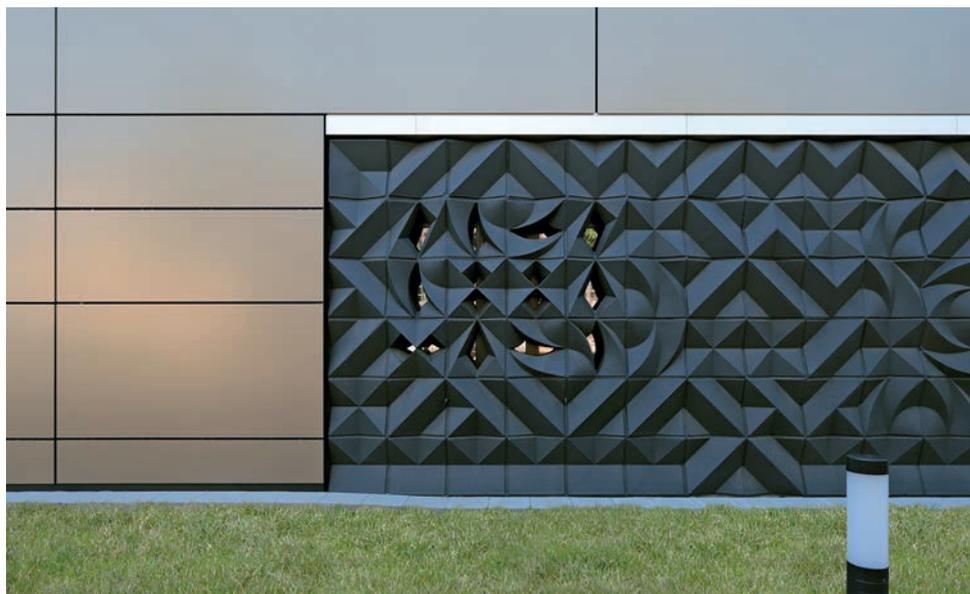


Die Liegenschaft der Polizeidirektion bestand aus mehreren Gebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Der Hauptbau mit Ostflügel wurde als Königliches Amtshaus für die Bezirkssteuereinnahme, für das Straßen- und Wasserbauamt und für das Landbauamt Sachsen in den Jahren 1914 – 1916 errichtet. Der Ostflügel wurde teilweise für Dienstwohnungen genutzt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. In den Jahren 1976 bis 1977 erfolgte die Erweiterung und Vervollständigung des Areals zwischen Kolping-, Walther-Rathenau- und Lessingstraße durch einen Verbindungsbau und den Neubau Nord, einem

Montagebau mit zeittypischen Elementen. Der Montagebau wurde in Richtung des Finanzamtes sowie rechtwinklig entlang der Finanzamtsfassade um einen Büroanbau mit Garagen im Erdgeschoss erweitert. Der Erweiterungsbau setzt sich entlang der Kolpingstraße in Tiefe und Höhe des Montagebaus (4-geschossig, unterkellert mit Flachdach) fort, so dass beide Baukörper gestalterisch zu einem neuen Gebäude verschmelzen. Entlang der Finanzamtsfassade setzt sich der Erweiterungsbau 3-geschossig, nicht unterkellert mit Flachdach fort. Die tragende Konstruktion des Erweiterungsbaus ist als Stahl-

betonskelett in Ortbetonbauweise, bestehend aus Flachdecken und Stützen, kombiniert mit einzelnen Wandscheiben und Kernen der Treppenhäuser bzw. der Aufzüge und Schächte geplant. Die Gründung des Erweiterungsbaus entlang der Kolpingstraße erfolgte mittels elastisch gebetteter Bodenplatte. Die Gründung des rechtwinklig entlang der Finanzamtsfassade angeordneten Neubaus wurde mittels Großbohrpfählen ausgeführt. Gestalterisch wird nicht zwischen Bestand und Neubau unterschieden. Hinter dem modernen Erscheinungsbild verbirgt sich sowohl ein Neubau

als auch der unter Denkmalschutz stehende Montagebau aus den 1970er-Jahren. Die Metallfassade vermittelt einen einheitlich wirkenden Baukörper. Das Fassadenmaterial ist eine Bekleidung aus eloxiertem bzw. einbrennlackiertem Aluminium, welches sich in seiner Farbgebung an den hellen Gebäuden der nahen Umgebung orientiert. Die Fensterbänder sind mit einer zweischaligen Verglasung aus inneren Fenstern und einer vorgehängten Einfachverglasung als äußere Schale versehen. Diese hinterlüftete Einfachverglasung erfüllt an Nord- und Südseite unterschiedliche Funktionen. Während an der Südseite der im





Scheibenzwischenraum angeordnete Sonnenschutz durch die äußere Schale witterungsgeschützt und damit windunabhängig geführt wird, ermöglicht die äußere Schale an der Nordseite eine Fensterlüftung trotz starker Lärmbelastung durch den Verkehr der Kolpingstraße. Historische Fassadenelemente aus Beton wurden saniert und als gestalterisches Element in die Ansicht entlang der Kolpingstraße integriert. Im Inneren des Gebäudes kann man den Bestandsbau unter anderem an einem Treppenhaus ablesen, welches weitgehend in seiner ursprünglichen Form erhalten wurde. Der Terrazzobodenbelag wurde saniert und ergänzt. Die Treppenläufe erhielten ein geschlossenes neues Metallgeländer. Das Gebäudedach beherbergt eine Photovoltaikanlage. Der Hauptbau/Ostflügel als traditioneller Mauerwerksbau mit Stahl-Hohlsteindecken im Unter- und Erdgeschoss, Holzbalkendecken in den

oberen Geschossen sowie einer Lochfassade mit Natursteinsockel aus Porphyrt wird in wesentlichen Strukturen im Bestand erhalten. Kratzputz wird nach alten Vorbild neu aufgebracht. Putzintarsien werden erhalten. Die Bestandsfenster unterschiedlichen Alters wurden nach historischem Vorbild unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erneuert. Die Unterbringung der unterschiedlichen Dienstleistungen erforderte jedoch umfangreiche Ertüchtigungen der inneren Raumstrukturen infolge statischer, bauphysikalischer und brandschutztechnischer Anforderungen. Alle Oberflächen von Fußböden, Decken und Wänden sind erneuert, wobei ein einfaches, praktisches und technisches Erscheinungsbild der Innenräume unter Beachtung des Denkmalschutzes angestrebt wurde. Die Notwendigkeit von zwei baulichen Fluchtwegen erforderte an der Nordseite des Ostflügels den Anbau eines

Treppenhauses. Dieses wird gestalterisch so angepasst, dass es als neues Bauteil nicht wahrnehmbar ist. Der Ostflügel wird durch den Einbau eines Aufzuges im Treppenhaus am Übergang zwischen Hauptbau und Ostflügel barrierefrei erschlossen. Im Zusammenhang mit dem Einbau des Aufzuges sowie der Notwendigkeit, mit der Treppe das Dachgeschoss des Hauptbaus anzubinden, war die bestehende Treppe durch einen Neubau mit geänderter Laufrichtung zu ersetzen. Der Ostflügel des Hauptbaus wird durch einen neuen transparenten Verbindungsgang aus einer Stahl-Glaskonstruktion mit dem Montagebau/Erweiterungsbau verbunden.

Im Neubau Nord (Montagebau und dem neu errichteten Erweiterungsbau) werden die Abteilungen der Kriminalpolizei untergebracht. In den Obergeschossen befinden sich Büroräume sowie eine Rollregalanlage, im Erdgeschoss Garagen, der Pflegestützpunkt sowie der Kriminaltechnikbereich, im Kellergeschoss Lager-, Asservaten- und Technikräume.

Im Hauptbau sind an der Westseite die Räume des Polizeireviere Zwickau, an der Ostseite sowie im Ostflügel die Räume der PD-Verwaltung untergebracht. Im Ostflügel werden dabei die Direktion, das Führungs- und Lagezentrum mit BAO-Raum, die Aktenregistraturen sowie der Serverraum als zentrale Funktionen zusammengefasst. Im KG befinden sich neben diversen Technikräumen die Umkleide- und Sanitärbereiche sowie der Raum für die Waffenschließfachanlage.

Vor Beginn der Baumaßnahmen wurden Abstimmungen mit den Naturschutzbehörden durchgeführt. Für heimische Vogelarten, z. B. Mauersegler

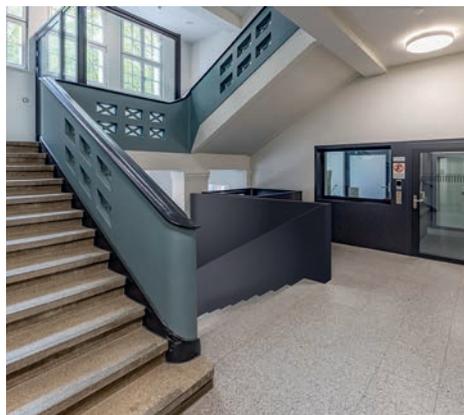


und auch Fledermäuse wurden Unterkünfte an Dach und Fassade geschaffen.

Die neugestalteten Freianlagen umfassen den als Parkplatz genutzten Innenhof des Gebäudekomplexes sowie die vorgelagerten Grünflächen entlang des umlaufenden Gehweges. Die Gestaltung verbindet sowohl funktionale, gestalterische als auch ökologische Aspekte.

Die genehmigten Gesamtbaukosten betragen ca. 43,5 Mio. Euro. Für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden wurde bei einem Fördersatz von 90 % der förderfähigen Ausgaben eine Finanzierung in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro für den Montagebau und ca. 4,6 Mio. Euro für den Hauptbau/Ostflügel bereitgestellt. Die Finanzierung erfolgte zu 80 % aus Mitteln des EFRE und 20% aus Landesmitteln.

Die Bauausführung erfolgte in mehreren Bauabschnitten von 07/2017 bis 06/2023.





AUSGEZEICHNETE OBJEKTE

TEILRÜCKBAU, UMBAU UND SANIERUNG

Mehrfamilienhaus Neuplanitz

Neuplanitzer Straße 4-12, 08062 Zwickau

Bauherr:

WEWOBAU, Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG
Allendstraße 36a
08062 Zwickau

Planer:

S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH Zwickau
Äußere Schneeberger Straße 152
08056 Zwickau

Wie viele Wohnblöcke vom TYP WBS 70 gibt es im Osten Deutschlands? Diese Zahl zu ermitteln wäre müßig. Wir wissen jedoch, dass es auch in Zwickau zu viele sind, um sie alle nachhaltig zu sanieren und in Nutzung zu bringen. Die wewobau, eine der großen Wohnungsbau-genossenschaften in der Stadt Zwickau hat sich jedoch für einen differenzierten Umgang mit dem Bestand entschieden. „Die demografische Entwicklung, geänderte Anforderungen an den Wohnraum und unternehmerisch vorausschauendes Handeln sind Basis für die strategische Ausrichtung der Genossenschaften und der damit nachhaltigen Gestaltung

der eigenen Wohnquartiere“, beschreibt sie den Grundsatz auf ihrer Website. Dies ist aus baukultureller Sicht mehr als begrüßenswert. Das Gebäude wurde 1975 erbaut. Der Sechsgeschosser hatte ursprünglich knapp 4.600 Quadratmeter Wohnfläche. Die wewobau plante den Rückbau des 5. und 6. Wohngeschosses sowie des kompletten Hauseinganges Nr. 2. Nach der Baumaßnahme verbleiben nunmehr 38 Wohnungen mit rund 2.400 Quadratmetern Wohnfläche. Das Haus wurde vollständig leer gezogen und alle Mieter, die alle Mitglieder der Genossenschaft sind, wurden in adäquaten Ersatzwohnungen untergebracht.



Das Experiment, den dortigen Gebäudekomplexen eine radikale Frischekur zu verpassen und somit auch eine Lebensverlängerung, fand Anerkennung. Akteure bei diesem Experiment waren die Architekten und Ingenieure der S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH mit Sitz in Zwickau. S&P reduzierten das Volumen der Bauten, nahmen zum Teil obere Etagen weg, da die sich ohne Aufzug nicht gut vermieten lassen. Ein nahezu umlaufendes „Staffelgeschoss“ mit vorgelagerten Terrassen wird von einem weit auskragenden leicht geneigten Walmdach überdeckt, was dem Gebäude einen fast ländlichen Eindruck, mindestens aber eine menschliche Proportionierung verschafft.

Ein weiterer Schlüssel des Erfolges war der Fokus auf das Wohnumfeld – es spielt eine entscheidende Rolle für das Wohngefühl der Menschen. So entstanden für die Erdgeschosswohnungen Terrassen und kleine Gärten. Es ging darum, Gebäude und Natur dicht ineinander fließen zu lassen.

Im Gebäudeinneren wurden Grundrisse angepasst, Fenster, Balkone und Bäder erneuert, sowie energetische Umbauten durchgeführt. Im Erdgeschoss konnten „barrierearme“ Wohnungen entstehen.

Wenn auch die ambitionierte Farbgebung der Fassade und die zwar großen und komfortablen Balkonanbauten in ihrer Farbwahl etwas zurückhaltender hätten ausgeführt werden können, ist dieses Umbau- und Sanierungsergebnis ein wunderbarer Beitrag und beispielhaft für den Wohnungsbau in Zwickau.



Der wewobau ist es gelungen, aus einem Gebäude einer seriellen Siedlung ein persönlicheres Zuhause zu machen. Das Architekturforum Zwickau würdigt dieses Projekt ausdrücklich und wünscht der Bauherrschaft viel Erfolg und weitere solch gute und identitätsstiftende Projekte.

Matthias Horst
Architekt BDA DWB



Das 1975 als DDR-Plattenbau im Zwickauer Stadtteil Neuplanitz errichtete Wohngebäude wurde über 45 Jahre in seiner ursprünglichen Form genutzt. Es handelt sich um einen standardisierten Typenbau WBS 70 IW 73-6. Die Gebäudeform ist geradlinig und rechteckig mit einem Flachdach. Auf knapp 4.600 Quadratmetern Wohnfläche waren 72 Wohnungen angeordnet. Die baugleichen Drei- bzw. Vier-Raum-Wohnungen waren auf sechs Hauseingänge und sechs Wohngeschosse verteilt. Jede Wohnung hatte einen Balkon und ein innenliegendes Bad mit Wanne.



„Wohnen nach Maß anstatt Platte am Stück“

Im April 2021 begann der Teilrückbau des leergezo- gen Wohnhauses. Entfernt wurden das komplet- te Dach, die beiden obersten Etagen (4./5. Oberge- schoss), Teilbereiche am Giebel im 3. Obergeschoss, der vollständige Hauseingang Nr. 2, die Balkonanla- gen sowie die Fassadendämmung. Die verbleiben- de Bausubstanz wurde entkernt. Die Entkernungs- arbeiten im Gebäude umfassten nichttragende Wände, die Badzelle, sämtliche Einbauten und Ausstattungen wie z. B. Estrich, Türen, Fenster, Heizung, Sanitär, Elektrik, Lüftung, etc.

Nach dem systematischen Teilrückbau und der voll- ständigen Entkernung des Wohnhauses entstand der Rohbau für eine anschließende Neugestaltung des Gebäudes. Ein 15° geneigtes Walmdach in Bin- derbauweise wurde errichtet. Als Bedachung kam eine Stehfalzblecheindeckung zur Anwendung. Der 2,50 Meter große Dachüberstand auf der südlichen Balkonseite bietet Wetterschutz für die neuen rund 9 Quadratmeter großen Balkone.

Die Gebäudehülle wurde energetisch saniert und mit einer modernen Farbgestaltung neu eingeklei- det. Es wurden neue Fenster und Außentüren mit Dreifachverglasung eingebaut. Die Fassade erhielt ein neues Wärmedämmverbundsystem, sowie die obere und untere Geschossdecke wurden ge- dämmt. Die beiden Gebäudegiebel erhielten neue Öffnungen für zusätzlichen Fenster. Hauseingänge und Treppenhäuser blieben baulich unverändert. Auf den verbliebenen vier Wohnetagen entstan- den 38 individuell zugeschnittene Wohnungen. Die Einheiten im Erdgeschoss erreichen die Mieter dank Geländeauffüllung im Außenbereich über die Terrassen barrierefrei. Ebenso sind diese

Wohnungen barrierefrei gestaltet. Alle weite- ren Geschosse sind barrierearm konzipiert. Im Einzelnen wurden jeweils 18 Zwei-Raum-Woh- nungen mit ca. 65 Quadratmetern Wohnfläche und Drei-Raum-Wohnungen mit ca. 78 Quadrat- metern Wohnfläche sowie zwei Vier-Raum-Woh- nungen mit ca. 84 Quadratmetern Wohnfläche geschaffen. Die Wohnungen sind mit hochwer- tigen CV-Design-Bodenbelägen, keramischen Fliesen in moderner Optik, Badewannen oder ebenerdigen Duschen sowie mit zeitgemäßen offenen Küchen im Wohnbereich ausgestattet. Die Heizungsanlage entstand komplett neu. Der vorhandene Fernwärmeanschluss im Wohngebiet wird zum Heizen und zur zentralen Warmwas- serbereitung genutzt. Die Wärmeübertragung in den Wohnungen erfolgt mittels Heizkörpern. Die Elektrik im gesamten Gebäude sowie die Daten- technik in den Wohnungen wurde nach aktuellen Standards installiert.

Mit Abschluss der Gesamtbaumaßnahme im Januar 2023 entstand ein Wohnhaus mit dem Charakter eines Neubaus.

Projektdaten

Maßnahme:

- Bestandsgebäude: Wohnhaus WBS 70 IW 73-6 mit 72 Wohnungen, 4.561 m² Wfl., Bj. 1975
- Teilrückbau: komplettes Dach mit 4. und 5. OG, teilw. 3. OG, ein Hauseingang, Balkone
- verbleibende Bausubstanz: 38 Wohnungen, 2.557 m² Wfl.
- vollständige Entkernung (sämtliche Einbauten, nichttragende Wände, Estrich, Fenster, WDVS, etc.)

- Erneuerung Dach als Walmdach in Binderbau- weise, Bedachung Stehfalzblechdach
- Erneuerung Balkonanlagen mit ca. 9 m² Nutzf- läche
- Erneuerung energetische Gebäudehülle: WDVS, Fenster, Haustür, Dämmung obere und untere Geschossdecke
- Erneuerung Hausanschlüsse Trinkwasser, Fern- wärme, Strom, Telekom, Antenne
- Erneuerung Estrich, Wand-/Bodenbeschich- tung, Türen, etc.
- Erneuerung Sanitär, Heizung, Elektrik, Datenlei- tungen
- Neugestaltung der Außenanlage (Terrassen, Wege, Einzäunung, Begrünung)

Energiekennwerte:

- Energieversorgung: Fernwärme mit Kraft- Wärme-Kopplung
- Primärenergiefaktor 0,19
- Anteil erneuerbare Energie (Biogas) 46 %
- Endenergiebedarf Gebäude 56,3 kWh/m²
- Primärenergiebedarf Gebäude 13,8 kWh/m²
- Heizung und zentrale Warmwasserbereitung

Kosten inkl. MwSt.:

- KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion: 3.080.000 €
- KG 400 Bauwerk – Techn. Anlagen: 880.000 €
- Gesamtkosten KG 100 – 700: 4.750.000 €
- Rückbaufördermittel 233.970 €
- Gesamtkosten je m² Wfl.: 1.858 €/m²

Durchführungszeitraum:

- 04/2021 – 01/2023



AUSGEZEICHNETE OBJEKTE

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE SANIERUNG

Fachwerk-Wohnhaus Cainsdorf

Feldstraße 6, 08064 Zwickau

Bauherr:

Ronald Gerschewski und Katja Böhm
Feldstraße 6
08064 Zwickau

Planer:

BAUCONZEPT Planungsgesellschaft mbH
Bachgasse 2
09350 Lichtenstein

Niederlassung Zwickau
Hauptmarkt 15/16
08056 Zwickau

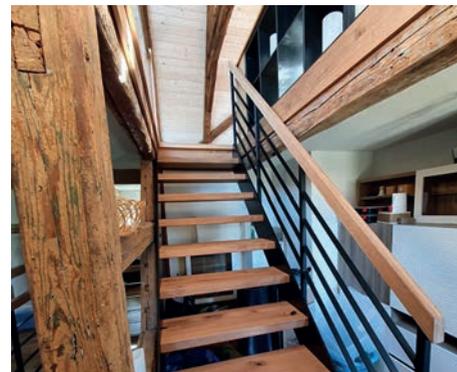


Warum entscheidet sich eine junge Familie für ein 250 Jahre altes Fachwerkhaus als Lebensort, wenn man doch schon „Eigenheimerfahrung“ hat? Die ewige Baustelle Denkmal – Liebe oder Last? Es muss wohl Liebe auf den ersten Blick gewesen sein – von Haus und Bauherrschaft gleichermaßen. Da steht ein von Hof und Garten umgebenes Fachwerkhaus in einem, einst dörflich, nun über die Jahrhunderte städtisch geprägten Siedlungsgebiet – es ist „übriggeblieben“, hat allen Unbilden und Gefahren getrotzt und überlebt. Zeugt nicht das schon von der Solidität der Konstruktion, der Beständigkeit historischer Baumaterialien, der Funktionalität von Raumstrukturen, von solidem Handwerk und dem Erhaltungswille ehemaliger Bewohner? Das mag sich auf den ersten Blick erschließen – die Magie eines so alten Hauses aber offenbart sich erst in der Arbeit am Haus. Wenn man selbst Hand anlegt, offenbart es seine Geschichte, man beginnt, es zu verstehen und es vermag zu faszinieren.

Ein Denkmal hält immer Überraschungen bereit. Um unkalkulierbare Risiken beim Bau zu minimieren, sind zunächst Bestands-/Schadensanalysen und die Beteiligung der Denkmalbehörden unverzichtbar. In ein denkmalgerechtes Nutzungskonzept, welches bestehende Strukturen berücksichtigt, darf dann die eigene Vision vom künftigen „Daheim“ einfließen. Eine denkmalconforme Planung bietet viel Sicherheit. Zweifellos ist die Sanierung eines 1774 erbauten Fachwerkhauses eine große Herausforderung. Es erfordert Mut, sich dieser zu stellen. Die Bauherren haben diese Aufgabe mit großem persönlichem Einsatz, unterstützt von Helfern, Handwerkern und fachlich begleitet durch



den, in der Denkmalpflege versierten Architekten hervorragend gemeistert. Respekt! Erst nach komplettem Rückbau früherer Um- und Einbauten wurde das hohe Maß an erhaltenen, wenn auch teils erheblich geschädigter Originalsubstanz deutlich. Denkmalgerecht repariert, wiederverwendet und ertüchtigt zeigt diese heute viele interessante Spuren der Hausgeschichte – so das Baujahr 1774, eingeritzt an einem Holzbalken über der Küche, im Treppenaufgang die senkrechten Holzstaken einstiger Lehmgefache, die heute als „Geländer“ dienen oder die historischen, denkmalgerecht aufgearbeiteten Innentüren. Die kleinteiligen Raumstrukturen im Obergeschoss blieben erhalten und sind heute Schlafraum, Kinderzimmer und moderner Sanitärbereich. Der Dachboden mit dem sichtbaren historischen Dachstuhl ist großräumig und bietet viel Platz zum Relaxen und Arbeiten. Interessant ist hier die Belichtung über die schmalen, raumhohen Fenster



am Giebel mit den vorgesetzten Holzlamellen, die zugleich den außen holzverkleideten Giebel bei Dunkelheit in ein besonderes Licht setzen. Die beiden rückseitigen Dachflächenfenster mit Austritt sind denkmalverträglich und bieten Wohnkomfort. Der Erdgeschossgrundriss wurde erhalten und der Wohnbereich nach Norden durch einen modernen Anbau erweitert. Weiterbauen am Denkmal erfordert eine stilvolle Ergänzung von hoher gestalterischer Qualität im Kontext der Denkmalsanierung. Die klare Architektur sowie eine dem Altbau angemessene Größe und Einordnung des ergänzenden Neubaus berücksichtigen den historischen Charakter des Anwesens, betonen dessen Charme und die Bedeutung der einst dörflichen Struktur. Da Terrasse und Anbau das fallende Geländeprofil berücksichtigen, bilden zwei Stufen im Fußbodenniveau eine beim Begehen des Hauses „erlebbarer“ Zäsur. Das ist ein interessantes Detail und scheint die Bedeutung des Denkmals noch zu steigern.

Geradezu spektakulär dürfte die Wirkung der gewählten Beleuchtung von verglastem Anbau und Terrasse bei Dunkelheit sein, wie die Aufnahmen erkennen lassen.

Es ist immer wieder faszinierend festzustellen, welche Ergebnisse möglich sind, wenn sich Denkmaleigentümer, Planer und Denkmal „verstehen“. Bestandserhalt, die Verwendung ökologischer Baumaterialien und der Einsatz modernster, langfristig kostengünstiger Haustechnik – hier verweise ich auf die Baubeschreibung – belegen, dass sich Denkmalschutz in Verbindung mit zeitgemäßem Bauen durchaus lohnt. Das sanierte Anwesen Feldstraße 6 steht für nachhaltigen Denkmalschutz, Ressourcenschonung, Klima- und Umweltfreundlichkeit. Das Ergebnis überzeugt und dokumentiert Baukultur, so wie wir sie heute verstehen. Das unterstreicht auch das einstimmige Votum der 9-köpfigen Jury zur Auszeichnung durch das ArchitekturForum 2024. Der Zeitpunkt ist perfekt, denn das Haus ist in diesem Jahr genau 250 Jahre alt. Die Auszeichnung ist ein Bauherrenpreis und zugleich eine Hommage an alle, die dem Haus dieses hohe Alter ermöglicht haben. Unser Dank gilt heute Frau Böhm und Herrn Gerschewski als Bauherrschaft, Eigentümer und Bewohner. Sie dürfen stolz sein auf ihr altes/neues Haus, das sich durch die überzeugende Symbiose von Alt und Neu „sehen“ lassen kann! Herzlichen Glückwunsch zu dieser Auszeichnung! Wir wünschen Ihnen in ihrem „Eigenen Heim“ ein langes, glückliches Familienleben und so manchen staunenden Besucher. Alles Gute!

Dipl.-Ing. Steffi Haupt



Historischer Hintergrund

Cainsdorf hat seinen Ursprung im 12. Jahrhundert. Nach der ersten urkundlichen Erwähnung 1382 siedelten ab dem 15. Jahrhundert Handwerker im Ort. Die Steinkohle prägte die Gegend seit dieser Zeit bis in das 20. Jahrhundert. Noch heute sind die Ausläufer der Kohleflöze an der Mulde neben der Cainsdorfer Brücke erkennbar. Zumeist waren es Bauern, die den Kohleabbau als Nebenerwerb betrieben. Im Jahr 1839 führte die Steinkohle zur Ansiedlung der Eisenindustrie mit der Königin Marienhütte. Die Feldstraße ist ein steiler Weg und verbindet Cainsdorf mit dem benachbarten Wilkau. Das Häusleranwesen wurde 1774 als Umgebendehaus errichtet. Die in Schlesien traditionelle Bauweise wurde in den Befunden der Decke über dem Erdgeschoss nachgewiesen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts erhielt das Haus sein heutiges Erscheinungsbild.

Das Grundstück wurde im Laufe der Zeit durch Teilungen, welche heute noch an den Flurstücksbezeichnungen ablesbar sind, erheblich verkleinert. In historischen Lageplänen und aus verfügbaren Archivalien lässt sich ein weiteres Gebäude, mutmaßlich eine Scheune, nachweisen. Diese wurde im vergangenen Jahrhundert durch eine Garage ersetzt.

Planung und Gestaltung Freianlagen

Die Gebäude bilden das Gerüst für die zeitgemäße Neuanlage der Freianlagen. Dabei erfolgte die Umsetzung der Erschließung und Pkw-Stellplätze in Segmentbogenpflaster aus gebrauchtem Granit, die Zuwegungen zu den Eingängen in Theumaer Schiefer und die Terrasse in Lärche, der Grillplatz.

Das Bestandsgrün wurde ergänzt durch alte Obstsorten, ein entstehender Bauerngarten bzw. ein neues Gewächshaus runden die Situation ab.

Architektur

Das Wohnhaus wurde im Laufe der 250 Jahre stark verändert. So machte sich ein kompletter Rückbau aller nachträglich eingebrachten Wand- und Deckenverkleidungen, gut gemeinten Dämmstofflagen, Plattenwerkstoffe, Vorwände, Installationen, Nutzschichten und Abdichtungen einschließlich der Dachhaut und der Giebelverkleidungen erforderlich. Die Baustoffe wurden getrennt in 40 Containern entsorgt. Dahinter verborgen waren Ziegelmauerwerk im Erdgeschoss und die Fachwerkwände im Obergeschoss, Holzbalkendecken und der Dachstuhl. Bemerkenswert ist der hohe Anteil an Originalsubstanz. Die Raumstruktur, der überwiegende Teil der Lehm- und Fachwerkkonstruktionen, die Holzkonstruktionen und die klassizistischen Türen zu den Haupträumen im Erdgeschoss blieben erhalten. Das Gebäude besitzt einen kleinen Lagerkeller. An dessen Größe, verdrehter Ausrichtung zu den Grundmauern und den vorgefundenen baulichen Kompromissen lässt sich die körperlich schwere Arbeit vor über 200 Jahren auf dem Gestein im Untergrund erahnen.

Die heutige Architektur greift zeitlich den Einbau des massiven Erdgeschosses Anfang des 20. Jahrhunderts auf, die Strukturen werden übernommen, die Küche erhält eine zeitgemäße Erweiterung nach Norden und dabei spiegelt sich die Zäsur zwischen alt und neu in der Bauform, der Verglasung und im Boden wieder.

Das Niveau folgt über zwei Stufen dem fallenden Gelände und es entsteht hierdurch eine angenehme Höhe für den großen Wohn-/Essbereich. Das Obergeschoss weist mit der 6/6 Teilung der Fenster bei entsprechender Größe auf die Historie des Hauses. Es zeigt auf der Südseite das Fachwerk, während die Giebel bzw. die Nordfassade mit einer traditionell ausgeführten Kriecher/Decker-Schalung verkleidet wurden. Mit Lehmsteinen, Wandheizung und Lehmputz wurden die Außenwände innen ergänzt, wodurch eine neue Qualität entsteht. Die Fachwerkwände zum Flur bleiben sichtbar.

Die Dachfläche erhielt sächsischen Bieber, schwarz engobiert, und – nicht einsehbar – zwei schlanke Austritte. Viel Licht strahlt über die Lamellenfenster im Giebel in den Dachraum. Der historische Dachstuhl ist erlebbar, die gekalkte Schalung verstärkt den Kontrast, Holzfaser- und Reflexionsdämmung tragen zur schlanken Geometrie bei und halten die Ortgänge filigran. Die Wärmeversorgung des Hauses setzt auf eine Wärmepumpe, kombiniert mit Pufferspeicher und Flächenheizungen in Wand und Böden. Unterstützt wird die Idee durch einen wassergeführten Kamin sowie eine PV-Anlage auf dem benachbarten Garagendach.

Nutzungskonzept

Die Bauherren suchten nach einem Ort zum gemeinsamen Ankommen und ein Zuhause für ihr Kind. Neugier auf das Abenteuer, handwerkliches Geschick und Unterstützung aus dem Umfeld führten sie auf diesen Weg. Das Konzept des Hauses lebt von der Spannung der offenen Wohn-



räume im Erdgeschoss sowie dem Dach und der kleinteiligen Nutzung des Zwischengeschosses (Schlafen, Ankleide, Kinderzimmer). Die Treppen zwischen den Geschossen liegen nicht übereinander, hierdurch gelingt ein stimmungsvoller Bereich im Obergeschoss.

Raumgestaltung

Konsequent verfolgt wird ein Dreiklang aus dunklem Schieferboden im Erdgeschoss, Holz in den Etagen darüber, einem Weiß für alle Flächen und einem Anthrazit für alle Metalle. Wir wünschen der Bauherrschaft eine glückliche Zeit in ihrem Haus.



Kurzvita Prof. Dr. Friedrich von Borries

Prof. Dr. Friedrich von Borries (*1974) studierte Architektur in Karlsruhe (KIT), Brüssel (ISA St. Luc) und Berlin (UdK) und war Gastwissenschaftler an der ETH Zürich und dem MIT Cambridge (Mass.)

Seit 2009 lehrt er an der Hochschule für bildende Künste Hamburg.

Als Gegenwartsanalytiker und Zukunftsgestalter agiert er in den Grenzbereichen von Stadtentwicklung, Architektur, Design und Kunst.

„Als Wissenschaftler versuche ich, die Welt zu verstehen. Als Gestalter versuche ich, sie zu verändern. Deshalb setze ich mich forschend und entwerfend mit den politischen Fragen auseinander, die unsere Gegenwart bestimmen.“

Auflage: 150 Exemplare

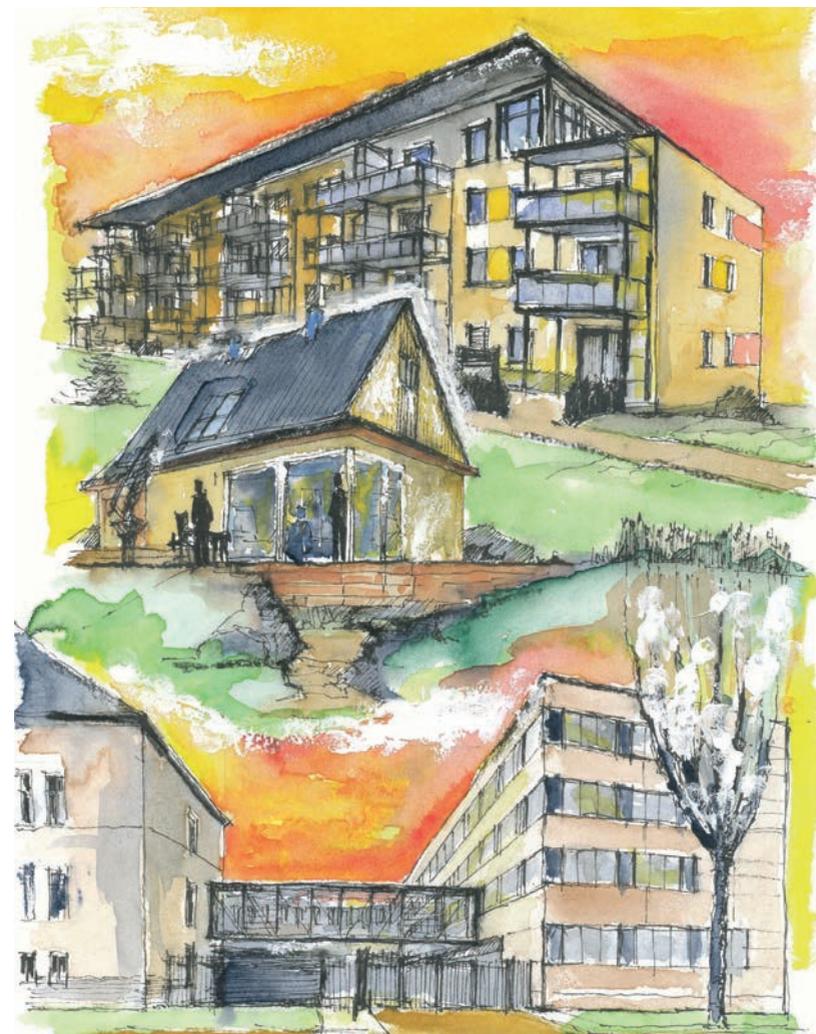
Redaktionsschluss: 02.09.2024

Satz, Gestaltung: Dirk Häuser, Presse- und Oberbürgermeisterbüro

Druck: Zschiesche GmbH, Wilkau-Haßlau

Fotos: Polizeidirektion Zwickau: Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement bmH, David Nuglisch (Seiten 2, 8, 10, 12 und 13), Code Unique Architekten GmbH (Seiten 6, 8, 9, 11 und 12); Mehrfamilienhaus Neuplanitz: Helmut Pfefferkorn (Seite 2 und 17), Yves Wendler (Seite 2), Angela Dressel (Seite 14), Daniela Böttcher (Seite 16), Sophie Allegue (Seite 18); Fachwerk-Wohnhaus Cainsdorf: Angela Dressel (Seite 2), BAUCONCEPT Planungsgesellschaft mbH (Seiten 2, 20, 23 und 25), Helmut Pfefferkorn (Seite 22);

Collage: Helmut Pfefferkorn (Seite 27)



TRÄGER DES ARCHITEKTURFORUMS

Industrie- und Handelskammer Chemnitz, Regionalkammer Zwickau

Äußere Schneeberger Straße 34, 08056 Zwickau

Tel.: 0375 8142410, Fax: 0375 814192410

Ansprechpartner: Ekkehard Wunderlich, Stellvertretender Geschäftsführer

Kreishandwerkerschaft Zwickau

Dr.-Friedrichs-Ring 8, 08056 Zwickau

Tel.: 0375 353060, Fax: 0375 3530623

Ansprechpartner: Achmed Neef, Gestalter im Handwerk, Tel.: 037607 5496

Architektenkammer Sachsen, Kammergruppe Zwickau

Haus der Architekten, Goetheallee 37, 01309 Dresden

Tel.: 0351 317460, Fax: 0351 3174644

Ansprechpartner: Michael Uhlig, Vorsitzender der Kammergruppe Zwickau, Tel.: 0375 28969010

Stadt Zwickau

Katharinenstraße 11, 08056 Zwickau

Tel.: 0375 836101, Fax: 0375 836161

Ansprechpartner: Jens Raußer, Leiter des Stadtplanungsamtes

ARCHITEKTURFORUM ZWICKAU 2024

WWW.ZWICKAU.DE/ARCHITEKTURFORUM



**KREISHANDWERKERSCHAFT
ZWICKAU**

Körperschaft des öffentlichen Rechts



STADT ZWICKAU