



## im Paradies

Wohnen in einem alten Industriegebäude. Was sich auf den ersten Blick vielleicht nicht sonderlich attraktiv anhören mag, kann durchaus reizvoll sein. Für Architekten stellen derartige Bauvorhaben in jedem Fall eine echte Herausforderung dar. Die Nutzer wiederum profitieren von maßgeschneiderten Lösungen. Im „Alt-Paradies“ von Konstanz steht ein Beispiel dieser Baukultur. Hier wurde aus einer ehemaligen Obst- und Gemüseverwertungshalle ein Wohnhaus für acht Parteien. | Text und Fotos: Gerald Jarausch

# Spielwiese für Architekten

## Wie ein ehemaliges Industriegebäude in ein attraktives Wohnhaus verwandelt wurde

**W**eil Herausforderungen immer Anreize schaffen, sind Umbauten eine echte Spielwiese für Architekten. Nicht zuletzt aus diesem Grund nahm sich der Konstanzer Architekt Andreas Spaett zusammen mit seinem Mitarbeiter-Team ein ehemaliges Industriegebäude im Konstanzer „Alt-Paradies“ vor. Es galt, eine ehemalige Obst- und Gemüseverwertungshalle aus den 60er Jahren in ein Mehrfamilienwohnhaus umzugestalten.

Was das Architektenteam schuf, kann sich wahrlich sehen lassen. Von außen eher unscheinbar und in gewisser Weise noch der ursprünglichen Nutzung optisch verpflichtet, entpuppt sich das Wohnhaus als eine überaus durchdachte Konstruktion. Viele kleine Detaillösungen machen das Objekt nicht nur zu einem einmaligen und individuellen Wohnhaus, sondern außerdem zu einer überaus attraktiven Stätte inmitten der schönen Bodenseelandschaft.

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um eine Stahlbeton-Konstruktion. Durch die Betonrippendecke konnten die hohen Nutzlasten einer Lagerhalle abgefangen werden. Bei der Umgestaltung bot diese statische Konstruktion die idealen Voraussetzungen für die neuen Nutzungen. Die Betonrippendecke ist in den Erdgeschosswohnungen



noch heute präsent. Zusammen mit der relativ hohen Raumhöhe von etwa drei Metern ergibt sich so weiterhin ein industrieelles Wohnambiente. Indirektes Licht an dieser Rippendecke verstärkt diesen Eindruck noch.

Doch längst nicht alles an der Obst- und Gemüseverwertungshalle konnte übernommen werden. Das aus den 60er Jahren stammende und marode Fertigteildach des Gebäudes zum Beispiel war statisch in einem nicht mehr guten Zustand und musste deshalb komplett erneuert werden.

### Hoch hinaus

Dafür ging es hoch hinaus. Als einzige Änderung der Gebäudekubatur zielt heute ein Kubus das Dach des Hauses. Viel Glas und die Ausrichtung einer Dachterrasse in westlicher Richtung sorgen für viel Licht. Gleichzeitig wirkt die Erhöhung des Komplexes dadurch nicht sehr mächtig und stört die bestehende Bebauung in der direkten Nachbarschaft in keiner Weise. Exklusiv ist der Ausblick von der Dachterrasse, der oft sogar einen traumhaften Sonnenuntergang einschließt, dennoch. Das Wohnhaus im Konstanzer „Alt-Paradies“ bietet

einen weiten Blick in die Bodenseelandschaft und auf den schweizerischen Seerücken.

### Durchdachte Technik

Ebenfalls auf dem Dach befindet sich eine 30 Quadratmeter große Solarthermieanlage. Sie versorgt das Haus und die Wohnungen mit warmen Brauchwasser und Heizungsenergie. Die Wohnungen werden nämlich über ein ausgeklügeltes System von Wandheizungen erwärmt. Zudem benötigen sie relativ geringe Temperaturen. Die wohlige und gleichmäßige Wärmeverteilung wird nicht zuletzt durch den geringen Energiebedarf des Gebäudes ermöglicht. Das besitzt den KfW 60-Standard und benötigt deshalb weniger als 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr an Energie. Erreicht wurde dieser Standard durch eine zusätzliche, rund 12 Zentimeter starke Außendämmung des Gebäudes. Darüber hinaus sorgt eine Holzpellets-Heizung samt einem 2000-Liter Wasserspeicher für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.



Nicht gerade ein ansprechendes Äußeres: Das Gebäude vor dem Umbau.

# Fensterlos und doch hell

Die Lichtkonzeption vor allem im südlichen Bereich war für das Planungsteam eine besondere Herausforderung. Da das Gebäude auf der Südgrenze steht, kann keine direkte Belichtung über die Wände, beziehungsweise Fenster erfolgen. Darum wurde ein Lichtkonzept erarbeitet, das Oberlichtfenster vorsieht, so dass ausreichend Licht und Luft auch bis in die hintersten Gebäudeteile dringen können. Sogar ein eigentlich fensterloser Flur innerhalb einer Wohnung ist auf diese Weise hell. Unter anderem wurde im Dachgeschoss ein Glas aus Panzerglas eingebaut. Dort, wo es das Gebäude zulässt, sind große Fenster eingebaut worden, die jeden Wohnraum zu einer hellen Oase werden lassen.

## Pfiffige Details

Andere pfiffige und durchaus kostengünstige Details finden sich praktisch überall im Wohnbereich. Der Industrieparkettboden ist hochfest und vermittelt dennoch eine gemütliche Atmosphäre. Im untersten Treppenabsatz sind Schubladen integriert, die als Stauraum für Getränke dienen. Die Küche, die wie ein durchdesigntes Katalogexemplar aussieht, ist ebenfalls eine individuelle und kostengünstige Lösung. Gefärbte MDF-Platten und die elegante schwarze Granitplatte verleihen der Küche jedoch ein äußerst exquisites

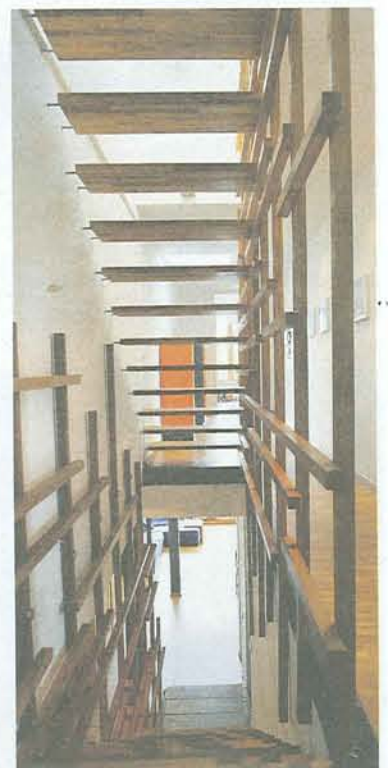
Die Lichtkonzeption war eine besondere Herausforderung



Aussehen. Dazu tragen auch die Eichenholztüren bei. Auch sie sind aus kostengünstigen Schichtplatten gefertigt. Auf diese Weise können selbst individuelle Einrichtungen mit klaren Kostenvorgaben realisiert werden.



Geräumige Wohnküchenbereich mit Industriedecke: Die rund drei Meter hohen Räume lassen keine Enge aufkommen.





## Gesucht: Außergewöhnliche Lösungen

Planung musste sehr unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden

**O**hne Fleiß kein Preis. Nur dank individueller Lösungsansätze können bestehende Gebäude auf ideale Weise umgenutzt werden, ohne dass der Charakter vollkommen verändert werden muss. Für das Architektenteam bestand die Aufgabe daher darin, bei möglichst geringen Eingriffen in die Substanz den bestehenden Baukörper so weit als möglich für eine Wohnnutzung umzubauen.

### Präzises Kostenmanagement

Das sehr enge Kostenbudget verlangte den Planern dabei oft außergewöhnliche Lösungen und hohen Einsatz ab. Weiter galt als Zielsetzung, ein Haus mit Niedrigenergiestandard zu schaffen. Die Bauherrschaft war eine Bauherrngemeinschaft mit höchst unterschiedlichen Anforderungen. Diese galt es allesamt in diesem Gebäude zu verwirklichen. So entstanden zwei eigen genutzte Immobilienteile sowie weitere Wohnungen, die vermietet werden sollen.

Die enge Bestandssituation (das Haus steht auf der Südseite direkt auf der Grundstücksgrenze) erforderte auch grundrisslich besondere Lösungen, was Belich-

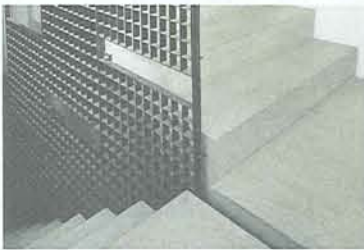


tung und Belüftung angeht. So entstand ein Haus, das von der normalen Zweizimmerwohnung über Lofts bis hin zur großen Familienwohnung vieles bietet. Heute gibt es acht verschiedene Wohnungen in dem Gebäude. Und jede kann als Unikat gelten. Kein Zuschnitt und keine Lösung findet sich hier ein zweites Mal. Durch die unterschiedlichsten Voraussetzungen des Bestandes sowie die unterschiedlichen Wünsche der Bauherrngemeinschaft gleicht keine Wohnung der anderen. Alle Grundrisse, Materialien und Konzepte sind jeweils auf den Nutzer und die im Bestand vorgefundenen Gegebenheiten angepasst.



# Ein bisschen Industrie darf sein

Der Ursprung des Hauses sollte erkennbar bleiben.



Unbehandelte Eisenkonstruktion und nackter Beton: Der Hausflur in dem ehemaligen Industriegebäude erinnert an die vormalige Nutzung.

Die Planungen sahen von Anfang an vor, dass das Gebäude im Grundcharakter einer Gewerbehalle erhalten bleibt. So wurde bewusst wieder eine vorgehängte Fassade angebracht. Als Material für die Fassade wurden Duripanelplatten gewählt. Sie verwittern im Laufe der Jahre ein wenig und wechseln ihre Farbe auch je nach Feuchtigkeitsgrad. Kontrastierend zur Industriefassade wurden Eichenfenster eingebaut. Den „Industrie-Look“ gibt es auch im Innern des Hauses. Das Treppenhaus besteht aus Sichtbetonfertigteilen, die ebenfalls „naturbelassen“ bleiben. Ergänzt wer-



den sie mit schlichten Eisengeländern und einfachen Lampen.

## Umnutzung möglich

Die weitreichenden Planungen ermöglichen in der Zukunft eine andere Aufteilung der Wohneinheiten. Von Beginn an wurde berücksichtigt, dass die Ansprüche an die künftige Nutzung Veränderungen unterworfen sind. So kann zum Beispiel die Familienwohneinheit, die sich über drei Stockwerke erstreckt, später einmal in zwei getrennte

Wohneinheiten aufgeteilt werden. Dazu müsste lediglich die Holzterasse entfernt und die Decke verschlossen werden. Die entsprechenden Anschlüsse in den Stockwerken sind ebenso vorhanden wie eine zweite Wohnungstür.

Diese Flexibilität ermöglicht auch langfristig eine wirtschaftliche und ausgewogene Nutzung des Hauses. Das Haus kann sich sowohl an den Markt anpassen wie auch an die finanzielle Situation der einzelnen Bauherren.



## Hausbesuch – Wir haben unseren Beitrag geleistet

Anzeige

ANZEIGE

### MALERFACHBETRIEB HARRY BUCK

**HARRY BUCK** Tel.: 0 75 31/99 78 611  
Siemensstraße 5 Fax: 0 75 31/80 79 281  
78467 Konstanz Mobil 0172/6 31 73 32  
E-Mail: maler.buck@t-online.de  
www.harry-buck.de

MALERARBEITEN  
TAPEZIERARBEITEN  
BODENBESCHICHTUNG  
VERFUGUNGEN  
FASSADENRENOVATION

### Ausführung der Erdarbeiten!

Bagger- und Fuhrbetrieb

## Schrof GmbH

78476 Allensbach-Langenrain | Telefon (07533) 2523 | Fax 7681



Siemensstraße 8  
D-78467 Konstanz  
Tel.: 07531 / 92 77 07  
Fax: 07531 / 92 77 08

### Stuckateurmeisterbetrieb

# OEHLER

Putz • Stuck • Trockenbau • Altbausanierung


[www.branchenbuch.suedkurier.de](http://www.branchenbuch.suedkurier.de)


**MARKUS BIEHLER**  
ZIMMEREI UND  
BAUSCHREINEREI

NEUBAU  
ALTBAUSANIERUNG  
TREPPENBAU  
INNENAUSBAU  
DACHANHEBUNGEN

STROMEYERSDORFSTRASSE 4  
78467 KONSTANZ  
TELEFON 0 75 31/5 23 55

## Stahlwerk

August-Borsigstr. 6 78467 Konstanz