



Auf dem Gelände der ehemaligen Salamanderwerke entsteht bis 2017 ein Zentrum mit einer Mischung aus Gewerbe, Wohnen, Einkaufen und einer Kindertagesstätte.

Ein Maximum an Transparenz und ein industrielles Erscheinungsbild war Maßgabe bei der Gestaltung der Aufzugsschächte.



Foto: Innovation AG, C. Haushahn GmbH & Co., KG

Großen Wert legten die Investoren auf die Bewahrung des industriellen Charakters des Gebäudeensembles.



In der Salamander-Fabrik entstehen Lofts

Aufzüge passen sich Strukturen des Industriedenkmal an

Die Revitalisierung denkmalgeschützter Industrieanlagen mit guter Infrastruktur stellt für Investoren eine lukrative, aber auch anspruchsvolle Herausforderung dar. Ein gelungenes Beispiel ist die Schuhfabrik von Salamander in Kornwestheim mit barrierefreiem Wohnen und Arbeiten, auch dank intelligenter Aufzugstechnik.

Auf dem Salamander-Areal in Kornwestheim findet man Lurchi und seine Freunde nur noch im Outlet-Store der bekannten Schuh-Marke. Wohnen, Freizeit, Einkaufen und Arbeiten bestimmen heute die Nutzung der ehemaligen denkmalgeschützten Produktionsstätte der Salamander Schuhe. Die ursprüngliche Schuhfabrik entstand nach Plänen des Architekten Philipp Jakob Manz zwischen 1904 und 1910. Seit dem wirtschaftlichen Niedergang des Unternehmens wechselte das Gelände in Kornwestheim mehrfach den Besitzer. Ende 2009 erwarb eine Tochter der Innovation AG-Unternehmensgruppe, die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, das Areal. Ziel war die Revitalisierung mit gemischter Nutzung.

Umbau zu Loft-Mietwohnungen

Exemplarisch für die Wiederbelebung eines Kulturdenkmals in einem urbanen Umfeld steht der Umbau eines denkmalgeschützten Produktionsgebäudes zu zeitgemäßen Loft-Wohnungen. 70 neue Mietwohnungen entstanden im „Haus 9“ im Süden des Salamander-Areals. Es wurde komplett umgebaut und saniert. Seinen besonderen Charakter erhält das Gebäude durch die großen Panzerfenster, eine im Südwesten Deutschlands entwickelte Konstruktion frühzeitiger Doppelverglasungen für Industriegebäude. Sie wurden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde originalgetreu und detailgenau nachgebaut. Mit Wärmeschutzglas ausgestattet, entsprechen die Fenster nun bei gleicher Form den heutigen energie-

tischen Anforderungen. Im Innern schaffen großzügige Grundrisse bei loft-typischen hohen Räumen, hochwertige Materialien für die Ausstattung und helle Loggien ein ansprechendes und modernes Ambiente für die Bewohner.

Die markanten Pilzkopf-Stützen der ehemaligen Produktionshallen wurden erhalten und in die Grundrisse der Wohnungen integriert. Die strenge Gliederung der Fassade wäre durch Balkone unzulässig unterbrochen worden. Als denkmalschutzkonforme Alternative wurden großzügige Loggien realisiert, die, wie auch die Panzerfenster, den Loft-Charakter unterstreichen. Die in den ehemaligen Produktionsräumen entstandenen Wohnungen umfassen Flächen von etwa 64 m² bis 168 m² und bieten Raum für großzügige zwei bis vier Zimmer, Küche und Bad.

Aufzüge im Treppenauge nachgerüstet

Zur Erschließung von Häusern mit hohem Qualitäts- und Komfortanspruch sind moderne Aufzüge ein wichtiges Ausstattungsmerkmal. „Bei der Planung haben wir den Anforderungen an das Wohnen für alle Generationen besonderes Augenmerk geschenkt“, erklärt Klaus Reichert, der beim Aufzughersteller Haushahn für den Vertrieb von Neuanlagen zuständig ist. Ein barrierefreies Umfeld bedeute vor allem ein hohes Maß an Wohnkomfort. Dabei nur an ältere

Bewohner und Rollstuhlfahrer zu denken, wäre zu kurz gegriffen. Auch Familien mit Kinderwagen und Bewohner mit schweren Einkaufstaschen oder Getränkeboxen profitieren. „Gerade bei Geschosshöhen um vier Meter weiß praktisch jeder Bewohner die Vorteile eines Aufzugs im Alltag zu schätzen“, ergänzt Reichert.

Zuvor war allerdings ein besonderes bautechnisches Problem zu lösen. Das fünfgeschossige Gebäude wird über zwei dreiläufige Treppenhäuser erschlossen. Da lag es nahe, die rechteckigen Treppenaugen für den Einbau der Aufzugsanlage zu nutzen. Bei der Bauaufnahme stellte sich allerdings eine besondere Situation ein. Die Treppen waren vor über hundert Jahren nicht maßgenau, sondern in sich verdreht gebaut worden, das heißt, die Läufe lagen nicht lotrecht übereinander. Für den Hersteller des Aufzugsschachtes stellte sich die Herausforderung, den Schacht genau einpassen und justieren zu müssen.

„Die ursprüngliche Planung sah den Einbau eines Stahlbetonschachtes vor, der jedoch vom Denkmalschutz nicht akzeptiert wurde“, erinnert sich Klaus Reichert. Stattdessen forderten die obersten Denkmalschützer eine maximal transparente Ausführung. Die Planer von Haushahn nahmen die Herausforderung an und machten aus der Not eine Tugend. „Wir entschieden uns für den Einbau eines Stahlgerüsts mit großzügiger VSG-Verglasung“, betont Reichert,

der aufgrund seiner Ausbildung als Architekt ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung legt. Dank der großzügigen Geschosshöhe von 3,80 m bis 4,00 m ließ sich die Nachrüstung im Treppenauge schließlich erfolgreich realisieren. Die Stahlteile der Sonderkonstruktion wurden bewusst dem industriellen Charakter des Gebäudes angepasst und in einem dunklen Grauton mit Eisenglimmereffekt lackiert. Die Treppengeländer wurden farblich sowie gestalterisch im alten Stil integriert. Auch bei der gewählten Aufzugstechnik setzt Haushahn Maßstäbe. Die Loftwohnungen in „Haus 9“ werden mit zwei Anlagen vom Typ lifeLine erschlossen. „Dank seines getriebelosen Antriebs mit Riementechnologie besitzt der lifeLine eine hohe Laufruhe und bewegt seine Nutzer komfortabel und sicher durch das Gebäude“, sagt Klaus Reichert. Dabei ist der Aufzug flüsterleise und entspricht den Schallschutzvorgaben nach DIN 4109. Durch seine schlanke Technik mit kompaktem Antrieb und ohne Maschinenraum erlaubt das Aufzugssystem individuelle Lösungen mit schmalen Schächten, was sich besonders bei Sanierungen und denkmalgeschützten Gebäuden mit ihren besonderen gestalterischen Anforderungen auswirkt. Dabei genügt es allen Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 81-70. Die beiden Kabinen verfügen über eine Tragkraft von 1.125 kg und Türbreiten von

900 mm. Dabei sind die Kabinengrößen gemäß Landesbauordnung ausreichend für eine Krankentrage. „Die Ausführung erfolgte in Edelstahl mit verglaster Rückwand, um die Weite des Treppenhauses erleben zu können“, erklärt Klaus Reichert. „Dabei gibt es noch eine weitere Besonderheit: Die Kabine fährt bei Nichtbenutzung in das Untergeschoss, um den Blick in das denkmalgeschützte Treppenhaus nicht zu versperren.“ Die Bauzeit für die anspruchsvolle Aufzugsanlage betrug insgesamt vier Monate.

Revitalisierung des historischen Quartiers

Die neuen Loft-Wohnungen sind wesentlicher Bestandteil der Revitalisierung des historischen Quartiers. Das Konzept der Innovation AG sieht eine Mischung aufeinander abgestimmter Nutzungen vor, die im urbanen Umfeld des Areals in Kornwestheim mit seiner Nähe zu Stuttgart zu einem wirtschaftlich tragfähigen Erfolg führen sollen. Auf dem rund 41.000 Quadratmeter großen Grundstück entsteht bis 2017 ein urbanes Zentrum mit Gewerbebetrieben, Läden, den 70 Loft-Wohnungen, acht neuen Stadtvillen mit 64 Wohnungen, zusätzlichen 50 bis 60 Wohnungen für „altersgerechtes Wohnen“, einem Supermarkt und einer Kindertagesstätte. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden in den vergangenen Jahren abschnittsweise saniert und modernisiert. Neben dem baden-württembergischen Grundbuchzentralarchiv nutzen verschiedene Dienstleister die angrenzenden Bestandsgebäude. Das Salamander Outlet macht gemeinsam mit einigen anderen bekannten Marken aus den Bereichen Mode & Lifestyle und Wohnausstattung das denkmalgeschützte Areal zu einem beliebten Einkaufsziel mit zahlreichen Parkmöglichkeiten. Mit den 70 Loftwohnungen zeigt der Investor, dass die industriegeschichtliche Identität des denkmalgeschützten Gebäudeensembles erhalten werden kann. Dank der nachgerüsteten Aufzüge werden die Lofts den Ansprüchen heutiger Mieter und Käufer gerecht.

■ Autor



Christian Vohrer
Haushahn Gruppe