

„Spinnerei“ mit Mehrwert

In der ehemaligen Baumwollspinnerei in Teesdorf, welche denkmalgeschützt ist, wurden 69 Wohnungen errichtet. Somit konnten weitere Ressourcen und Flächen eingespart werden.



Quelle:

Gemeinnützige

Wohnungsgesellschaft

„Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Gemeinde:

Teesdorf (NÖ): 1.821 EW

Durchgeführte Maßnahme:

Die Baumwollspinnerei, welche seit 1993 leer stand, wurde durch den Umbau als Denkmal und Wahrzeichen von Teesdorf erhalten und konnte durch die Sanierungsmaßnahmen in ein modernes Wohngebäude umgewandelt werden.

Der Weg zum Erfolg:

Die alte Baumwollspinnerei in Teesdorf steht, mit ihrer charakteristischen architektonischen Gestaltung und originellen Bauausführung als eines der ersten Stahlbetonbauten in Österreich, unter Denkmalschutz: sie wurde Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet und bis zum Jahr 1993 genutzt. Nach dem Einstellen des Betriebs unterlag sie mehr und mehr dem Verfall. Daher hat die Gemeinde Teesdorf gemeinsam mit den Verantwortlichen im Land NÖ nach Bauträgern gesucht, welche durch geeignete Maßnahmen in der Lage wären, das Gebäude sowohl als Denkmal zu erhalten als es auch einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich sowie finanzielle Mittel für Denkmalpflege vom Bundesdenkmalamt (BDA) ermöglichten dem (gemeinnützigen) Bauträger Arthur Krupp GmbH, betreut durch das „Mutterunternehmen“ - der gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd - diese Herausforderung zu meistern: die alte Baumwollspinnerei sollte nun mit 69 Wohnungen zum neuen Leben erweckt werden.

Die Umsetzung dieses ambitionierten Vorhabens dauerte vom Ende 2013 bis Anfang 2016. Begonnen wurde mit detaillierten Diskussionen über die praktische Vereinbarung der Denkmalschutzanforderungen für die Fassade mit den Herausforderungen der Baugestaltung für den neuen Nutzungszweck (z.B. Trockenlegung der Mauern, moderne Innendämmung, etc.). So wurden beispielsweise die Ziegelwände mit Dämmputz versehen, die Stahlbetonelemente – mit Schaumglasdämmung, und innenseitig – ein Kernbereich des Gebäudes wurde abgebrochen und ein großzügiger Licht- und Innenhof geschaffen - wurden die Holzfenster und die Alu-Fenster der ehemaligen Produktionshallen erneuert.

Die große Herausforderung, die es zu meistern galt, betraf die Statik das bestehende Bauwerk verfügte, und zwar über alle Stockwerke verteilt, über Elemente mit unterschiedlicher Betongüte. Um die beste Vorgehensweise zu bestimmen, wurden mehrere Proben entnommen - die Druckfestigkeit wurde bestimmt, neu berechnet und entsprechend gesichert. Die bestehenden Decken wurden daher stufenweise (um einen laufenden Betrieb zu ermöglichen) abgerissen und neu gebaut. Um eine optimale natürliche Beleuchtung in den neuen Wohnungen zu ermöglichen, wurde, wie schon kurz erwähnt, ein Lichthof eingebrochen, zudem wurden die oberen Geschoße mit Balkons versehen, und die unteren – mit Terrassen. Und zur Erholung und Freizeitnutzung der zukünftigen BewohnerInnen wurde auf dem Dach ein Schwimmbad errichtet. Um eine optimale Flächenaufteilung der Wohnungen zu gewährleisten, wurden Innen- und Trennwände eingebaut. Auch die Raumhöhe stellte eine Herausforderung dar: die ursprüngliche Raumhöhe von bis zu 5m wurde mit Zwischendecken auf 2,0 – 2,5m reduziert.

Für die Erhaltung und Renovierung der Fassade (z.B. Verlegung des Außenputzes) arbeiteten ExpertInnen des Bundesdenkmalamts mit einem namhaften Restaurator zusammen, wobei es auch notwendig war, die eingesetzten Bauarbeiter einer entsprechenden Schulung zu unterziehen. Abdrücke von den Oberflächen wurden entnommen, um die Betonstruktur daran anzupassen. Die Letztere wurde auch mit denselben Stempelabdrücken versehen.

Das Bauwerk verfügte über zwei Keller. Diese wurden im Zuge des Umbaus abgedichtet, um die für die Wohnzwecke notwendige Haustechnik zu integrieren. Zur Haustechnik gehören, u.a., ein 250-KwH-Hauptkessel und ein 100-kWh-Pufferkessel für Spitzbelastungen. Da beide pelletbetrieben sind, wurde in den Kellern auch ein Pelletlager vorgesehen.

Den neuesten Standards für Energieversorgung folgend, wurde auf dem Gebäudedach eine 150-m²-Solaranlage installiert, um die Warmwasserversorgung aus dem 12.000-Liter (4x3.000-Liter)-Wasserspeicher mit Solarwärme zu unterstützen. Die dort produzierten Wärmeüberschüsse werden als Warmwasser für das Schwimmbecken am Dach genutzt.

Umweltfreundlichkeit und Denkmalschutz lassen sich perfekt mit den Ansprüchen des Informationszeitalters kombinieren auf dem Gebäudedach ist eine hochwertige Satellitenanlage montiert, alle Wohnungen sind mit WLAN-ausgerüstet und zudem verfügt die neue Wohnhausanlage auch über 138 PKW-Parkplätze. Das „Wohnen im Denkmal“ ist unter Bedachtnahme auf das

geschilderte Angebot mit durchschnittlichen Mitpreisen von rund 8 Euro/m² (zzgl. Betriebskosten) gut leistbar, wie durch die rasche Vollverwertung bestätigt wird.

Die Gesamtnutzfläche beträgt 4.651 m² auf einer Grundrissfläche von etwa 2.500 m². Ein Neubau wäre hinsichtlich der Investitionskosten bestimmt günstiger gewesen, aber auch viel einfacher in der Umsetzung. Durch die erfolgreiche Projektumsetzung konnte in gemeinsamer Anstrengung ein einmaliges bauliches Denkmal auch für nachfolgenden Generationen erhalten werden.

Herausforderungen und Lösungen:

Die Herausforderungen umfassten eine lange Liste von zum Teil in sich widersprüchlicher Aufgaben: die Detailplanung der neuen, denkmalschutzkompatiblen Fenster, die anspruchsvolle Innendämmung, welche einerseits mit dem Betonbau vereinbar und andererseits trotzdem kondenswasserabweisend sein musste, sowie die Sicherung der Tragfähigkeit der neuen Decken und des Schwimmbads auf dem Dach. All dies war zudem plan- und kostenkonform errichtet umzusetzen. Der Lösung dieser facettenreichen Problemstellungen haben die Bauingenieure ihr ganzes Wissen, Erfahrung und Kreativität gewidmet und die Aufgabe schlussendlich erfolgreich gemeistert.

Auszeichnung: Niederösterreichischer Wohnbaupreis 2016 in der Kategorie Sanierung: Wohnhausanlage „Spinnerei“ Teesdorf; Bauträger: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „ARTHUR KRUPP“ GmbH, Betreuung durch Wien-Süd Bau- und Wohnungsgenossenschaft.

Erzielte Ergebnisse:

- effiziente Flächennutzung: 69 neue Wohnungen in einem Denkmalgebäude: Erhalt des Denkmalgebäudes und zugleich neuer Lebensraum geschaffen
- nahezu die doppelte neue Nutzfläche auf demselben Baugrund (4.651 m² Gesamtnutzwohnfläche auf 2.500 m² Grundfläche)
- Schonung von Ressourcen (Einsparung von Baumaterialien für eine Neuerrichtung)

Erzielter wirtschaftlicher Effekt:

- Einsparung von Kosten für die Errichtung eines neuen Gebäudes durch die Renovierung

Erzielter ökologischer Effekt:

- Vermeidung von Gebäudeabbruch und somit von Baurestmassen
- sparsamer Umgang mit Ressourcen (Vermeidung eines Neubaus)

Kontakt:

Marktgemeinde Teesdorf - Bauamt
Schulstraße 11

2524 Teesdorf

Tel.: 02253 81 440

E-Mail: gemeinde@teesdorf.at

Link zur weiteren Information:

<http://www.noen.at/baden/ehemalige-baumwollspinnerei-in-teesdorf-in-noe-wird-saniert/4.131.843>

<http://noe.orf.at/news/stories/2779482/>, https://de.wikipedia.org/wiki/Spinnerei_Teesdorf

<http://derstandard.at/2000029995612/Neues-Leben-in-Alter-Spinnerei>