

# Die Loftwohnung im denkmalgeschützten Fabrikgebäude

Andreas Flöß

## Chronologie

1870 erwirbt der Uhrenfabrikant Carl Werner die ehemalige Werkstätte an der Ecke Schul-/Kanzleigasse (heutiger Schuhmacher Keller) zu Produktionszwecken seiner Uhrenfabrikation.



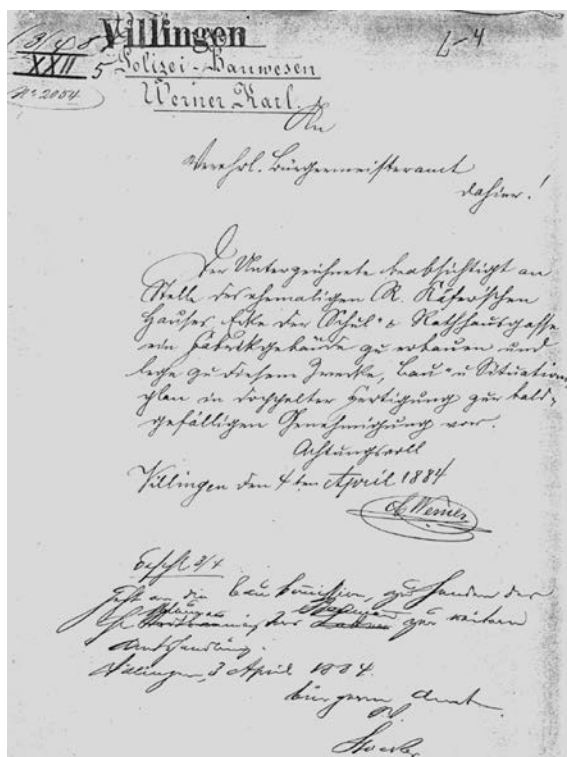
Logo  
der Uhrenfabrik Werner

Bereits zehn Jahre später war der vermehrte Platzbedarf für die Herstellung von mechanisierten Großserien-Uhren notwendig geworden. Carl Werner kommt in den Besitz des landwirtschaftlichen Gebäudes an der Ecke Rathausgasse/Schulgasse und lässt dieses abreißen.

Sein Plan für dieses exponierte Grundstück sieht ein langgestrecktes, dreigeschossiges Gebäude, fluchtend angebunden an die traufständige Bebauung der Schulgasse vor. Es entstand hier die erste große Uhrenfabrik Villingens, errichtet zudem noch im Altstadtbereich, obwohl man bereits mit der Stadterweiterung jenseits der mittelalterlichen Mauern begonnen hatte.

Das Erscheinungsbild dokumentiert in anschaulicher Weise jene Verquickung von innerstädtischem modernen Hausbau, der das Problem des hoch anstehenden Grundwasserspiegels bereits im Griff hatte und auf einen Keller nicht mehr verzichten musste.

Der Fabrikant erhält am **04. April 1884** von der damaligen **Baukommission des Großherzoglichen Bezirksamtes Villingen** die Baugenehmigung. Die



Baugenehmigung vom 1884

Genehmigung zum Bau wurde allerdings an folgende Bedingungen geknüpft:

„Die Grundmauer im Erdgeschoss ist als massive Bruchsteinmauer auszuführen. (Heute sieht man davon noch den Absatz zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Treppenhaus). Die Oberen Etagen sind in Fachwerkbauweise mit Ausriegelungen zu versehen. Das äußere Überholz ist zu verputzen.

Die Kamine sollen auf Fundamentwände gestellt werden. Ebenso ist eine gute Verankerung im Gebälk vorzusehen. Die Kamine sind als doppelwandige Züge zu verbauen.

Die Auffüllungen zwischen den Deckenbalken sowie die Dachfläche sind aus feuerfestem Material herzustellen.

*Die Abtrittgrube (Abortgrube) ist wasser- und luftdicht zu verbauen, sowie mit einem Dunstrohr über Dach zu versehen.“*

Nach Fertigstellung des Fabrikbaus konnte die Uhrenproduktion auf insgesamt 3 Etagen beginnen. Der Produktionsablauf sah in der ersten Etage die Stanzen und Biegeinstrumente vor. Die 2. und 3. Etage waren für die Feinarbeit vorgesehen.

Das große, geräumige Treppenhaus mit seinen eichenen Trittstufen diente als Transportraum für Arbeiter und Montagekisten innerhalb der einzelnen Etagen.

Jedes Stockwerk verfügte über einen Bollerofen in der Mitte des Raumes zur Beheizung bei winterlichen Temperaturen.

Eingangs jeder Etage war das Meisterbüro untergebracht, der Fabriksaal mit einem Stützenraster mittels Pfosten und Unterzügen unterspannt. Das Unterzugpaar hatte eine Länge von ca. 25 Metern. In regelmäßigen Abständen wurden die Unterzüge mit Pfosten nebst verzierten Eichen-Sattelhölzern getragen. Die rechtwinklig zu den Unterzügen abgelegten Deckenbalken konnten so mit einer geringen Spannweite von 3 m als Durchlaufträger gebaut werden.

Die Gesamtausdehnung der reinen Produktionsfläche betrug 9 Meter auf 22 Meter. Die gesamte Produktionseinheit aller Etagen hatte somit ca. 600 qm Produktionsfläche.

Bereits 10 Jahre später waren die Räumlichkeiten in der Rathausgasse 2 zu klein und so beschlossen

die beiden Söhne des inzwischen verstorbenen Firmengründers **Carl Werner** den Sprung über die Ringmauer zu wagen und eine neue Fabrik in der westlichen Ringstrasse (Benediktinerring) (jetzt Marktkauf) zu bauen.

**1904** reichten die Gebrüder Werner eine Nutzungsänderung in einem Baugesuch zum Umbau der alten Produktionsstätte Rathausgasse 2 ein. Das Gebäude wurde geteilt in Rathausgasse 2, Schulgasse 2 und Schulgasse 4.

Die neue Nutzung sah Wohnungen für Mitarbeiter der Firma Werner vor. Erhebliche Teile der Konstruktion wurden hierbei und bei einer weiteren Umbaumaßnahme 1925 durch den neuen Eigentümer, **Franz Josef Kaiser**, verändert.

Der ursprüngliche Charme und Charakter der „Alten Fabrik“ sollte erst 100 Jahren später wieder zum Leben erweckt werden.

*„Das Gebäude ist für die architektonische Entwicklungsgeschichte Villingens aus wissenschaftlichen und vor allem bau- und stadtbaugeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal; seine Erhaltung liegt insbesondere im Interesse der Öffentlichkeit“* – so die Begründung im Wortlaut des Landesdenkmalamtes.

Die Gebäude Rathausgasse 2 und Schulgasse 2 konnten erworben und einer Sanierung unterzogen werden. Der 3. Gebäudeteil Schulgasse 4 war von den weitreichenden Umbaumaßnahmen ausgeschlossen.

Bei der Sanierung wurde größten Wert auf den Umgang mit der historischen Bausubstanz gelegt. Die neuzeitlichen Wohnungswände und Ein-



Zustand im Juli 2003



Zustand im Juli 2005



*Das entkernte Erdgeschoss*

bauten wurden entfernt und die Schmuckstücke wie Pfosten und Sattelhölzer freigelegt.

Um die originalen Deckenhöhen wiederherzustellen waren erhebliche Anstrengungen von Nöten. Die Balkenlagen in den einzelnen Etagen waren aufgrund der starken Beanspruchungen um bis zu 15 cm abgesackt. Mittels Winden und Spriesen wurden Teile des Gebäudes angehoben, um Stück für Stück die entsprechenden Auflagerpunkte (Sattelhölzer mit Pfosten) zu unterbauen. Dadurch wurde wieder eine horizontale und somit die ursprüngliche Deckenhöhe erreicht.

Ziel der Sanierung war die Rekonstruktion der ehemaligen Uhrenfabrikation. Nach der Sanierung sollte sich der ursprüngliche „Hallencharakter“ herauschälen. Eine Wohnung dieser Art besitzt im besten Fall einen Raum, um die alten Fabrikräume ablesbar zu machen.



*Die restaurierten Sattelhölzer*

Nur ein kleiner Teil der großflächigen Fabriketage wurde für den Schlaf- und Nasszellenbereich abgetrennt.

Die Arbeit an denkmalgeschützten Häusern verlangt ein sehr genaues Vorgehen, speziell in den auszuarbeitenden Details. Bei dem Objekt Rathausgasse trifft dies zunächst einmal auf die „innere Hülle“ zu. Die neu eingebrachten Decken sind in ihrer Untersicht homogen und einfarbig weiß gehalten. An sämtlichen „Berührungspunkten“ der Decken mit anderen Bauteilen wie z.B. Unterzüge und Pfosten, ist die Decke abgelöst.

Die vorhandenen Zimmertüren mit abgeplatteten Füllungen, historischen Beschlägen und den aufwendig profilierten Türverkleidungen wurden wieder verwendet repariert und wieder gangbar gemacht.

Die erstellten Flachdachgauben passen sich der umliegenden Dachlandschaft harmonisch an. Ein neu gebautes Oberlicht im Dachgeschoss bietet ausreichend Belichtung und lehnt sich an die Industrie-Architektur mit Sheddach und Nordbelichtung an.

Die morschen und verwitterten Sandsteine am Haupteingang wurden durch neue Fierungspfeiler teilweise ersetzt. Die restlichen Sandsteine an Fensterbänken und Leibungen wurden im Injektionsverfahren wieder aufgebaut.

Der verwilderte Innenhof war Kulisse für ein altes Waschhaus aus dem Jahre 1925. Das **Waschhaus** wurde mit einer neuen Pultdachkonstruktion ver-



*Oberlicht im Dachgeschoss; die bestehende Tragkonstruktion wurde belassen.*



*Bestehendes Waschhaus*

sehen. Die Dacheindeckung erfolgte mit historischen Falzziegeln. Der bestehende Kupferkessel und die Kaminanlage wurden erhalten. Der Innenhof selbst wurde nachträglich mit einem Großgranitsteinpflaster belegt.

### Die Loftwohnung

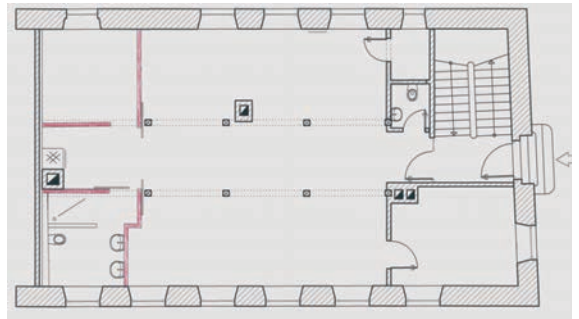
Dieser einmalige, insbesondere aus den USA und England bekannte **Loft-Charakter** der neu entstandenen Wohnungen ermöglicht die großzügigen Raumhöhen, die offene Grundrissgestaltung der weiträumigen Nutzflächen sowie die Beibehaltung der alten Industrie-Architektur.

Riesige Räume, imposante Unterzüge, viel Licht, dazu eine eindrucksvolle Fassade und das Flair der Geschichte: So hat schon Andy Warhol im New York der sechziger Jahre in seinem Loft gelebt.

Wurden Fabriketagen damals aus Kostengründen zu Wohnungen, haben sie heute hierzulande Kultstatus.

Hierbei werden nicht alltägliche Gewohnheiten in Frage gestellt, vielmehr werden Hygiene und Schmutz, Schein und Sein, Repräsentation und Intimität als polare Aspekte häuslicher Lebensformen offen gelegt.

Das vorgeschlagene Szenario einer Loftwohnung bedient sich genau dieser gegensätzlichen Aspekte und arbeitet sie auf mehreren Ebenen aus: Das Loft als schmutziger Ort ehemals gewerblicher Nutzung wird zur Wohnbühne, einer „cleanen“ Oberfläche



*Erdgeschoss nach der Planung*



*1. Obergeschoss nach der Planung*

in weißer Ausführung. (Sämtliche raumbildenden Ausstattungen wie Decken und Wände sowie Fenster, Fensterbretter und Türen sind in hellem weiß gehalten.)

Der Boden (dunkler Mahagoni) verkörpert in seiner Schwere die Basis und ist Anlehnung an die alten Bretterbeläge der Uhrenfabrik.



*Die fertige Einheit mit Unterzügen und Stützenreihe*

Dem Blick des "idealen Besuchers" entziehen sich die intimen Orte des alltäglichen Wohnens, die oft **chaotisch** sind, Orte wie Badezimmer, Schlafzimmer und Ankleide. Sie werden in der vorgeschlagenen Disposition in Einheiten zerlegt und unter Aufwölbungen der „sauberen“ Oberfläche eingemietet. So bildet die Loftwohnung eine Landschaft, die das Private ablesbar macht, ohne ihren Inhalt sichtbar zu machen.

### Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten vor. Das EG und das DG bieten sowohl Wohn- als auch Arbeits- bzw. Atelierräume an.

Die Einheiten des 1. und 2. OG sind reine Wohnräume. Insgesamt wurde die Wohn- und Arbeitsraumqualität deutlich verbessert.

Ein denkmalgeschütztes Objekt umzubauen ist

kein notwendiges Übel oder eine Belastung, sondern eine Chance und eine Bereicherung innerhalb des historischen Stadtkerns von Villingen.

### Fazit

Am „Tag der offenen Tür“ überzeugte sich eine Vielzahl von Bürgern über den Erhalt der historischen Bausubstanz.

Es ist gelungen, ein tristes, dem Verfall preisgegebenes Gebäude vor dem Abbruch zu bewahren.

Nach siebenmonatiger Bauzeit wurde das Gebäude in enger Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt Freiburg fertig gestellt.

Wohnen im Denkmal heißt nicht auf Komfort verzichten zu müssen, wie an vorliegendem Beispiel anschaulich gemacht wurde.

Appellieren möchte ich an alle, die sich mit einem Kulturdenkmal beschäftigen: Gehen Sie Ihr Projekt mutig an – eine spannende Aufgabe erwartet Sie.



*Blick aufs Münster aus der Wohnung Flöß*