

Bauvorhaben Theaterhaus Spinnerei Halle 7

Bauherr Leipziger Baumwollspinnerei Ver-
waltungsgesellschaft mbH

Datum 22.10.15

Verfasser SZ

BAUBESCHREIBUNG

Theaterhaus Spinnerei Halle 7



Theaterhaus in der Baumwollspinnerei Halle 7

Allgemein

Auf dem Gelände der Baumwollspinnerei in Leipzig-Lindenau soll die Halle 7 zu einem Theaterhaus umgenutzt werden.

Die Spinnerei ist ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der Plagwitzer Bahnhof mit Anschluss zur S-Bahn-Linie 1 und der Straßenbahnlinie 14 liegt in einer Distanz von 850 m, die Straßenbahn-Haltestelle „Saarländer Straße“ in der Lützner Straße mit den Linien 15 und 8 in 550 m Entfernung zur Halle 7.

Auch mit dem Fahrrad ist die Spinnerei über attraktive Radwege durch Parks und entlang des Karl-Heine-Kanals gut angebunden.

Eine Anbindung an das Autobahnnetz ist an mehreren Anschlussstellen in ca. 15 km Entfernung über die A9 und A38 im Süden und Westen gegeben.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 22.5 „Umnutzung der Leipziger Baumwollspinnerei“, in Kraft getreten am 13.05.2000.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung wurde ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt, für Halle 7 sind höchstens 4 Vollgeschosse zulässig.

Das Nutzungskonzept sieht vor, im 2. und 3. Obergeschoss der Halle 7 Theater- und Probensäle für das Leipziger OFF-Theater (LOFFT), das Leipziger Tanztheater (LTT) und das Theater der jungen Welt (TdjW) mit der dazugehörigen Infrastruktur unterzubringen. Das LOFFT und das LTT werden von gemeinnützigen Vereinen getragen, das TdjW ist ein Eigenbetrieb der Stadt Leipzig.

Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bleiben vorerst ohne Nutzung.

Im Keller sind Technikflächen und Lager vorgesehen.

Gebäude

Auf dem ca. 10 Hektar großen Areal der 1884 gegründeten Leipziger Baumwollspinnerei, wurde die Halle 7 als 4. Spinnereigebäude im Jahr 1907 an der nordwestlichen Grundstücksgrenze erbaut.

Im Gegensatz zu den anderen Spinnereigebäuden, die vorwiegend aus Backstein bestehen, handelt es sich bei Halle 7 um eines der ersten Stahlbetonskelettbauwerke in Leipzig, das von Max Pommer in sogenannter „Hennebique-Bauweise“ errichtet wurde. Da hierbei Decken, Unterzüge und Stützen als Verbundsystem wirken, waren sehr schlanke Konstruktionen mit großen Spannweiten möglich.

Die Außenabmessungen des Gebäudes betragen ca. $B \times L \times H = 34,24 \text{ m} \times 67,60 \text{ m} \times 20,12 \text{ m}$.

Es besitzt vier Vollgeschosse und ist komplett unterkellert.

Die Geschosshöhen betragen zwischen 4,44 m im Erdgeschoss bis zu im Mittel 5,54 m im 3. Obergeschoss.

Erschlossen wird das Gebäude über 2 Treppenhäuser an der Nordwestecke und der Südseite des Gebäudes, sowie über das Treppenhaus der benachbarten Halle 6. Ein Aufzug ist am nordwestlichen Treppenhaus vorhanden, er ist allerdings außer Betrieb.

Das Tragsystem besteht aus Decken, Unterzügen und Stützen aus Stahlbeton, ergänzt durch Mauerwerksausfachungen an den Fensterbrüstungen und gemauerten Treppenhauswänden.

An der Ostseite des Gebäudes zur Halle 6 befand sich ein Staubturm durch alle Geschosse, über den die bei der Produktion anfallenden Stäube mittels Ventilatoren über Dach geführt wurden.

Das Dach wurde als Flachdach mit leichter Neigung (zum Hof $2^\circ/3,2\%$, zur Straße $1^\circ/1,6\%$) mit außenliegender Entwässerung, Teerpappen auf Korkschröt und Bekiesung konzipiert (im Bestand mit Begrünung). An der Straßenseite wurde ein Teil des Daches als Steildach mit großflächigen Glasoberlichtern ausgeführt.

Die Fassadengliederung der Nord- und Südfassade wird durch Betonstützen und Unterzüge in der Fassadenebene bestimmt, wobei die breiten Pfeiler in den Stützenachsen asymmetrisch zu den Stützen angeordnet sind. In den entstehenden innenseitigen Nischen wurden Leitungen vertikal verzogen.

Die großformatigen Holz-Kastenfenster sind meist in Dreiergruppen, zum Teil auch in Zweiergruppen oder einzeln zwischen den Stützenachsen angeordnet und durch zusätzliche schmale Betonpfeiler unterteilt. Innerhalb jeweils eines Fensterelements sind mittig zwei Öffnungsflügel übereinander angeordnet.

Die massiven Teile der Fassade aus Beton und Mauerwerk sind verputzt. Im Erdgeschoss wurde eine Kammputzstruktur aufgebracht, im Bereich der Fensterbrüstungen und im obersten Geschoss wurden Putzspiegel ausgeführt. An der Südfassade sind diese Schmuckelemente noch vorhanden, an der Nord- und Westfassade dagegen verloren gegangen. Es lässt sich aber aus den alten Zeichnungen ableiten, dass sie auch hier vorhanden waren.

Ein erster Umbau des Gebäudes erfolgte 1957 einschließlich der Errichtung eines Technikanbaus für die Gebäudelüftung an der Westfassade, der inzwischen wieder abgebrochen wurde. Die im Originalzustand vorhandenen Fenster der Westfassade sind hierbei entfallen. Im Zuge dieses Umbaus wurde auch der Staubturm funktionslos. Die Nutzung als Spinnereigebäude blieb erhalten.



Südfassade



Nordfassade Spinnereistraße



3.OG Innenraum



Steildach mit Oberlichtern Spinnereistraße



2.OG Innenraum

Sanierung

Die Fassaden werden saniert.

In die vorhandenen Fensteröffnungen und in die neu wieder hergestellten Fensteröffnungen der Westfassade werden neue Holzfenster mit historischer Teilung eingebaut. Die Holz-Eingangstüren werden saniert bzw. erneuert.

Der Fassadenputz wird saniert bzw. erneuert und dabei die Schmuckelemente der Nord- und Südfassade wieder hergestellt.

Die Treppenhäuser werden saniert und entsprechend den gültigen Vorschriften ergänzt (z.B. Geländerausbildung, Brüstungshöhen). Der Haupt-Zugang erfolgt zukünftig über das nordwestliche Treppenhaus. Dort wird auch ein neuer Aufzug eingebaut, der zum Transport von Krankentragen geeignet ist. Die in diesem Bereich vorhandenen Öffnungen in der Fassade werden zu einem vertikalen Glasband zusammengefasst.

Die Fluchtwege für das 2. und 3.OG führen über die zwei Treppenhäuser der Halle 7 und über das Treppenhaus der Halle 6.

Das Schrägdach im 3.OG straßenseitig mit den Bestands-Oberlichtern befindet sich aufgrund langjähriger Feuchteschäden in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es wird großflächig geöffnet und mit einer Atelierverglasung versehen, die das Theaterfoyer und 2 Tanzsäle mit Licht durchflutet.

Der teerbelastete Flachdachaufbau wird durch einen neuen Gründachaufbau ersetzt.

Über dem neuen Saal für das LOFFT wird ein Dachaufbau für Regie, Beleuchtung und Kulissen errichtet. Die Wände werden in Massivbauweise, das Dach mit Stahlbindern, Trapezblech und Bitumendach ausgeführt.

Für die stützenfreien Theatersäle und Probesäle im 3.OG werden Abfangträger aus Stahl bzw. Überzüge auf dem Dach aus Stahlbeton als Ersatz für die entfallenden Stützen eingebaut. Zur Weiterführung der dadurch erhöhten Lasten an einzelnen Bestands-Stützen werden diese durch Stahlstützen ergänzt, die bis in den Keller auf die Fundamente geführt werden.

Die durch ausgetretenes Maschinenöl verölten Deckenfelder im EG, 1.OG und 2.OG entlang der Fassaden, die mit MKW (mineralische Kohlenwasserstoffe) und PCB- (polychlorierte Biphenyle) belastet sind, werden ausgetauscht.

Noch vorhandene Einbauten in den ansonsten leeren Etagenflächen wie z.B. die ehemaligen Mitarbeiter-WCs und abgetrennte Büro- und Pausenräume werden abgebrochen.

Der vorhandene durch Feuchtigkeit beschädigte Steinholzestrich wird in den auszubauenden Flächen entfernt und durch einen neuen Estrich mit Trittschalldämmung bzw. Schwingboden in den Tanzsälen ersetzt.

Im Keller wird eine Sprinkleranlage, die Elektro-Anschlussräume und die Heizung eingebaut.

Lüftungsgeräte stehen auf dem Dach im Bereich des alten Staubturms, da dieser zur vertikalen Leitungverteilung genutzt werden soll.

aufgestellt durch Weis & Volkmann