

Projektkonferenz des Dezernates Stadtentwicklung und Bau Leipziger Baumwollspinnerei Halle 7, Theaterhaus

Bauherr: Leipziger Baumwollspinnerei Verwaltungsgesellschaft mbH
Datum: 23.02.2017
Verfasser: SZ



Allgemeines

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 privaten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

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 sowie eine Teilfläche im 2. Obergeschoss bleiben vorerst ohne Nutzung und werden nicht ausgebaut. Perspektivisch soll hier das Naturkundemuseum einziehen.

Im Keller sind Technikflächen und Lager vorgesehen. Die restlichen Flächen bleiben ohne Nutzung.

W&V Architekten GmbH

Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt
Ernst Scharf Dipl.-Ing. Architekt

170223 THL Baubeschreibung-LESG-2.docx

Geschäftsführung:
Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt

Handelsregister-Nr. HRB 160783 B
Amtsgericht Charlottenburg
Steuer-Nr. 30/584/30412

Weißenfeller Straße 65 A, 04229 Leipzig
T 0341 989758-0 F 0341 989758-22
info@wuv-architekten.de

Heidestraße 50, 10557 Berlin
T 030 4050439-19 F 030 4050439-29
info@wuv-architekten.de



Gebäude Bestand

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 Mauerwerksaufmachungen 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.

W&V Architekten GmbH

Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt
Ernst Scharf Dipl.-Ing. Architekt

170223 THL Baubeschreibung-LESG-2.docx

Geschäftsführung:
Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt

Handelsregister-Nr. HRB 160783 B
Amtsgericht Charlottenburg
Steuer-Nr. 30/584/30412

Weißenfelser Straße 65 A, 04229 Leipzig
T 0341 989758-0 F 0341 989758-22
info@wuv-architekten.de

Heidestraße 50, 10557 Berlin
T 030 4050439-19 F 030 4050439-29
info@wuv-architekten.de



Sanierung

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

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.

Die Treppenhäuser werden saniert und entsprechend den gültigen Vorschriften ergänzt (z.B. Geländerhöhen). Der Hauptzugang 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 Ate-lierverglasung 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.

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

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.

Neue Wände werden als Trockenbauwände ausgeführt, um die zulässigen Lasten im Gebäude nicht zu überschreiten.

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.

Der vorhandene durch Feuchtigkeit beschädigte asbesthaltige 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 Leitungsverteilung genutzt werden soll.

W&V Architekten GmbH

Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt
Ernst Scharf Dipl.-Ing. Architekt

170223 THL Baubeschreibung-LESG-2.docx

Geschäftsführung:
Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt

Handelsregister-Nr. HRB 160783 B
Amtsgericht Charlottenburg
Steuer-Nr. 30/584/30412

Weißenfeller Straße 65 A, 04229 Leipzig
T 0341 989758-0 F 0341 989758-22
info@wuv-architekten.de

Heidestraße 50, 10557 Berlin
T 030 4050439-19 F 030 4050439-29
info@wuv-architekten.de



Daten

Baugenehmigung: AZ 63-2015-011221-SB-63.31-CMA vom 14.03.2016
I. Bauabschnitt Theaterhaus: Gebäudehülle, 3.OG, Teilfläche 2.OG, Teilfläche KG

BRI Gesamt: 52.152 m³
BGF Gesamt: 11.743 m²
NGF: 10.321 m² (davon I. Bauabschnitt Theaterhaus 4.291 m²)
Baukosten: 9.365.552 € brutto (KGR 200-600 gemäß Fördermittelbescheid SAB)

Baubeginn 09.01.2017
Fertigstellung 16.02.2018

W&V Architekten GmbH

Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt
Ernst Scharf Dipl.-Ing. Architekt

170223 THL Baubeschreibung-LESG-2.docx

Geschäftsführung:
Gabriele Weis Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gunnar Volkmann Dipl.-Ing. Architekt

Handelsregister-Nr. HRB 160783 B
Amtsgericht Charlottenburg
Steuer-Nr. 30/584/30412

Weißenfelser Straße 65 A, 04229 Leipzig
T 0341 989758-0 F 0341 989758-22
info@wuv-architekten.de

Heidestraße 50, 10557 Berlin
T 030 4050439-19 F 030 4050439-29
info@wuv-architekten.de