



# WOHNEN STATT ARBEITEN

Fotos: Moritz Bernouilly

**Auf dem Grundstück einer ehemaligen Lederfabrik entstanden Loftwohnungen und Town Houses**

Obertshausen und Offenbach waren lange Zeit ein überregionales Zentrum für die Herstellung von Lederwaren. Zwar gibt es hier noch heute Manufakturen für Lederwaren, doch der Maschinenbau dominiert inzwischen. Leerstehende Fabrikgebäude können daher umgenutzt werden. Im alten Ortskern von Hausen/Obertshausen wandelten geiseler gergull Architekten nun auf einem 1.119 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine ehemalige Lederfabrik in Loftwohnungen um und planten hier zudem drei neue Townhouses.

Das ehemalige Ensemble setzte sich aus dem dreigeschossigen Fabrik- und dem zweigeschossigen Bürogebäude zusammen; ein dazugehöriges Vorderhaus wurde und wird als Wohnhaus genutzt. Alle Bauten wurden 1956 errichtet, standen aber – bis auf das Wohnhaus – zuletzt einige Jahre leer. Das Fabrikationsgebäude sollte auf Wunsch des Bauherren konstruktiv und energetisch saniert und in Loft-Wohnungen umgewandelt werden. Das frühere Bürogebäude konnte wegen seiner Bausubstanz allerdings nicht erhalten werden. Hier wollte der Bauherr neugebaute Town Houses mit Wohnungen realisiert sehen.



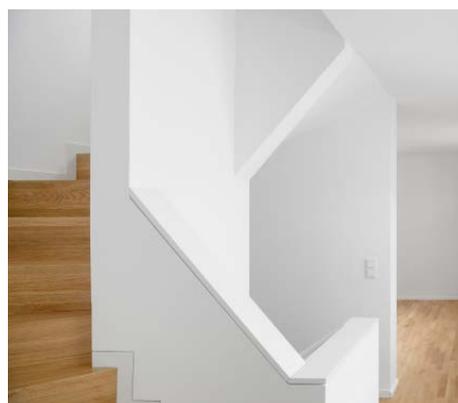
Da das frühere Fabrikgelände von einer reinen Wohngegend umgeben ist, mussten sich u. a. die baulichen Änderungen in die Umgebung einfügen und an die Vorgaben des Bestands halten. Es wurde energetisch saniert und statisch ertüchtigt. Auch weil das Ziegelmauerwerk heutigen Ansprüchen an Energieeffizienz und

Nachhaltigkeit nicht entspricht, wurden die Wände gedämmt. Im 1. und 2. OG entstanden je eine Wohneinheit und im EG eine Bürofläche. Vom Treppenraum im Dachgeschoss führt ein Zugang zu der Dachterrasse, die zum 2. OG gehört. Das 1. OG profitiert von einem an der Gartenseite eigens angebauten Balkon. Die Woh-



nungen erreicht man über ein externes, offenes Treppenhaus in einem angrenzenden Neubau. Dessen Kubatur richtet sich dabei nach den Abstandsflächen, die auf dem Grundstück des früheren Fabrikensembles liegen mussten. „Bei den Loft-Wohnungen wurden Küche und Bad plus Abstellraum jeweils als mittig angeordneter Block in einem großen, offenen Wohnraum untergebracht. Trotz der relativ dichten Bebauung auf dem Grundstück sind die Wohnungen lichtdurchflutet“, so die Architekten.

An der Stelle des ehemaligen Bürogebäudes steht nun ein hauptsächlich nach Süden und Westen orientiertes Mehrfamilienhaus, das typologisch als Reihenhaus konzipiert ist: Drei Wohneinheiten sind jeweils zwei- bis dreigeschossig nebeneinander und teils auch horizontal verschoben



übereinander angeordnet. Auch wenn es sich konstruktiv um ein einzelnes Gebäude handelt, erhielt doch jede Einheit einen eigenen Eingang.

Im Innern von Loftwohnungen und Town Houses wurden helle Parkettböden verlegt, die für ein warmes Raumgefühl sorgen. Weiße Wandoberflächen sorgen für zusätzliche Helligkeit und Weite. Darauf abgestimmt wurden Bäder und Küchen mit großformatigen, hellen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet.

[www.bgg-architekten.de](http://www.bgg-architekten.de)