

## **BV Wohn- und Geschäftshaus Werderstraße 73 in 19055 Schwerin**

### **Erläuterungsbericht**

#### **Bestand vor der Sanierung 2001**

Das Fachwerkgebäude Werderstraße 73 in Schwerin wurde um 1760 im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der "Schelfstadt" auf einem 15x60m großen Grundstück errichtet und ist heute in die Denkmalliste der Stadt Schwerin eingetragen.

Zunächst 2-geschossig wurde es nach vorliegenden Unterlagen gegen Ende des 19.Jhdts. durch ein 3. Vollgeschoß aufgestockt. Die ebenfalls in Fachwerkbauweise bis zu dieser Umbauphase errichteten 1-geschossigen Anbauten auf der Gartenseite bildeten einen allseitig umschlossenen Innenhof. Sie standen nicht unter Denkmalschutz.

Vor Beginn der Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Frühjahr 2001 war das Gebäude mehrere Jahre unbewohnt und die Bausubstanz befand sich in einem allgemein sehr schlechten Zustand aufgrund ungenügender Gründung und Hausschwammbefall.

In dem Gebäude gab es bis zur Sanierung im Erdgeschoß 2 Gewerbeeinheiten, die durch den fast mittig liegenden Flur getrennt waren. Zu der im südlichen Teil befindlichen Einheit (ehem. Blumenladen) wurden die sich gartenseitig in den 1-geschossigen Anbauten anschließenden Räume zu Wohnzwecken genutzt. Weitere Flächen in den Anbauten wurden als Ställe, Waschküche und zu Lagerzwecken genutzt. Die nördliche Gewerbeeinheit war zunächst Barbierstube und zuletzt u.a. Uhrmacherwerkstatt.

Im 1. und 2. Obergeschoß befanden sich jeweils eine weitere Wohneinheit. Das Dachgeschoß war nicht zuletzt aufgrund der geringen Kopfhöhe ungenutzt. Das Gebäude war teilunterkellert.

Der Garten, der durch ein 1908 symmetrisch angelegtes Gewächshaus, lineare Buxushecken und einen alten Obstbaumbestand geprägt wird, präsentierte sich durch den Einbau weiterer Gewächshäuser und Lauben aus DDR-Zeiten sowie durch fehlende Pflege ebenso desolat wie die Gebäudesubstanz .

#### **Sanierungs- und Nutzungskonzept**

Die Sanierung begann im Frühjahr 2001. Sie beinhaltete eine umfassende Instandsetzung der historischen Bausubstanz mit einer notwendigen Modernisierung aller Nutzflächen und Ersatz der kompletten Haustechnik. Im gesamten Gebäude wurden die vorhandenen Gefache aus Ziegel zur Instandsetzung des Eichenfachwerks (ca. 60% neu!) ausgebaut. Da das Ziegelmaterial zum Wiedereinbau nicht mehr geeignet war, wurde es durch neues, nach denkmalpflegerischen und bauphysikalischen Aspekten geeignetes Ziegelmaterial ersetzt.

Innenseitig wurde ein ebenfalls auf bauphysikalischen Ergebnissen gründender Wärmedämmputz in 5cm Stärke aufgebracht.

Die Erdgeschoßfußböden wurden vollständig erneuert, wobei die weitgehend zerstörte Holzbalkenkonstruktion durch eine Betonbodenplatte ersetzt wurde.

Allmählich wurde auf diesem Weg aus dem denkmalgeschützten Vorderhaus weitgehend ein Neubau unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz. Der Aufwand einer "stehenden Sanierung" des Gebäudes war dabei enorm. Ebenso aufwendig war es während der Bauzeit gewonnene Erkenntnisse ständig durch Anträge auf Ausnahme von den denkmalpflegerischen Auflagen umsetzen zu können.

Das Nutzungskonzept sah vor, die südliche Gewerbeeinheit im Vorderhaus umzunutzen und der hier bereits vorhandenen Wohnfläche zuzuordnen. Die Wohneinheiten in den Obergeschossen blieben erhalten ebenso wie die im Erdgeschoß befindliche nördliche Gewerbeeinheit.

Zur Anpassung der vorhandenen Grundrisse im Erdgeschoß und in den beiden Obergeschossen an eine zeitgemäße Nutzung und Komfort wurde im Vorderhaus die tragende Mittellängswand durch insgesamt 9 Stahlrahmen auf der gesamten Hauslänge von 15m ersetzt. Dadurch wurden zusammenhängende Grundrissflächen mit beidseitiger Belichtung und den sich daraus ergebenden Raumqualitäten ermöglicht.

Die Hinterhofgebäude mußten aufgrund der starken Schädigung durch Schwammbefall vollständig erneuert werden. Dadurch ergab sich die Möglichkeit ein neues Raum- und Gebäudekonzept umzusetzen. Annähernd den Fundamentlinien der ursprünglichen Hofgebäude folgend wurde ein zusammenhängender Wohn- und Eßbereich mit integrierter Küche für die 6-köpfige Familie geschaffen. Der Wunsch nach einem Eßtisch für 12 Personen konnte hier umgesetzt werden.

Der offene Kamin gliedert mit seiner Ummauerung optisch den Küchen - und Eßbereich vom Wohnbereich, die sich L-förmig um den nach wie vor vorhandenen Innenhof, der seine südländische Atmosphäre durch den Erhalt des alten Efeugewächses behalten hat. Eine im Rahmen der Sanierung ausgeführte Pflasterung mit gebrauchtem Straßenpflaster verstärkt diesen Eindruck.

Hier befinden sich nachdem die ursprünglichen Keller aus statischen Gründen zugeschüttet worden waren der Haustechnik- sowie der Müll- und Abstellraum. Nach wie vor ist der Hof mit dem Garten durch einen separaten Erschließungsgang verbunden. Hier ist der Saunabereich untergebracht.

An den Wohn-/ Eßbereich sind gartenseitig 2 weitere holzverkleidete Baukörper in der Form von "Containern" angehängt. Sie beinhalten unmittelbar an der Küche den Hauswirtschafts- und Abstellraum, bzw. auf der anderen Seite eine Garage.

Vom Garten aus betrachtet vermitteln diese Anbauten den Eindruck einer Symmetrie und harmonisieren an dieser Stelle den zwangsläufig unregelmäßigen Grundriß des denkmalgeschützten Vorderhauses und des U-förmigen Hofgebäudes mit seinem zum Innenhof orientierten Pultdach.

Die Neubauten wurden, den Genius Loci aufgreifend, weiterhin mit Eichenfachwerk gebaut. Als Abstand der Stiele wurde ein gemittelter Wert aus dem Vorderhaus mit 1,20m gewählt. Auch wurden hier die Fachwerkhölzer weiterhin mit zimmermannsmäßigen Holzverbindungen, d.h. mit Holznägeln und hölzernen Anblattungen zusammengefügt, ohne Schraub- und Nagelverbindungen.

Statt der Ziegelfüllungen wurden nun jedoch in sämtlichen möglichen Fassadenflächen 2-flügelige Fenstertüren eingebaut, so daß z.B. der querliegende Gebäudeteil, der sich zwischen Innenhof und Garten befindet, aufgrund seiner Transparenz wie ein Dach auf Stützen wirkt. Eine ungewöhnliche Konstruktion mit herausragenden Raumqualitäten. Der Raum darunter scheint nach beiden Seiten offen zu sein. Selbst bei geschlossenen Türen ist durch die experimentelle Fachwerkstruktur immer ein angenehmes Maß an Querlüftung gegeben. Der Verzicht auf Heizkörper im Erdgeschoß - hier gibt es eine Fußbodenheizung - machte diese Anordnung möglich.

Die hof- und gartenseitig weitauskragenden Dachüberstände (ca. 1,20m) geben einen guten Wetterschutz der Holzkonstruktion.

Damit konnte schließlich unter Verwendung der historischen Materialien und Elemente mit einem neuen architektonisch-räumlichen Konzept eine mediterrane Wohnqualität nach den eigenen, in 7 Lehr- und Wanderjahren in Italien gesammelten Erfahrungen umgesetzt werden.

Die Festeinbauten wie Küche und Kamin folgen bewußt einer formal reduzierten Formensprache und orientieren sich ebenfalls am Fachwerkrastrer von 1,20m.

Bei den Fußbodenoberflächen im gesamten Gebäude wurde gewachster schwarzer Gußasphalt gewählt. Er ist Estrich und Fertigfußboden in einem. Zudem mußten, aufgrund der gewünscht knappen Bauzeit, beim Estricheinbau keine Trockenzeiten berücksichtigt werden, da Gußasphalt mit ca., 263° eingebaut wird. Sämtliche Oberflächen im Gebäude sind in cremeweiß gestrichen. Die Fassadenfarben wurden mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Nach einer Bauzeit von insgesamt nur 9 Monaten konnte das Gebäude kurz vor Weihnachten 2002 bezogen werden. Im darauffolgenden Jahr wurde dann mit der Umgestaltung des Gartens begonnen. Hier wurden die prägenden Elemente, Gewächshaus, Hecken und Obstbäume erhalten und ergänzt durch Feldsteinmauern, die aus den Fundamentsteinen der ehemaligen Hofgebäude übrig geblieben waren.

Dem Wohn- und Eßbereich wurde zur Vergrößerung der Wohnfläche im Außenbereich ein bis zur Vorderkante der "Container" reichendes Holzdeck vorgelagert. Es schwebt weit auskragend über der ca. 45cm tiefer liegenden Pflasterfläche der Gartenebene und vermittelt tatsächlich ein an den Schweriner Seen gewohntes Erlebnis sich am Wasser zu befinden.

Die Sanierung des Gewächshauses steht noch aus. Seine Fertigstellung ist spätestens bis zur Bundesgartenschau 2009 in Schwerin geplant.

Schwerin, 04.08.2004

Roland Schulz