



Traumfabrik mal anders

Aufgabe: Sanierung einer alten Flaschenfabrik und Umnutzung als Wohnungen

Baujahr: 1923

Wohnfläche: 24 Wohnungen à 40 bis 158 m²

Dämmung: Holzfaserdämmung Gutex

Eine alte Flaschenfabrik als neues Zuhause nutzen? Dieses außergewöhnliche Sanierungsprojekt realisierten Eyrich-Hertweck Architekten in Berlin. Sie reanimierten mit viel Sinn für Ästhetik auf der Berliner Halbinsel Alt-Stralau eine Glashütte mit schönstem Backsteinmauerwerk, die nun Platz für ausgefallene Wohnungen bietet.

Dieses besondere Industriedenkmal hat einiges erlebt. Hier wurden bis 1997 Flaschen für Bier, Wein, Sekt und Wasser hergestellt. Danach gab es kurzzeitige Zwischennutzungen für Ausstellungen und Konzerte. Da ein

Umbau als zu aufwendig galt, sollte das alte Werkstattgebäude der Glashütte abgerissen werden. Längst wucherte das Grün und Graffiti zierten die Mauern.

Neue Chance mit einer Baugruppe

Doch die Architekten Anita Eyrich und Christian Hertweck wollten zusammen mit der Maklerin Tanja Zieske den maroden Backsteinbau retten. Drei mühsame Jahre lang setzten sie sich in Berliner Ämtern, im Abgeordnetenhaus und Landesparlament für den Erhalt des Gebäudes ein und konnten es schließlich mit der Baugruppe „Glashütte Alt-Stralau“ kaufen. Für Investoren war das 66 m

lange Werkstattthaus trotz des gestiegenen Berliner Wohnraumbedarfs uninteressant, da sein Zustand hohe Investitionskosten verlangte. Baukosten, die die Baugruppe gern auf sich nahm: Zwischen dem Wasserturm am Ostkreuz und der Rummelsburger Bucht, zwischen Hausbooten und der Berliner Clubszene ist im Jahr 2018 nach zweijähriger Bauzeit ein Wohnhaus mit prägnantem Industriecharme entstanden. Die Architekten sanierten die ehemalige Glashütte behutsam. Nicht zuletzt wegen der konsequenten Verwendung ökologischer und recycelter Baumaterialien verfügt das Gebäude über gesundes und angenehmes Wohnklima.



Geschickt angepasst

Im Zuge der Umbauarbeiten wurde das komplett offene Erdgeschoss mit großen Fenstern und dunkler Zinkfassade geschlossen. Zudem wurden zugemauerte Fenster wieder geöffnet und beschädigte Gebäudeecken repariert. Schadstoffe wurden entfernt und ökologisch nachhaltige Baumaterialien wie die modernen Holzfaserdämmstoffe aus heimisch nachwachsenden Rohstoffen von Gutex eingebaut. Unter der Einhaltung des Denkmalschutzes war eine Außendämmung bei der Ziegelfassade nicht möglich. Um dennoch von den Vorteilen einer Fassadendämmung zu profitieren, wurden Holzfaserdämmplatten vollflächig auf

die Innenseite der Außenwände geklebt. Mit ihrer geringen Dämmdicke und dem dadurch nur minimalen Raumverlust sind sie bei der Denkmalsanierung beliebt. Eine Dämmung aus Holzfasern schützt nicht nur vor Hitze, Kälte und Schall. Zum einen spart sie auch spürbar Energie ein: Im Winter muss deutlich weniger geheizt werden, im Sommer braucht es kaum zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage oder Ventilator. Zum anderen reduzieren Holzfaserdämmstoffe das Treibhauspotenzial: Sie werden aus frischem und unbehandeltem Nadelholz aus nachhaltiger Forstwirtschaft hergestellt, das überwiegend bei der Waldpflege anfällt.

Urbane Lofts

Um den ursprünglichen Gebäudecharakter zu erhalten, wählten die Architekten u. a. für das Erdgeschoss und das neu aufgestockte Dachgeschoss dunkle rustikale Zinkfassadenelemente. Einige neue Balkone sind im Kontrast dazu mit rostigem Stahl verkleidet. Stimmige Lösungen gibt es ebenfalls im Inneren. Hier wurden nicht nur alte Bahnschienen, Stahlträger und historisches Mauerwerke freigelegt, auch die Verwendung von Sichtbeton in den Wohnbereichen und am Aufzugsschacht erinnern an die ursprüngliche Nutzung. Entstanden sind verschiedenste Wohnungstypen in mehreren Größen. Die insgesamt 24 Woh-

Industriearchitektur neu interpretiert: Die ehemalige Fabrik wurde um ein schickes Geschoss samt Dachterrasse und zwei Balkonen erweitert und zu charmananten Wohnungen verwandelt.



nungen verfügen über eine Fläche zwischen 40 und 158 m², verteilt auf vier Ebenen. Von kleineren Grundrissen bis hin zum großzügigen offenen Loft ist alles dabei. Im verglasten Erdgeschoss hat sich ein Oldtimer-Liebhaber sogar den Traum eines Showrooms erfüllt.

Individuelle Wünsche

Neben den flexiblen Grundrissen wurden auch weitere Wünsche der zukünftigen Bewohner berücksichtigt: Hierzu zählen Zwischen-ebenen in hohen Räumen, eine Stahl-Spindeltreppe zu einer der vier Maisonette-Wohnungen und Wintergärten in den „Brückenbauten“. Diese verbanden früher das Werkstatthaus mit einem inzwischen abgerissenen Fabrikgebäude.



Schöner Loft-Charakter in der 1. Etage: Mauerwerk, Stahlträger und Sichtbeton prägen diesen hellen Raum.



Nachträglich eingebaute Zwischenräume (wie rechts im Foto) bieten Platz für Bäder und Garderoben.

An die „Brückenbauten“ wurden Treppen angeschlossen, über die die Wohnungen im ersten Geschoss erreichbar sind. Für die milden Temperaturen der Wintergärten reichte eine nachträglich eingebaute Dämmschicht aus Holzfaserplatten an der Außendecke aus, die einfach verglasten Fenster konnten bleiben. Die Fenster in den Wohnungen hingegen erhielten isolierte Doppelkassenfenster mit integriertem Sonnenschutz. Dass sich die aufwendige und liebevolle Rettung der Flaschenfabrik gelohnt hat, wissen nicht nur ihre Bewohner. Immer wieder bleiben Spaziergänger staunend stehen, das spannende Zusammenspiel von altem Industriecharme und moderner Architektur begeistert schon von außen. Die Sanierung der Glashütte wurde beim KfW Award 2019 in der Kategorie „Bauen im Bestand“ sogar mit dem zweiten Platz ausgezeichnet.

Text: Isabelle Sprang, Heike Granacher/
Gutex

Fotos: Udo Meinel/Eyrich-Hertweck
Architekten, Berlin

Planung: Eyrich-Hertweck Architekten
Durchführung: PROBAU GmbH, Annaberg