

Gebäude und Umfeld

## Schaeffler 2.0 in Bamberg: Von der Industriebrache zur Wohnoase – Altes Industriegelände erstrahlt in neuem Licht

Ein Areal größer als sieben Fußballfelder. Alte, teils unter Denkmalschutz stehende Gebäude vom Verfall bedroht – bis ein Sanierungsprojekt Licht auf das Gelände brachte. Das ist in doppeltem Wortsinn zu verstehen: Die Roto Dach- und Solartechnologie GmbH, bekannt für ihre individuellen Ausführungen, ist mit 280 Schwingfenstern und 14 Wohnsicherheitsausstiegen maßgeblich für das lichtdurchflutete Ambiente verantwortlich. Bis voraussichtlich Ende 2015 wird das Areal „Schaeffler 2.0“ als neuer Stadtteil rund 600 Wohneinheiten bieten.



Ziel war es einen gemischten Stadtteil mit unterschiedlichen Bewohnergruppen entstehen zu lassen. Die Entscheidung das Areal autofrei zu gestalten fiel schon in einer sehr frühen Planungsphase; alle Fotos Roto

Architekturfans werden besonders von den in vier Reihen angeordneten Townhouses begeistert sein. Hier spielt das Licht die erste Geige. Insgesamt 68 Wohnungen sind unter den für die Industrie typischen Stahlträgern zusammengefasst – eingebettet in die denkmalgeschützten Fassaden der ehemaligen Industriebäude. Dank der großzügigen Verglasung der Townhouses werden alle Wohnungen mit Licht durchflutet. Eine Sonnenterrasse ist Standard, zusätzlich konnten die Eigentümer zwischen einem Balkon oder einer Galerie wählen.



## 280 Schwingfenster sorgen für das gewisse Extra

Wo so viel Licht gebündelt wird, sind qualitätsvolle Fenster ein Muss. Roto baute 280 Schwingfenster R6 als Viererkombination und 14 Wohnsicherheitsausstiege WSA R85 mit bis zu einer Länge von 1,16 Meter ein. Die holzweißen Rahmen der Fenster passen perfekt in das Gesamtbild des Areals – da auch die zentrale Villa des Geländes bereits aus einem früheren Bauabschnitt mit Roto-Fenstern ausgestattet ist.



### Roto Frank AG

Die Roto Frank AG entwickelt Beschlagtechnik für Fenster und Türen sowie Wohn-dachfenster und Zubehör, Solarsysteme und Bodentrep-pen. Bei zahlreichen Produk-ten ist das Unternehmen seit Jahrzehnten technologisch führend. Die Geschichte von Roto reicht bis ins Jahr 1935 zurück: Wilhelm und Elfriede O. Frank gründeten das Unternehmen in Stuttgart. Firmengründer Frank war ein schwäbischer Erfinder „par excellence“.

Gerade junge Paare finden in den kompakten Townhouses ein ideales Zuhause.

## Herausforderung Denkmalschutz

Das Projekt war nicht nur in seinen Dimensionen einzigartig, wie Stefan Zirnsack, zuständiger Projektleiter bei der denkmalneu GmbH erklärt: „Eine enge Abstimmung mit den Behörden war allein aufgrund des Themas Denkmalschutz notwendig. Einzelne Objekte, wie die ehemalige Direktoren-Villa sind Einzeldenkmäler. Bei den Townhouses mussten zum Beispiel nur einzelne Elemente berücksichtigt werden, wie die Farbe der Dacheindeckung und der eingebauten Dachflächenfenster, die vom Denkmalschutzamt festgelegt wurden oder die Außenmauern aus Ziegelstein, die so wenig wie möglich verändert werden durften. Darüber hinaus musste das Stahlgerüst der ehemaligen Sheddachhallen erhalten bleiben.“ Eine enge Abstimmung mit der Stadt war bei diesem Projekt überaus wichtig, denn neben der Denkmalschutzthematik gab es noch weitere Wünsche, die es zu berücksichtigen galt, wie zum Beispiel Wohnraum für Familien zu gestalten. Dieser wird mit 32 Reihenhäusern realisiert.

## 18-monatige Planungsphase trägt zum Gelingen des Projekts bei

Ausschlaggebend für die Beauftragung waren das hervorragende Preis-Leistungsverhältnis und die umfassende Betreuung, die Roto bietet. Peter Liebelt, der das Projekt in der Niederlassung Mitte von Beginn an betreute, erzählt: „Wir hatten eine fast 18-monatige Planungs-, intensive Beratungs- und Abstimmungsphase. Wir wollten für dieses Projekt Fenster auswählen, die sich nahtlos in das kernsanierte Ambiente einpassen. Die technische Umsetzung und die Menge der benötigten Fenster haben dieses Projekt sicherlich zu einem der größten und anspruchsvollsten in meiner Karriere gemacht.“ Dank dieser umfassenden Vorplanung durch Roto betrug die Planungsphase des ausführenden Fachbetriebs nur einer Woche, wie Klaus Münster, Geschäftsführer des gleichnamigen Bedachungsgeschäfts aus Kulmbach erklärt.

Er entwickelte den ersten industriell gefertigten Drehkipp-Beschlag oder die einschiebbare Bodentreppe. Unter seinem Einfluss und dem seiner direkten Nachfolger entwickelte sich Roto vom Einmannbetrieb zur weltweit tätigen Unternehmensgruppe mit 12 internationalen Produktionsstätten. Mit rund 4.100 Mitarbeitern erwirtschaftete das Unternehmen 2011 einen Umsatz von 656 Millionen Euro. Die Roto Dach- und Solartechnologie GmbH ist Teil der Roto Frank AG.



Roto hat sich im Vorfeld der Arbeiten stark engagiert und viele Vorarbeiten in Absprache mit der Bauleitung geleistet – das hat die Arbeit des ausführenden Fachbetriebs enorm erleichtert.

„Der Einbau selbst hat uns dann 21 Arbeitstage beschäftigt. Die besondere Herausforderung bei diesem Projekt war das Handling der Fenster in Verbindung mit den geringen Zwischenräumen“, berichtet Münster. „Vor allem, weil sich zwischen den einzelnen Reihenhäusern eine Brandwand befindet, die nicht ohne weiteres begangen werden konnte. Unsere Dachdecker mussten sich sehr schmal machen.“ Besonders positiv sei ihm die Betreuung durch Roto in Erinnerung geblieben: „Roto hat sich im Vorfeld der Arbeiten stark engagiert und viele Vorarbeiten in Absprache mit der Bauleitung geleistet – das hat uns unsere Arbeit enorm erleichtert.“ Auch der Auftraggeber ist mit dem Endergebnis sehr zufrieden, wie Zirnsack berichtet: „Unsere Zusammenarbeit verlief erfreulich und reibungslos. Wir können uns künftige gemeinsame Projektaufträge durchaus vorstellen.“

## Nach 20 Jahren Brache kehrt Leben auf das Schaeffler-Areal zurück

400 Meter von der Fußgängerzone entfernt lag das ehemalige Gelände der Firma Schaeffler (Teppichwarenproduktion) schon seit 20 Jahren brach. 2011 erklärte die Stadt die Industriebrache zum Sanierungsgebiet; im Spätsommer desselben Jahres begannen die Planungen für die herausfordernde Umgestaltung sowie die erste Bauphase. Ziel war es einen gemischten Stadtteil mit unterschiedlichen Bewohnergruppen entstehen zu lassen. „Eben das, was urbanes Wohnen ausmacht. Keine homogen bebauten und bewohnten Siedlung schwebte uns vor“, erklärt Zirnsack. „Es war unser Anliegen für jedes Objekt eine spezielle Nutzung und eine passende Bewohnerschaft zu finden: kleine, voll möblierte Apartments für Studenten, außergewöhnliche Townhouses für junge Paare, die Villa mit klassischen Eigentumswohnungen, Lofts für exklusives Wohnen, Reihenhäuser für Familien und das barrierefreie Kraftwerk für Best Ager mit der Möglichkeit Service-Dienstleistungen zu beziehen.“ Die Entscheidung das Areal autofrei zu gestalten fiel schon in einer sehr frühen Planungsphase.

Stadtteil für unterschiedlichen Bewohnergruppen

Rosalba Iasi