

___**tec**DESIGN los angeles inc.___status update 01_2024

VORPLANUNG “VILSHAUS”, AMBERG

tecDESIGN los angeles____









Ansicht Gasfabrikstraße

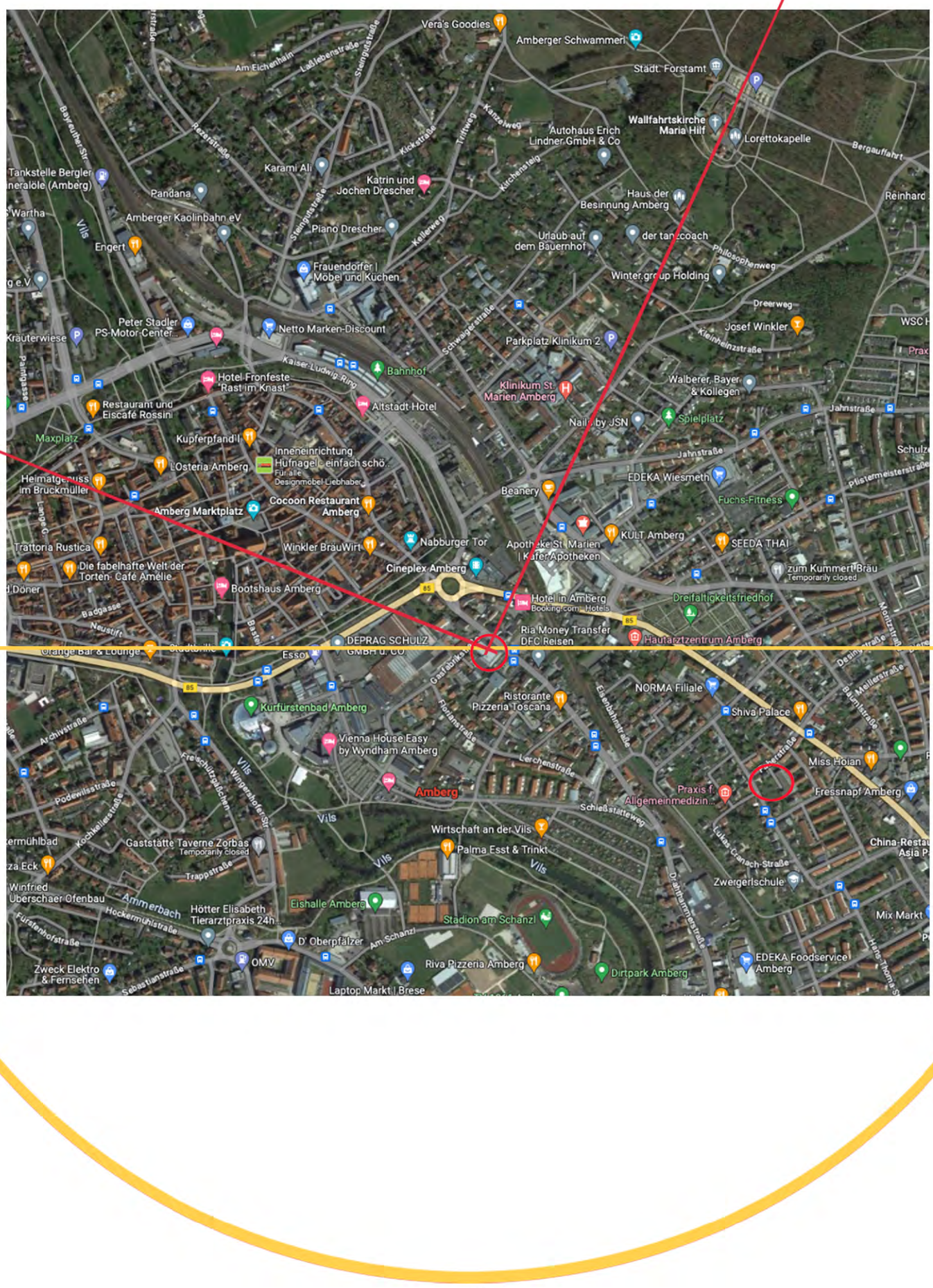


Ansicht Gasfabrikstraße

VORPLANUNG
“VILSHAUS”, AMBERG

UMGEBUNG/ BLICKE/ BELICHTUNG

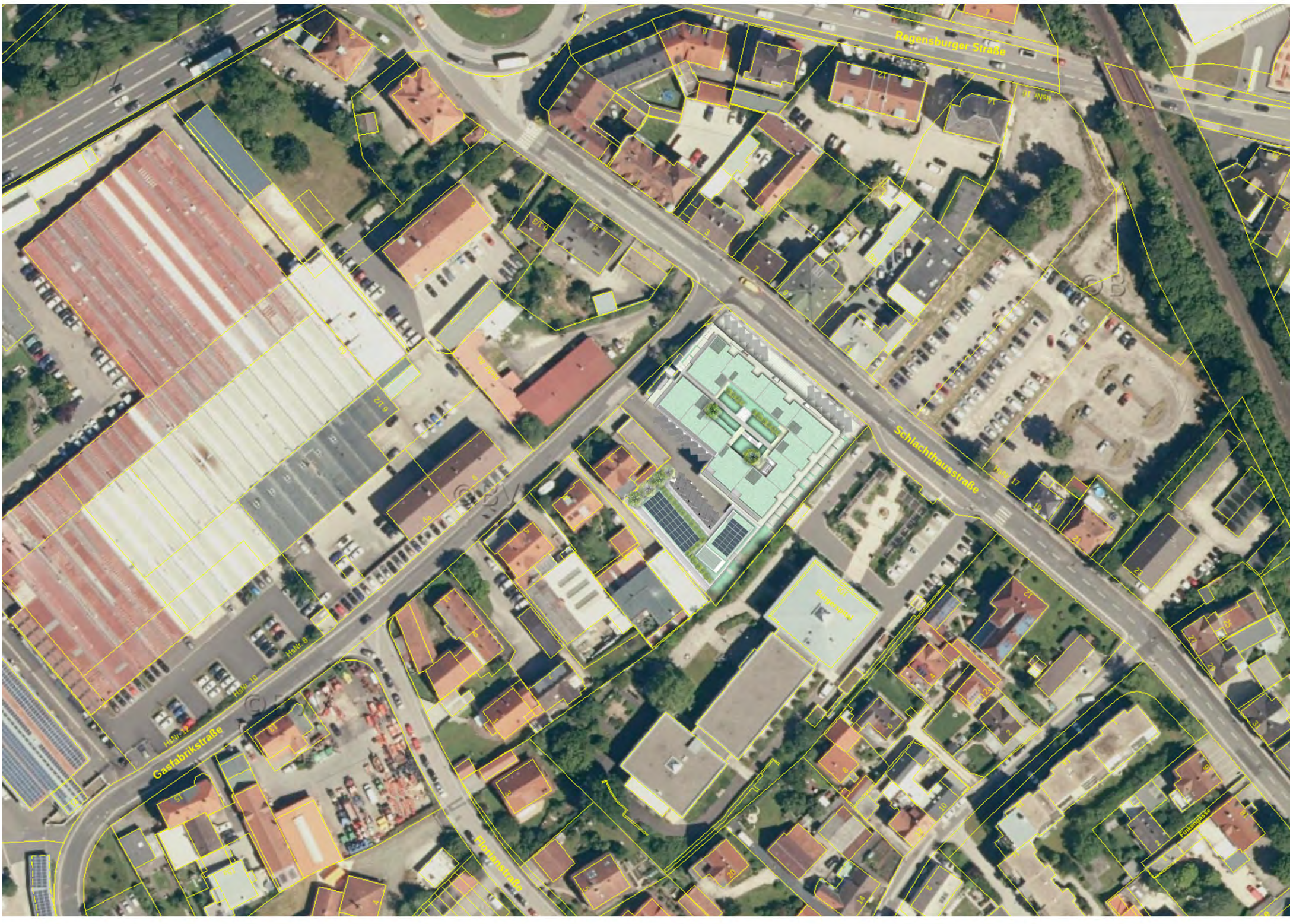
tecDESIGN los angeles_____



VORPLANUNG
“VILSHAUS”, AMBERG

LAGEPLAN/ STAEDTEBAULICHE EINORDNUNG

tecDESIGN los angeles____




MÖBEL
OSTLER



KANALDECKEL
-0.83 377.95 ÜNN

SCHLACHTHAUSSTR.

GASFABRIKSTR.

0 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

+1.03 ±0.00 +0.00

GRUNDSTÜCKSGRENZE

20 20 260 20 20 20.00 30.00 20 20

B

A

E

F

G

C

D

SCHAUFENSTER ENTSPIEGELTES SICHERHEITSGLAS

KUNDENEINGANG 1.35 | 1.35 | 1.35 | 1.35

SCHAUFENSTER

6.00

460 35.20

LICHTE 35.40

SCHAUFENSTER

PASSAGE

SCHAUFENSTER

LICHTE 25.90

KORB GRÖSSE 200 / 4.00 / 2.70

KUNDENTREPPE

10.20

22 STG 17/28

2.10 20 2.10

MÖBELAUSSTELLUNG 1.407.95

STAHLBETONSTÜTZEN F 90

RASTER 12.50 x 5.00

±0.00

NA 2.00 2.00

CANSCH. Ø80

35.06

200 200 NA

22 STG 17/28

PASSAGE

SCHAUFENSTER

-0.24 -0.02 -0.34 -0.41 -0.04 -0.50

MAUERWERK GSB 35

CANSCH. Ø80

CHEFBÜRO 25

BUCHHALTUNG 24

AUFENTHALTSR. 24

PUTZR. 300 7.5

WC DAMEN 3.30

WC HERREN 3.30

22 STG 17/28

ALU-ISOLIERGLASFENSTERBAND

VORDACH

STÜTZEN 40/40

8.33 LICHTE 5.00

180

LICHTE 25.20

VORDACH

ZUFAHRT PARKPLATZ

-2.90 -4.65 -4.85

STÜTZMAUER 60 CM Ü. GOK FÜR LKW BEFAHRBAR

20 20 300 5.00 5.00 5.00 5.00 460 40 40 460 5.00 5.00 5.00 5.00 20 20

28.00 25.00

53.00

GRUNDSTÜCKSGRENZE

3750 2500 500 500 416.6 416.6 416.6 330 460 880 20 20 375 375 750 20 20

3750 20 20 500 500 416.6 416.6 416.6 416.6 416.6 416.6 416.6 416.6 416.6 1250 1250 12.50 20 20

NG-FLÄCHE EG VERKÄUFE

35.20 x 8.33 = 293.87
50.40 x 25.40 = 1289.16
35.20 x 5.00 = 176.00
4.60 x 5.00 x 0.5 = 11.50
3.00 x 2.50 = 7.50
1635.13

ABZÜGE
NÄH 1.48 x 2.90 = 12.39
TRH 2.20 x 3.50 = 25.20
2.80 x 5.40 = 15.66
53.85 → 1581.28

VERW. 2.00 x 18.40 = 128.80 1452.48

von d. Bepol / Zeichnen ehe. a. 18.12.79

EINGABEPLAN

NEUBAU DES MÖBELHAUSES GÜRTLER

AMBERG, SCHLACHTHAUSSTR.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100

BAUHERR:

Technisch geprüft
Amberg, 18.12.79
Städt. Bauordnungsamt

NACHBARN:

ARCHITEKT:

GRÜNWALD JULI 1979

179/80



WIE KANN BESTANDSMASSE EFFEKTIV EINGESETZT WERDEN ?

WIE KOENNEN VIELE MENSCHEN SINNVOLL UND STADTNAH WOHNRAUM FINDEN ?

WIE KANN DER EINSATZ VON NACHWACHSENDEN ROHSTOFFEN UND STATE OF THE ART TECHNOLOGIES EIN PROJEKT VEREINFACHEN ?

WIE KANN ARCHITEKTUR AUS PROBLEMATISCHEM BESTAND NEUE BEGEHRLICHKEITEN ENTSTEHEN LASSEN ?

WIE KOENNEN FOERDERSTRUKTUREN SINNVOLL GENUTZT WERDEN ?

WIE KANN MAN AUS DEN GENANNTEN PUNKTEN EIN WIRTSCHAFTLICH ERFOLGREICHES PROJEKT MACHEN?




10





VILSHAUS AMBERG

schematisches nutzungskonzept schemaschnitt_ 25-10-2023 sk **tec**DESIGN los angeles

668 m²

2030 m²

VILSHAUS AMBERG UG___M: 1:250_____**tec**DESIGNlos angeles, sk jan.-20-2024

522 m²



1659 m²

VILSHAUS AMBERG EG ___ M: 1:250 _____ **tec**DESIGNlos angeles, sk jan.-020-2024



VILSHAUS AMBERG PH___M: 1:250_____**tec**DESIGNlos angeles, sk jan.-20-2024









Ambergs spannendste Baustelle: Altes Möbelhaus wird neues Wohnquartier

Schneller war die Baugenehmigung nur in Singapur: Ein Architekt aus Los Angeles macht aus einem Möbelhaus in Amberg ein Wohnquartier. Mit dem Prinzip „Regal", das schon Le Corbusier begeisterte – und Bädern, die fertig per Kran einschweben.

Von Heike Unger



Momentan Ambergs spannendste Baustelle: Aus dem ehemaligen Möbelhaus Gürtler nahe am Kreisverkehr wird ein modernes Wohnquartier mit 130 Wohnungen. Bild: Petra Hartl



Architekt Sebastian Knorr und Bauherrn-Vertreter Burkhard Kusterer in der Musterwohnung des Vilshauses: So werden die Ein-Zimmer-Appartments aussehen. Bild: Heike Unger



Inzwischen nur noch auf Fotos verewigt: Das ungewöhnliche Dachgeschoss des Möbalhauses, das in den 1990er-Jahren auf das Gebäude kam. Bild: Stephan Huber

Amberg. Architekt Sebastian Knorr nennt Amberg an zweiter Stelle, gleich hinter Singapur: Nur dort kam die Baugenehmigung noch schneller als in Amberg. Der Planer aus Los Angeles/USA lobt die Begleitung durch das Baureferat als „außergewöhnlich". Auch seine Ideen verdienen dieses Etikett. Sie machen aus dem ehemaligen Möbelhaus Gürtler an der Schlachthausstraße das „Vilshaus", ein modernes Wohnquartier. Nahe des Amberger Kreisverkehrs, direkt am Rand der historischen Altstadt, entstehen 130 Wohnungen, überwiegend Ein-Zimmer-Apartments, aber auch einige größere, bis hin zum Penthouse. Investitionsvolumen: rund 20 Millionen Euro.

Leerstände nutzen, um dringend nötigen Wohnraum in der Stadt zu schaffen: Was neuerdings in den Großstädten viel diskutiert wird, wird in Amberg umgesetzt. Dass der Leerstand in diesem Fall einmal ein Möbelhaus war, macht das Projekt zu einer Premiere. Zumindest für Burkhard Kusterer, den Bauherren-Vertreter. Der Berliner hat Erfahrung mit Projekten, die Altimmobilien neues Leben einhauchen – bislang aber nur mit Gewerbebauten, die danach wieder gewerblich genutzt wurden. Jetzt also ein altes, lange ungenutztes Möbelhaus, aus dem ein Wohnhaus wird.

Ein Gebäude wie ein Regal

„Das wird noch viel, viel öfter kommen", da ist sich Kusterer sicher – seit den jüngsten Baugesetz-Änderungen. Bis dahin war vor allem der Emissionsschutz ein Problem: Es geht um Lärm. „Aber da gibt es heute Möglichkeiten." Die lotet Architekt Sebastian Knorr schon seit vielen Jahren aus: Den gebürtigen Sulzbach-Rosenberger mit schönen Kindheitserinnerungen an den TC am Schanzl reizt das Thema Konversion und nachhaltiges Bauen. „Ich denke nicht in Kategorien", sagt Knorr, der seit vielen Jahren in den USA lebt: „Mich interessiert das Objekt – was machen wir daraus?"

Das alte Amberger Möbelhaus ist inzwischen so weit entkernt, dass nur noch ein Beton-Stahl-Gerüst übrig ist: Darauf bauen nun Knorrs Ideen auf. Solche alten Gewerbe- und Bürogebäude, „die sind alle ganz rational gebaut", sagt er begeistert. Sie haben „ein Stützraster", oft aus Beton, „da kann man wahnsinnig viel anfangen damit: Da können Sie alles einplanen." Knorr erinnert an Le Corbusier, einen der einflussreichsten Architekten des 20. Jahrhunderts: „Sein Traum war immer, solche ‚Regale' zu bauen und damit zu spielen. Was anderes machen wir jetzt auch nicht."

„Graue Energie" nutzen

Solche Leerstände seien also „eigentlich Geschenke", die vielerorts in Deutschland herumstünden. „Das Potenzial, das da drin steckt, hat man vielleicht noch nicht so erkannt." Knorr sieht diese Chance. „Da steckt wahnsinnig viel graue Energie drin". Warum ihn also teuer abreißen und energieintensiv neu bauen? Das Möbelhaus stammt aus den späten 70er-, frühen 80er-Jahren. Der Beton sei in gutem Zustand – „der hält noch 100 Jahre", sagt Knorr und lacht, als er einen prominenten Beweis für seine These nennt: „Das Pantheon in Rom ist auch auf Beton gebaut."

Vieles ließe sich heute auch gar nicht mehr bauen. Zum Beispiel das Untergeschoss des Möbelhauses: „Vier Meter hoch, riesengroß – unbezahlbar." Aber es ist eben einfach schon da und vielfältig nutzbar, nicht nur zum Abstellen von Autos und Fahrrädern, sondern im hinteren Teil, der ebenerdig ausläuft, auch für Wohnungen mit kleinem Garten. „Ein Neubau würde mindestens das Vierfache kosten", sagt Burkhard Kusterer. Sebastian Knorr denkt lieber darüber nach, was er mit dem Vorhandenen machen kann – auch mit den großen Raumtiefen eines Möbelhauses, die bei Wohnungen eher nicht gewünscht sind, weil hier das Tageslicht fehlt. Knorr sieht darin kein Problem, sondern einen Ansporn: „Da muss man halt intelligente Grundrisse machen."

Viel Zeit und auch Geld haben die Bau-Verantwortlichen in die Zertifizierung gesteckt. Es geht um Themen wie Betondicke, Schadstoffe, Raumluftmessungen, aber auch um Energieeffizienz – und damit auch um Fördergelder für die späteren Wohnungskäufer. „Die müssen sich sowas auch noch leisten können", betont Kusterer und konkretisiert: Die Apartments würden 250 000 bis 280 000 Euro kosten, „davon geht dann noch die Förderung weg".

Damit könnte die Miete bei 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter liegen, meint Kusterer – „da muss man also keine 25 Euro aufrufen". Den Aufwand der Zertifizierung würden sich viele andere lieber ersparen. Das sei auch der Grund, warum aus durchaus vorhandenen Fördertöpfen wenig Geld abgerufen werde. Ja, es sei kompliziert. „Da brauchen Sie halt motivierte Leute, die sagen: wir machen das." Damit könne man auch in Deutschland „verkaufbare Wohnungen bauen".

Wenn das Bad am Haken hängt

Dass das beim Projekt in Amberg möglich wird, liegt auch an der Bauweise: Auf das jetzt verbliebene zweistöckige „Beton-Gerüst" werden drei Etagen in Holzbauweise gesetzt. Diese werden, so weit es geht, vorgefertigt und vor Ort nur noch zusammengebaut. Das verlangt eine sehr sorgfältige Planung, wie Knorr erklärt – und zwar bis hin zu den Steckdosenplätzen in der Wand, die in der Fabrik vorgefräst werden. Das Ergebnis sei eine Qualität, die im konventionellen Bau gar nicht möglich sei, sagt Kusterer.

Es bedeute allerdings auch, dass Fehler, die bei der Produktion gemacht werden, später nicht mehr korrigiert werden können. Aber es gibt einen großen Vorteil: Wenn die Module auf die Baustelle kommen, geht es sehr schnell. So kommen die Bäder per Lkw zur Baustelle, werden dort nur noch per Kran in die Wohnungen „geschoben" – fertig gefliest, samt aller bereits eingebauten Sanitär- und Badmöbel.

Die lange Planungs- und Vorbereitungsphase ist laut Knorr auch der Grund, warum es, abgesehen vom Rückbau, aussieht, als habe sich bislang nicht viel getan auf der Baustelle: Der Eindruck täuscht, gebaut wird, wie bei jedem Gebäude, von unten nach oben – gerade wird im Keller an der Bodenplatte gearbeitet. Bis man von außen „richtig etwas sieht", werde es wohl Januar/Februar nächsten Jahres sein, schätzt Kusterer, der mit einer kompletten Fertigstellung „in 14 bis 18 Monaten" rechnet.