

© Synthesa

Dorotheum Umbau und Sanierung

Fabrikstraße 26
4020 Linz, Österreich

ARCHITEKTUR
PB+P Architekten

BAUHERRSCHAFT
Doro Fabrikstraße Liegenschaftsverwaltung GmbH

TRAGWERKSPLANUNG
Ernst Ringsmuth

FERTIGSTELLUNG
2019

SAMMLUNG
afo architekturforum oberösterreich

PUBLIKATIONSDATUM
15. Dezember 2022

Pfand- und Auktionsaktivitäten unterliegen anhaltendem Strukturwandel, was veränderten Raumbedarf und neue Nutzungskonzepte nach sich zieht. So begannen im Zuge der Unterschutzstellung des Linzer Dorotheums im Jahr 2009 Überlegungen, den eklatanten Überhang an Lagerflächen einer neuen Funktion zuzuführen. Gemeinsam mit Architekten und Bundesdenkmalamt begaben sich die Eigentümer auf den Weg, die Liegenschaft in eine zeitgemäße, wirtschaftliche Nutzung zu transferieren.

Mit besonderem Augenmerk auf die sezessionistische Fassade (eine Seltenheit in Linz), auf die erhaltenswürdigen Fenster und Dachlandschaften wurde das Gebäude saniert und zum Großteil einer Wohnnutzung zugeführt. Die Mehrzahl der 25 Wohneinheiten ist mit Terrassen oder Loggien ausgestattet, teilweise sind die Wohnungen als Maisonetten ausgeführt. Die Fassaden im Norden, Osten und Westen wurden saniert und restauriert, farblich auf den Originalzustand rückgeführt. Die Dachflächen wurden neu gedeckt, teils der neuen Nutzung als Wohnraum geringfügig angepasst.

Das Gebäude war im 19. Jahrhundert und bis zu seiner prägenden architektonischen Überarbeitung durch Baumeister Franz Kowarik (1911) als Fabrikanlage genutzt und relativ schlicht gestaltet. Die – als Relikt dieser ursprünglichen Nutzung – schmucklos gebliebene Südfassade konnte im Zuge des Umbauprojekts mit einer Konstruktion aus Stahl und transluzenten Glaselementen als Loggienvorbau für die Wohnungen erweitert werden. (Text: Architekten, bearbeitet)



© Synthesa



© Synthesa



© Angela Klein

Dorotheum Umbau und Sanierung

DATENBLATT

Architektur: PB+P Architekten (Michael Patzelt, Alfred Barth)
Bauherrschaft: Doro Fabrikstraße Liegenschaftsverwaltung GmbH
Tragwerksplanung: Ernst Ringsmuth

Brandschutz: FireX Greßlehner GmbH, Leonding
Geotechnik: Geotechnik Tauchmann GmbH, Steinhaus

Maßnahme: Umbau, Sanierung
Funktion: Gemischte Nutzung

Planung: 04/2009 - 08/2011
Ausführung: 02/2017 - 02/2019

Grundstücksfläche: 1.835 m²
Bruttogeschossfläche: 1.863 m²
Bebaute Fläche: 704 m²
Umbauter Raum: 7.810 m³

NACHHALTIGKEIT

Sanierung und Umbau im Denkmalschutz, unter Ausnutzung vorhandener Ressourcen. Das gesamte Gebäude wurde einer neuen energetischen Versorgung zugeführt. Die Wärmegewinnung und auch eine Kühlung im Sommer erfolgen über Grundwassernutzung. Dies hat sich bereits nach kurzem Gebrauch bewährt.

Energiesysteme: Fernwärme, Wärmepumpe
Materialwahl: Mischbau, Stahl-Glaskonstruktion, Vermeidung von PVC für Fenster, Türen, Vermeidung von PVC im Innenausbau, Ziegelbau


© PB+P Architekten

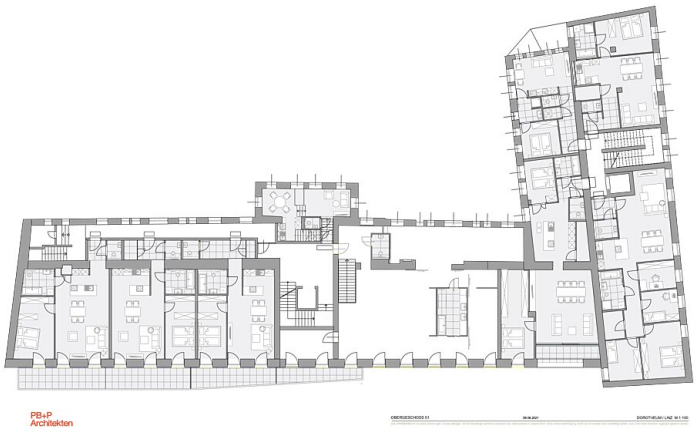

© Volpini Immobilientreuhand, Wien


© Volpini Immobilientreuhand, Wien

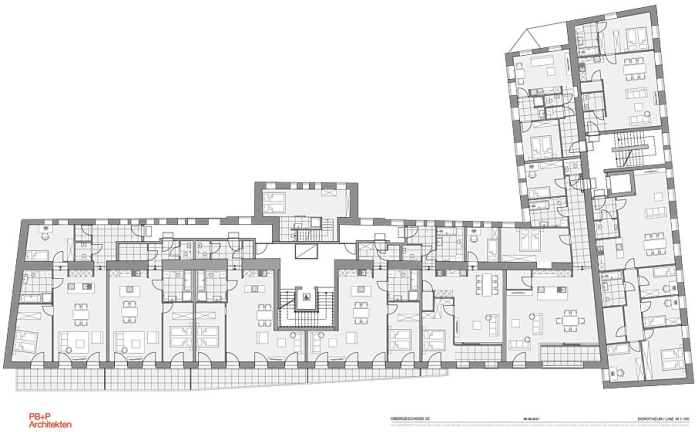


© PB+P Architekten

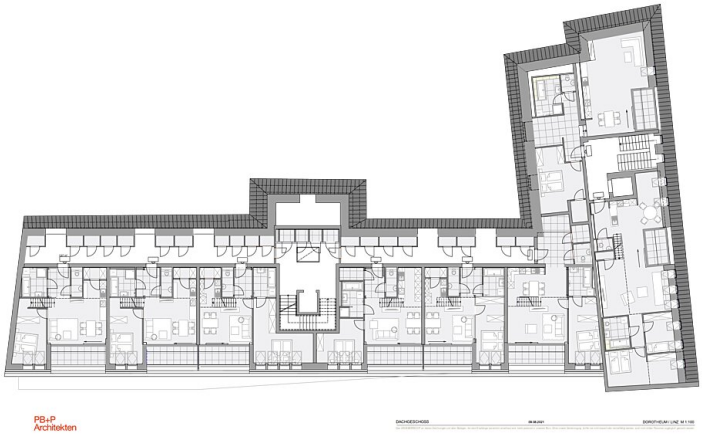
Dorotheum Umbau und Sanierung



Grundriss OG1



Grundriss OG2

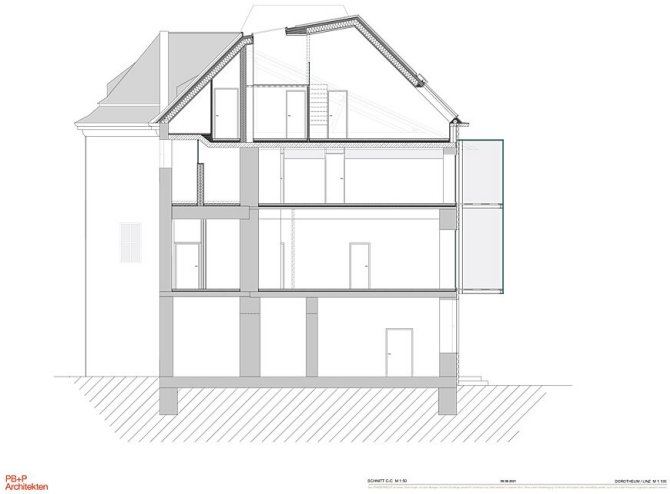


Grundriss DG

Dorotheum Umbau und Sanierung



Grundriss Galerie



Schnitt