

Umnutzung und Umgestaltung des Ensembles

Ehemals Mitteldeutsche Malzfabrik

Bad Langensalza | Lange Straße 35

Schaden-Mangel-Analyse 1



Lageplan Malzfabrik (M 1:100)

- schadhafte oder mangelhafte Gebäude und Gebäudeteile
- Gebäudeteile mit erheblichen Schäden und Mängeln
- weitgehend intakte Gebäudeteile
- schadhafte und mangelhafte Strukturen und Gebäudekanten

Differenzierung der Schäden und Mängel (detaillierte Auflistung unten)
 Ursich: bezieht sich auf die Schäden und Mängel an den betroffenen Stellen, sich auf das gesamte Gebäude beziehende Schäden und Mängel imitiert dieselben eingestiegen

- Fxx funktionell-materiell
- Kxx statisch-konstruktiv
- Äxx ästhetisch



- Abb.45: Blick vom Hof auf die zweite Darre, den Erweiterungsbau der Tenne und das Seitengebäude III
- Abb.46: Hofseitige Anbindung des Seitengebäudes I an das südliche Wohnhaus
- Abb.47: zerstörter Anschluss der ersten Darre an die Tenne
- Abb.48: zerstörter südliche Gebäudeteil des Seitengebäudes II (Anschluss an das 1920 abgetrisene Brauhaus)

➔ Blickrichtung



funktionell-materielle Schäden und Mängel

- F01 kompletter Leerstand (Vandalismusgefahr, Gefahr des Verfalls durch mangelnde Nutzung und Pflege, verfällt der Natur)
- F02 Treppen als erste Rettungswege in Frage zu stellen
- F03 fehlende qualifizierende Brandschnitte, zweiter Rettungsweg
- F04 Müllablagerungen in den einzelnen Gebäudeteilen
- F05 zerstörte Fensterscheiben, insbesondere an der Fassade zur Lange Straße setzen die Gebäudeteile den Witterungseinflüssen aus (Gefahr der Schädigung durch Nässe)
- F06 große Gebäude- und Raumtiefen, ungünstiges Verhältnis zwischen Raumtiefe und Raumhöhe
- F07 großflächig versiegelter Hof
- F08 unzulängliche horizontale Erschließung der einzelnen Gebäudeteile; die innere Infrastruktur wird durch gefangene Räume und Durchgänge bestimmt
- F09 erschwelter Zugang, fehlende Orientierungsmöglichkeit (Tenne, Darre II)
- F10 unzureichende Belichtung sowie Belüftung (Mälzerei, Lagerkeller, Keller)
- F11 ungünstige Raumkonfiguration durch nachträglichen Einbau von Trennwänden
- F12 die Versorgung der Gebäude mit allen Medien (Wärme, Strom, Wasser, Abwasser) ist desolat, wurden demoniert oder fehlen gänzlich

statisch-konstruktive Schäden und Mängel

- K01 Feuchteschäden im Spritzwasserbereich und im Bereich fehlender oder leerer Dachrinnen und Regenfallrohre (Tenne, Seitengebäude I - III)
- K02 Abplatzungen von Fassadenputzen, Gefahr des Fortschreitens durch Frostwirkung und der Schädigung des Tragwerks
- K03 teilzerstörtes Seitengebäude II, Südseite offen
- K04 zerstörte Treppen teilweise nicht benutzbar
- K05 Feuchteschäden im Dachtragwerk, Mauern, Holzkonstruktionen, Decken und Fußböden aufgrund mangelhafter Dachabdichtung (Wohnhaus, Seitengebäude, Tenne, Darren)
- K06 Dachdeckung partiell zerstört (Wohnhaus, Seitengebäude I-III, Tenne und Darre I)
- K07 fehlender Rostschutz für Stahlträger, Beeinträchtigung der Tragkraft, stellen die statische Sicherheit in Frage

ästhetische Schäden und Mängel

- Ä01 beeinträchtigte Ensemblewirkung; südliche Hofseite (am Steinbruch) geöffnet, Festlegung der neuen Grundstücksgrenze verstümmelt den ursprünglichen Hof
- Ä02 Verwendung von unterschiedlichen Baumaterialien sind zwar bauzeitliche Zeugen, stören allerdings das Ensemble in harmonischen Sinne (Industriebeton und Wellasbest)
- Ä03 Verlust von bauzeitlichen Einbauten (Wohnhaus, Darren)
- Ä04 beeinträchtigende Raumwirkung durch nachträgliche Einbauten (Darren, Seitengebäude)
- Ä05 fehlen der mälzereitypischen Aufbauten über den Darren
- Ä06 beeinträchtigte Fassadenwirkung durch nachträgliche Ein- und Umbauten (Darren I u. II, Tenne, Seitengebäude II u. III)
- Ä07 fehlende Farbgestaltung der nördlichen Fassade (Lange Straße), nicht „einladendes“ Grau