



Foto: Eduard Weigert

Vorbildlich saniert: Aus der ehemaligen Straßenbahnwerkstatt in Muggenhof wurde das moderne Wohnquartier „Tramlofts“.

„Hier ist nichts von der Stange“

TRAMLOFTS: Immobilienentwickler bekommt Preis für Sanierung.

VON CLARA GRAU

Achtundziebig Wohnungen, jede hat einen anderen Grundriss, einen anderen Charakter: Von der Erdgeschosswohnung mit hohen Decken und einer durch eine offene Treppe zugänglichen zweiten Ebene, über barrierefreie Appartements bis hin zu Wohnungen mit kleinem Garten oder einem Dachgeschoss mit Spitzboden: keine Einheit gleicht der anderen. Ansehen kann man sich die „Tramlofts“ in der Fuchsstraße nur, wenn die Bewohner die Türen für einen Blick ins Innere öffnen. Bis auf eine rund 200 Quadratmeter große Dach-Etage sind alle Wohnungen seit Jahren verkauft und bewohnt.

Bis ins Jahr 2003 nutzte die VAG das Gelände als Straßenbahn-Werkstatt. Mit der Einführung von Niederflurbahnen eigneten sich die historischen Hallen im Stadtteil Muggenhof nicht mehr. Die Straßenbahnen zogen in einen neuen Betriebshof in der Heinrich-Alfes-Straße um.

2013 verkaufte die VAG das nicht mehr genutzte Gelände an die Fürther P&P-Gruppe. Diese veräußerte es zwei Jahre später an den Immobili-

entwickler BDP weiter. Deren Nürnberger Niederlassung sanierte in einem ersten Schritt das denkmalgeschützte Hauptgebäude mit dem markanten Uhrenturm aus dem Jahr 1914. Dafür wurde das Unternehmen mit dem Denkmalpreis des Bezirks Mittelfranken ausgezeichnet.

Auch wenn die „Tramlofts“ heute ein sehr modernes Wohnquartier sind, kann man bei einem Rundgang noch jede Menge Straßenbahn-Atmosphäre atmen: Einige Schienen sind im historischen, aber neu verlegten Pflaster eingelassen, im Innenhof findet sich ein ehemaliger Ringofen für Radreifen und in den früheren Fahrzeughallen, die heute als Garage genutzt werden, erinnern Stahlträger und einige Ausstellungsstücke an die frühere Nutzung.

Beispielhafte Architektur

Das Ensemble, das aus Verwaltungsgebäude, einem Uhrenturm und Werkhallen besteht, gilt als beispielhaft für die Industriearchitektur zu Beginn des 20. Jahrhunderts und steht deshalb unter Denkmalschutz. Dieses zu erhalten, aber die Räumlichkeiten in zeitgemäße Wohnun-

gen umzubauen, sei eine große Herausforderung gewesen, berichtet Architektin und Projektleiterin Yvonne Kraus. „Es hat aber alles erstaunlich gut geklappt, wir sind im Zeitplan geblieben“, sagt sie.

Viele Denkmalschutzaufgaben

Von der Fassadenfarbe bis zum Anstrich der Treppenhäuser, über die Bedachung und die Ausführung der Fenster: nichts wird bei so einem Vorhaben dem Zufall überlassen, erzählt Kraus. „Die Baugenehmigung umfasste viele Seiten Denkmalschutz-Auflagen“, erinnert sie sich und lobt die konstruktive Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung.

Um die passenden Handwerker zu finden, sei aber enorm viel Detail- und Rechercharbeit notwendig gewesen: „Ich habe zum Beispiel acht Monate lang nach einem geeigneten Dachdeckerbetrieb gesucht“, erinnert sich Kraus. Die Architektin beauftragte zum Beispiel Firmen, die Lichtschalter und Lampen originalgetreu nachbauten, suchte nach Herstellern, die die historischen Bodenfliesen heute noch herstellen oder die unzähligen Fenster und Türen

nach Maß anfertigten. „Hier ist nichts von der Stange“, sagt sie.

Die Liebe zum Detail ist an vielen Stellen zu sehen. Die Projektleiterin ließ ein Schild mit „Vorsicht, frisch gewachst!“, das sie vor dem Umbau gerettet hat, wieder an den aufgearbeiteten Eichen-Treppenstufen anbringen. In einem anderen Treppenhaus restaurierten Fachleute ein Wandgemälde mit einer Burgansicht und an einem Gartenzaun ist ein blauweißes „Fuchsstraße“-Straßenschild aus Emaille zu sehen. „So eine Detailverliebtheit wertet ein Objekt auf“, sagt Martin Schmidt, der bei BDP für den Vertrieb der Wohnungen verantwortlich ist.

Eine Fachjury des Bezirks Mittelfranken bewertete die Umwandlung des Industriedenkmal in eine Wohnanlage als vorbildlich und nahm die „Tramlofts“ 2020 in den jährlich erscheinenden Bildband „Denkmalschutz Mittelfranken“ (ISBN 978-3-7689-0309-7) auf. Seit 1975 zeichnet der Bezirk herausragende Leistungen in der Denkmalpflege aus – bis 1985 mit einem Preisgeld, seitdem nur noch mit einer Ehrung.

(Siehe auch Im Blickpunkt, Seite 27)



Foto: Stadarchiv Nürnberg

Hier wurden einst die Nürnberger Straßenbahnen gewartet und gereinigt. Heute leben in dem denkmalgeschützten Bau 78 Parteien. Weitere Neubauwohnungen entstehen auf dem nördlichen Geländeteil.

Leben im Baudenkmal

MUGGENHOF Ehemalige Straßenbahnwerkstatt ist heute ein Wohnquartier.

Wo einst Straßenbahnen repariert und Lehrlinge ausgebildet wurden, wird heute geschlafen, gekocht und gelebt: 78 Wohnungen sind seit 2015 in der Fuchsstraße in der ehemaligen Straßenbahn-Werkstatt auf rund 6100 Quadratmetern Wohnfläche entstanden. „Tramlofts“ heißt die Wohnanlage, für die der Immobilienentwickler BDP den Denkmalpreis des Bezirks Mittelfranken erhalten hat.

Wenn man sich dem Anwesen nähert, könnte man glauben, ein Schloss steht mitten in Muggenhof. Zwischen 1911 und 1914, als die Werkstatt für die wachsende Straßenbahnflotte gebaut wurde, war dieser historisierende Baustil für Zweckbauten in Mode: Man sollte nicht erkennen, dass sich hinter der monumentalen Fassade Räumlichkeiten für

eine ganz banale Nutzung befanden. Im Osten der Anlage befanden sich die Werkhallen, im Westen die Verwaltungs-, Versorgungs- und Wohngebäude.

Für moderne Straßenbahnen, die ab der Jahrtausendwende in Nürnberg eingesetzt werden, waren die Werkhallen nicht mehr geeignet. Ein neuer Betriebshof im Süden der Stadt wurde gebaut.

2013 verkaufte die VAG das Gelände an die Fürther P&P-Gruppe, diese veräußerte es zwei Jahre später an BDP weiter. Deren Nürnberger Niederlassung sanierte in einem ersten Schritt das denkmalgeschützte Hauptgebäude mit dem markanten Uhrenturm aus dem Jahr 1913. Auch er ist Teil einer Wohnung und bis auf eine Höhe von 20 Metern nutzbar. Oberhalb des Gesimses ist das

Gemäuer für Fledermäuse reserviert. Bis auf eine rund 200 Quadratmeter große Dachgeschosseinheit sind alle Wohnungen verkauft. Zu haben ist auch noch das bislang unsanierte Pförtner-Häuschen, das sich vielleicht für ein Tagescafé oder ein Tiny-House eignen könnte.

In einem zweiten Schritt sollen nun noch insgesamt 250 Wohnungen auf dem 40000 Quadratmeter großen Nordteil des Grundstücks entstehen. Auf der Fläche, die derzeit von Baggern bearbeitet wird, standen einst nicht denkmalgeschützte Werkstatthallen, die für das neue Wohnquartier abgerissen wurden. Derzeit baut BDP in einem ersten Abschnitt 77 Eigentumswohnungen in vier Häusern. Sie sollen 2024 bezugsfertig sein und werden unter dem Namen „Tramliving“ vermarktet. cg



Foto: Eduard Weigert

Der denkmalgeschützte Bau mit seinem markanten Uhrenturm wurde vorbildlich saniert. Dafür wurde die Immobilienfirma BDP vom Bezirk ausgezeichnet.



Foto: Stadarchiv Nürnberg

Blick von oben: Früher lag das Straßenbahn-Werk eher am Rande der Großstadt. Heute sind die Stadtteile Muggenhof und Schniegling viel dichter besiedelt.



Foto: Eduard Weigert

Viel Licht, historisches Balkenwerk und offene Räume: Diese Dachgeschosswohnung ist noch zu haben. Alle anderen Wohnungen in den „Tramlofts“ sind bereits verkauft.



Foto: Eduard Weigert

Beim Umbau hatten die Bauherren viele Details zu beachten. So wurde dieses Treppenhaus nach historischem Vorbild renoviert.