DBZ
DEUTSCHE BAUZEITSCHRIFT
06 | 2026
DBZ.de



Transformation

DBZ-HEFTPARTNER
ksg architekten,
Köln/Leipzig/Berlin

BDB Bund Deutscher Baumeister,
Architekten und Ingenieure e.V.

» Hier wurde ein zentrumsnaher Leerstand mit einfachen Mitteln in einen sozialen Raum für Jugendliche transformiert, die sonst nicht viele Orte in der Stadt haben – ein wichtiges Signal angesichts des steigenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Drucks.«
DBZ-Heftpartner ksg architekten, Köln/Leipzig/Berlin



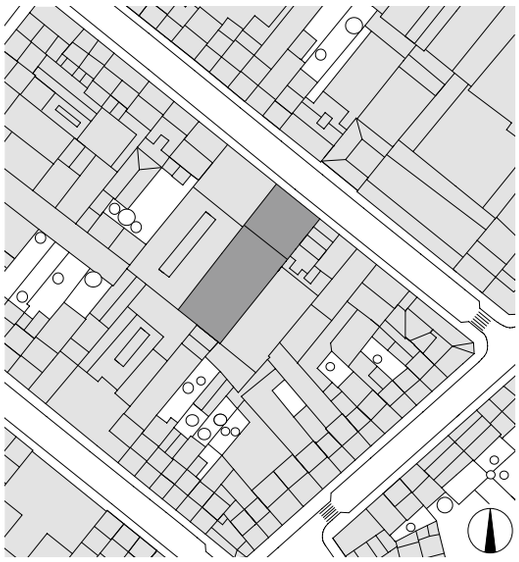
Le CUBE, Saint-Gilles-Bruxelles/BE

Soziale Akupunktur im Bestand

Der Umbau einer Autowerkstatt in ein Sozialzentrum mit künstlerischen und sportlichen Freizeitangeboten für junge Menschen im Alter von 15 bis 26 Jahren, der vom Brüsseler Büro A229 realisiert wurde, stellt ein Beispiel für soziale und urbane Akupunktur dar. Der Eingriff schätzt die bestehende Bausubstanz wert und fördert gleichzeitig die soziale Kohärenz eines schwierigen Stadtviertels.



Foto: Tim van de Velde



Lageplan, M 1 : 2 000

Das Centre UrBain d'Expression, kurz CUBE, liegt in einem sehr dicht bebauten Teil der Gemeinde Saint-Gilles, einem soziokulturell schwierigen Stadtteil der Region Brüssel-Hauptstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Gare de Bruxelles-Midi/Station Brussel-Zuid. Die schmale Einbahnstraße der Rue de Hollande wird von vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden unterschiedlichster Epochen, Stile, Texturen und Farben gesäumt. Die Hinterhöfe der Blockrandbebauung dieses Gebiets sind kaum begrünt und vielerorts mit erdgeschossigen Hallen verbaut, die an die industrielle Geschichte des Stadtteils erinnern. Das Bauwerk der ehemaligen Garage fällt zunächst durch seine geringe Höhe auf und nimmt die gesamte Tiefe der Parzelle ein. Wie in anderen Großstädten ist der finanzielle Druck auf diese Art von Immobilien auch in Brüssel hoch.

Mit dem Projekt wollte die Gemeinde drei Jugendeinrichtungen – das Jugendzentrum (Centre d'activités pour jeunes/CUBE), den Jugendinfopunkt (Point Info Jeunesse/PIJ) und die Büros des Jugendamts der Gemeinde –, die ursprünglich auf verschiedene Bauwerke verstreut waren, in einem gemeinsamen, besser adaptierten Gebäude zusammenbringen. Auf städtebaulicher Ebene ist das am 22. Januar 2025 eröffnete Zentrum Teil des von der Région de Bruxelles-Capitale mitfinanzierten Stadtumbauprogramms, das darauf abzielt, Stadtteile ganz oder teilweise umzugestalten, um deren urbane, wirtschaftliche, soziale und umweltbezogene Funktionen zu fördern und zu entwickeln. „Die Finanzierung des Projekts gestaltete sich von Anfang an schwierig. Nachdem sich das ursprünglich festgelegte Baubudget als unhaltbar erwiesen hatte, schrieb die Gemeinde erst 2020 den geladenen Wettbewerb aus", berichtet Jaime Eizaguirre, assoziierter Partner und Projektleiter von A229 und fügt hinzu: „Aufgrund von Preissteigerungen, die durch die Corona-Pandemie, den Krieg in der Ukraine und diverse Überraschungen während der Bauphase bedingt waren, fielen die Projektkosten am Ende beinahe um ein Drittel höher aus als geplant."

Übersichtliches Raumkonzept

Das Brüsseler Büro A229 kann auf eine breite Erfahrung im Neubau und der Adaptierung von Unterrichtsgebäuden im städtischen Umfeld zurückgreifen. Mit einem sehr funktionellen, aber auch phantasievollen Konzept, das durch seine Klarheit überzeugt, setzte es sich gegenüber seinen vier Kon-

Der Zustand innen vor Beginn der Bauarbeiten: Es folgten Demontage von Zwischendecken sowie das Aufbrechen der Betonplatte



Foto: Severin Malaud

Die Fassade der Garage vor der Transformation und …



Foto: Séverin Malaud



Foto: Tim van de Velde

… nachher: Das Rot der Fassade fungiert als städtebauliches Signal in der Straße

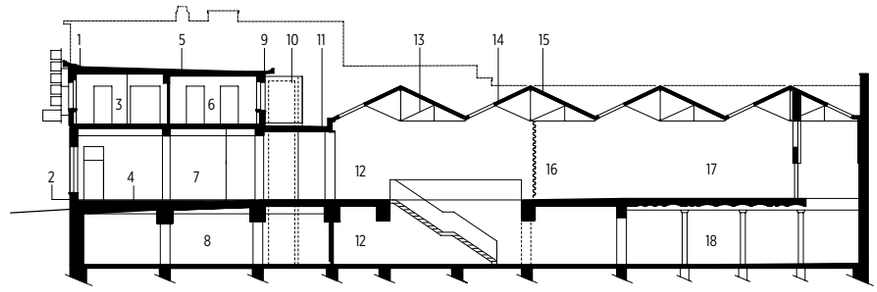
kurrenten durch. „Wir wollten von Anfang an die großzügigen Volumen und die industriellen Qualitäten des Bauwerks beibehalten. Deshalb konzentrierten wir uns mit unserer Intervention auf funktionelle und übersichtliche Grundrisse, die den Jugendlichen und den verschiedenen kulturellen und sportlichen Aktivitäten am besten gerecht werden", erläutert Architekt Eizaguirre. Vereinfacht ausgedrückt konzentrierte sich der Entwurf auf die völlige Neugestaltung des Erdgeschossbereichs an der Straße, die Schaffung von Deckendurchbrüchen zwischen Erdgeschoss und Kellergeschoss sowie die Generalsanierung der Fassaden und Dächer.

Schwerpunkt Eingangsbereich

Die Gebäudesubstanz war grundsätzlich in einem guten Zustand. Schlüsselelement des Entwurfs war die Gestaltung eines funktionellen Eingangsbereichs. Das Erdgeschoss der ursprünglichen Autowerkstatt entlang der Rue de Hollande wurde durch eine mittige Rampe dominiert, die zur etwa 50 cm höher gelegenen rückseitigen Werkstatt führte. Links davon gab es einen verglasten Büroraum und rechts davon eine zweite Rampe, die ins völlig dunkle Untergeschoss führte. In der neuen Konstellation positionierten die Architektinnen und Architekten den ca. 45 m² großen Jugend-Infopoint in der Mitte des Erdgeschosses anstelle der ursprünglich nach oben führenden Rampe. Links davon blieben der Eingang und die bestehende Terrazzotreppe zu den Büroräumlichkeiten des Jugendamts der Gemeinde im Obergeschoss erhalten. Die Wände, Decken und Böden des ursprünglich als Wohnung genutzten Geschosses wurden saniert, die Raumeinteilung blieb in ihrer neuen Konfiguration jedoch beinahe unangetastet: Anstelle des Badezimmers wurde eine Küche eingerichtet, durch die man zur neu geschaffenen rückseitigen Terrasse gelangt. Der Aufzug, der die drei Stockwerke miteinander verbindet, wurde an der Rückseite des Bauwerks angebaut. Der Deckendurchbruch der ursprünglichen, nach unten führenden Rampe am rechten Gebäuderand wurde von den Architektinnen und Architekten genutzt, um den neuen Zugang zum Infopunkt und zum eigentlichen Jugendzentrum zu gestalten. Der etwa 330 cm breite, wettergeschützte Zugang über die leicht ansteigende Rampe, der das straßenseitige Bauwerk in seiner gesamten Tiefe durchdringt, sichert die Barrierefreiheit und erleichtert zusätzlich die Anlieferung größerer Requisiten.

Generalsanierung mit persönlicher Note

Die Aluminiumrahmen der Fenster und Türen im Erdgeschoss wurden entsprechend ihrer neuen Funktion gestaltet. Die Einteilung der Fenster im ersten Obergeschoss wurde hingegen



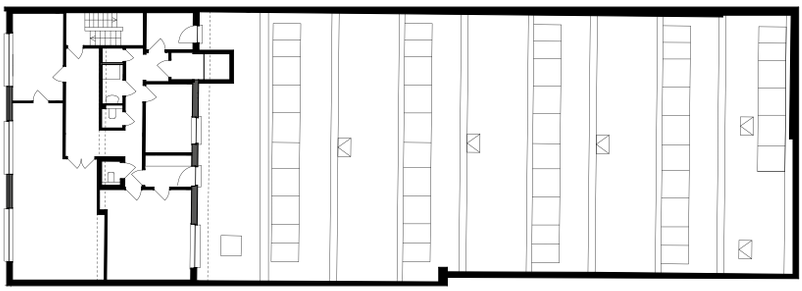
Längsschnitt, M 1 : 400

1 gedämmte Fassade
Putz auf Dämmstoff (PUR 8 cm)
verlängerte Schwellen (Aluminiumverkleidung)
2 neues Außenmauerwerk
Zementputz
Steinschwelle
3 Büros
4 neuer Bodenbelag
Fliesenformat 60 x 60 cm, rutschfeste Feinsteinzeugfliesen
6 cm dicker Zementestrich
Argex-Aufschüttung
vorhandene Betonplatte
5 bestehendes Dach
6 Tagungsraum
7 Information
8 Musikraum
9 isolierte Rückwand
Putz auf Dämmstoff (EPS 12 cm)
verlängerte Schwellen (Aluminiumverkleidung)
Abdeckblech/Gegenblech am Fuß der Wand
10 neuer Aufzugsschacht
wasserdichte und gedämmte Dachplatte
Oberfläche: Putz auf Dämmstoff
Betonblockkonstruktion 19 cm
Aluminium-Randprofile
Abdeckbleche/Gegenbleche am Fuß der Wand
11 bestehendes Dach
12/13 Foyer
14 bestehender Stahlbau mit neuem Korrosionsschutz
15 renoviertes Pultdach
Polycarbonatplatten
System aus vorgefertigten Paneelen
montiert auf bestehendem Stahltragwerk
16 Trennvorhang
17 Mehrzweckraum
18 Sportraum

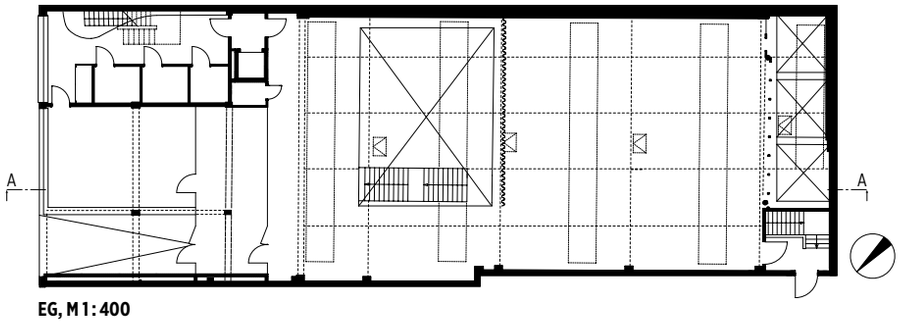


Foto: Tim van de Velde

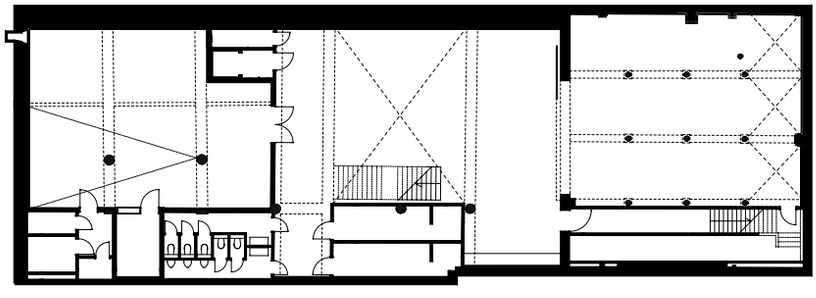
Das Projekt verwandelt ein bisher unauffälliges bestehendes Gebäude in eine erkennbare öffentliche Einrichtung (im Bild: Foyer und neue Treppe)



1. OG, M 1:400



EG, M 1:400



UG, M 1:400

beibehalten, die Rahmen wurden jedoch durch neue ersetzt. Die gesamte Straßenfassade, das Dach und die Rückfassade wurden isoliert und mit rotem Putz versehen.

„Der ursprüngliche Fußboden der Werkstatt war rot gestrichen", erzählt Eizaguirre. „Wir haben diese Idee für die Fassadengestaltung aufgegriffen, um die zentrale Bedeutung des CUBE im Viertel zu unterstreichen." Die strukturellen Umgestaltungen waren bereits im Gebäudeschnitt des Wettbewerbs ersichtlich: Bodenausschnitte in der Decke zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss, durch die Tageslicht ins Kellergeschoss gelangt und es somit nutzbar macht. Das einfache Stahlbetonskelett des Garagenbodens ermög-lichte es, ohne Probleme Zwischenbalken herauszuschneiden und ein zentrales Atrium zu schaffen, in das die Treppe ins Untergeschoss eingefügt wurde, ohne die Tragstruktur zu schwächen. In der Tiefe des Gebäudes wurde hinter einer konservierten Innenfassade ein zweiter Deckendurchbruch realisiert, über den Tageslicht in die darunterliegende Boxhalle gelangt. Die alten, teils abgehängten Decken in der Halle wurden entfernt und das Stahltragwerk vollständig freigelegt. Es wurde auf strukturelle Schwächen untersucht, sandgestrahlt, punktuell durch Stahlträger verstärkt und brandschutzbeschichtet. Das ursprüngliche Wellblechdach mit den integrierten Lichtbändern wurde durch Sandwichpaneele mit Trapezprofilen ersetzt. Die nordostseitigen Oberlichter wurden mit Polykarbonatplatten ausgeführt, wodurch das Gewicht der neuen Dachdeckung minimiert werden konnte. Zur zusätzlichen Durchlüftung und aus Brandschutzgründen wurden an mehreren Stellen Dachluken installiert. Um die Akustik in der offenen Halle und im Untergeschoss zu verbessern, wurden die Längswände mit einfachen, weiß gestrichenen Holzwolle-Akustikplatten verklei-



Foto: Tim van de Velde

Einblick in den Fitness- und Boxraum: die ideale Nutzung eines Raums, der sich durch seine gusseisernen Säulen auszeichnet



Foto: Tim van de Velde

Die Eingangssituation: Das Bauwerk der ehemaligen Garage fällt durch seine geringe Höhe auf und nimmt die gesamte Tiefe der Parzelle ein

det. Der raumhohe Vorhang entlang des zentralen Deckendurchbruchs dient einerseits als Raumteiler und andererseits als zusätzlicher Lärmdämpfer. Zur Optimierung der Lichtsituation wurden alle Innenwände weiß gestrichen, wobei die Architektinnen und Architekten darauf bestanden, die Struktur des alten Mauerwerks sichtbar zu belassen. Aus demselben Grund wurden alle Fenster- und Türrahmen aus weiß gestrichenem Holz gefertigt. Die bestehenden Mauerdurchbrüche im Eingangsbereich und in der Tiefe der Halle wurden beibehalten und großflächig mit Glas ausgefacht, was die Übersichtlichkeit, Großzügigkeit und Transparenz fördert und gleichzeitig den industriellen Charakter der Halle unterstreicht. Ähnlich wie an der Fassade findet sich das Rot als Eyecatcher im Epoxidharz des neu überzogenen Fußbodens, in der Stahltreppe, in den Brüstungen sowie in diversen großformatigen Schriftzügen wieder. „Obwohl wir in der Regel großmaßstäblichere Projekte realisieren, ist das CUBE für uns zu einem wichtigen Referenzprojekt geworden“, sagt Eizaguirre. „Es verdeutlicht sehr gut, wie Stadtumbau und Gebäudetransformation mit geringsten Baubudgets heutzutage funktionieren können und dass nutzergerechtes Planen viele Möglichkeiten offenlässt.“ *Michael Koller*



Foto: atelier 229

atelier 229
www.a229.be

Projektdaten

Projekt: CUBE, Umbau und Sanierung einer Garage zu einem städtischen Begegnungszentrum für Jugendliche
Ort: Saint Gilles
Auftraggeber: Gemeinde Saint-Gilles, Abteilung für Prävention und Lebensqualität
Architekt: Atelier 229, Brüssel/BE, www.a229.be

Fachplanung

Statik: Enestra, www.enesta.be
Energieeffizienz: Pluricité, www.pluricite.com
Programm: adaptive Wiederverwendung, Bildung, Büro, gemischte Nutzung, öffentlich
Bauzeit: 2019-2024
Baufläche: 1300 m²
Budget (exkl. Mehrwertsteuer): 1,5 Mio. €