



## Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken Neue Nutzungskonzepte zur Quartiersentwicklung



## Wohnquartier Widra-Areal Aachen

Adresse: Eifelstraße 1 b, 52068 Aachen  
Fertigstellung: August 2007  
Bauherr/Träger: Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG, Erkelenz  
Architekten: Arbeitsgemeinschaft Eifelstraße | Kaiser Schweitzer Architekten, Am Lavenstein 3 · 52064 Aachen  
Glashaus PSG Architekten Stadtplaner Ingenieure, Alexanderstraße 69/71 · 52062 Aachen  
Betreiber: Alzheimer Gesellschaft Aachen e.V.

Hinter der historischen Fassade des Ziegelbaus aus dem Jahr 1900 befinden sich heute barrierefreie Wohnungen





Ruhiger Wohn- und Eingangshof zwischen Ziegelbau (rechts) und Waagenhalle (links)



Auf dem Gelände der ehemaligen Waagenfabrik Widra im Osten Aachens wurde im Spätsommer 2007 ein neues Wohnquartier für alte und behinderte Menschen fertiggestellt. Das Gelände am Rande der Innenstadt eignete sich hervorragend für eine Wohnnutzung: Es ist optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, und im umgebenden Quartier befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, die den Grundbedarf der Bewohner abdecken und durch die Ansiedlung gestärkt werden. Trotz der zentralen Lage des Areals garantiert der Hofcharakter der neuen Wohnanlage den Bewohnern ein ruhiges Wohnen mit direktem Außenbezug zu einem begrünten Innenhof. Eine viergeschossige Bebauung aus der Zeit um 1920 schützt vor dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen.

Die Widra GmbH war hervorgegangen aus der „Wilhelm-von-den-Driesch-Specialfabrik für Wägemaschinen“, einer der ältesten Waagenfabriken der Welt, die bereits im Jahr 1853 gegründet wurde. Nach und nach wurden auf dem Gelände Produktions- und Verwaltungsgebäude – den wechselnden Bedürfnissen entsprechend – neu errichtet, erweitert oder umgebaut. Für die Wohnnutzung mussten die meisten dieser bestehenden Gebäude abgerissen werden. Es gelang jedoch, die identitätsstiftenden Elemente der historischen Industriearchitektur in ihrer Fassadengestaltung bzw. in den alten Ausmaßen für das neue Wohnquartier zu sichern, den sog. Ziegelbau aus dem Jahr 1900 und die Waagenhalle aus dem Jahr 1936 mit ihrem Anbau von 1964. In diesen beiden Gebäuden sowie einem Neubau an der Eifelstraße, der eine langjährige Baulücke schließt, entstanden insgesamt 25 Wohnungen. 23 Wohnungen wurden öffentlich gefördert. Die zwei ambulant betreuten Gruppenwohnungen für demenzkranke oder pflegebedürftige Personen wurden frei finanziert. Die Miete der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 4,55 Euro/m<sup>2</sup>, die der frei finanzierten Wohnungen 6,50 Euro/m<sup>2</sup>. 2 Gewerbeeinheiten für Praxen im Baulückengebäude komplettieren das Bauprogramm.

Anstelle der beiden alten Industriegebäude befinden sich heute auf einer Gesamtfläche von 1.430 m<sup>2</sup> je acht Wohnungen, zwischen 53 m<sup>2</sup> und 74 m<sup>2</sup> groß im Ziegelbau bzw. zwischen 66 m<sup>2</sup> und 329 m<sup>2</sup> groß in der Waagenhalle. Weitere 9 Wohnungen wurden in der Baulücke realisiert. In der ehemals 7,50 Meter hohen Waagenhalle mussten zwei Kranbahnen demontiert werden, um im Erdgeschoss sechs altengerechte Wohnungen mit direktem Zugang zu woh-

nungseigenem Freiraum einzubauen. Das 700 m<sup>2</sup> große Obergeschoss teilen sich die beiden ambulant betreuten Wohngruppen für jeweils acht Bewohner. Sie verfügen über einen großzügigen Gemeinschaftsbereich mit Küche sowie eine Loggia. Die Realisierung der ambulant betreuten Wohngruppe, eine besonders geeignete Wohnform für gerontopsychiatrisch veränderte alte Menschen, war ein Pilotprojekt der Stadt Aachen und gehörte zu den zentralen Anliegen des Wohnprojektes. Die Alzheimer-Gesellschaft Aachen ist Hauptmieterin der beiden Wohnungen und vermietet die Zimmer an die Bewohner weiter. Die Wohngemeinschaften werden durch einen privaten Pflegedienst, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, betreut. Als 24-Stunden-Dienst sichert er den Bewohnern das bei einem ambulanten Pflegekonzept unverzichtbare dauerhafte Sicherheitsgefühl. Die gesamte Anlage wurde barrierefrei gebaut.

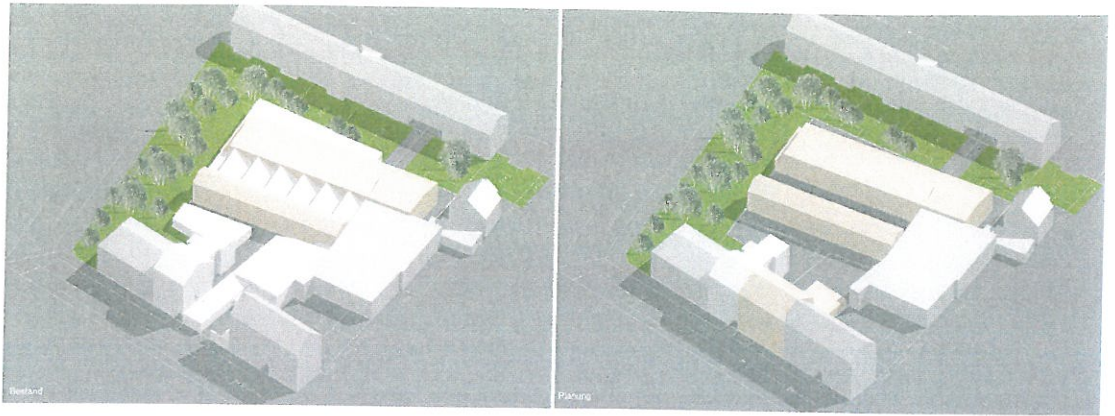
Die Gesamtkosten des Projekts betragen 5,3 Mio. Euro. Davon konnten 1,9 Mio. Euro durch öffentliche Fördermittel bereitgestellt werden.

Während des Umbaus: Blick aus dem Inneren des Ziegelbaus auf die neu geschlossene Baulücke an der Eifelstraße





In der räumlichen Darstellung wird deutlich, welche Gebäude bzw. Gebäudeteile für das neue Wohnquartier abgerissen werden mussten



1. Obergeschoss  
(oben), Erdgeschoss  
(unten)





Laubengängerschließung und Aufzugturm sichern die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen



Die Farbgebung trägt zum freundlichen Charakter des neuen Wohnquartiers bei

Blick in den zentralen Wohn-Essraum einer Wohngruppe im Obergeschoss der ehemaligen Waagenhalle





## Alte Schirmfabrik Krefeld

Adresse: Steinstraße 76, 44798 Krefeld  
Fertigstellung: April 2007  
Bauherr/Träger: Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG, Erkelenz  
Architekten: Hans und Frank Brünsing, Krefeld





Die sorgfältig restaurierte Gründerzeit-Renaissance-Fassade der alten Fabrik ist ein eindrucksvolles Zeugnis der Krefelder Wirtschafts- und Sozialgeschichte (linke Seite)

Alt und Neu in Harmonie: Erhalten gebliebener historischer Bodenbelag im Treppenhaus (links) und neue Spindeltreppe als 2. Rettungsweg (rechts)



Wohnen im Denkmal: Unter diesem Motto entstanden in der denkmalgeschützten ehemaligen Schirmfabrik v. Haasen & Oppenheimer in der traditionellen Seidenweberstadt Krefeld 15 öffentlich geförderte Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 38 m<sup>2</sup> und 119 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.271 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche. Das Vorderhaus an der Steinstraße und die ehemaligen Produktionsräume im Hofflügel wurden dabei komplett durchgeplant und saniert. Unter Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Krefeld und des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege wurde besonderer Wert auf eine maßstäbliche und denkmalgerechte gestalterische Einbindung in das umliegende Wohnquartier gelegt. Dieses westlich an die Innenstadt grenzende Quartier entstand als Stadterweiterung bereits in den 40er Jahren des 19. Jahrhunderts nach Plänen des damaligen Krefelder Baurats Umpfenbach, der hier ein durchmischtes Quartier mit integrierten Produktionsstätten vorsah. Heute ist dieses in unmittelbarer Nähe des Walls gelegene Areal ein ruhiges, gewachsenes Wohnquartier mit insgesamt homogener, noch nicht vollständig sanierter Bebauung. Alle Ziele in der Innenstadt können von hier fußläufig erreicht werden.

Das dreigeschossige Fabrikgebäude selbst wurde 1896 als Produktionsstätte für Regenschirme errichtet und fügt sich mit seiner gelben Backsteinfassade und den zeittypischen Renaissance-Stilelementen harmonisch in die Blockstruktur des Viertels ein: Die Fassade weist sieben Fensterachsen auf, die beiden äußeren sind ein Stück breiter, etwas vorgesetzt und mit überhöhten Stirnmauern versehen. In der rechten Achse befindet sich die Tordurchfahrt zu den ehemaligen Produktionsräumen, die mit einem kassettierten Holztor verschlossen ist. In der Tordurchfahrt ist noch der originale Treppenaufgang mit Säule vorhanden. Eindrucksvoll sind die mit unterschiedlichen roten Sandsteingewänden versehenen Fensteröffnungen: Im Erdgeschoss Rundbögen in Backstein, im 1. OG flache profilierte Fenstergiebelkrönungen mit Segmentbögen in Backstein, im 2. OG flache profilierte rundbogenartige Sandsteinbegrönungen. Die Dachgeschossfenster besitzen gekuppelte Rundbogenoberlichter. Zudem ist die Fassade durch ein Fensterbankgesims mit Sohlbänken, Konsolen und Sandsteinschlusssteinen auf Höhe des 2. OG gegliedert. Als hervorragendes Beispiel für zeitgenössische Produktionsanlagen dokumentiert es nicht nur die gründerzeitliche Architektur mit ihren Stilelementen, sondern auch die gründerzeitlichen Arbeits- und Produktionsverhältnisse und ist daher aus bau-

und sozialgeschichtlichen Gründen erhaltenswert und denkmalgeschützt.

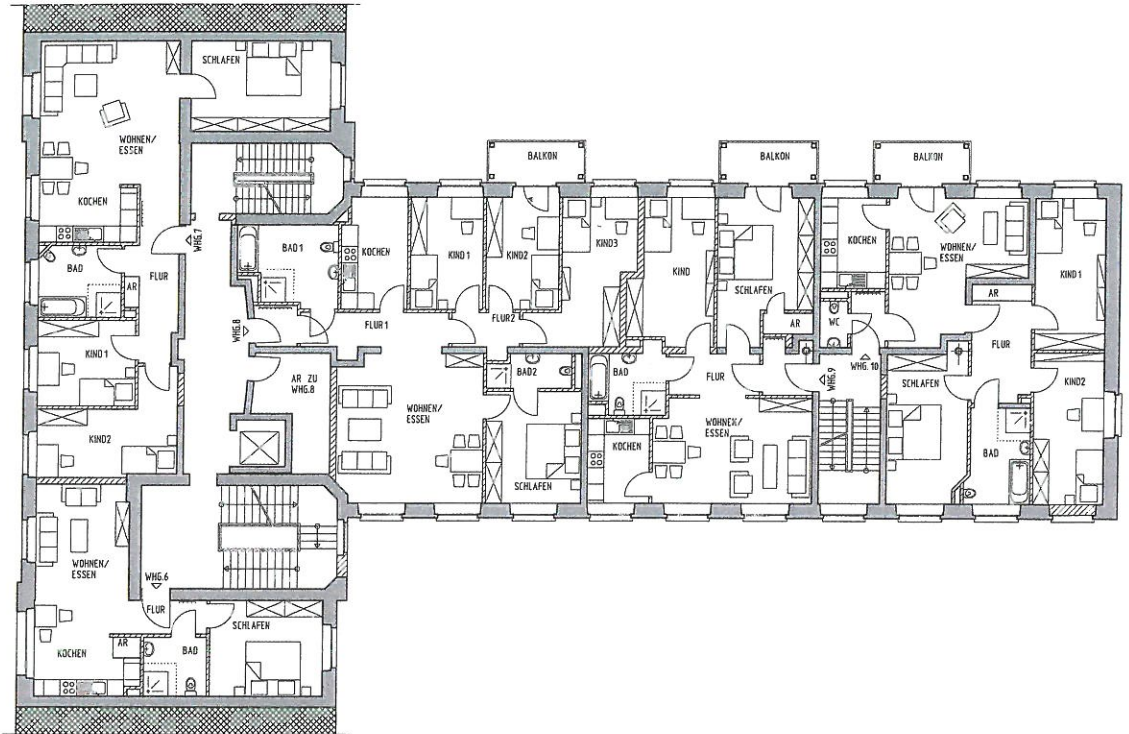
Bereits seit Mitte 1980er Jahre wurde eine langfristige Nutzung für das sich in relativ schlechtem Zustand befindende Gebäude gesucht. Nach mehreren erfolglosen Umnutzungs- und Sanierungsversuchen gelang es erst in den Jahren 2005-2007, ein Umnutzungskonzept erfolgreich zu realisieren. Aufgrund der städtebaulichen Mikrolage des Objekts entschied sich der neue Eigentümer, dass die Grundlage dieses Konzeptes öffentlich geförderter Wohnungsbau sein sollte. Das realisierte Konzept fügt sich nun gut in das Umfeld der Steinstraße ein. Sämtliche Wohnungen wurden barrierefrei (vertikal wie horizontal) gestaltet. Bei der Festlegung der Wohnungszahl und der Grundrisse wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass am Standort überwiegend Zwei- und Dreizimmerwohnungen nachgefragt waren, die Grundrisse sind großzügig und attraktiv, jede Wohnung verfügt über wohnungseigenen Freiraum. Gleich nach der Fertigstellung im Frühsommer 2007 sind alle Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis von 4,55 Euro vermietet worden. Die Nachfrage überstieg bei weitem das Angebot und die Bewohner sind heute stolz darauf, in einem Baudenkmal zu wohnen. Der Aufwand, das heruntergekommene Gebäude zu einem attraktiven Wohnhaus umzubauen – zu Beginn der Bauarbeiten im Januar 2006 mussten rund 100 Container Schutt abgetragen werden – hat sich gelohnt. Die Gesamtkosten einschließlich des Erwerbs des Gebäudes betrugen 2,35 Mio Euro, davon wurden 1,6 Mio Euro öffentlich gefördert.



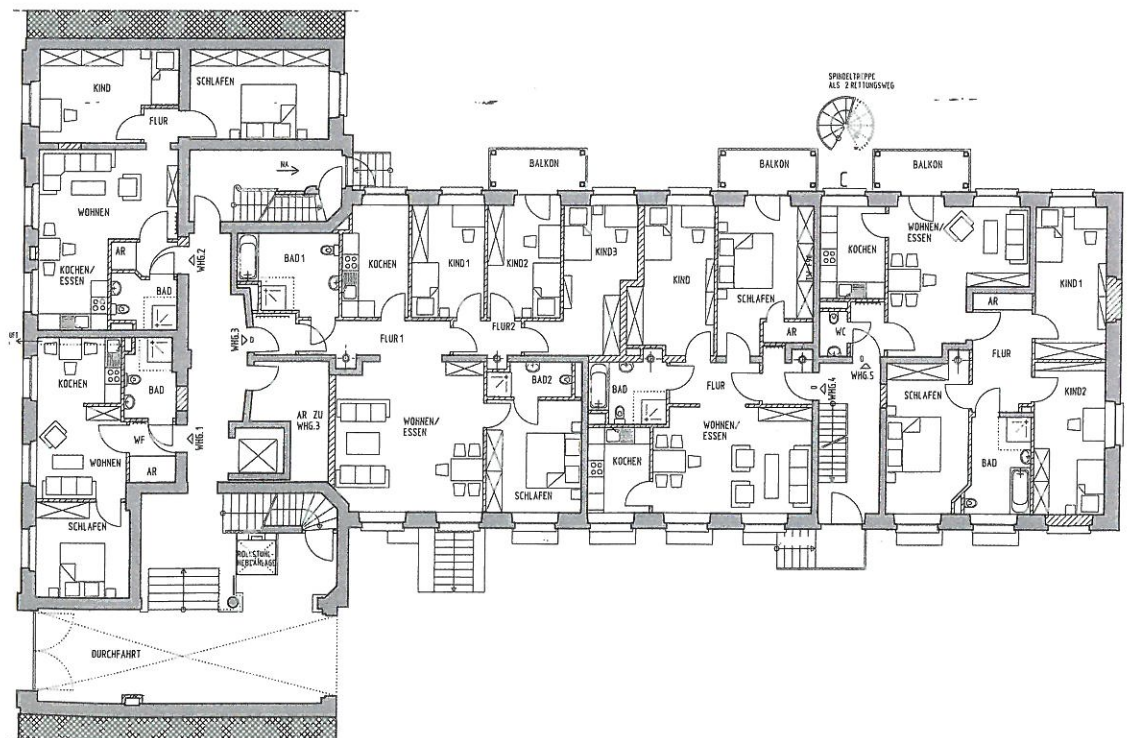
Stimmungsvolle Atmosphäre in den Erschließungsbereichen der ehemaligen Fabrik



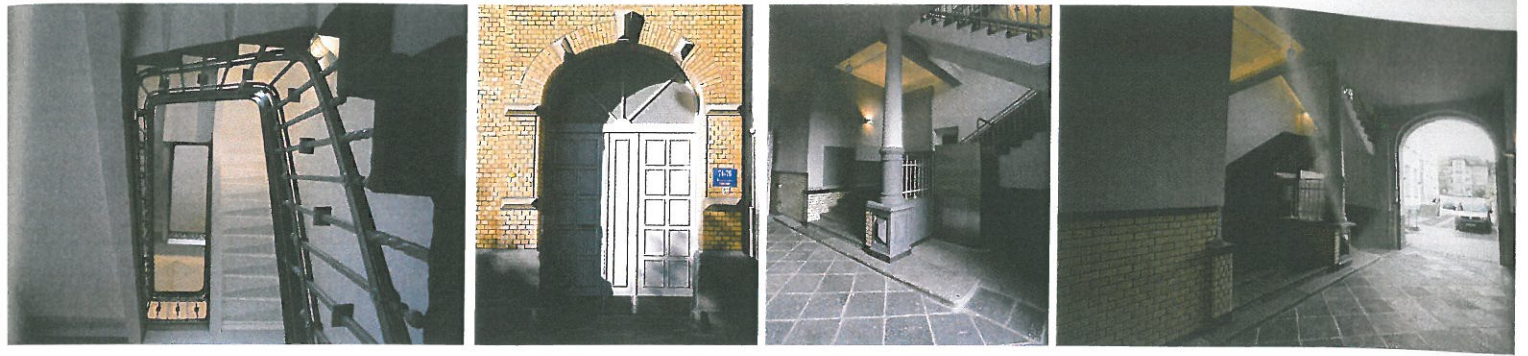
1. Obergeschoss



Erdgeschoss







Die Grundstückssituation lässt nur sehr schmale Freiräume zu: links ein kleiner Kinderspielplatz, rechts der Eingangshof für das Hinterhaus



Deutscher Bauherrenpreis 2009  
Modernisierung



**Aachen, Widra Areal, Eifelstraße**

Umnutzung einer ehemaligen Waagenfabrik in ein Wohnquartier

Besondere Anerkennung

**Bauherr**

Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co.KG, Erkelenz

**Eigentümer**

Thorsten Schmidt

**Entwurf und Planung**

Arge Eifelstraße:

Kaiser Schweitzer Architekten, Aachen

Glashaus Architekten PSG, Aachen

**Statik**

Tetz Ingenieure, Hückelhoven

**Beratung**

Ambulant betreute Wohngruppe: Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln

Lutz Freitag  
Präsident GdW

Oberbürgermeisterin Dr. h.c. Petra Roth  
Präsidentin DST

Michael Frielinghaus  
Präsident BDA

Berlin, Januar 2010



Als Auszeichnung für besonders herausragenden und  
beispielgebenden Einsatz im Bereich des Denkmalschutzes und der  
Denkmalpflege verleiht die Stadt Krefeld den

## Denkmalpreis der Stadt Krefeld 2009

an die

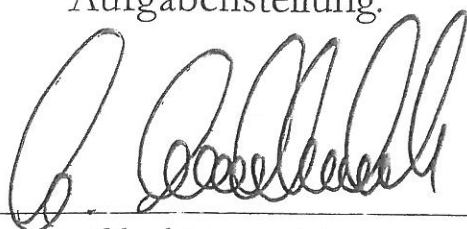
*Schleiff Denkmalentwicklung  
GmbH & Co. KG*

vertreten durch die Herren

*Georg Wilms, Heinz-Peter Dahmen und  
Ingo Reifgerste*

Die Herren Wilms, Dahmen und Reifgerste haben die 1899 errichtete  
Krawattenfabrik Steinstraße 76, die zuletzt als Schirmfabrik genutzt  
wurde, revitalisiert und in eine barrierefreie Wohnanlage umgebaut.

Diese Umnutzung der Produktionsgeschosse und Büros zu  
Wohnzwecken ist beispielgebend für kommende Objekte ähnlicher  
Aufgabenstellung.



Oberbürgermeister  
der Stadt Krefeld