



Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken Neue Nutzungskonzepte zur Quartiersentwicklung

Inhalt

5 **Vorwort**

6 **Neues Leben in alten Gebäuden**
Umnutzungs- und Umbaukonzepte zur Quartiersentwicklung

Projekte

- 14 Wohnquartier Widra-Areal Aachen
- 18 Wohnprojekt Denkwerk Bielefeld
- 22 Servicewohnen im ehemaligen Theodor-Fliedner-Heim Dortmund
- 24 Wohnprojekt Linienstraße Düsseldorf
- 28 Beginen-Wohnprojekt Essen
- 30 Matthäuskirche Grevenbroich
- 32 Alte Schule Werries Hamm
- 36 Alte Schirmfabrik Krefeld
- 40 Andreaskirche und Gemeindehaus Recklinghausen
- 42 Alfonsushaus Rheine
- 46 Klosteranlage Welver
- 50 Kreuzkirche Wuppertal-Langerfeld

- 52 Fotonachweis
- 54 Impressum

Vorwort



Städte, Gemeinden, Unternehmen und private Bauherren in Nordrhein-Westfalen verfügen über große Potenziale an leer stehenden oder untergenutzten Gebäuden, oft in integrierten Lagen, in der Stadtmitte oder im Stadtteilzentrum: ehemalige Industrie-, Gewerbe- und Bürogebäude, nicht mehr genutzte Bahnhöfe und Verwaltungsgebäude und auch – in zunehmendem Maße – Kirchen und Gemeindeg Häuser. Manche dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz, besitzen eine stadt bildprägende Bedeutung und sind wichtige Zeugen der Stadt- und Baugeschichte. Mit einer ökonomisch tragfähigen Umnutzung können sie erhalten und auf Grund ihres besonderen Charakters oft besser als Neubauten für die Quartiersentwicklung genutzt werden.

Zugleich stellen der demografische Wandel, die Veränderung der Alters- und Haushaltsstrukturen und die Wohnbedürfnisse unserer individualisierten Gesellschaft die Wohnungsmärkte vor neue Herausforderungen. Heute stehen sowohl im Wohnungsneubau als auch in der Bestandsentwicklung zielgruppenspezifische Projekte im Vordergrund. Neben altersgerechtem Wohnraum bestimmen das Bageschehen vor allem das Wohnen mit Service- und Pflegeangeboten, das Mehrgenerationenwohnen, Projekte für Alleinerziehende, Wohneigentum und eigentumsähnliche Wohnformen auf mietvertraglicher Grundlage.

Viele gute Beispiele in Nordrhein-Westfalen stehen für die Möglichkeit, in umgenutzten Gebäuden Wohnraum – und zukunftsfähige neue Wohnformen – zu schaffen oder auch Angebote für die quartiersnahe Infrastruktur zu entwickeln. Das Land Nordrhein-Westfalen hat viele dieser Projekte ganz oder teilweise aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert.

Mit dieser Broschüre präsentieren wir Ihnen daraus eine Auswahl.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oliver Wittke'. The signature is stylized and cursive.

Oliver Wittke
Minister für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Neues Leben in alten Gebäuden Umnutzungs- und Umbaukonzepte zur Quartiersentwicklung

Alte Gebäude in NRW: Bestand und Möglichkeiten

Nordrhein-Westfalen verfügt über einen großen Bestand an wertvollen Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen. In ländlichen Gegenden ebenso wie in den dicht besiedelten Ballungsräumen an Rhein und Ruhr lässt sich ein breites bauliches Spektrum an alten Bauwerken auffächern. Ob Kirche oder Kloster, Fabrik-, Gewerbe- oder Bürogebäude, ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen, Schulen oder Krankenhäuser, die Entwicklung und die bauliche Vielfalt unserer Städte sind an diesen Gebäuden ablesbar.

So unterschiedlich sie auch sind, sie prägen das Gesicht unserer Städte, Dörfer und Landschaften. Man sieht ihnen an, dass sie aus unterschiedlichen Bauzeiten stammen und für bestimmte Zwecke gebaut wurden. Sie legen bauliches Zeugnis ab von den wechselnden strukturellen, sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen, denen unsere Städte und Gemeinden gerecht werden mussten.

Sie sind aufgrund ihrer Geschichte, sozialer und religiöser Verbundenheit und als Arbeitsstätten oft stark verankert in ihrer Umgebung und Nachbarschaft. Das gilt für Klöster, Kirchen oder Schulen ebenso wie für Gebäude mit gewerblichen und handwerklichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen wie z. B. Produktions- und Gewerbegebäude, Gutshöfe und Hofanlagen. Sie haben den Arbeits- und Lebensalltag am Ort geprägt.

Der wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturwandel bringt eine große Zahl dieser alten Gebäude auf den Markt. Er führt immer wieder dazu, dass Gebäude ihre ursprüngliche Nutzung verlieren. Erhalt und Anpassung von alten Gebäuden an neue und veränderte Nutzungen sind also keine Erfindung unserer Zeit. Der beschleunigte wirtschaftliche und demografische Strukturwandel, der viele Städte und Kommunen erfasst hat, wirkt sich auf die gebaute Umwelt aus. Dieser Wandel mit teilweise dramatischen Umbrüchen und Entwicklungen für die vor allem von Kohle und Stahl geprägten Regionen verändert die Bevölkerungsstrukturen ebenso wie Quartiersstrukturen und die Nutzungen von Gebäuden. Dabei werden insbesondere für die folgenden Gebäudetypen wirtschaftlich tragfähige neue Nutzungen gesucht:

■ **Industrie- und Gewerbebauten:** Gerade in Nordrhein-Westfalen ist es gelungen, Gebäudebestände ehemaliger Zechen- und Stahlwerke, Fabrikanlagen und Gewerbegebäude so zu verändern, dass sie neue Nutzungen beherbergen können. Doch der tiefgreifende Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft unter den Bedingungen einer globalisierten Welt hat im Industrieland Nordrhein-Westfalen Lücken in das Stadtgefüge gerissen, für die neue Wohn- und Lebensqualitäten gefragt sind. So bieten die baulichen Hinterlassenschaften eines Jahrhunderts industrieller Produktion – wie der Textilindustrie und Stahlwarenfabrikation – für das Land und die Kommunen auch zukünftig noch ein großes Potenzial für Umnutzungen. Auch andere aufgelassene Gewerbebestände, die oft in städtebaulich sehr gut integrierten Lagen zu finden sind, stehen im Fokus von stadt- und wohnungspolitischen Ambitionen, wie z. B. ehemalige Gewerbebauten und Schlachthofgelände.

■ **Kirchen, Gemeindehäuser und Klöster:** Der Mitgliederschwund der großen Kirchen hat Auswirkungen auf kirchliche Gebäude. Immer mehr Kirchen werden von kleineren und weniger Gemeinden nicht mehr – oder nicht mehr ausschließlich – für liturgische Zwecke gebraucht. Erste Kirchen- und Gemeindegebäude wurden bereits neu genutzt, verkauft oder auch abgerissen. Auch Ausbildungsstätten für den geistlichen Nachwuchs werden nicht mehr im vorhandenen Umfang benötigt. Kirchengebäude sind in vielen Fällen eng mit ihren Standorten verbunden. Sie bieten Identifikation und Ankerpunkte in einem Quartier. Das gilt nicht nur für die Gemeindeglieder, sondern oft auch für Menschen, die schon lange ihre religiöse Bindung zur Kirche verloren haben und für die gleichwohl die Kirche zu ihrem Quartier gehört.

■ **Bürogebäude:** Die regional sehr unterschiedliche Nachfrage nach Büroflächen wird sich vor allem auf hochwertige Lagen, hervorragende Adressen, flexible Raumgrößen und modernste Gebäudetechnik konzentrieren. Gefährdet ist demnach insbesondere der Bestand der Nachkriegszeit bis zu Bürogebäuden der 70er Jahre, deren bürotechnische Ausstattung und Raumzuschnitt zeitgemäßen Ansprüchen nicht mehr genügen. Dieser Bestand ist außerdem oft ener-

Für das ehemalige Kloster Marianum in Neuss liegt bereits eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung vor



gietechnisch veraltet und kann nur begrenzt überragende Lagevorteile geltend machen, sodass Investitionen in den Erhalt oder eine Aufwertung ausbleiben.

■ Öffentliche Verwaltungsgebäude und Sonderbauten:

Die finanziellen Probleme der öffentlichen Haushalte zwingen viele Kommunen zu Kurskorrekturen. Dezentral verstreute öffentliche Einrichtungen werden zusammengelegt. Das führt dazu, dass Verwaltungsgebäude in guten Lagen auf einmal leer stehen. Viele traditionelle Einrichtungen für die Bürger sind mit städtischen Mitteln allein nicht mehr finanzierbar. Dazu gehören z. B. öffentliche Bäder, deren Betrieb zu teuer geworden ist. Auch sie bieten herausragende Potenziale für eine Nachnutzung. Weitere Sonderbauwerke sind zum Beispiel die Hochbunker des Zweiten Weltkriegs, deren Beseitigung einen enormen finanziellen Aufwand erfordern würde und für die eine Umnutzung eine kostengünstigere Alternative sein kann.

■ **Schulen:** Eine Folge der demografischen Veränderungen ist die sinkende Anzahl von Kindern. Die Zahl der schulpflichtigen Kinder nimmt entsprechend stetig ab. Viele Schulen werden nicht mehr benötigt. Das betrifft alte und gut integrierte Schulgebäude, die ebenso wie Kirchen oft einen hohen Identifikationswert für ihr Quartier haben. Es trifft aber auch die Schulgebäude, die in der Boomzeit der geburtenstarken Jahrgänge in den späten 50er und in den 60er Jahren gebaut worden sind und heute schon nicht mehr benötigt werden. Eine Reihe dieser Gebäude bietet sich mit den dazu gehörigen Freiflächen und den attraktiven innerörtlichen Grün- und Aufenthaltsflächen für eine Nachnutzung an, die auch für das umgebende Quartier von Bedeutung sein kann.

■ **Ladenlokale und Geschäftshäuser:** Der weitreichende Strukturwandel im Einzelhandel führt in vielen Städten zu Leerstand von Ladenlokalen und Geschäftshäusern unterschiedlichster Größe. Im Zuge einer Konzentration des Handels auf sogenannte 1a-Standorte stehen Geschäftslagen für andere Nutzungen – auch für kombinierte Nutzungen wie Dienstleistung und Wohnen – zur Verfügung. Hier liegt der Vorteil für neue Nutzungen in der innerstädtischen Lage und in der engen Anbindung an städtisches Leben mit den

sozialen und kulturellen Infrastrukturangeboten sowie den Waren des alltäglichen Bedarfs. Dieser Vorteil bietet zunehmend Chancen, Wohnprojekte für ältere Menschen in zentralen innerstädtischen Lagen zu entwickeln.

■ **Gutshöfe und ländliche Anwesen:** Die Industrialisierung der Landwirtschaft, die verringerte Zahl landwirtschaftlicher Betriebe auf eine marktfähige Größe und die schwierige Marktlage führen dazu, dass viele Höfe und Güter aufgegeben werden. Ihre oftmals reizvolle Bausubstanz (Bruchsteinbauten, Fachwerkhäuser) in guten Lagen kleinerer Städte und Gemeinden oder in landschaftlich attraktiven Lagen am Stadtrand bietet sich für Nachnutzungen an. Häufig mit mehreren Gebäuden zu Hofanlagen gruppiert, eignen sie sich in besonderer Weise für Wohngruppen für ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen oder nachbarschaftlich geprägte Wohnformen.

■ **Kasernengebäude:** Die veränderte politische Situation in Europa und Deutschland (Wiedervereinigung und Abzug der alliierten Truppen) haben seit den 90er Jahren in Nordrhein-Westfalen eine Reihe großflächiger Areale mit weitgehend intakter Bausubstanz wieder der Stadtentwicklung zugeführt. Die Konversion ehemaliger militärischer Anlagen gehörte folgerichtig zu den Schwerpunkten der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik bis Anfang des 21. Jahrhunderts. Viele zu Wohnzwecken umgenutzte Kasernengebäude und ergänzende Neubauten auf den ehemaligen Kasernengeländen zeugen hier von gelungenen neuen Nutzungen.

Die Ansprüche an Gebäudenutzungen ändern sich

Für alle diese Gebäude gilt, dass sich während ihrer Lebenszeit die Ansprüche an die Bausubstanz, an Grundriss, Ausstattung und Gebäudehülle ändern. Wenn die Ursprungsnutzer das Gebäude verlassen und eine Anpassung sehr aufwändig ist, stellt sich die Frage nach der weiteren Verwendbarkeit. Oft sind diese Gebäude architektonisch sehr ansprechend und verfügen über heute nicht mehr übliche handwerkliche Qualitäten. Insbesondere ihre häufig hervorragende städtebauliche Einbindung legt es nahe, sie durch veränderte Nutzungen zu erhalten.



Gut Rochholz in Gevelsberg wird zu einer anspruchsvollen Wohnanlage umgebaut (links). Das Projekt „Mehrgenerationenwohnen“ sichert die Zukunft der Alten Schule Ottelau in Herford (rechts)

Parallel dazu entsteht eine wachsende Nachfrage: Bewohner mit unterschiedlichen Lebensstilen und Wohnformen, vor allem aber ältere Menschen, die individuell oder in der Gemeinschaft leben wollen, suchen nach passendem Wohnraum – komfortabel und mit Atmosphäre und in gut mit Infrastruktur versorgten Lagen. Mit ihrer soliden Bauweise und besonderem Charme bieten viele dieser alten Gebäude attraktive Wohnperspektiven. Wenn es gelingt, zeitgemäße und barrierefreie Wohnungen in die alten Gebäude einzubauen, kann die Wohnungsversorgung verbessert werden, und es entstehen Wohnanlagen und Nachbarschaften mit hohem Wohnwert. Diese Chance zu nutzen heißt Vielfalt und Lebensqualität in den Städten und Gemeinden zu bewahren. Deshalb sind der Erhalt und die Umnutzung der beschriebenen Gebäude auch ein wichtiger Beitrag zur Quartiers- und Stadtentwicklung.

Erhaltenswürdige Gebäude und Areale

Viele der genannten Gebäudetypen stehen als Zeugen ihrer Zeit unter Denkmalschutz oder sind als besonders erhaltenswert eingestuft. Neben ihrer bauhistorischen und kulturellen Bedeutung sind sie Dokumente der Sozial- und Wirtschaftsgeschichte und tragen zur Identität der Städte und Gemeinden bei, deren wertvollstes Kapital im Wettbewerb um Wirtschaftsunternehmen, Wohnbevölkerung und Tourismus ihre Authentizität und Unverwechselbarkeit ist. Eine reine Musealisierung von Gebäuden führt jedoch nicht zum Ziel. Nur eine wirtschaftlich tragfähige Folgenutzung wird denkmalwerte Gebäude langfristig sichern können.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der für den Erhalt und die Umnutzung spricht, ist der Standortfaktor: Viele dieser Gebäude befinden sich in günstiger Lage. So sind z. B. Kirchen und Schulen traditionell Mittelpunkte und zentrale Anlaufstellen ihres Quartiers. Diese exzellente städtebauliche Position kann im Interesse der Weiterentwicklung eines Quartiers gestärkt werden. Kommunen und Investoren stehen daher vor der wichtigen Aufgabe, den Lagewert eines Objekts zu erkennen und für einen attraktiven Quartiersumbau zu nutzen. In vielen Fällen können auch ergänzende Neubauten auf dem Areal die Stabilität und Attraktivität der Nutzungsangebote erheblich fördern.

■ Wohnen als zukunftssichere Nutzungsperspektive.

Wohnen ist nicht die einzige Nutzungsalternative, und nicht in jedem Fall wird sie sich als die beste Möglichkeit abzeichnen, ein altes Gebäude zu erhalten. Damit ein Bauwerk erfolgreich für aktuelle Wohnbedürfnisse umgenutzt werden kann, müssen mehrere Rahmenbedingungen erfüllt sein: Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum mit bestimmten Qualitätsstandards und für bestimmte Zielgruppen stehen in der Regel im Vordergrund erster Überlegungen für eine Wohnnutzung. Die Frage, ob sich die Bausubstanz durch Umbau für Wohnzwecke eignet, ist dann zentrales Prüfkriterium im Rahmen der baulich/technischen Machbarkeitsprüfung. Zu klären ist insbesondere, ob zeitgemäße Grundrisse entstehen können, ob verschiedene Wohnformen, so z. B. auch für Gruppenwohnungen, gewünscht und technisch machbar, ob Wärmeschutz und Barrierefreiheit, Balkone und Terrassen herstellbar sind. Dies ist immer in engem Zusammenhang mit eventuellen denkmalrechtlichen Auflagen und vor allem mit der Ermittlung der notwendigen Baukosten zu prüfen.

■ **Steigender Wohnungsbedarf trotz sinkender Bevölkerungszahl.** Trotz eines in den nächsten Jahrzehnten zu erwartenden deutlichen Gesamtbevölkerungsrückgangs wird die Zahl der Haushalte – insbesondere auch aufgrund der zunehmenden Zahl der Singlehaushalte – zunächst weiter steigen. Hinzu kommen die gestiegenen Flächen- und Komfortansprüche der Mieter, die zu einem weiter wachsenden Wohnflächenbedarf führen. Die Bevölkerung in NRW wird nach Prognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS NRW) von zurzeit rd. 18,1 Millionen bis zum Jahr 2020 auf 17,95 und bis 2040 auf 16,86 Millionen sinken. Das entspricht dem Stand von 1988.

Die Zahl der Haushalte hingegen – eine wichtige Bezugsgröße für den künftigen Wohnbedarf – wird nach den Vorausberechnungen des LDS zumindest bis 2020 um mehr als 100.000 auf 8,47 bis 8,49 Millionen steigen, bis 2040 dann aber deutlich um etwa 400.000 sinken. Allerdings werden sich die Wohnungsmärkte und die Haushalte regional und teilträumlich sehr unterschiedlich entwickeln. Für Investitionen in den Bestand ist dabei insbesondere zu berücksichtigen, welche ökonomische Dynamik und welche Wohnungsnachfrage für welche Zielgruppen zu erwarten sind. In nachfragestarken Regionen mit z. B. hohem Bedarf auch

für neue Wohnformen im Alter werden auch Bestandsgebäude auf ihre Eignung für neue Wohnzwecke geprüft werden, während in nachfrageschwachen Regionen die Umnutzungsoption zu Wohnzwecken begrenzt ist und oft nur in kleinräumlich hochwertigeren Lagen sinnvoll sein wird.

Ausdifferenzierung der Wohnformen: Schwerpunkt Wohnen im Alter

Aufgrund der sich ausdifferenzierenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bestehen besonders gute Chancen, alte Gebäude passgenau für besondere Nachfragergruppen zu entwickeln. So lässt sich neben dem Trend „Zurück in die Stadt“ auch ein Trend zum Wohnen im Bestand ausmachen, eine Nachfrage, die durch die Umnutzung erfolgreich aufgegriffen werden kann. Künstler, Architekten und Designer, die das besondere Flair der historischen Bausubstanz schätzen, waren Vorreiter, viele sind ihnen gefolgt. Hinter historischen Mauern sind heute mehr denn je neue Wohnformen für besondere Zielgruppen anzutreffen.

Angesichts der zunehmenden Alterung der Bevölkerung lassen sich insbesondere zwei Gruppen ausmachen: Zum einen die kaufkräftigen „jungen Alten“, die Generation 50plus, die sich mit dem Bezug eines umgenutzten Gebäudes einen speziellen Wohnwunsch erfüllt – etwa die großzügige Loftwohnung auf einer Ebene mit Raum für kreative Arbeit und Hobby. Eine steigende Nachfrage kommt jedoch aus der Gruppe der mobilitätseingeschränkten älteren Bürgerinnen und Bürger, die auch im Alter am gesellschaftlichen Leben teilhaben wollen, gern mitten im Geschehen wohnen, Kultur-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen wie Bäcker, Café oder Arzt, aber auch Freizeiteinrichtungen (z. B. Parks) in fußläufiger Nähe haben wollen. Diese Gruppe schätzt außerdem den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Zu den unabdingbaren Ansprüchen an eine Umnutzung zu Wohnzwecken gehört heute die Barrierefreiheit bzw. der weitgehend barrierefreie Ausbau. Dabei wird Barrierefreiheit künftig im Sinne eines „Komfortmerkmals für alle“ und nicht für bestimmte Spezialnachfragegruppen an Wert gewinnen. Auch Familien mit Kindern schätzen die barrierefreie Erschließung ihrer Wohnungen.

Wohnungswirtschaftliches und wohnungspolitisches Ziel ist es in allen diesen Fällen, zukunftsfähige Wohnformen mit einer breiten Vielfalt an Wohnangeboten zu schaffen. Dazu zählen zunehmend auch Angebote an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege im Alter, auch dafür sind Bestandsgebäude zu nutzen. Gemeinsam ist den neuen Wohnmodellen die Betonung der weitestgehenden Selbstständigkeit der Bewohner mit einer ambulanten Betreuung bei Bedarf, die gleichwohl ebenfalls Sicherheit rund um die Uhr gewährleistet. Die neuen Wohnangebote beinhalten verschiedene Modelle: vom betreuten Wohnen über Mehrgenerationenwohnen bis zur betreuten Wohn- oder Hausgemeinschaft.

Von kommunaler Seite besteht auch für diese neuen Wohnformen im Alter ein zunehmendes Interesse. Sie tragen zu einer Weiterentwicklung von städtebaulich gut integrierten Lagen bei. Umnutzung für solche Wohnzwecke stärkt und stabilisiert somit auch die Nachfrage nach vorhandener Versorgungsinfrastruktur.

Erfahrungen mit unterschiedlichen Gebäudetypen

Die Umnutzung von alten Gebäuden kann je nach Gebäudetyp eine unaufwändige oder eine überaus komplexe Aufgabe sein. In jedem Einzelfall erfordert sie einen intensiven Abwägungsprozess, in dem zahlreiche Faktoren zu berücksichtigen sind.

- Ist die Lage des Gebäudes für die zukünftige Nutzung angemessen? Sind Anschlüsse zum öffentlichen Personennahverkehr vorhanden und die Angebote zur täglichen Versorgung schnell erreichbar? Sind auch spezielle Anforderungen von Menschen mit starken Einschränkungen der persönlichen Mobilität zu erfüllen?
- Ist die Bausubstanz noch so intakt, dass sie mit einem tragbaren Aufwand weiter genutzt werden kann, und lassen sich die vorhandenen Raumangebote mit der zukünftigen Nutzung in Einklang bringen?
- Bleibt der Charakter des Gebäudes nach dem Umbau erkennbar, auch wenn neue Elemente wie z. B. Balkone oder Freisitze ergänzt werden?
- Bietet das Gebäude den zukünftigen Bewohnern oder Bewohnergruppen eine Wohnqualität, die ihren Wünschen gerecht wird und es so zu einem „Zuhause“ werden lässt?

Hochbunker in Hamm zum Penthouse umgenutzt
(Architekt: Mick Amort, Bonn)

Reihenhäuser in einem umgenutzten Bunker in Köln-Nippes (Luczak Architekten, Köln)

Das „Siebengebirge“: Zu Wohnlofts umgenutzte historische Speichergebäude im Kölner Rheinauhafen
(Architekten: KSG Köln)



- Wie ist schließlich unter Einbeziehung aller Aspekte – des Denkmalsrangs, der städtebaulichen Bedeutung, des zukünftigen Wohnwerts, der Quartiers- und Stadtteilentwicklung – die Wirtschaftlichkeit der Umnutzung zu bewerten?

In dieser Dokumentation werden verschiedene Beispiele vorgestellt, die sich auf vier Gebäudetypen konzentrieren. Die skizzierten Abwägungsprozesse zeigen bei jedem Gebäudetyp unterschiedliche Gewichtungen und Entscheidungen.

■ **Industrie- und Gewerbebauten:** Die hervorragende Eignung dieses Gebäudetyps für die Wohnnutzung ist durch einen eigenen Wohntyp – das Loft – belegt, das vom Image her mittlerweile zu den etablierten repräsentativen Wohnformen aufgeschlossen hat. Doch auch darüber hinaus sind unzählige Möglichkeiten bekannt, in den oft atmosphärisch beeindruckenden Räumen Wohnungen einzurichten. So entstanden in der denkmalgeschützten Alten Schirmfabrik in Krefeld in Innenstadtnähe 15 attraktive, öffentlich geförderte Wohnungen. Das ehemalige Widra-Areal in Aachen hat sich zu einem begehrten Wohnstandort entwickelt, der seinen Bewohnern inmitten des innenstadtnahen Quartiers großzügige Freiräume bietet. Auch die barrierefreie Ausstattung von Wohnungen ist in alten Industriegebäuden oft ohne größeren baulichen Aufwand und technische Schwierigkeiten herzustellen. Aus den Städten ausgelagerte Handwerksbetriebe oder auch ehemalige Schlachthöfe bieten ein großes Entwicklungspotenzial für die Wohnnutzung und die funktionale Stärkung des Quartiers insgesamt. Ein herausragendes Beispiel hierfür ist die Umnutzung des ehemaligen Schlachthofareals in Bielefeld. In den alten Gebäuden und in ergänzender Neubebauung entstanden insgesamt 76 Wohneinheiten. Eine integrative Kindertagesstätte, ein Restaurant und Gewerbebetriebe stärken das neu entstandene Quartier.

■ **Kirchen, Gemeindehäuser und Klöster:** Das bauliche Grundproblem beim Umbau einer Kirche ist das un-

ter raumökonomischen Gesichtspunkten schwierige Verhältnis von umbautem Raum zu nutzbarer Fläche. Raumökonomie spielt beim Kirchenbau traditionell keine Rolle, beim Wohnungsbau kommt ihr hingegen große Bedeutung zu. Auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen ist bei den traditionell nur spärlich dem Tageslicht geöffneten Kirchen nicht einfach zu erreichen. Die Eignung von Kirchen für die Umnutzung zu Wohnzwecken hängt zudem stark von der individuellen Situation vor Ort ab. So ist der Bautyp Kirche eine Spezialaufgabe für Planung und Projektentwicklung, die mit großer Sensibilität für die Würde des Gebäudes und unter besonderer Rücksicht auf die Gemeinde und den Stadtteil eine neue Nutzung finden müssen.

Als Wohnstandort genießen Kirchen hohe Wertschätzung bei ihren Bewohnern, die sich auch in ihrem Umgang mit dem Gebäude ausdrückt. Auch Umnutzungen zu sozialen Zwecken finden eher Zustimmung bei den Gemeinden und im Stadtteil, während gewerbliche Nutzungen, auch gastronomische Nutzungen, nicht unbedingt anerkannt sind. Für die kleine Andreaskirche in Recklinghausen und das anschließende Gemeindehaus konnte mit einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Demenzzranke und einem Stadtteilcafé eine überzeugende Lösung gefunden werden, die von der Gemeinde und den Bürgerinnen und Bürgern akzeptiert wird. Auch die Kreuzkirche in Wuppertal konnte durch die Umnutzung zu Wohnungen dauerhaft erhalten werden. Das architektonisch und historisch bedeutsame sowie landschaftlich überaus reizvoll gelegene ehemalige Kloster in Welver darf wohl zu den attraktivsten Wohnstandorten in seiner Region gezählt werden, und das lange Zeit als Redemptoristenkloster genutzte Alfonsushaus in Rheine, eine ehemalige Fabrikantenvilla, wird in Zukunft als vorbildliches Wohnangebot das Netzwerk des Caritas-Demenz-Service verstärken.

■ **Büro- und Verwaltungsgebäude:** Angesichts des zum Dauerzustand angewachsenen Leerstands an innerstädtischen Büroflächen, insbesondere der bürofunktional nicht mehr zeitgemäßen Flächen der 50er, 60er und 70er Jah-

Wohnlofts im Zwillingmalakowturm der Zeche Holland Schacht 1/2 in Gelsenkirchen-Ückendorf (Architekt: Rahim Sediqje, Gelsenkirchen)

Das zu Altenwohnungen umgebaute Kaufhaus Breuer in Eschweiler (Architekten: Bernhardt und Leeser, Köln)

Wohnungen im ehemaligen Karmelkloster in Bonn-Pützchen (Architekten: Fischer-von Kietzell, Bonn)



re, liegen hier große Potenziale für eine Stärkung der Wohnfunktion. Dies liegt zum einen in der meist zentralen Lage der Objekte begründet, vor allem aber auch in ihrer Konstruktionsweise und Architektur. So lassen sich in die Stützenraster vieler ehemaliger Bürogebäude Grundrisse sehr flexibel einfügen und auch architektonisch interessante freie Formen integrieren (z. B. im ehemaligen Auto- und Bürohaus in der Düsseldorfer Linienstraße). Dank fehlender tragender Wände lassen sich Einbauten und Trennwände bei veränderten Nutzungsbedürfnissen leicht neu setzen. Aufzugschächte sind, von Ausnahmen abgesehen, vorhanden, sodass die vertikale Barrierefreiheit ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand erreicht werden kann. Der wohnungsbezogene Freiraum kann ohne Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds leicht über aufgeständerte Balkone oder über integrierte Loggien entstehen. In Nordrhein-Westfalen sind auf diesem Gebiet bislang erst einzelne Beispiele hervorzuheben, so z. B. das ehemalige Finanzamt Essen-Süd, das zu einem innovativen Wohnprojekt für Frauen umgenutzt wird oder ein ehemaliges Auto- und Bürohaus in Düsseldorf, wo nun Behinderte in Gruppenwohnungen leben. Andere Bundesländer bzw. Städte (Frankfurt am Main) haben bereits spezielle Förderprogramme für diese Bauaufgabe aufgelegt.

■ **Schulen:** Zwergschulen in kleinen Gemeinden, Schulen in Satellitensiedlungen, aber auch Schulgebäude in Stadtteilen haben angesichts des ausbleibenden Nachwuchses ihre ursprüngliche Funktion eingebüßt. Sie können als Wohnstandort oder in Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Nutzungen zu sozialen Zentren ihres Stadtteils werden und damit eine oft lang verhandene Lücke füllen. Mit der Umnutzung der Alten Schule in Hamm-Werries konnte in stadtteilintegrierter Lage ein überzeugendes Altenwohnprojekt realisiert werden, das zugleich den baulichen Mittelpunkt eines neu entstandenen Einfamilienhausgebiets darstellt. In die ehemaligen Klassenräume ließen sich die Wohnungen leicht integrieren.

Neues Leben in alten Gebäuden: Ein wichtiger Baustein der Wohnungs- und Städtebaupolitik in Nordrhein-Westfalen

Qualitätsziele

Die beschriebene Entwicklung – architektonisch interessante und wertvolle Gebäude in guter städtebaulicher Lage verlieren ihre angestammte Nutzung, und veränderte Lebensgewohnheiten aufgrund ökonomischer und demographischer Entwicklungen führen zu einer ausdifferenzierten Nachfrage nach Wohnraum – bietet die einmalige Chance, Baukultur zu sichern, ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot bereitzustellen und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung zu leisten. Die dokumentierten Beispiele machen deutlich, dass mit der Strategie „Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken“ gleich mehrere Qualitätsziele erreicht werden können, die die Interessen von Investoren, Kommunen und Bürgern widerspiegeln:

- Schaffen eines zeitgemäßen Wohnkomforts in vielfältigen Wohnformen mit barrierefreien Wohnungen
- Erhalt städtebaulich und architektonisch hochwertiger Gebäude mit hohem gestalterischem Anspruch
- Stärkung integrierter Lagen bei gleichzeitiger Ausnutzung vorhandener Infrastruktur und Stärkung des Trends zum urbanen Wohnen
- Ökonomische Tragfähigkeit der Projekte im Zusammenspiel privater Investitionen und öffentlicher Förderung

Fördermöglichkeiten zur Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken

Die Umnutzung von alten Gebäuden ist integraler Baustein von Förderprogrammen zur Stärkung von Bestandsinvestitionen in Nordrhein-Westfalen. Das Spektrum an gebauten Beispielen – privat finanziert ebenso wie öffentlich gefördert – ist groß. Als erfolgreiche privat finanzierte Projekte sind hier beispielhaft aufzuführen: die Umnutzung der ehemaligen Malakowtürme in Gelsenkirchen-Ückendorf, die Wohnlofts in einer alten Tuchfabrik in Euskirchen, das Wohnprojekt im ehemaligen Bonner Karmelkloster, Bunkerumnut-

zungen in Köln und Hamm oder – als Baustein eines Großprojekts – die Umnutzung der ehemaligen Lagerhäuser im Kölner Rheinauhafen (Wohnprojekt „Siebengebirge“).

Die öffentliche Wohnraumförderung bietet sich zur Finanzierung von Umnutzungsprojekten insbesondere dann an, wenn es um die Entwicklung von Gebäuden, Bauwerken und Arealen von herausragender städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedeutung zu zeitgemäßen und bezahlbaren Wohn- und Lebensräumen geht. Förderprogramme können helfen, wenn erheblicher Sanierungsbedarf die Wirtschaftlichkeit eines städtebaulich wichtigen Projektes gefährden würde oder wenn die Denkmaleigenschaft einen besonders aufwändigen Umgang mit der Bausubstanz erfordert, der mit Mehrkosten verknüpft ist.

Durch differenzierte Fördermöglichkeiten kann vor allem Haushalten mit geringem Einkommen preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes (WFB) kann die Neuschaffung von Mietwohnungen durch bauliche Maßnahmen im Bestand gefördert werden. Als Neuschaffung im Bestand gelten u. a. Baumaßnahmen, durch die Mietwohnungen durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden erstmals geschaffen werden.

Der Umbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnungen kann mit zinsverbilligten öffentlichen Baudarlehen bis zu max. 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (abhängig von der Mietstufe der Gemeinde des jeweiligen Standorts) finanziert werden. Die Zinsverbilligung gilt für 15 oder 20 Jahre. Der Zins beträgt während des gewählten Zeitraums 0,5 %, der Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % und die Tilgung 1 %.

Die Bestandsinvestitionen werden dann gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen und somit ein wesentlicher Bauaufwand besteht. Bei der Umnutzung von Gebäuden, die von besonderem städtebaulichen Wert sind (z. B. Kirchen, Gemeindehäuser, Klöster, Schulen, Krankenhäuser, historische Verwaltungs- und Gewerbegebäude), die denkmalgeschützt sind oder in einem Denkmalbereich liegen, können Zusatzdarlehen gewährt werden. Diese dienen der Deckung städtebaulicher oder gebäudebedingter Mehrkosten und betragen bis zu 550 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Für die Dauer der Zinsverbilligung unterliegen die geschaffenen Wohnungen in Abhängigkeit von ihrem jeweiligen Standort Mietpreisbindungen mit festgelegten Mietentwicklungen (Miete nach Fertigstellung zwischen 3,90 und 5,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, abhängig von der Mietstufe der Gemeinde, in der das geförderte Objekt liegt).

Ausblick

Um die Qualität der Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen auch bei nachlassender Neubautätigkeit zu sichern und die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Vielfalt an Wohnungen insbesondere auch im Alter zu erfüllen, muss verstärkt in den Bestand, vor allem in die Umnutzung des Bestands zu Wohnzwecken, investiert werden. Dies gilt nicht nur für Wohnungsunternehmen, sondern insbesondere auch für den privaten Eigentümer. Mit der vorliegenden Veröffentlichung sollen die Möglichkeiten der Umnutzung unterschiedlichster Gebäudetypen in den Regionen des Landes dokumentiert werden, als Beispiel und Anregung.

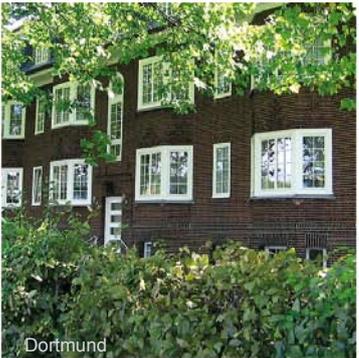
Projekte



Aachen



Bielefeld



Dortmund



Düsseldorf



Essen



Grevenbroich



Hamm



Krefeld



Recklinghausen



Rheine



Welver



Wuppertal

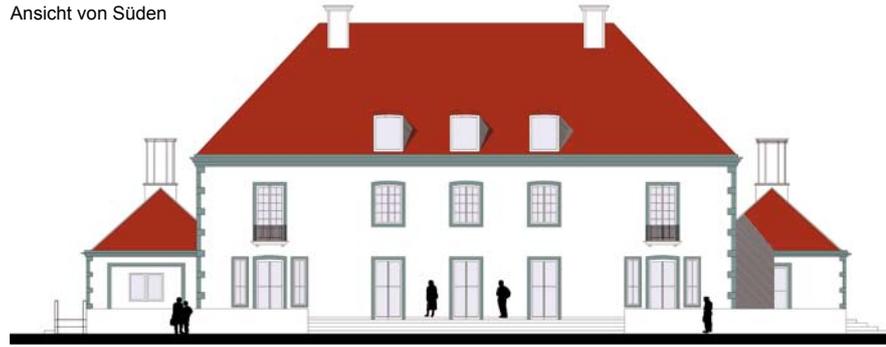
Alfonsushaus Rheine

Adresse: Schleupestraße 22, 48431 Rheine
Fertigstellung: Oktober 2006
Bauherr/Träger: Caritasverband Rheine e.V.
Architekten: Architekturbüro Terhechte und Höfker, Rheine



Barrierefreier Zugang zum Alfonsushaus, das im Repräsentationsstil der 1930er Jahre errichtet worden ist (linke Seite)

Ansicht von Süden



Das zentral am Innenstadtrand von Rheine liegende Alfonsushaus entstand 1935 als Wohnhaus der Fabrikantenfamilie Kümpers. Nach dem zweiten Weltkrieg diente es zunächst Offizieren der britischen Besatzungszone als Unterkunft, bevor es im Jahr 1951 vom Orden der Redemptoristen übernommen und mehr als 50 Jahre, bis zum Jahr 2003, als Kloster genutzt wurde. Im Dezember 2004 erwarb der Caritasverband Rheine das unter Denkmalschutz stehende Gebäude und das 10.000 Quadratmeter große Grundstück mit dem Ziel, hier neue Wohnangebote im Netzwerk des Caritas-Demenz-Service entstehen zu lassen: Hausgemeinschaften, teilstationäre und auch ambulante Angebote für demenziell erkrankte Menschen.

In einem ersten Bauabschnitt wurde die ehemalige Fabrikantenvilla mit ihren insgesamt 892 m² Grundfläche für eine Wohngemeinschaft mit 10 Plätzen umgebaut. Je nach zukünftigem Bedarf können auf dem Gelände zwei weitere neue Wohnhäuser für Hausgemeinschaften gebaut werden. Die bauliche Hülle des Gebäudes ist, von einem neuen Anstrich abgesehen, unverändert geblieben, selbst die Fenster konnten weiterverwendet werden. Im Inneren waren einige Umbauten nötig, um dem Betreuungskonzept der Hausgemeinschaften zu entsprechen, das die Erhaltung der Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit der Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Zu den räumlichen Voraussetzungen hierfür zählt, dass das Gebäude kleinteilig strukturiert ist, vertraut wirkt und leichte Orientierung ermöglicht. Auch darf die Zahl der Mitglieder einer Hausgemeinschaft nicht zu groß sein. Zur Zeit befindet sich die Wohngruppe noch im Aufbau. Dank seiner innenstadtnahen Lage ist das Alfonsushaus für alle Angehörigen schnell erreichbar. Auch dadurch wird das Pflegekonzept unterstützt, den Bewohnern möglichst viel Vertrautheit zu ermöglichen.

Die Räume der Hausgemeinschaften sind im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes untergebracht. Die barrierefrei gestalteten Apartments bzw. Zimmer der Bewohner gruppieren sich um eine große Wohnküche mit angrenzendem gemeinsamen Wohnzimmer. In Farbgestaltung, Beleuchtung und der Materialwahl von Oberflächen orientieren sich die Räume an den Bedürfnissen älterer, in ihrer Orientierung eingeschränkter Menschen. Es gibt keine spiegelnden Flächen oder verwirrende Muster. Farbkontraste erleichtern die Orientierung in den behindertengerecht ausgebauten Badezimmern. Selbstverständlich ist das Alfonsushaus auch vertikal barrierefrei umgebaut worden. Im Erd-

geschoss befinden sich die Tagespflegeeinrichtung mit Wohn- und Essraum, Ruheraum und Pflegebad, das Café, eine speziell auf Demenz ausgerichtete Beratungsstelle mit einem „Demenztelefon“ sowie das Schulungszentrum für pflegende Angehörige, Ehrenamtliche aber auch professionell Tätige. Ein Teil der Parkanlage des ehemaligen Klosters soll später zu einem anregenden Sinnesgarten umgestaltet werden. Er ist aus Schutzgründen mit Hecken umgeben und bietet so den Bewohnern die Möglichkeit, das Haus eigenständig verlassen zu können, ohne die Orientierung zu verlieren und sich dadurch in Gefahr zu begeben.

Die Gesamtkosten des Umbaus lagen bei rund 2,4 Mio. Euro. Die Wohnraumförderung des Landes hat den Umbau mit 480.000 Euro gefördert, die Miete beträgt 4,30 Euro/m². Auch die Stiftung Wohlfahrtspflege des Landes Nordrhein-Westfalen hat das Caritas-Projekt als Modellvorhaben anerkannt und förderte den Umbau zur Tagespflegeeinrichtung mit Projektmitteln in Höhe von 685.000 Euro.

Ansicht von Osten



Ansicht von Westen





Die Villenarchitektur des Alfonsushauses strahlt wieder in neuem Anstrich, die Fenster konnten erhalten werden (oben: Gartenseite, unten: Eingangsseite)



Moderne Akzente in den Innenräumen. Wunderschönes Detail: die originale Holztreppe mit den anmutig geschwungenen Handläufen

