

Mitten im Naherholungsgebiet am Ufer der Ruhr in Essen ist ein außergewöhnliches Wohnobjekt der Industriekultur entstanden. Einst als Produktionsstätte von Industriegütern oder als Lager- und Ausstellungsraum genutzt, bietet ein altes Backsteingebäude heute individuelles Wohnen in historischer Bausubstanz.

Wohnen in alter Industriekultur: Villa Werden

Joachim Sälzer,
Essen

Im Laufe der über 130-jährigen Geschichte der Villa Werden wechselten die Bestimmungen des heute unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes mehrfach. Angefangen mit der Nutzung als Tuchfabrik im Jahr 1868 wurde es in den Folgejahren mal als „Draht-Polster-Werk“, mal als Matratzenfabrik, schließlich und endlich als Lager- und Ausstellungsraum, Schreinerei und vieles mehr genutzt. In den Jahren 1950 bis 52 wurde das Objekt um einen Anbau im Bauhausstil erweitert. Zu dem rustikalen Äußeren des Backsteingebäudes wurde ein klar strukturiertes, in weiß gehaltenes Gebäude in Stahlbetonbauweise gesellt. In beiden Gebäuden fiel der Blick innen von einer Giebelseite frei bis zur anderen Seite des Gesamtgebäudes. Lediglich historische Gusstahl-Stützen tragen die Holzdecken im älteren Gebäudeteil und garantierten Traglasten von teilweise über 500 kg/m². Ein Erfordernis aus der Zeit, in der schwere Webstühle und Textilmaschinen in den Mauern ihren Platz hatten.

Umnutzung zum Wohngebäude

Die Planungen zur völligen Umnutzung des Gebäudes in ein Wohngebäude begannen bereits 1996 durch die Hopf Immobilienentwicklungsgesellschaft. Mit Sitz in Essen fungiert sie als eine von mehreren Gesellschaften unter dem Dach der Hopf Holding GmbH & Co. KG. Diese koordiniert als Finanzholding die unternehmerischen Aktivitäten einer der Gesellschafterfamilien der Zeitungsgruppe „Westdeutsche Allgemeine Zeitung“.

Hausinterne Vermarktungsüberlegungen und durchgeführte Marktstudien führten dazu, ein Wohnprojekt mit 43 exklusiven Eigentumswohnungen zu realisieren. Dabei gleicht keine Wohnung der anderen, so hat jede Wohnung ihren individuellen Reiz. Beide Gebäude verfügen über ein eigenes Treppenhaus. Beim weißen Gebäude ist es ein innenliegendes Treppenhaus mit verglastem Aufzug. Die Erschließung

Backstein und Bauhaus:

Die Sanierung beider Gebäude bedeutete ein Investitionsvolumen von rund 13,5 Mio €





Fotos: Hopf IEG



links: Blick in eine der 43 individuell gestalteten Wohnungen

rechts: Im Hintergrund ist der verglaste Aufzugturm zu erkennen

des Backsteingebäudes erfolgt über einen eigens errichteten, externen, ovalen Treppenturm, eine Konstruktion aus Glas und Stahl im Industriestil.

Auf dem Dach des weißen Gebäudes wurde ein Staffelgeschoss mit zwei Penthousewohnungen und Dachterrassen neu errichtet. Darüber hinaus gehören zwei vorgezogene Gebäudeteile, die mit separaten Hauseingängen im Charakter eines Einfamilienhauses als Stadtvillen konzipiert sind zur Villa Werden.

Die Untere Denkmalbehörde achtete auf die Beibehaltung der äußeren Formen und Flächen der Gebäude, wie auch die verwandten Materialien. So wurde zum Beispiel ein heller Travertin als Natursteinbelag in den Fluren und im Treppenhaus des weißen Gebäudes verwandt, ein fast schwarzer Granit auf den öffentlichen Flächen des Backsteingebäudes. Von der Helligkeit der extra für diese Renovierung gefertigten Fenstern in einer Größe von bis zu 7 m in der Höhe und zum Teil 6 m Breite profitieren alle Wohnungen und deren Bewohner. Die exklusiven Penthousewohnungen sind auf der der Ruhr zugewandten Seite komplett verglast.

Über das Thema „Balkone“ musste intensiver mit den beteiligten Behörden und Vertretungen diskutiert werden, letztlich wurde eine angepasste und die Fassade nicht störende Ausführung gefunden und realisiert.

Zahlen

Das gesamte Investitionsvolumen inklusive Gestehungskosten für das Objekt und Bau-, Planungs- sowie Vermarktungskosten beträgt ca. 13 500 000 €. Mit dieser Summe wurden ca. 5 000 m² Wohnfläche zzgl. der Gemeinschaftsflächen geschaffen. In der eigens errichteten Tiefgarage befinden sich 47 Stellplätze. Die m²-

Preise der Wohnungen liegen zwischen 1 900 € auf der ersten Ruhrebene und 3 300 € in den oberen Etagen. Die Modernisierungsmaßnahme hat 16 Monate Bauzeit in Anspruch genommen. Im November 2001 konnten die Eigentumswohnungen den Erwerbern übergeben werden. Zum Zeitpunkt Mai 2002 sind ca. 65 % der Wohnungen verkauft.

Projektdaten

Bauherr	Hopf IEG mbH & Co KG, Essen
Entwurf + Planung	Thiede – Messthaler – Klösges, Architekten BDA, Düsseldorf
Technische Ausrüstung	H. Beutler, Planungsbüro für technische Gebäudeausstattung, Gelsenkirchen
Tragwerksplanung + Bauphysik + Brandschutz	Dipl. Ing. B. Spithöfer, Essen
Anzahl der Wohnungen	43
Wohnfläche gesamt	4 915 m ²
Kosten pro m ²	zwischen 1 900 - 3 300 €
Durchschnittl. Wohnfläche je WE	114,3 m ²
Umbauter Raum	ca. 37 800 m ³
Grundfläche	ca. 2 980 m ²
Gesamtkosten, brutto	ca. 13 500 000 €