

# Presseinformation

Nettersheim-Zingsheim, 2021

## **Von trostloser Fabrikruine zum angesagten Wohnviertel**

**Es ist ein Abenteuer ganz eigener Art: die Verwandlung eines alten Industriekomplexes in ein modernes, attraktives Wohnquartier – ohne dabei den historischen Charakter des vormaligen Fabrikgebäudes aus dem Blick zu verlieren. Der Campus Flamersheim in Euskirchen bei Bonn zeigt eindrucksvoll, wie das gelingen kann – und welche Rolle ein gutes Verschattungskonzept dabei spielt.**

Als in der 1860 gegründeten Lederfabrik Mitte der 1990er Jahre die Lichter ausgemacht wurden, hätte wohl lange Zeit kaum jemand vermutet, welche Wendung die Geschichte nehmen würde. Über Jahre hinweg blieb das Areal fast ungenutzt; 2005 wurde die alte Fabrik schließlich entrümpelt und bot mit ihren zertrümmerten Fensterscheiben und der bröckelnden Fassade einen traurigen Anblick. Lediglich Efeu, Büsche, Gras und kleine Bäume erkoren den Bau zu ihrem neuen Zuhause und machten sich überall dort breit, wo die Sonne hinlangte – was die ganze Szenerie noch verwahrloster scheinen ließ.

Die einst so geschäftige Lederfabrik war zu einer heruntergekommenen Ruine geworden, und der Gedanke an Abriss lag nahe. Jörg Wiskirchen jedoch

sah das Areal stets mit anderen Augen. Der Geschäftsführer der G und S Wohnbau GmbH kennt es seit seiner Kindheit – und hat den Verfall über die Jahre hinweg mitbekommen. Der Wunsch, die Lederfabrik in ein modernes, belebtes und vielseitiges Wohnviertel zu schaffen, hat ihn lange begleitet.

### **„Die alte Lederfabrik hat den Ort geprägt“**

Als der Entschluss gefasst worden war, das Gelände wieder zu nutzen, kam für ihn überhaupt nicht infrage, den Bau abzureißen. „Die alte Lederfabrik hat diesen Ort über hundert Jahre geprägt“, erzählt er. „Das wollten wir nicht einfach zerstören, um es durch eine typische Neubausiedlung zu ersetzen. Wir wollten etwas Spannendes erschaffen. Ein Projekt, dem der Enthusiasmus, der dahintersteckt, gleich anzumerken ist.“ Die Gegebenheiten erwiesen sich auch nicht als so trostlos, wie es der erste Eindruck vermittelte: Die Substanz aus Beton und Klinker war gut. Und mit Hans-Jürgen Mertens fand Wiskirchen einen Architekten, der seine Begeisterung für das Projekt Campus Flamersheim von Anfang an teilte.

Die bestehenden Gebäude wurden hochwertig saniert und erweitert. Auf einer Fläche von gut 20.000 Quadratmetern entstanden ein großzügig angelegtes Entree mit einer üppigen Begrünung sowie ein Komplex von mehreren Häusern, die Miet- und Eigentumswohnungen bieten. Ergänzt wird dieses Ensemble um mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie einige weniger alltäglichen Angebote wie beispielsweise das alte Fahrerlager, das Oldtimer-

Begeisterten der Region auf zwei Geschossen einen sicheren Ort für ihre fahrbaren Schätze bietet.

### **Bausubstanz sorgt für spannende Zuschnitte**

In den Wohnbereichen des Campus Flamersheim ist es gelungen, das Tragegerüst sowie die Pfeiler und Decken zu erhalten. Auch der Eingangsbereich blieb im Kern bestehen – hier befindet sich nun auch eine kleine Eisdiele. Und beim alten Fahrerlager konnte sogar die charakteristische Fassade bewahrt werden.

Hinzugekommen sind drei Neubauten; außerdem wurde ein Teil des alten Gebäudekomplexes um ein viertes Geschoss in Rahmenbauweise aufgestockt.

„Bauen im Bestand bedeutet immer Kompromiss“, sagt der Bauherr im Rückblick. In diesem Fall war es insbesondere der Zuschnitt der Wohnungen. Die vorgegebene Rasterbreite von 4,5 Metern bedeutete: entweder die Breite so beibehalten, oder bei der Planung der Raumaufteilung auf 9 Meter verdoppeln. „Das eine zu schmal, das andere zu breit. Aber wir haben das elegant gelöst und zum Teil verschachtelte Wohnungen geschaffen, deren Zuschnitt die Bewohner gar nicht als Kompromiss, sondern als spannend empfinden.“

### **Anlage verlangte nach individueller Verschattung**

Die Revitalisierung war aber auch in anderer Hinsicht „baulich durchaus ambitioniert“, sagt Jörg Wiskirchen heute: Barrierefreiheit, solide Statik, Wärmedämmung für KFW70-Standard – jedes Gewerk stand vor eigenen Herausforderungen, um den hohen Anspruch zu

erfüllen, der dem Projekt zugrunde lag. Das traf auch auf die Verschattung zu. Zumal die angestrebte Wohnqualität verschiedene Systeme nötig machte. Hier setzte man auf die Erfahrung von DuoTherm: Das Unternehmen aus der Eifel ist Spezialist für Sicht- und Sonnenschutzsysteme und realisiert auch bei besonderen Bauprojekten passgenaue Lösungen.

Je nach Anforderung kamen im Campus sowohl Rollläden als auch Raffstores zum Einsatz. Im Bereich der Penthäuser wurde primär auf Raffstores gesetzt. Die hellen, großzügigen und lichtdurchfluteten Räume verlangten geradezu nach einer Verschattung, die ein Spiel mit dem Licht erlaubt. Aber auch im alten Fahrerlager setzte der Bauherr auf Lamellen: „Wir wollten einerseits Schutz vor zu viel Sonne, damit der Lack der Fahrzeuge geschont wird, andererseits sollten die Räume hier immer in ein natürliches Licht getaucht sein, um die Schönheit der Fahrzeuge sehen zu können.“ Rollläden als Sicht- und Sonnenschutz wurden dagegen vornehmlich in den „klassischen“ Wohnungen eingesetzt: schließlich bieten Aluminiumpanzer nahezu völlige Verdunkelung.

### **Thermo NB als Universallösung**

Bei beiden Verschattungssystemen konnte der Aufsatzkasten Thermo NB von DuoTherm klar seine Vorteile ausspielen: Weil der Kasten gemeinsam mit dem Fenster in einem Zug in die Fassade gesetzt wird, ist die Montage schnell und unkompliziert – ein deutlich geringerer Aufwand auf der Baustelle. Darüber hinaus kann der Thermo NB exzellente Dämmwerte vorweisen

und bringt sehr guten Schallschutz und Dichtigkeit mit sich. Die Aufsatzkästen sind komplett überputzbar und verschmelzen mit der Fassade. Damit bleibt die Verschattung dezent im Hintergrund und überlässt der architektonischen Gestaltung die große Bühne. Bei einem solch ehrgeizigen Projekt ist es natürlich wichtig, das alles genau aufeinander abgestimmt wird. Die Zuverlässigkeit der Gewerke war für den Bauherrn schlichtweg unverzichtbar: „Da die unterschiedlichen Maße in Kombination mit der alten Bausubstanz durchaus eine Herausforderung darstellten, haben wir DuoTherm ins Boot geholt.“

Das Konzept Campus Flammersheim, es ist aufgegangen: Die alte Lederfabrik ist wieder ein belebtes Areal mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie einem attraktiven Geschäftsbereich. „Die Bewohner identifizieren sich mit dem Bau“, erzählt Jörg Wiskirchen und ergänzt lachend: „Einige haben sich sogar Bilder vom alten Zustand aufgehängt.“ Und eines ist für ihn sicher: Er würde ein Projekt wie dieses jederzeit wieder umsetzen wollen. „Das ist ein Herzblutprojekt, das unglaublich viel Freude gemacht hat. Und das sich deutlich abhebt von vielen seelenlosen Neubausiedlungen, wie sie heutzutage entstehen.“