

Paukarree künftig für Familien und Pärchen

Mit großem Aufwand erneuern die Eschweiler Ocioo GmbH und Architekt Marcus Bierschenk eine betagte Immobilie in der Aachener Innenstadt.

VON ROBERT ESSER

AACHEN Was denn, keine Mikro-Appartements? Keine „Schuhkartons“, je 14 Quadratmeter, für Studierende, voll möbliert zu horrenden Preisen? „Nein!“, sagt Architekt Marcus Bierschenk. „Auf keinen Fall! Die Immobiliengesellschaft Ocioo GmbH aus Eschweiler hat sich ganz bewusst dazu entschieden, bei dieser Sanierung die größeren Wohnungszuschnitte – 46 bis 90 Quadratmeter – auf hohem Niveau zu sanieren; so wie das ganze Haus.“ Das garantiert zwar für die rund 1300 Quadratmeter Mietfläche, hier 18 Einheiten mit zwei Geschäftslagen im Erdgeschoss, keine höchstmögliche Rendite. Aber es verspricht ein nachhaltiges Immobilienmodell mitten in der Aachener Innenstadt.

Ein Paradebeispiel

Das viergeschossige Haus an der Bendelstraße 28-32, genannt Paukarree, gilt diesbezüglich als Paradebeispiel. Obwohl die Förderkulisse für ökologisches Bauen aufgrund der Haushaltslage erheblich eingerissen wurde, setzt der Investor konsequent auf Umweltverträglichkeit. „Das ist natürlich teurer; aber es ist auch ein Versprechen für die Zukunft“, sagt Bierschenk (Architekturbüro abph). Dem Paukarree sieht man das – noch – nicht an. Kommt noch.

Der Betonbolide ist nämlich komplett eingerüstet; davor ragt ein Baukran empor. Im Erdgeschoss hat das Helene-Weber-Haus seine Mietflächen geräumt, die Zentrale der Aachener Autodroschkenvereinigung (AAV) indes hat gerade ihren Mietvertrag für weitere zehn Jahre verlängert.



Herausforderung mitten in der City: Architekt Marcus Bierschenk realisiert im Paukarree auch familienfreundlichen Wohnraum.

FOTOS: ROBERT ESSER

Die Lage ist begehrt; auch weil man aus den drei Penthouse-Wohnungen einen Blick auf Dom und Rathaus hat. Und weil hinter dem Haus auf 400 Quadratmetern ein Lounge-Garten auf dem Dach des Parkdecks, darunter 15 Stellplätze, entsteht. Daneben werden demnächst noch Ladepunkte installiert: für E-Bikes und Elektroautos.

Das Haus wurde 1984 gebaut, mit mehr Aufwand als üblich. „Die vielen Erker, die Fassade und das Dach mit vielen raffinierten Knicken, Winkeln und sehr individuellen Fensterzuschnitten sind für uns eine echte Herausforderung“, erklärt Bierschenk.

Bis Ende Februar 2027 soll das Projekt bewältigt sein. Für diese Zeit ist ein Teil der Bendelstraße gesperrt, aber der Verkehr kann einspurig in beide Richtungen vorbeifließen. „Das war wirklich super, wie hier die Bauverwaltung mit uns kooperiert hat. Wir haben den Aufbau des Krans kurzerhand auf ein Datum nach der Reit-WM gelegt, konnten aber das Baugerüst bereits hochziehen, ohne die Zu- und Abfahrten während der besucherstarken WM-Aktivitäten in der City zu beeinträchtigen“, sagt Bierschenk.

Der Investor lässt durchblicken, dass dies bei anderen Bauprojekten in der Städteregion nicht immer so reibungslos läuft.

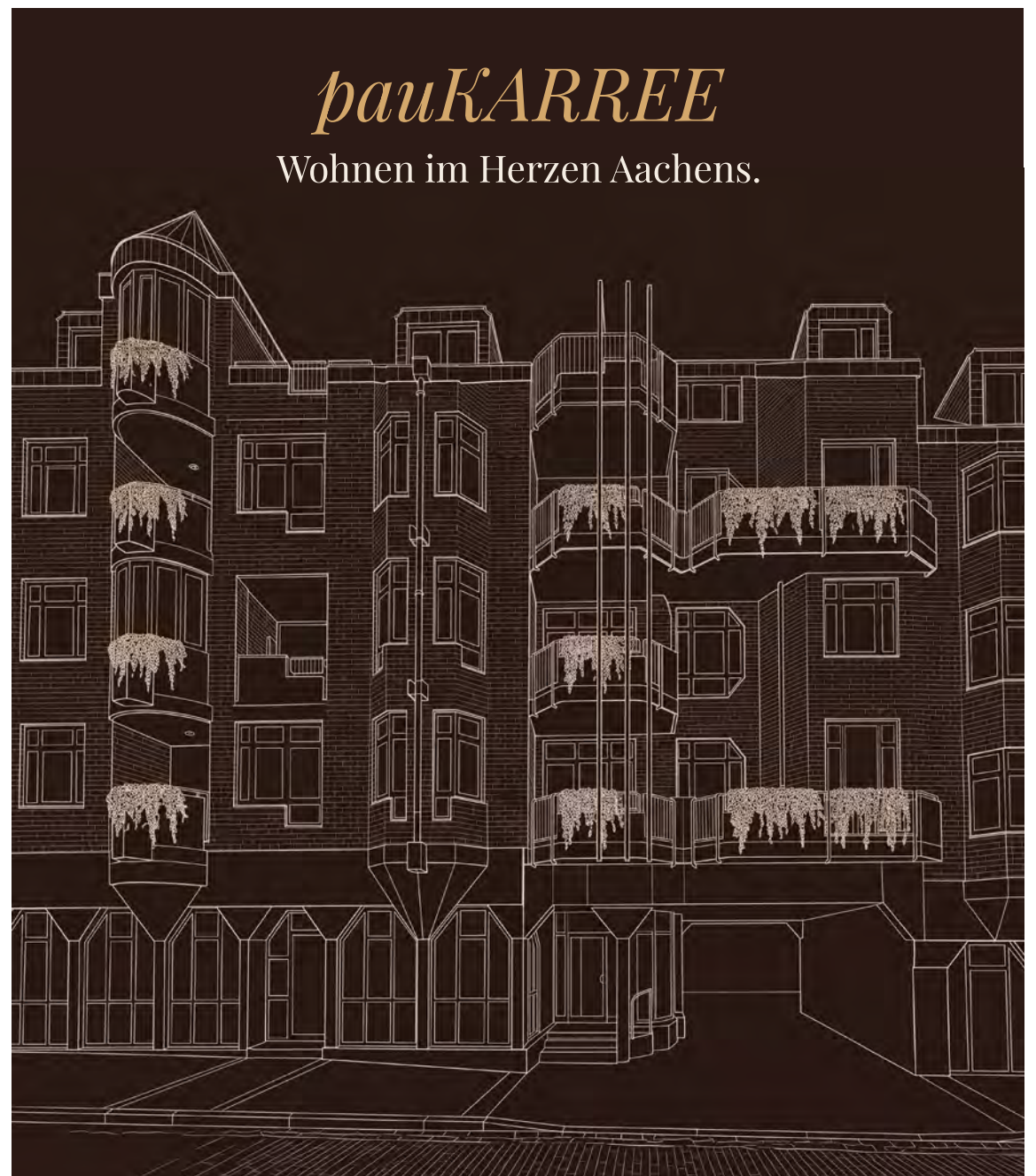
Das Projekt in Aachen läuft indes auf Hochtouren: Zu Leibe rücken die Spezialisten gerade dem Beton. Saurer Regen und andere Umwelteinflüsse haben Spuren hinterlassen, teils auch auf der Stahlbewehrung. Quadratzen-

meterweise werden Schadstellen identifiziert, neu aufgebaut. Darüber wird schließlich eine Schutzschicht gezogen. Alle Fenster, keines so groß wie das benachbarte, tauschen die Handwerker gegen Dreifach-Verglasung aus. „Dazu integrieren wir ein dezentrales, vollautomatisches Entlüftungssystem für jede Wohnung, damit beispiels-

weise die Luftfeuchtigkeit optimal reguliert wird.“

Fußbodenheizung in den Bädern, energetische Dämmung bis unters Dach: „Wir füllen den Raum zwischen den erweiterten Dachbalken mit einem speziellen Öko-Dämmstoff, so kommen wir auch in die kleinsten Winkel“, sagt Bierschenk. Das neue Dach trägt damit etwa 20 Zentimeter höher auf; was wiederum zu neuen Brandschutzgiebeln zu den Nachbarhäusern führt. „Vom Dachgiebel bis in den Keller mit den verschließbaren Waschmaschinen-Kabinen und Keller-Abteilen für jede Mietwohnung ist alles sehr detailliert durchdacht. Es macht Spaß, dies in dieser nachhaltigen Qualität umzusetzen“, sagt der Architekt.

Beteiligt sind neben Immobiliengesellschaft und Architekt noch ein Bauleiter, ein Statiker, ein Energieberater, ein Brandschutzexperte und ein Ingenieurbüro allein für die Betonsanierung. Vor zwei Jahren hat Ocioo das Objekt übernommen; fast genauso lang wurde die Sanierung geplant. „Gerade als Familienvater freut es mich natürlich, dass hier neben Singles auch Pärchen und vor allem Familien Platz finden werden“, sagt Architekt Bierschenk. Details zum Projekt gibt es unter www.paukarree.de. Der Name passt: Denn völlig unsichtbar fließt unter der Immobilie der Paubach entlang.



Der Beton, Baujahr 1984, muss auf Tausenden Quadratmetern untersucht und vielerorts ausgebessert werden.