

50-Millionen-Kur für Burtscheids Mitte

AZ-Serie Bauen in Aachen: „Quartier 74“ umfasst verschiedene Projekte. Das „Sahnehäuschen“ wird der Umbau der Rheumaklinik.

VON STEPHAN MOHNE UND OLIVER SCHMETZ

Burtscheid. Mucksmäuschenstill ist es auf den Fluren. Sechs Etagen. Aber kein Mensch ist zu sehen. Dabei wussten noch vor wenigen Tagen hunderte Mediziner, Physiotherapeuten, Schwestern und vor allem Patienten durch die Räume. Doch jetzt ist das große historische Gebäude verwaist. Es ist, als hätte fast nach fast genau 105 Jahren jemand einfach den Stecker rausgezogen. Die Türen stehen offen. Im „Gruppentherapieaum“ gibt es keine Gruppentherapie mehr, im „Ergotherapieaum“ keine Ergotherapie. An einer Tür weist ein Schild darauf hin, dass man hier die „Belegschwester“ antreffen kann – möge bitte klingeln. Doch auf dieses Klingeln wird keine „Belegschwester“ mehr antworten. In den Aufzügen ist der Notruf abgeschaltet. Die benutzt man also besser nicht. Betritt man den imposanten Dachstuhl, bietet sich ein wunderbarer Blick über Burtscheid. Irgendwann hat es im Gebäude gekokelt. In den 1980er Jahren soll das gewesen sein. Zum Glück hat sich der Brand nicht ausgeweitet. Sonst wäre das „Landesbad der Rheinprovinz“, wie es einst hieß, längst Geschichte.

Geschichte ist nun allerdings die Nutzung für Gesundheitszwecke. Mehr als ein Jahrhundert lang wurden in der auch „Rheumaklinik“ genannten Einrichtung mit in Burtscheid verschiedenste Krankheiten therapiert. Das ist vorbei. Vor anderthalb Monaten hat die Inoges AG, deren Marke „Salvea“ im benachbarten Schwertbad residiert und auch das Landesbad nutzte, die gesamte Klinik geräumt. Die rund 10.000 Quadratmeter Nutzfläche hatte man zuvor angemietet. Gekauft hatten das Gebäudeensemble – und einiges drumherum – im Jahr 2013 die Aachener Investoren Ilker Simons (REAQ Immobilien) und Martin Wibelitz (MWG Grundbesitz). Im Laufe der Zeit entdeckten sie für dieses Fließstück ein Konzept namens „Quartier 74“. 74 Grad deswegen, weil das die Temperatur des Wasser aus der Landesbadquelle ist. Sie ist damit

die heißeste Quelle nicht nur in Aachen, sondern in ganz Mitteleuropa. Lange war allerdings unklar, ob in diesem Zusammenhang auch das teils denkmalgeschützte Landesbad selber zu einem Wohn- und Geschäftsbau umgebaut wird. Denn bis vor wenigen Wochen war offen, ob die Inoges AG nicht doch noch den Ende Juni ausgelaufenen Mietvertrag verlängert. Jetzt aber sind Fakten geschaffen. Die Reha-Einrichtungen aus der Rheumaklinik sind teils ins Schwertbad, teils ins Bardenberger Krankenhaus umgezogen (siehe Bericht auf Seite 22). Still ist es indes um einen Komplettneubau des Schwertbads an anderer Stelle geworden, den die Inoges AG eigentlich ins Auge gefasst hatte und für den man zuletzt mit dem heutigen Hochschulgelände an der Jägerstraße geleihepült hatte.

Ilker Simons und Martin Wibelitz wirken indes ziemlich entspannt, wenn sie ihren Blick von oben über Burtscheid schweifen lassen und dabei von dem Mega-Projekt erzählen, das sie da an exponierter Stelle durchziehen. Dabei geht es um ein ansehnliches Sümchen:

Wenn alle Bauabschnitte realisiert sind, dann werden wohl deutlich mehr als 50 Millionen Euro geflossen sein. Den größten Teil davon wird allerdings nicht der Umbau des Landesbades verschlingen. „Da steht der Rohbau ja schon“, schmunzelt Wibelitz.

12 442 Quadratmeter

Ein Rundgang über das genau 12 442 Quadratmeter große Areal zeigt vielmehr, was da alles passiert. Und das ist beeindruckend. Die ersten Bauabschnitte sind bereits voll im Gange beziehungsweise fertig. Das gilt für den Umbau des sogenannten Ärztehauses neben dem Landesbad. Dort ist ein



Mittendrin: Dieser Ausblick wird sich denen bieten, die nach dem Umbau in die ehemalige Rheumaklinik (links) im Herzen Burtscheids einziehen. Dieser Plan ist Teil des Konzepts „Quartier 74“. Der Name ist an die Wassertemperatur der Landesbadquelle angelehnt. Fotos: Michael Jaspers

großes Notariat als Mieter eingezogen. Einen Steinwurf entfernt wird kräftig an einem großen Neubau gewerkelt. Dort entstehen 35 Mietwohnungen zwischen 70 und 300 Quadratmetern Größe. Entworfen wurde der Neubau vom Büro „kadowittfeld“. Dabei entsteht kein geschlossener Riegel. Vielmehr gibt es einen Durchgang, der zu einem Fußweg hinauf zur Benediktinerstraße führt. „Das bleibt alles zugänglich“, sagt Wibelitz. Insgesamt umfasst dieser erste Bauabschnitt 5000 Quadratmeter Nutzfläche plus große Tiefgarage. Der zweite ist indes auch schon im Gange. Hier wird das alte Werkstatt- und Wäschereigebäude saniert. Ursprünglich sollte es abge-

risen werden, um dort auch noch einen Neubau hinzusetzen. „Als wir uns das alte Gebäude genau angesehen haben, fanden wir es so cool, dass wir es erhalten wollten“, erzählen die Investoren. „Man muss schließlich nicht immer alles plattmachen und neu bauen“, fügt Wibelitz an. Zum Jahreswechsel soll dieser Teil mit 1200 Quadratmetern Nutzfläche fertig sein. Vermietet ist das Ganze schon – an eine große Hausverwaltungsfirma.

Weiter führt die Tour zur Benediktinerstraße. Dort werden in Bauabschnitt III zwei Blöckchen geschlossen. Es entstehen 23 Wohnungen mit 50 oder 60 Quadratmetern Wohnfläche. Darüber hinaus gibt es ein Erweiterungsgrundstück. Doch dabei ist noch nicht über einen zusätzlichen Bau entschieden. Dasselbe gilt für das alte Schwimmbadgebäude hinter der Rheumaklinik. Bis hierhin werden bereits 35 Millionen Euro investiert sein, schätzt Wibelitz.

„Bleibt das „Sahnehäuschen“, also das Landesbad selber. Das wäre dann Bauabschnitt Nummer vier. Dafür wollen die Investoren jetzt ganz in Ruhe konkrete Pläne erarbeiten: „Das steht seit über 100 Jahren, da kommt es nicht auf ein paar Tage an“, sagt Martin Wibelitz. Beim Planen erwarten Michael Kleinen und Cord Fischer-Weustermann – beide vom Büro „A.S.H. Architekten“ und mit der Bauleitung beauftragt – jedenfalls trotz des teilweise Denkmalgeschützes keine Probleme. Das Erscheinungsbild aus Blickrichtung Burtscheider Markt werde sich im Vergleich zu heute auch mit neuer

Aus der Geschichte des Landesbades



Das Landesbad-Gebäude – hier die denkmalgeschützte Fassade an der Altdorferstraße – würde zwischen 1907 und 1912 auf dem Gelände einer ehemaligen Tuchfabrik gebaut. Am 2. Juli 1912 wurde es seiner Bestimmung übergeben. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude schwer beschädigt und schließlich 1949 wiedereröffnet.

Betrieben wurde die Einrichtung bis 2004 von der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz, die sie dann an die Franziskus-Kliniken gGmbH weitergab. Diese wiederum verkaufte an die Marienhaus-Gruppe. Von ihr kauften die Investoren 2013 das Rheumaklinik-Gelände. Das Schwertbad wurde letztlich von der Inoges AG übernommen, die als Mieterin bis Ende Juni 2017 im Landesbad blieb.

IMPRESSIONEN



► **Leerst nach 105 Jahren:** Ende Juni hat die Inoges AG (Schwertbad) die Rheumaklinik geräumt. Der Mietvertrag lief aus. Hier werden demnächst vor allem Wohnungen entstehen.



► **35 Wohnungen zwischen 70 und 300 Quadratmetern Größe:** Der Neubau neben dem Landesbad ist in vollem Gange. Was mit der Schwimmballe (links im Bild) geschieht, ist noch offen.



► **Verantwortlich für das 50-Millionen-Projekt (v.l.)** die Investoren Ilker Simons und Martin Wibelitz, die mit Michael Kleinen und Cord Fischer-Weustermann von „A.S.H. Architekten“ zusammenarbeiten.