magazin 08I15 Für Düsseldorf und den Kreis Mettmann www.duesseldorf.ihk.de

IHK

magazin

A 4947

Beigeheftet
Berufsbildung aktuell

Veranstaltung
3. Frauenwirtschaftsforum Düsseldorf

IHK Magazin online
Jetzt als App im Amazon-, Google- und Apple-Store

Wohn- und Wohlfühlstandort Düsseldorf

Die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt wird auch künftig gegen den Trend wachsen.

Wo’s schön ist, wollen alle hin

Die Landeshauptstadt Düsseldorf profitiert auch als Wohnstadt von ihrer Lagegunst.

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt steht vor spannenden Zeiten. Denn die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt steigt. Im letzten Jahr überschritt sie dabei die magische Zahl von 600.000. Und das Wachstum geht weiter. In den nächsten Jahren werden noch viele Tausende Menschen hinzukommen. Entwicklung und Prognose bestätigen einmal mehr, dass Düsseldorf eine attraktive Stadt ist. Handel, Dienstleistung und Industrie bieten ein breites Arbeitsplatzspektrum für gut ausgebildete Menschen. Die Universität, Hochschulen und Forschungseinrichtungen locken Studenten und Wissenschaftler aus ganz Deutschland an. Die internationale Vernetzung macht darüber hinaus die Stadt auch für Ausländer als Wohnort interessant, die von hier aus für ihre Unternehmen und Länder aktiv sind. Hinzu kommt eine urbane Lebensqualität, die sich facettenreich sowohl in der Stadtgestaltung als auch in Festen, Kunst und Kultur bis in den attraktiven Naherholungsgebieten rund um die rheinische Metropole manifestiert. Gekrönt wird sie von der weltoffenen rheinischen Lebensart.

Für all diese Zuwanderer wird genauso Wohnraum benötigt wie für die Einheimischen, deren Ansprüche an Wohnstandards sich ändern. Deshalb wird seit Jahren in der Stadt gebaut. Die alten Güterbahnhöfe von Oberkassel, Bilk und Derendorf haben ebenso eine neue Funktion erhalten wie etwa die Reitzensteinkaserne, die an der Schnittstelle von Mörsenbroich, Grafenberg und Düsseltal liegt. Andere Brachflächen werden folgen, etwa das Gelände der ehemaligen Gerresheimer Glashütte und die Kaserne an der Bergischen Landstraße. Um eine geordnete Bau-Tätigkeit zu gewährleisten, beauftragte die Politik der Landeshauptstadt die Verwaltung bereits vor vier Jahren mit der Erarbeitung von Leitplanken für eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung. Die Ergebnisse sind im Handlungskonzept *Zukunft Wohnen. Düsseldorf* niedergelegt, das der Rat 2013 verabschiedete. Dieses beeinflusst den Immobilienmarkt ebenso, wie es Gesetzesinitiativen von Bund und Land tun.

Ob im Positiven oder Negativen, dieser Frage wollen wir in der Titelgeschichte ebenso nachgehen wie den Aktivitäten der Immobilienwirtschaft in Düsseldorf. In Bau befindliche Projekte werden dabei ebenso vorgestellt wie Zukunftspläne von Architekten, Maklern und Bauträgern, die das Stadtbild Düsseldorfs in den nächsten Jahren noch deutlich verändern werden. Das gibt uns die Möglichkeit, einen Blick in die Zukunft der Stadt zu werfen. Dazu wünschen wir unseren Lesern eine informative Lektüre.

Foto: PAUL ESSER

„Düsseldorf ist eine attraktive Stadt.“

Dirk Lindner,
Vizepräsident der IHK Düsseldorf

Wohn- und Wohlfühlstandort Düsseldorf

Die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt wird auch künftig gegen den Trend wachsen.

Projekt: „Salzmannbau“
Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten und Kultur auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Jagenberg AG

Bauherr: Stadt Düsseldorf und LEG Wohnen NRW GmbH

Nutzung: 85 Sozial- und Studentenwohnungen, über 35 Wohn- und Künstlerateliers und Büroräume für soziale und kulturelle Einrichtungen

Realisierung: 1994 fertiggestellt

Nina Mickiewicz und Tocher Emma besuchen das Café Mautz, „Salzmannbau“.

Dorothea Gelker, Malerin, schätzt ihr Atelier im „Salzmannbau“ sehr.

Text: DR. ULRICH BIEDENDORF
Fotos: ROBERT POORTEN

Einige Großstädte trotzen dem demographischen Trend. Denn ihre Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten Jahrzehnten – anders als auf Bundesebene – positiv verlaufen. Zu diesen Städten gehört Düsseldorf. Die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt wächst – und das schon seit Jahren. Genaugenommen seit 1999 von damals rund 567.000 Einwohnern auf heute mehr als 603.000 Menschen. Dieses Wachstum beruht nicht auf einem Geburtenüberschuss; es beruht vielmehr auf Zuwanderung – und belegt damit die Attraktivität der Landeshauptstadt als Ausbildungs-, Hochschul- und Wirtschaftsstandort.

Die Zahlen zwingen inzwischen die kommunalen Statistiker, ihre Prognosen anzupassen. Sie hatten die bereits jetzt erreichte Einwohnerzahl erst für das Jahr 2025 prognostiziert. Es lohnt deshalb, einen Blick auf die jüngste Vorausschau von IT.NRW, dem früheren Statistischen Landesamt, zu werfen. Dessen Experten teilten vor wenigen Wochen mit, dass die Einwohnerzahl Düsseldorfs bis auf 677.000 Menschen im Jahr 2040 wachsen werde. Die Zahl hat vor Ort für Erstaunen gesorgt. Man hält sie für zu hoch gegriffen. Das Wachstum gehe zwar weiter, der Spitzenwert werde aber deutlich unterhalb des Wertes von IT.NRW liegen, und zwar zwischen 620.000 und 630.000 Einwohnern im Jahr 2030.

Wer auch immer am Ende recht haben wird, für die Immobilienwirtschaft ist wichtig, dass der Bevölkerungstrend von allen Experten bestätigt wird. Die Einwohnerzahl wächst weiter. Und diese Menschen brauchen Wohnungen. Nicht irgendwelche, sondern solche, die ihren Vorstellungen entsprechen, etwa hinsichtlich der Größe und Ausstattung. Marcel Abel, Jones Lange LaSalle, weiß in diesem Zusammenhang zu berichten, dass aktuell Neubauwohnungen begehrt sind. Sie seien in aller Regel im Vergleich zu Altbauwohnungen komfortabler, praktischer und bei den Nebenkosten günstiger.

Stadt treibt Wohnungsbau voran

In Düsseldorf drehen sich aufgrund der demographischen Entwicklung schon seit Jahren Baukräne über entstehenden und zu renovierenden Wohnhäusern. Vorhandene Wohnflächen werden verdichtet, alte Bahnhofsgelände, aufgegebene Militärflächen und Gewerbebrachen bebaut und Gewerbeimmobilien in Wohnhäuser umgewidmet. Das wird auch noch lange so bleiben. Wenn die aktuellen Baumaßnahmen abgeschlossen sind, können die Baufirmen zu anderen städtischen Standorten umziehen. Neben spektakulären (Hochhaus-)Projekten sollen etwa in Wersten 54 Seniorenwohnungen, an der Westfalenstraße 145 Wohneinheiten und im Rahmen der Neubelebung des Lörick-Karrees Wohnungen auf einer Fläche von 1.200 Quadratmetern entstehen. Diese eher kleinen Projekte stehen exemplarisch für den Willen der Stadt, das Bevölkerungswachstum mit Hilfe eines Mixes aus großen und kleinen Bauprojekten zu meistern.

Bisher war sie dabei aber zumindest mit Blick auf die Zahlen der jährlichen Baufertigstellungen nicht so erfolgreich, wie sie es hätte sein können beziehungsweise müssen. Einen Tiefpunkt erlebte die Bautätigkeit im Jahr 2011. Damals wurden lediglich 411 Wohnungen fertiggestellt. Dieser Wert liegt weit hinter der von der Politik zwischenzeitlich vorgegebenen Zielgröße von 3.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Seit 2012 geht es jedoch den amtlichen Zahlen zu Folge aufwärts: In jenem Jahr wurden 1.041 Wohneinheiten fertig, 2013 bereits 1.237. Aktuell werden rund 1.800 Wohnungen gebaut. Und in der letzten Sitzung vor der Sommerpause schaffte der Rat der Stadt mit drei Bebauungsplänen Baurecht für circa 1.300 weitere Wohnungen. Das größte Vorhaben betrifft den Bereich Hansaallee/Böhlerstraße. Dort sind 1.000 Einheiten geplant. Bis 2020 sollen inklusive der in Bau befindlichen Wohnungen knapp 14.300 Wohnungen entstehen. Die Bautätigkeit nähert sich also den politischen Vorgaben an.

Rahmenbedingungen verschärft

Ausgerechnet in dieser Situation verschärft die Politik die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Stichworte sind in diesem Zusammenhang das Bestellerprinzip, die Mietpreisbremse, die Erhöhung der Grunderwerbsteuer und die zum Jahreswechsel greifende Verschärfung der Eckwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV). Mit dem Bestellerprinzip kann sich die Branche wohl anfreunden. Es besagt, dass derjenige, der einen Makler bestellt, diesen auch bezahlt. Marcel Abel begrüßt, dass es nun nicht mehr nur bei Gewerbeimmobilien, sondern auch im Wohnungsmarkt anzuwenden sei. Frauke Pink, Pink Immobilien Management, ergänzt jedoch, dass sich das Verhalten von Mietinteressenten gerade dadurch ändere, dass sie keine Makler mehr beauftragten. Sie hielten sich in solchen Fällen zunehmend mehrere Vertragsoptionen offen, was die Kontrahierung erschwere.

Den anderen Regelungen bringen die Fachleute hingegen nicht viel Sympathie entgegen. Jörg Schnorrenberger etwa, der nicht nur für sein Unternehmen Schnorrenberger Immobilien, sondern auch für den Ring Deutscher Makler spricht, weist darauf hin, dass die Mietpreisbremse gerade die treffe, die der Gesetzgeber schützen wolle. Die einschlägigen Regelungen bestimmten zwar zum Schutz finanzschwacher Mietinteressenten, dass die Miete bei Neubelegung einer Wohnung nicht höher als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfe. Mietinteressenten mit schwacher Bonität hätten aber bei Neuvermietungen in aller Regel das Nachsehen gegenüber Interessenten mit besserer Bonität. Auch die erhöhte Grunderwerbsteuer treffe vor allem Bauwillige mit schmalem Budget und habe in den ersten Monaten des Jahres im einen oder anderen Fall zum Verzicht auf den Eigentumserwerb geführt. Allerdings, so Frauke Pink, hätten sich die Menschen inzwischen an den neuen Steuersatz gewöhnt; er verliere deshalb bei Kaufentscheidungen zunehmend an Bedeutung.

Und mit der EnEV, ergänzt Martin Busse, Busse & Partner Immobiliensachverständige, verfolge der Gesetzgeber zwar das hehre Ziel des Klimaschutzes; die gängigen Baukonzepte und das Lüftungsverhalten der Bevölkerung hielten jedoch mit den ständigen Verschärfungen der bauphysikalischen Anforderungen nicht schritt. Als Konsequenz nähmen Probleme mit Schimmelbefall kontinuierlich zu. Besser – und billiger –, so Jörg Schnorrenberger, sei die Modernisierung der Heizungsanlagen im Bestand – vielleicht sogar mit Hilfe der jetzt im politischen Raum diskutierten Abwrackprämie für alte Anlagen.

Zukunft Wohnen

Hinzu kommt das städtische Handlungskonzept *Zukunft Wohnen.Düsseldorf*. In sechs Handlungsfeldern fasst es 32 Maßnahmen für eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung zusammen. Dazu zählt auch eine Quotierungsregel zugunsten preiswerter und bezahlbarer Wohnungen, die bei Baumaßnahmen greift. Investoren sollen danach bei solchen Maßnahmen 20 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und weitere 20 Prozent im preisgedämpften Wohnungsbau errichten. Die restlichen 60 Prozent können sie frei am Markt anbieten. Unter preisgedämpftem Wohnungsbau versteht die Stadt Angebote, die zwischen 8,50 und höchstens zehn Euro Nettokaltmiete liegen.

Generell wird das Konzept begrüßt. Es sei, so Martin Busse, wichtig für die soziale Durchmischung der Wohngebiete. Kontrovers wird hingegen über die Quotierungsregel debattiert. Deren Markteinführung sei holprig verlaufen. Das Handlungskonzept gelte zwar erst für Anträge, die seit dem 6. Juni 2013 bei der Verwaltung eingegangen seien. Von der Stadt, so Werner Horn, Corpus Sireo, sei die Quotierungsregel aber auch auf einige Vorhaben ausgeweitet worden, die bereits begonnen hätten. Das habe zu Verzögerungen und Kostensteigerungen geführt. Außerdem gibt er zu bedenken, dass aufgrund der hohen

Grundstückspreise in Düsseldorf mit den von der Stadt aufgerufenen Nettomieten im preisgedämpften Wohnungsbau nicht kostendeckend gebaut werden könne. Das gelte erst recht vor dem Hintergrund zu erwartender Kostensteigerungen, die durch die neuen Grenzwerte der EnEV ausgelöst würden. Und Gewerbeimmobilien, so Jens Reich, Anteon Immobilien, ließen sich nur dann kostendeckend unter Berücksichtigung der Quotierungsregel in Wohnhäuser umbauen, wenn Verkäufer deutlich unter dem Düsseldorfer Preisniveau blieben – was der Fall sein könne, wenn das Portfolio eines Unternehmens um einen strukturellen, langfristigen Leerstand bereinigt werden solle oder müsse.

Trotzdem wenden sich die Fachleute nicht gegen die Quotierungsregel, auch wenn, wie Marcel Abel mitteilt, der eine oder andere Bauträger ihretwegen der Landeshauptstadt bereits den Rücken gekehrt habe. Jens Reich schlägt etwa vor, die Regel flexibel zu nutzen: Investoren sollten die Möglichkeit haben, den freien Wohnungsbau bei hohen Grundstückspreisen zu Lasten des preisgedämpften Wohnungsbaus auszuweiten. Und einige Bauträger, so wiederum Werner Horn, plädierten inzwischen für eine Modifizierung der Quotierungsregel: Bei neuen Projekten sollten 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden; die restlichen Wohneinheiten sollten frei zu vermarkten sein.

Platz für Wohnungen schaffen

Ungeachtet solcher Diskussionen geht die Suche nach Standorten für neue Wohnungen weiter. Dabei rücken auch Flächen in den Fokus, die neben Gewerbe- und Industriebetrieben liegen. Jüngstes Beispiel: Die Brache des Thyssen-Walzwerkes an der Paulsmühlenstraße. Jens Reich begrüßt solche Entwicklungen, vorausgesetzt, die Interessen der Unternehmen würden ausreichend berücksichtigt.

Hinzu kommen Acker- und Grünflächen, die für die Wohnbebauung freigegeben werden. Dazu gehören die Baugebiete in Himmelgeist/Itter. Dort entstehen knapp 400 Wohneinheiten. Ginge es nach Wulff Aengevelt, Aengevelt Immobilien, müsste es nicht bei diesen Neubauflächen bleiben. Er plädiert seit langem für eine offensivere Umwandlung von Acker- in Bauflächen. Platz dafür sei ausreichend vorhanden. Etwa im Norden der Stadt, im Osten rund um Hubbelrath oder im Bereich von Schloss Mickeln. Aber die

Projekt: Wohnen im Denkmal „Die Wilde 13“
Im denkmalgeschützten Straßenbahndepot am Südpark entstanden 32 Reihenhäuser mit kleinen Gärten

Bauherr: Hochtief Construction AG Düsseldorf, Bauträger NRW

Architekten: BM+P Beucker Hesse Haselhoff Architekten Stadtplaner GbR, Düsseldorf

Verwalter: IDS Verwaltungsgesellschaft mbH; Krefeld

Wohnflächen: Reihenhäuser mit verschiedenen Grundrissen und Größen von 119 bis 150 Quadratmetern

Realisierung: 2008 fertiggestellt

Andrea und Peter Gillrath sind auch nach Jahren begeistert, in einem Baudenkmal zu wohnen.

Stadt will nicht. Sie möchte die Wohnqualität auch durch ausreichende Freiflächen sicherstellen.

Deshalb steigt der Druck, den Düsseldorfer Wohnungsmarkt in die Region auszudehnen. Mit der Frage, wie das gelingen kann, haben sich die Planer bei der Erarbeitung des Regionalplan-Entwurfs beschäftigt. Sie haben im Regierungsbezirk Düsseldorf Bauflächen für mehr als 12.000 Wohneinheiten identifiziert, in die Menschen ziehen sollen, die der Düsseldorfer Wohnungsmarkt nicht mehr aufnehmen kann. Allerdings, so Frauke Pink, sei es illusorisch, diejenigen für eine Wohnung im Umland begeistern zu wollen, die zwecks Studium oder Arbeitsaufnahme von weither nach Düsseldorf zögen. Diese Menschen seien auf die Stadt fokussiert. Das gelte auch für sogenannte Expatriates. Für junge Düsseldorfer hingegen, die Familien gründen wollten, könne es durchaus attraktiv sein, ins Umland zu ziehen.

Absehbar ist, dass die kommunalen Wohnungsmärkte der Region zunehmend miteinander verschmelzen werden. Düsseldorf bleibt so attraktiv und Kommunen mit negativer Bevölkerungsprognose bieten sich neue Entwicklungsperspektiven. Erfolgreich wird die kommunenübergreifende Entwicklung jedoch nur dann sein, wenn die Interessen der Menschen berücksichtigt werden. Wohnraum muss attraktiv und umweltfreundlich sein und die nächste Haltestelle des öffentlichen Personen-Nahverkehrs sollte in Wohnnähe liegen. Beherzigen das Politik und Stadtplaner, können sich die Menschen in der Region auch weiterhin auf interessante Wohnungen freuen.

DR. ULRICH BIEDENDORF
IHK-Geschäftsführer Dr. Ulrich Biedendorf leitet die Abteilung Handel, Dienstleistungen, Regionalwirtschaft und Verkehr.

IN KLEINEM STECKT OFT GROSSES

Wir zünden Ideen und Innovationen aus Düsseldorf

Die **DIWA GmbH** ist die gemeinsame Innovations- und Wissenschaftsagentur der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf und der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Wir intensivieren Kooperationen zwischen Wissen- und Wirtschaft, unterstützen Existenzgründungen aus der Wissenschaft und stärken so den Forschungs- und Techno-logiestandort Düsseldorf.

Sprechen Sie uns an:
Düsseldorfer Innovations- und Wissenschaftsagentur GmbH
Merowingerplatz 1a
40225 Düsseldorf
Telefon: 0211.7792 8200
info@diwa-dus.de

Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Heinrich Heine Universität Düsseldorf

Unterstützt durch
Life Science Center
Stadtsparkasse Düsseldorf

„Düsseldorf – eine der Architekturhauptstädte Europas“

Interview mit Matthias Pfeifer, Vorsitzender des IHK-Arbeitskreises Immobilienwirtschaft, stellvertretender Vorsitzender des Bundes Deutscher Architekten in Düsseldorf und geschäftsführender Gesellschafter von RKW Architektur + Städtebau.

Text: MATTHIAS ROSCHER

IHK-MAGAZIN: *Herr Pfeifer, beginnen wir unser Gespräch mit ein paar Düsseldorf-Klischees: Stadt der Mode, der Werbung, der Kultur und des Geldes. Auch Stadt der Architektur?*

PFEIFER: Ganz gewiss. Man könnte sagen, Düsseldorf ist eine der Architektur-Hauptstädte Deutschlands. Das liegt daran, dass hier viele bedeutende Architekturbüros sind, die weit über Düsseldorf hinaus einen wesentlichen Einfluss haben.

IHK-MAGAZIN: *Sie sind stellvertretender Vorsitzender des Bundes Deutscher Architekten in Düsseldorf. Der tritt dafür ein, das öffentliche Bewusstsein für gute Architektur und Stadtplanung zu stärken. Im Medienhafen begegnet sich herausragende Architektur so dicht aufeinander, dass der Eindruck entsteht, Qualität neutralisiert sich hier selbst.*

PFEIFER: Ich finde das gut. Ich habe den Medienhafen schon mehrfach als Jurassic Park der Architektur bezeichnet. Da gibt es ganz bizarre Sonderdinge, und es macht Freude, sich diese anzuschauen. Aber wie beim Jurassic Park ist es wichtig, dass es einen Zaun gibt, hinter dem die wilden Tiere zusammengepackt sind, damit sie nicht in die Stadt ausbrechen und dort ihr Unwesen treiben. Zu einer Innenstadt gehört eine gewisse Zurückhaltung der Architektur. Die schönen Städte zeichnen sich dadurch aus, dass sie einen neutralen, gleichmäßigen Architektur-Plafond haben. Aus ihm ragen die Gebäude heraus, die das ihrem Inhalt nach verdienen. Also klassischerweise Kirche, Rathaus und nicht etwa jedes Bürogebäude, das sich für besonders wichtig hält.

„Die schönen Städte zeichnen sich dadurch aus, dass sie einen neutralen, gleichmäßigen Architektur-Plafond haben.“

IHK-MAGAZIN: *Beim Thema Nachhaltigkeit spielt die Zukunftsfähigkeit in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht eine tragende Rolle. Täuscht der Eindruck, dass diese Zusammenhänge erst in den letzten 10, 20 Jahren in den Vordergrund gerückt sind?*

PFEIFER: So breit im Vordergrund stehen sie erst in jüngerer Zeit. Aber natürlich gibt es auch Architekten, die sich schon lange mit diesen Themen auseinandersetzen. Man muss auch nicht denken, dass Architekten bessere Menschen seien. Architektur ist immer Ausdruck von Gesellschaft und bildet diese im Grunde ab. Die Mehrzahl der Architekten befindet sich mit ihren Auffassungen in der Mitte der Gesellschaft. Weil Architekten aber auch Veränderer sind, haben sie den Blick nach vorne gerichtet. Wie weit Veränderung nach vorne gedacht wird und sich aus dem Kontext der Gesellschaft löst, ist individuell sehr unterschiedlich.

IHK-MAGAZIN: *Es gibt den Begriff von den zeitgenössischen Wohn- und Arbeitswelten. Was ist das eigentlich?*

PFEIFER: Wir leben glücklicherweise in einer freien Wirtschaft, in der Wohn- und Arbeitswelten einen unterschiedlichen Ausdruck finden. Bei Arbeitswelten rede ich vom tertiären Sektor, von Bürowelten, und da gibt es unterschiedliche Antworten und ständig Modernisierungen. Viele Büros sehen glücklicherweise nicht mehr so aus wie vor 20, 30 Jahren. Flexibilität ist hier besonders wichtig.

IHK-MAGAZIN: *Nachhaltigkeit kann sich lohnen. Wo ist das Bewusstsein dafür vorhanden und bei wem müssen Sie noch Überzeugungsarbeit leisten – bei den Privaten, der öffentlichen Hand oder in der Wirtschaft?*

PFEIFER: Bei mir, denn ich bin nicht immer überzeugt. Wir haben eine neue Energieeinsparverordnung, die in ihrem Stufenplan bis 2016 zu ihrer vollen Entfaltung kommt. Die wird für den Wohnbereich vorschreiben, dass der Jahresenergieverbrauch für Heizung von 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter auf 45 Kilowattstunden zurückgeht. 15 Kilowattstunden Gas kosten heute ein Euro. Das heißt, Sie werden eine jährliche Ersparnis von einem Euro pro Quadratmeter Wohnfläche haben. Jetzt frage ich Sie, wie viel sind Sie bereit, in einen Neubau für eine Ersparnis von einem Euro pro Quadratmeter zu investieren? Ich halte das für ein totales Missverhältnis.

IHK-MAGAZIN: *Düsseldorfs Einwohnerzahl wächst kontinuierlich. Der Druck auf den Wohnungsmarkt nimmt zu. Bei den Neubauten öffnet sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage. Was raten Sie der Politik?*

PFEIFER: Düsseldorf hat etwa 350.000 Wohnungen. Die von Oberbürgermeister Geisel angepeilte Neubauquote liegt bei 3.000 Wohnungen. Nehmen wir an, die würde erfüllt, was schon schwierig genug ist. Damit liegt die Neubauquote aber unter einem Prozent. Die Frage ist also, wie viel Einfluss nehme ich auf den Wohnungsmarkt bei einer Quote von unter einem Prozent. Das ist denkbar gering. Man muss außerdem akzeptieren, dass Neubau teurer als Altbau ist. Deshalb liegt ein hoher Wert darin, Altbauten zu schützen. Und zwar nicht nur im denkmalpflegerischen, sondern auch in einem ökonomischen Verständnis, um etwas zu erhalten, was es bereits gibt: nämlich günstigen Wohnraum. Das heißt auch, dass Sanierung sich begrenzen muss. Gerade durch zu weitreichende Sanierung verschwindet viel günstiger Wohnraum.

IHK-MAGAZIN: *Deutschland zählt jedes Jahr fast anderthalb Millionen neue Rentner. Viele davon haben gut verdient, viele wollen ihre großen Familiendomizile in kleinere Immobilien in der Stadt eintauschen. Hält das Neu- und Ausbautempo in Düsseldorf mit dem demographischen Wandel Schritt?*

PFEIFER: Natürlich hält es nicht Schritt. Jeder kennt diesen Trend in die Stadt hinein. Ich finde das auch aus ökologischen Gründen hervorragend. Wenn ich überlege, wie viel Energie es kostet, wenn jemand jeden Tag aus seinem hübschen Fachwerkhäuschen im Bergischen Land 50 Kilometer hin und 50 Kilometer zurück fährt, dann kann er sein Fachwerkhaus noch so gut gedämmt haben, das bewirkt nichts – verglichen mit dem Energieaufwand für die Fahrt, vor allem mit dem Auto. Die Leute sollen dort wohnen, wo sie auch arbeiten.

IHK-MAGAZIN: *Industriebrachen verwandeln sich in Wohnquartiere, die Reitzensteinkaserne mutiert zur Reihenhaus-„Gartenstadt“, im ehemaligen Bürokomplex von Thyssen-Krupp an der Grafenberger Allee ziehen demnächst Wohn-Mieter ein. Wo sehen Sie die Grenzen für diese Art Resteverwertung und an welcher Stelle rät ein der Nachhaltigkeit verpflichteter Architekt zum Neubau?*

PFEIFER: In den meisten Fällen handelt es sich ja um Wiederverwendung von Grundstücken, nicht von Häusern. Wir verbrauchen die letzten noch vorhandenen Flächen und ein knappes Gut wird zum teuren Gut. Wir haben uns daran gewöhnt, dass die Menschen immer mehr Raum für sich in Anspruch nehmen. Als ich studierte, lag die Wohnfläche pro Bundesbürger bei ungefähr 35 Quadratmetern. In Düsseldorf beträgt sie inzwischen rund 50 Quadratmeter. Das begründet sich teilweise aus den zurückgegangenen Haushaltsgrößen, weil wir mehr Single- und Pärchenhaushalte haben. Es begründet sich aber auch daraus, dass man sich großzügigeres Wohnen leisten kann und will. Dieser Effekt dreht sich im Moment um. Wir merken, dass bei der Nachfrage der Immobilienentwickler wieder etwas kleinere Wohnungen geplant werden. Die stark gestiegenen Quadratmeterpreise lassen hier die Nachfrage zunehmen. Das hat einen hervorragenden städtebaulichen und ökologischen Effekt. Die Verdichtung der Stadt ist ein großer ökologischer Wert.

IHK-MAGAZIN: *Wie wohnen Sie?*

PFEIFER: Ich wohne für einen Architekten atypisch, nämlich in einem inzwischen 20 Jahre alten Neubau mit neun anderen Familien in einer Wohngruppe. Das ist eine moderne und ökologische Wohnform und ein schönes Zusammenleben. Am Anfang hatten wir 24 Kinder. Die heute erwachsenen Kinder erzählen von ihrer traumhaften Kindheit. Sie sagen, wir hätten gelebt wie in Bullerbü, besser als dort, denn wir hatten Straßenbahnanschluss in die Düsseldorfer Altstadt.

IHK-MAGAZIN: *Herr Pfeiffer, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.*

MATTHIAS ROSCHER
ist freier Journalist und PR-Berater in Düsseldorf, unter anderem schreibt er für die Welt am Sonntag. Zuvor war er mehr als 40 Jahre lang in verschiedenen Funktionen Redakteur der Rheinischen Post.

Copyright: STADT DÜSSELDORF

Projekt: „It's Oberbilk“
Auf dem ehemaligen Gelände von Autohäusern entstand eine neue Wohnqualität mit 8.300 Quadratmetern Wohnfläche, Wasserfläche und autofreiem Boulevard.

Bauherr: Gentes Baumanagement GmbH, Düsseldorf

Architekten: Jörg Toepel, Gentes Plan Bauplanung GmbH, Düsseldorf

Wohnflächen: 82 Wohneinheiten, 64 bis 133 Quadratmeter Wohnfläche

Realisierung: 2003 fertiggestellt

Für Tatjana Filges war ihr neues Zuhause im „It's Oberbilk“ Liebe auf den ersten Blick.

Copyright: CATELLA

Alle Visualisierungen sind beispielhafte Ansichten.

Copyright: STADT DÜSSELDORF

Projekt: „Living Central“
Auf dem Gelände des ehemaligen Postverteilzentrums entstehen bis zu 1.000 Wohnungen, Hotels, Kindertagesstätten und Einzelhandel.

Vorhabenträger: Living Central 1 bis 11 GmbH vertreten durch Catella Corporate Finance GmbH, Düsseldorf

Architekten: Delugan Meissl Associated Architects; J. Mayer H. und Partner, Architekten; Eller+Eller Architekten GmbH

Baupotential: 114.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche

Realisierung: in Planung

Wo bald Tausende wohnen

Gartenanlage oder Hochhaus, hochpreisig oder gefördert – die aktuellen Wohnbauprojekte in Düsseldorf bieten für fast jede Nachfrage passende Konzepte.

Text: JÜRGEN GROSCHE

Düsseldorf erlebt gerade einen beispiellosen Boom im Wohnbau. Investoren interessieren sich aus vielen Gründen für die Stadt. Die Wirtschaft läuft, viele Menschen ziehen her. Das Angebot hält kaum mit; das Preisniveau ist attraktiv. Die Projekte verteilen sich über das Stadtgebiet; dabei entstehen tausende neue Wohnungen. Ein paar Vorhaben im Überblick.

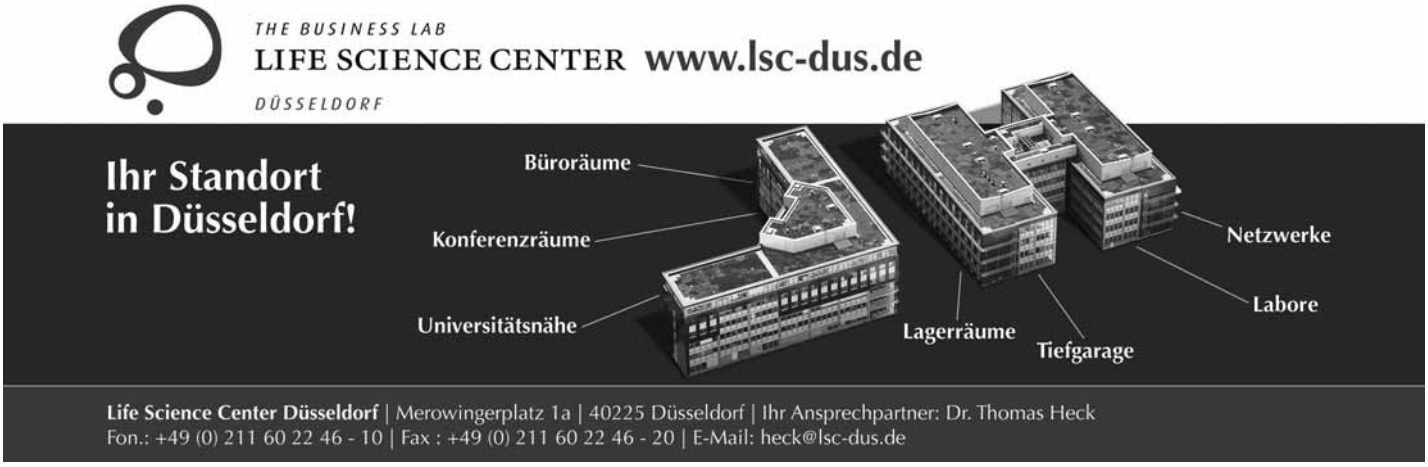
„Living Central“

Zentraler geht es kaum: Zwischen Capitol-Theater und Hauptbahnhof sollen unter anderem in zwei oder drei Hochhäusern 1.100 Wohnungen entstehen. „Living Central“ nennt sich denn auch das Projekt, das trotz der Lage in der Stadtmitte bezahlbaren Wohnraum bieten soll. „Wir bauen für den Mittelstand“, erklärt Klaus Franken, Geschäftsführer des Immobilienunternehmens Catella Corporate Finance. Also mittleres Mietpreissegment statt Luxuswohnungen. Dabei geht es nicht um Altruismus: Die Gesellschaft spricht vor allem institutionelle Investoren an. Versicherer oder Pensionskassen suchen derzeit angesichts der niedrigen Zinsen Alternativen, die stetige Erträge erwirtschaften. Immobilien sind da gefragt, aber die Ertragsziele seien bei einem zu hohen Mietniveau gefährdet, ist Franken überzeugt. Die Mieter ziehen dann zu schnell wieder aus, wenn sie etwas Günstigeres finden. „Wir möchten aber keine hohe Fluktuation produzieren, sondern langfristig stabile Mieterträge generieren“, sagt der Geschäftsführer. Nach seiner Beobachtung ist dies den institutionellen Investoren wichtiger als hohe Renditen.

Mittleres Segment – das heißt aber auch, dass die Wohnqualität stimmen soll. Auf dem 38.000 Quadratmeter großen Gelände des ehemaligen Postverteilzentrums soll ein „Stadtquartier“ entstehen, zu dem auch Kindertagesstätten und Einzelhandel für die Nahversorgung gehören. Auch ein Hotel ist geplant. Insgesamt stehen 114.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche zur Verfügung. „Die Wohnungen werden einen hohen Nutzwert haben“, verspricht Franken. So würden in den Zwei- bis Dreizimmerwohnungen die Badezimmer etwas kleiner ausfallen, dafür würde es Gäste-WCs geben. Car- und Bike-Sharing-Angebote sind geplant, ebenso eine große Tiefgarage, wobei viele Mieter bei der Lage gar kein Auto benötigen.

Entsprechend dem Düsseldorfer Handlungskonzept Wohnen werden 20 Prozent geförderte Wohnungen entstehen und weitere 20 Prozent mit einem Mietpreisdeckel versehen. Das Projekt spricht verschiedene Zielgruppen an, Singles ebenso wie Familien. Es soll eine „urbane Mischung“ entstehen. „Die Wohnungsgemeinschaft wird sich aus verschiedenen Generationen und Einkommensklassen zusammensetzen“, sagt Franken.

Das Investitionsvolumen beträgt fast 400 Millionen Euro; das Projekt soll nicht in mehreren Bauabschnitten, sondern „aus einem Guss“ realisiert werden. „Wir hoffen, dass es nun zügig mit dem Planungsrecht vorangeht“, sagt der Geschäftsführer. Die Wohnungen sollen 2017/2018 fertig werden.



„Karolinger Höfe“

Bilk zählt zu den beliebtesten Stadtteilen in Düsseldorf. Einst industriell geprägt, zogen später Studenten in das damals günstige Quartier. Mit ihnen kamen Kneipen und Künstler; Bilk entwickelte sich zum In-Viertel, das an Attraktivität weiter gewinnt. „Bilk ist der bevölkerungsreichste Stadtteil, liegt nah an der Innenstadt, ist grün und von der Infrastruktur her hervorragend angebunden“, beschreibt Thomas Trendelkamp, Projektentwickler bei der Gesellschaft BPD Immobilienentwicklung, die Vorzüge. Und: „Mit dem Projekt ‚Bilk on Top‘ haben wir in den letzten Jahren 144 Wohnungen geschaffen und glauben auch weiterhin an diesen mittlerweile sehr guten Wohnstandort.“

Alles Gründe, die die Gesellschaft BPD ermutigen, dort ein großes Wohnprojekt zu verwirklichen. Auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Becker zwischen Suitbertus-, Merowinger-, Karolinger- und Brunnenstraße will die Gesellschaft die „Karolinger Höfe“ bauen. Sie sollen auch gehobenen Ansprüchen genügen. Das Quartier liegt direkt an der Düssel und im Grünen – mitten in der Stadt durchaus ein Luxus. „Eine moderne Architektur, verbunden mit praktischen Grundrissen, ein gepflegtes Umfeld und die hervorragende Nahversorgung, etwa an der Brunnenstraße oder den ‚Düsseldorf Arcaden‘, sprechen für den Standort“, wirbt Trendelkamp für das Projekt. In drei Bauabschnitten werden rund 340 Wohnungen und circa 1.500 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen. Geplant sind Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern von rund 35 bis 150 Quadratmetern. „Mit den geplanten Wohnungsgrößen werden alle Nutzergruppen von Singles bis Familien angesprochen“, erläutert der Projektentwickler das Vorhaben. Die Wohnungen sind im mittleren bis gehobenen Segment angesiedelt. Etwa 20 Wohnungen werden öffentlich gefördert.

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 110 Millionen Euro. „BPD wird das gesamte Vorhaben als Projektentwickler realisieren“, sagt Trendelkamp. Zunächst baut die Gesellschaft im ersten Bauabschnitt rund 100 Mietwohnungen; weitere 1.500 Quadratmeter sind für Gewerbe vorgesehen. Dieser Abschnitt soll dann an einen Globalinvestor veräußert werden. Im zweiten und dritten Bauabschnitte sollen dann rund 240 Eigentumswohnungen gebaut und an Eigennutzer verkauft werden. „Es wird nicht das letzte Wohnbauprojekt der BPD in Bilk sein“, sagt Trendelkamp. „Weitere 300 Wohneinheiten sind bereits in Planung.“

„Glasmacherviertel“

Um 1900 war die Gerresheimer Glashütte der größte Flaschenproduzent der Welt; das Unternehmen beschäftigte mehr als 8.000 Mitarbeiter. Heute sollen auf dem Gelände im Osten der Stadt Wohnungen entstehen. Mit dem Namen des Projektes knüpft das Immobilienunternehmen Patrizia an die industrielle Vergangenheit an. Das „Glasmacherviertel“ umfasst 200.000 Quadratmeter des ehemaligen Glashüttengeländes. Weitere 100.000 Quadratmeter im Westen gehören noch der Stadt Düsseldorf. „Wir wollen ein familienfreundliches Stadtviertel schaffen“, gibt Projektleiterin Gudrun Piesczek als Ziel vor. Mindestens zwei Kindertagesstätten sind geplant, außerdem Frei- und Grünflächen. Nach dem bislang gültigen Masterplan für das Viertel, auf den sich Patrizia und die Stadtverwaltung geeinigt haben, werden rund 1.400 Wohneinheiten errichtet – vorwiegend im Geschossbau, aber es soll auch rund 80 Einfamilienhäuser geben – eine Rarität in Düsseldorf. Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt sind auch im Glasmacherviertel nach derzeitigem Stand sowohl geförderte als auch preisgedämpfte Wohnungen vorgesehen. Familien sollen ebenso wie Singles angesprochen werden und alle Generationen vertreten sein.

Wann es soweit sein wird, ist allerdings offen. Zum einen muss zunächst der Boden der Industriebrache sehr aufwändig saniert werden. Während die Arbeiten dafür bereits seit einem Jahr in vollem Gang sind, gibt es an anderer Stelle Verzögerungen. Die Stadt will die Verkehrsplanung rund um das „Glasmacherviertel“ noch einmal neu gestalten. Das hat der Stadtrat kürzlich beschlossen. Bei Patrizia ist man darüber nicht glücklich: „Der jetzt vorgelegte Beschluss enthält so viele Änderungen, dass die Straßenplanung komplett neu aufgelegt und das Baurechtsverfahren eigentlich gestoppt werden müsste. Wir sind mit der Sanierung des Geländes fast fertig, könnten bald beginnen. Aber jetzt rechne ich mit einer weiteren Verzögerung von bis zu zwei Jahren“, sagte Gudrun Piesczek nach der Rathaussitzung.

„Upper Nord Tower“

Im Norden wird der Arag-Büroturm bald nicht mehr allein dastehen. Die Berliner CG Unternehmens-Gruppe will dort am Mörsenbroicher Ei ebenfalls ein Hochhaus errichten. Es soll aber Wohnzwecken dienen. Geplant sind in einem 120 Meter hohen Gebäude rund 430 Wohnungen mit insgesamt knapp 23.500 Quadratmetern Wohnfläche; zusätzlich will CG auf dem 5.000 Quadratmeter großen Grundstück auch ein Hotel bauen. Die Gesellschaft kalkuliert für das Wohnhochhaus mit einem Investitionsvolumen von 140 Millionen Euro und fürs Hotel, das 112 Zimmer bekommen soll, mit 14 Millionen Euro. Zudem sind auch Gewerbeflächen vorgesehen. Dieses Projekt ist in mehrfacher Hinsicht einzigartig. Zum einen erhält Düsseldorf mit dem 36-geschossigen Bau schon rein optisch eine neue Landmarke für seine Skyline. Hoch hinaus, das gehört zum Konzept von insgesamt sechs Projekten in Deutschland, die die bundesweit tätige Unternehmens-Gruppe unter dem Marketingnamen Vau-Vau (für „Vertical Village“) umsetzt. An anderen Standorten werden ungenutzte Hochhäuser in Wohngebäude umgewandelt. Das Konzept fällt aber vor allem mit seiner Ausrichtung auf. Die Wohnungen werden als Apartments mit Flächen

Copyright: SAUERBRUCH HUTTON GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH, BERLIN, CG IMMOBILIEN GRUPPE GMBH & CO. KG

Copyright: STADT DÜSSELDORF

Projekt: „Upper Nord Tower“
Im 120 Meter hohen Neubau sollen in 36 Geschossen circa 434 Wohneinheiten mit dem Wohnkonzept „Vertical Village“ entstehen.
Bauherr: CG Immobilien Gruppe GmbH & Co. KG, Berlin
Architekten: Sauerbruch Hutton Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
Wohnflächen: 23.500 Quadratmeter
Gewerbeflächen: 2.800 Quadratmeter
Realisierung: in Planung

Projekt: „Glasmacherviertel“
Das Gelände der Glashütte Gerresheim soll Platz bieten für circa 1.400 Wohneinheiten, vom bezahlbaren Wohnraum bis zu hochwertigen Investitionsobjekten.
Projektentwickler: Patrizia Deutschland GmbH, Augsburg
Realisierung: 2017 / 2018

zwischen 40 und 60 Quadratmetern geplant, die – außer in den fünf Stockwerken für preisgedämpftes Wohnen – teilmöbliert sind. Dazu gehören zum Beispiel die Küche oder eine Möbel-Trennwand zwischen Wohn- und Schlafbereich. Die Mieter können ansonsten eigene Möbel mitbringen oder welche beim Anbieter mieten.

„Bei der Konzeption von VauVau haben wir uns an den Lebensaspekten der Jungen, Urbanen und Kreativen orientiert“, erklärt Christoph Gröner, geschäftsführender Gesellschafter der CG Immobilien-Gruppe. Manager auf Durchreise, Neu-Düsseldorfer, die die Stadt erst noch erkunden wollen, Menschen mit zweitem Wohnsitz in der Stadt – sie alle zählen zur Zielgruppe, die aber insgesamt einen „guten Mix quer durch die Bevölkerung“ darstellen soll, so Gröner. So sind durchaus auch Senioren angesprochen.

„Das Lebenskonzept überträgt die Vorteile einer Dorfgemeinschaft in die Vertikale und bietet durch Zusatzleistungen in den angegliederten Nutzungsbereichen dem Mieter eine Lösung für Leben, Arbeiten, Versorgen und Entspannen unter einem Dach“, sagt der Geschäftsführer. Deshalb sind auch ein Fitnessstudio, Gastronomieangebote und ein Automietservice geplant. Das Highlight dürfte aber auch bei vielen anderen Düsseldorfern auf großes Interesse stoßen: In der obersten Etage wollen die Projektentwickler eine spektakuläre Skylounge einrichten. Wann soll es losgehen? „Vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung“, fasst Gröner lapidar die Startbereitschaft der Immobilien-Gruppe zusammen. Das Gelände wurde bislang als Gewerbefläche genutzt und muss noch umgewandelt werden. „Wir sind zuversichtlich, dass wir im März oder April mit dem Bau beginnen können“, sagt Gröner.

„Heinrich-Heine-Gärten“

Im Westen der Stadt baut die Gesellschaft Frankonia Eurobau an der Hansaallee gerade den zweiten Abschnitt der „Heinrich-Heine-Gärten“. In Düsseldorf

prägt die Firma aus Nettetal an vielen Stellen das Stadtbild: In der Altstadt errichtet sie zurzeit auf dem Gelände des früheren Landgerichts das „Andreas Quartier“. Im Medienhafen will Frankonia unter dem Namen Königskinder Wohntürme bauen. Auch das Bürohaus Sign im Hafen haben die Nettetaler entwickelt.

Wie die Neubauten der „Heinrich-Heine-Gärten“ aussehen werden, kann man am ersten bereits fertiggestellten Abschnitt erkennen. Das neue Quartier in Heerdt schließt direkt an Oberkassel an und zählt zu den Anlagen im gehobenen Segment. Die Gebäude sind als Stadtvillen mit klassizistisch anmutenden Fassaden versehen. Auf das Gelände kommt man durch einen großen Torbogen und sieht zuerst einmal eine Grünanlage mit Brunnen und Bäumen. Es gibt einen Concierge-Dienst, der Handwerker und Putzdienste organisiert oder Pakete annimmt. Eine Kindertagesstätte ist geplant. Ähnlich soll auch der zweite Bauabschnitt aussehen; aus beiden Teilen des Quartiers solle ein Ganzes werden, teilt Frankonia mit. Das zeigt auch die Anordnung der Teile: Herzstück ist der sogenannte Loreleypark. Er befindet sich am Ende des ersten Abschnitts; symmetrisch setzt der zweite Teil die Baumallee-Achse fort.

211 Wohneinheiten befinden sich derzeit im Bau; sie sollen Ende 2015 fertiggestellt werden. Dann sind insgesamt 375 Wohneinheiten für rund 160 Millionen Euro entstanden. Nach Angaben der Gesellschaft waren bei Beginn der Bauarbeiten im zweiten Abschnitt rund 80 Prozent der Wohnungen des ersten Abschnittes bereits verkauft. Das Angebot reicht in beiden Teilen von Zwei-Zimmer- bis zu Penthouse-Wohnungen.

JÜRGEN GROSCHE
geboren 1960, machte sich nach Stationen bei der Rheinischen Post und der Verlagsgruppe Handelsblatt 2003 selbständig. Heute arbeitet er als freier Autor etwa für das IHK-Magazin und die oben genannten Medien.

Ich war mal ein Güterbahnhof

Leben, wo früher gearbeitet wurde, Urbanität an ungewohnten Orten schaffen – das ist in einer Stadt wie Düsseldorf mit ihren raren Flächen für Neubaugebiete ein Trend der Zukunft.

Text: UTE RASCH

Es war Liebe auf den ersten Blick. Tatjana Filges erinnert sich genau an diesen Moment, als sie am Fenster im ersten Stock ihres neues Zuhauses im „It's Oberbilk" stand, nur ein paar Meter vom Verkehrsgetöse der Kruppstraße entfernt, und Pappelrauschen und Vogelgesang hörte. Sonst nichts. Auch davon, dass hier mal mit Autos gehandelt wurde, war nichts mehr zu spüren.

Leben, wo früher gearbeitet wurde, Urbanität an ungewohnten Orten schaffen – das ist in einer Stadt wie Düsseldorf mit ihren raren Flächen für Neubaugebiete ein Trend der Zukunft. Wohnviertel entstehen da, wo früher Güterzüge rollten, wo Gerichte über das Schicksal von Menschen entschieden. Und wo ein Konzern wie Thyssen seinen internationalen Handel abwickelte.

„Living Circle"

Es stehen nur noch die Außenmauern, der Rest ist Vergangenheit. An der Grafenberger Allee bekommt zurzeit das ehemalige Thyssen Trade Center ein völlig neues Innenleben und einen neuen Namen: „Living Circle". „Das ist wohl das größte Projekt in Deutschland, bei dem Büros in Wohnungen umgewandelt werden", sagt Gregor Bonin, Düsseldorfer Planungsdezernent. Er hat sich vehement eingesetzt für diesen Wandel, seine Idee war es, nicht einfach abzureißen und neu zu bauen, sondern die „interessanten Strukturen der halbrunden Gebäudekomplexe zu nutzen als Basis einer anderen Art Architektur".

Allerdings braucht man, um einen solchen Plan zu verwirklichen, die richtigen Partner. Die fand die Stadt in der schwedischen Investorengruppe Catella Corporate Finance GmbH, die das ehemalige Handelshaus praktisch bis auf den Rohbau entkernen ließ und nun 360 Mietwohnungen errichtet. Geplante Investition: 100 Millionen Euro. „Durch den Abriss von Gebäudeteilen haben wir mehr Fläche gewonnen, dadurch entstehen attraktive Innenhöfe mit Gärten für die Erdgeschosswohnungen und Kinderspielflächen", erläutert Catella-Geschäftsführer Peter Franken. Zu attraktiven Preisen: 20 Prozent der Wohnungen werden zu Sozialmieten angeboten, weitere 20 Prozent zu einem Preis von 8,50 Euro pro Quadratmeter. Bonin: „Bezahlbarer Wohnraum, das ist es, was wir dringend brauchen."

Als künftige Mieter stellt sich Peter Franken Menschen mit mittlerem Einkommen vor, „die weder Luxuswohnungen brauchen noch vom geförderten Wohnungsbau profitieren". Und für die die klassische zweieinhalb Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad passé ist. Für diese Zielgruppe entstehen nun vor allem „kompakte Wohnungen", die für Singles geeignet sind, aber auch jungen Paaren ausreichend Platz bieten. Wohnen mit Zukunft – das heißt auch weniger Stellplätze für Autos, stattdessen wird eine eigene Carsharing-Station geplant und eine Stromtankstelle für Elektroautos.

„Andreas Quartier"

Baustellenwechsel ins Herz der Altstadt: Von der rosa Fassade des ehemaligen Klosters an der Ratinger Straße lächeln Angela Merkel und Napoleon auf die Biertrinker der Terrassenlokale – eine Aktion des Künstlers H.A. Schult. Wenn die ersten Bewohner einziehen werden, sind die Fotos in den Fenstern der alten Fassade, Teil des neuen „Andreas Quartiers", verschwunden. Die Biertrinker nicht. „Kein Problem" sieht in dieser direkten Nachbarschaft Alexander Kaminski von der Immobiliengesellschaft Frankonia, Projektentwickler des Gesamtkomplexes, zu dem auch das ehemalige Amtsgericht an der Mühlenstraße gehört. 90 Prozent der Käufer kämen aus Düsseldorf und Umgebung, jeder wisse, dass draußen vor der Haustür die Altstadt ist. Dann führt er in einen großzügigen Innenhof, fast so groß wie ein Fußballfeld, in dem sich bald komfortable Wohnungen zu einer Wasserfläche öffnen werden – und schon ist von der Turbulenz der Ausgehmeile nichts mehr zu hören. Kaminski: „Aber selbst die Erdgeschosswohnungen an der Ratinger Straße sind alle verkauft." Insgesamt haben 50 Prozent der Gesamtfläche einen Eigentümer gefunden – bei Quadratmeterpreisen zwischen 5.000 und 13.500 Euro (für die Penthäuser). Mit einem möglichen Betreiber des geplanten Boarding-Hauses für Gäste, die länger als ein paar Hotelnächte bleiben, werde soeben verhandelt.

Wenn Ende des Jahres die ersten Eigentümer einziehen, können sie einen Concierge-Dienst ebenso selbstverständlich erwarten wie einen Hundewaschplatz im Keller, eingerichtet wie ein komfortables Badezimmer. 1.000 Menschen sollen bald im „Andreas Quartier" leben, weitere 700 arbeiten. Knapp ein Drittel der Gesamtfläche von 64.000 Quadratmetern werden gewerblich genutzt, vor allem hinter der Säulenfassade des denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes werden sich Büros und Arztpraxen etablieren, dazu Gastronomie. So lässt sich spätestens im nächsten Sommer abends ein Glas Wein unter den Blicken von Justitia (außer Amt) genießen.

Copyright: FRANKONIA EUROBAU

Copyright: STADT DÜSSELDORF

Projekt: „Andreas Quartier“
Hinter der denkmalgeschützten Fassade des ehemaligen Amts- und Landgerichtes entsteht ein Quartier mit Eigentumswohnungen, ein Boardinghouse sowie Büro- und Gastronomieflächen.

Bauherr: Frankonia Eurobau Andreasquartier GmbH, Nettetal

Architekten: SOP/RKW Architekten, Düsseldorf

Gesamtfläche: 18.220 Quadratmeter

Realisierung: im Bau, Gesamtfertigstellung Mitte 2016

Copyright: STADT DÜSSELDORF

Projekt: „Les Halles“
Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Pempelfort entstanden rund 450 Wohneinheiten.

Bauherr und Vertrieb: Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG, Ratingen

Architekten: Dr. Reiner Götzen Creatives Planen GmbH; Professor Ursula Ringleben und Mark Langenbahn Architekten; Atelier Fritschi und Stahl; Jörg Toepel Architekt; Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur; Astoc Architects and Planners

Gesamtwohnfläche: 8.500 Quadratmeter

Realisierung: 2007 – 2009 fertiggestellt

Copyright: INTERBODEN GRUPPE

„Quartier Central“

Welche Zukunft in einer öden Industriebrache stecken kann, das lässt sich eindrucksvoll auf dem Gelände des alten Derendorfer Güterbahnhofs erkennen. Was Reiner Götzen, Architekt und Gründer des Bäuträger-Unternehmens Interboden vor zehn Jahren bewogen hat, diesen alten Grund von 100.000 Quadratmetern zu kaufen, das weiß er heute auch nicht mehr so genau. „Alle haben mich für bekloppt erklärt“, meint er lachend, „ich selbst auch.“ Aber er hat wohl das Potenzial dieses Ortes, den die Düsseldorfer zuletzt vor allem wegen des Flohmarktes und des Bistros „Les Halles“ schätzten, früh erkannt. Die zentrale Lage, die Möglichkeit, Fassaden in der Länge von 1.500 Metern zu gestalten – und einen Park zu pflanzen.

Jetzt sitzt Reiner Götzen in einem eleganten Salon mit brombeerlila Sofas und blickt zurück. Wie sein Team gemeinsam mit vier weiteren Architektenbüros das neue „Quartier Central“ geplant hat, wie die ersten 430 Wohnungen in Eigenregie gebaut wurden, und jetzt im letzten von fünf Bauabschnitten noch mal 900 Wohnungen („Le Flair“) in Kooperation mit dem Unternehmen Hochtief entstehen. „Eine neue Lebenswelt zu schaffen“, dass sei schon eine große Herausforderung gewesen, meint Reiner Götzen. „Wir haben die Arbeit der unterschiedlichen Teams koordiniert“, die bunte Vielfalt (manche der Häuser fallen durch elegante Säuleneingänge auf), die dabei entstanden ist, sei absolut erwünscht gewesen.

Der Salon, Ort seines Rückblicks, gehört zum Herzstück von „Le Flair“. An diesem zentralen Punkt bekommen die Bewohner, was das Leben leichter macht: Hier werden ihre Päckchen deponiert (bis zu 150 Stück jeden Tag), schmutzige Wäsche abgegeben und sauber wieder abgeholt (allein 2.000 Hemden im Monat), hier werden Handwerker, Reinigungsdienst oder Urlaubs-Service organisiert. Im lila Salon lassen sich Bücher ausleihen und Nachmittage verplaudern, auch wenn man Freunde erwartet. Möchte der Besuch länger als einen Nachmittag bleiben, stehen Gäste-Appartements zur Verfügung. Das alles gehört neben zwei Krabbelgruppen und einer städtischen Kita zu den Annehmlichkeiten dieses neuen Quartiers. Mittlerweile hat auch ein feines Restaurant eröffnet, das seine Gäste mit geeister Erbsensuppe und Island-Kabeljau verwöhnt.

„Die Wilde 13“

Aber es sind nicht nur die spektakulären Großprojekte, die auf historischem Boden entstehen. Wer auf der Siegburger Straße Richtung Wersten fährt, bemerkt vielleicht ein altes Straßenbahndepot der Rheinbahn: riesige Stahltore, schwungvolle Stahlkonstruktionen, 14 Schienenpaare im Kopfsteinpflaster – das verlegt wurde nach den strengen Auflagen des Denkmalschutzes. Nur wer genau hinsieht, entdeckt neues Leben im alten Depot, denn in die ehemaligen Hallen wurden 78 Eigentumswohnungen gebaut.

Der Reiz dieses Ortes offenbarte sich 2007 auch den zahlreichen Interessenten: Innerhalb von sechs Wochen war die „Wilde 13“, so der Name der Siedlung, ausverkauft. „Man hätte jede Wohnung auch mehrfach veräußern können“, erinnern sich Andrea und Peter Gillrath, die damals zu den ersten gehörten, die einen Kaufvertrag unterschrieben. Und wie lebt es sich in einem Denkmal, in dem selbst die Öffnungen der alten Außenfenster erhalten blieben und nun dem Fernblick einen Rahmen geben? „Das hat großen Charme“, meint das Paar, das seine Küche genau dort eingerichtet hat, wo einst die Straßenbahnen gesäubert wurden. An

UNSERE VERLAGSVERÖFFENTLICHUNG '15

September: LOGISTIK/TRANSPORT/VERPACKUNG

November: RECHTSANWÄLTE/STEUERBERATER/ WIRTSCHAFTSPRÜFER

Reservieren Sie Ihren Anzeigenraum bis zum 15. des Vormonats

IHR KONTAKT

Bergische Verlagsgesellschaft Menzel GmbH & Co. KG
Neumarktstraße 10
42103 Wuppertal
Tel.: 0202 45 16 54
Fax: 0202 45 00 86
info@bvg-menzel.de
www.bvg-menzel.de

Sonnentagen sorgen nun die alten Stahlträger für reizvolle Licht- und Schattenspiele auf den neuen Hausfassaden, dann sei die Atmosphäre einmalig. „Und erst die Lage“, schwärmt Peter Gillrath. Nur ein paar Schritte zum Südpark, schnelle Anbindung zur Autobahn, schnell mit der Rheinbahn in der Stadt – auch wenn die „Wilde 13“, wie die Düsseldorfer liebevoll die letzte Bahn aus dem Depot nannten, längst ausgedient hat.

„Salzmannbau“: Leben in der Fabrik

Im benachbarten Stadtteil Bilk hat ein anderes Baudenkmal vor einigen Jahren den Bürgerwillen mobilisiert. Denn eigentlich sollte der „Salzmannbau“ (benannt nach seinem Architekten), bis Mitte der 1980er Jahre Domizil der Jagenbergwerke, für alles Mögliche genutzt werden, nur nicht für Wohnungen. Der Verein „Leben in der Fabrik“ erkämpfte schließlich, dass preiswerter Wohnraum in dem Architektur-Juwel aus dem Jahre 1904 entstand – auch für Studenten und Künstler.

Zu ihnen zählt die Malerin Dorothea Gelker, damals Mitglied der streitbaren Gruppe, heute Bewohnerin eines der großzügigen Ateliers, wo sie ihre großformatigen New Yorker Stadtlandschaften malt. „Es ist ein großes Glück, hier zu arbeiten und zu leben, für Künstler gibt es ja kaum etwas Bezahlbares.“ Will sie eine Pause von ihrer „einsamen Arbeit“ machen, geht sie ins Café Mautz in einem der Innenhöfe, dessen griechischer Wirt vom Frühstück bis zum späten Drink Rundumversorgung bietet. Oder gleich in die „Alte Schmiede“, wo Düsseldorfs Jazz-Szene für den guten Ton sorgt.

Bis das alles möglich war, vergingen zehn Jahre Planungs- und Bauzeit. 1994 zogen die ersten Mieter hinter die denkmalgeschützten Jugendstilfassaden mit ihren weiß lasierten Kacheln. Zu diesem Zeitpunkt hatte längst die Landesentwicklungsgesellschaft den Gesamtkomplex übernommen. Sie schuf auch Platz für das Bürgerhaus Bilk, das sich zu einem der beliebtesten Treffpunkte im Stadtteil entwickelte – mit über 50.000 Besuchern im Jahr, die hier Kinderkleidung tauschen und Tango tanzen.

„It’s Oberbilk“

Zurück nach Oberbilk: „Dieser Stadtteil ist ein Trendviertel, das sich vom Industriestandort zum Dienstleistungszentrum entwickelt hat. Hier lassen sich neue Wohnformen entwickeln“, Hans Burow, Geschäftsführer der Gentes Wohnen GmbH, glaubte an diesen Satz schon vor etlichen Jahren. Als sein Unternehmen im Jahr 2000 mitten im Viertel zwischen Krupp-, Linien- und Ellerstraße ein 11.000 Quadratmeter großes Areal erwerben konnte, auf dem einst Mercedes Brüggemann und später BMW Autos verkauften, „griffen wir sofort zu.“ Realisiert wurde das Pilotprojekt „It’s Oberbilk“, das seine Bewohner heute „wie eine Insel“ empfinden. Und tatsächlich: Nähern sich Besucher dem Komplex von der Linienstraße, überqueren sie auf einem diskreten Steg einen kleinen See. Auf den Terrassen an seinen Ufern sitzen Bewohner unmittelbar über dem Wasser – der erste Eindruck: Das könnte auch eine Feriensiedlung sein. Rückgrat des Quartiers ist ein 120 Meter langer Boulevard mit Boule-Platz, der sich

Copyright: CATELLA

Copyright: STADT DÜSSELDORF

Projekt: „Living Circle“
Umwandlung der Büros des ehemaligen Thyssen Trade Centers in Wohnungen
Bauherr: Bauwert CA Grafenberger Allee GmbH
Projektentwickler: Joint-Venture aus Bauwert Investment Group und Catella Corporate Finance GmbH
Architekten: Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure
Wohnflächen: 340 Wohnungen mit insgesamt 32.000 Quadratmetern
Realisierung: Fertigstellung Mitte 2016

zu drei Höfen öffnet. In jedem gedeiht eine Bambus-Insel. Die insgesamt 82 Wohneinheiten spiegeln Vielfalt: Sie entstanden nach 13 verschiedenen Grundrissen plus etlichen Variationen. Tatjana Filges wohnt mit ihrer Familie am Boulevard, in einem Haus von 114 Quadratmetern Wohnfläche, geschickt auf drei Ebenen verteilt, davor ein gepflasterter Hof, in dem das Grün wuchert. „Unter unseren Häusern ist eine große Tiefgarage“, erläutert sie das Prinzip, ihren Stellplatz erreicht sie durch ein eigenes Treppenhaus. Dadurch ist „It’s Oberbilk“ komplett autofrei und ihre Töchter können – wie alle Kinder der Siedlung – ungefährdet vor der Haustür spielen.

„Gartenstadt Reitzenstein“

Dass sie dieses Idyll nun doch bald verlässt, hat einen einfachen Grund: „Für zwei heranwachsende Kinder ist das Haus zu klein geworden.“ Fündig wurde die Familie in dem Großprojekt der Stadt, das ebenfalls auf historischem Grund wächst: Auf dem Gelände der ehemaligen Reitzensteinkaserne in Mörsenbroich entsteht ein völlig neuer Stadtteil – vor allem für junge Familien. In Zahlen: 160.000 Quadratmeter Grund, 60 Prozent davon Grünflächen. Auf der übrigen Fläche entstehen 350 Einfamilienhäuser und 700 Wohnungen, davon 30 Sozialwohnungen. Verkaufssumme dieser Immobilien: 370 Millionen Euro. Die ersten Bewohner sind bereits eingezogen, wenn der letzte Handwerker das Areal verlassen hat, werden über 3.000 Menschen in der neuen „Gartenstadt Reitzenstein“ leben. Das wird auch die neue Adresse von Familie Filges, die hofft, Weihnachten in ihrem neuen Haus zu feiern – mit viel Platz, endlich zwei Kinderzimmern, Garten und Dachterrasse. „Mein Mann wird zwar seine geliebte Jogging-Strecke im Volksgarten vermissen, aber dafür haben wir künftig den Grafenberger Wald vor der Haustür.“

Die Vermarktung der „Gartenstadt“ hat von Beginn an Aengevelt-Immobilien im Auftrag des niederländischen Eigentümers übernommen. Frage an Lutz Aengevelt: Ist die Umwandlung von ehemaligen Industriebrachen oder Bürobauten ein Patentrezept gegen den Wohnungsmangel? „Das ‚Living Circle‘ in Grafenberg ist eines der wenigen Beispiele, wo es möglich ist, Büroflächen in Wohnraum umzuwandeln.“ Meistens aber seien solche Prozesse aus technischen und wirtschaftlichen Gründen kaum möglich. „Letztendlich kann der Wohnungsbedarf in Düsseldorf nur durch die Umnutzung wirklich großer Areale bedient werden.“ Vorzeigebeispiele dafür seien neben dem „Quartier Central“ auf dem Gelände des Derendorfer Güterbahnhofs eben auch die neue „Gartenstadt Reitzenstein“. „Alles andere ist ein Tropfen auf den heißen Stein.“

UTE RASCH
war viele Jahre als Redakteurin der Neuen Rhein Zeitung tätig, zuletzt als stellvertretende Leiterin der Düsseldorfer Stadtredaktion. Heute arbeitet sie als freie Autorin. Einer ihrer Schwerpunkte: gesellschaftliche Veränderungen.

Projekt: „Gartenstadt Reitzenstein“
Auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne entstehen circa 350 Einfamilienhäuser, circa 700 Geschosswohnungen, ein Supermarkt und soziale Einrichtungen.