

# Luxusquartiere in alten Bürovierteln locken gut Betuchte in die Innenstadt

Exklusive Wohnprojekte verhelfen der City zu neuer Attraktivität

PETER REUTER | KÖLN

Der Trend zum Wohnen auf dem Land geht zu Ende – die Stadt als Lebensraum wird wieder entdeckt. Eine Reihe von Studien prognostiziert die Rückkehr in die Metropolen. Begründet wird das mit der gestiegenen Lebensqualität sowie mit weitreichenden städtebaulichen Planungen. Auch Köln verschärft in Sachen Wohnraum die Konkurrenz zum Umland mit einer ganzen Reihe von hochwertigen Bauprojekten.

Neben den Topangeboten am Rheinauhafen ist derzeit ein weiteres Großprojekt in Planung, das ein prominentes und zentrales Büroviertel mit exquisiten Wohnungen zu neuem Leben erwecken will. Entsprechende Pläne treibt die Frankonia Eurobau voran, die kürzlich die teilweise denkmalgeschützte Hauptverwaltung des Versicherers Gerling in bester Innenstadtlage gekauft hat. Nachdem die Gerling-Gruppe vom Talanx-Konzern übernommen wurde, der in die Rheinpark-Metropole in Deutz zieht, verlässt die Versicherung 2008 das in elegantem hellen Naturstein gehaltene Ensemble. Entstanden ist es schrittweise zwischen 1930 und 1966 – namhafte, aber auch umstrittene Baumeister wie der Bildhauer Arno Breker waren daran beteiligt.

Der Bestand von zirka 130 000 Quadratmetern soll ab 2009 in exklusive Alt- und Neubauwohnungen und ein Fünf-Sterne-Hotel umgewandelt werden. Die Frankonia Eurobau, die mit den Münchener Lenbachgärten eine Luxusadresse für gut betuchte Käufer geschaffen hat, stellt sich im Friesenviertel ein höchst lebenswertes Ambiente wie an der Piazza Navona in Rom vor. Ende Juni sollen bereits die Vorschläge von 13 eingeladenen Architektenbüros vorliegen, sagt Sprecher Wolfgang Conrads.

In einer zweiten Stufe folgt laut Conrads ein Werkstattverfahren mit

vier oder fünf Büros, das „eng mit der Stadt verlinkt ist“. Trotz dieser prominenten Beispiele sei der Markt mit Luxuswohnungen in der Domstadt derzeit nicht so groß wie beispielsweise in Hamburg oder Frankfurt am Main, sagt Andreas Schulten, Vorstand des Beratungsunternehmens Bulwien-Gesa. Diese Angebote schnell zu vermarkten, dürfte daher gelingen.

## Mediterranes Ambiente in Köln

Dem Trend zur Renaissance der Innenstadt folgt auch das Kölner Immobilienunternehmen Global-Act. Es kauft vernachlässigte Altbauten und unscheinbare 50er-Jahre-Gebäude auf, saniert diese aufwendig oder errichtet in deren Hinterhöfen große Loftwohnungen. „Der Wunsch, urban und exklusiv zu wohnen, ist inzwischen viel größer als das Angebot“, erläutert Geschäftsführer Ghaffar Ghaffari. „Kapitalanleger schätzen die nachhaltige Wert-

steigerung gerade in Metropolen wie Köln.“

Parallel besteht in der wachsenden Millionenstadt ein Bedarf an guten und mittleren Lagen. An der Stadtgrenze in Widdersdorf beispielsweise entsteht bis 2011 ein neues Wohngebiet für 3 500 Menschen, in das der Objektentwickler 550 Mill. Euro steckt. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Köln liegt laut Immobilienverband Deutschland für beste Wohnlagen bei 3 000 Euro, für mittlere bei 1 600 Euro. In guten Wohnlagen beträgt die Netto-Kaltmiete zwischen knapp acht und zehn Euro.

Auch ein weiteres Viertel in der Innenstadt ist auf dem Weg zu einem lebendigen Quartier. Hier geht der Impuls von einem auf den ersten Blick schmucklosen Hochhaus aus den 60er Jahren aus, in dem früher das Polizeipräsidium untergebracht war. Zunächst erwägte man den Abriss – nun hat der neue Eigentümer, die Mannheimer Fay Gruppe, zusammen mit der Stadt einen deutschlandweiten Architekturwettbewerb ausgelobt. Ein renommierter Investor: Die Fay Gruppe gewann mit dem Luxushotel Villa Kennedy in Frankfurt den „Immobilien-Oscar“ Mipim-Award.

Für das neue Projekt wählte eine Jury Ende 2006 das Kasseler Büro Bieling Architekten als Gewinner aus. Sie lobte den Entwurf als „frische Lösung im Kontext der Stadtparatur“, weil er den „städtebaulichen Leitlinien eines lebendigen Stadtquartiers“ folgt. Im ehemaligen Polizeipräsidium sollen demnach Wohnungen und ein Hotel entstehen, die angrenzenden Gebäude weichen flachen Neubauten für Gewerbe und weitere Wohnungen. Weil bei Baustellen innerhalb der alten römischen Stadtgrenzen fast überall auf antike Funde gestoßen wird, erwartet man auch hier archäologische Überraschungen. Die Ausgrabungen sind in die Bauzeit bis Ende 2009 bereits einkalkuliert.



Gerling-Zentrale im Friesenviertel: Das Büro- wird zum Wohngebäude.