Dynamischer Immobilienmarkt

Köln wächst weiter – und

Die EXPO REAL, führende Fachmesse für Immobilien und Investitionen, steht vor der Tür. Die Stadt Köln wird dort wieder vertreten sein und eine Auswahl aktueller Immobilienprojekte vorstellen. Insbesondere auf dem Büromarkt entwickelt sich die Stadt weiterhin positiv. Aber auch der starken Nachfrage nach attraktivem Wohnraum wird in Köln mit zahlreichen Um- und Neubaumaßnahmen begegnet.

Der heimische Immobilienmakler Greif & Contzen kommt in seinem aktuellen Kurzbericht zum Büromarkt in Köln – Stand Juli 2013 – zu einer positiven Bewertung des ersten Halbjahrs. Die Büroflächennachfrage in Köln stehe auf einem breiten Fundament. Für das Gesamtjahr scheint eine Vermietungsleistung von rund 270.000 Quadratmetern erreichbar, so die Prognose der Immobilienkenner. Die vorläufige Auswertung von Greif & Contzen registriert Vermietungsabschlüsse in Höhe von insgesamt rund 120.000 Quadratmetern. Es fanden mehrere Vermietungen oberhalb von 2.000 Quadratmetern statt. Ein Großabschluss über 10.000 Quadratmeter wurde zwar noch nicht registriert, dennoch sei der Vermietungsumsatz in der Summe solide. Darüber hinaus seien auch bedeutende Mietvertragsverlängerungen durchgeführt worden. Das durchschnittliche Mietpreisniveau befindet sich laut Bericht seit dem Jahr 2011 auf einem Wachstumspfad und ist im ersten Halbjahr 2013 um zwei Prozent auf 11,60 Euro/m² angestiegen. In mehreren Fällen wurden Abschlüsse oberhalb der

Gute Aussichten für Köln: Beflügelt von positiven Wachstumsprognosen entwickelt sich der Immobilienmarkt in der Domstadt dynamisch.

Foto: Shutterstock

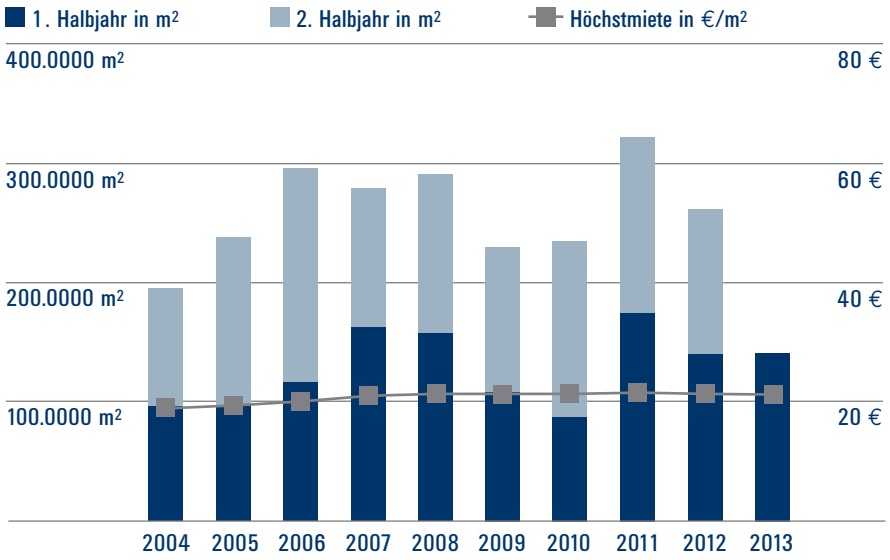
zusammen

bisherigen Spitzenmiete von 21,00 Euro/m² registriert. Der Leerstandsabbau setze sich weiter fort und verbessere die Situation der Vermieter. Dennoch bestehe weiterhin ein großes heterogenes Angebot, so die Kölner Makler. Das absehbar verfügbare Angebot an neu- und hochwertigen Büroflächen sei merklich verknappt. Dies begünstige jene Projektentwicklungen, die in Kürze fertig gestellt werden.

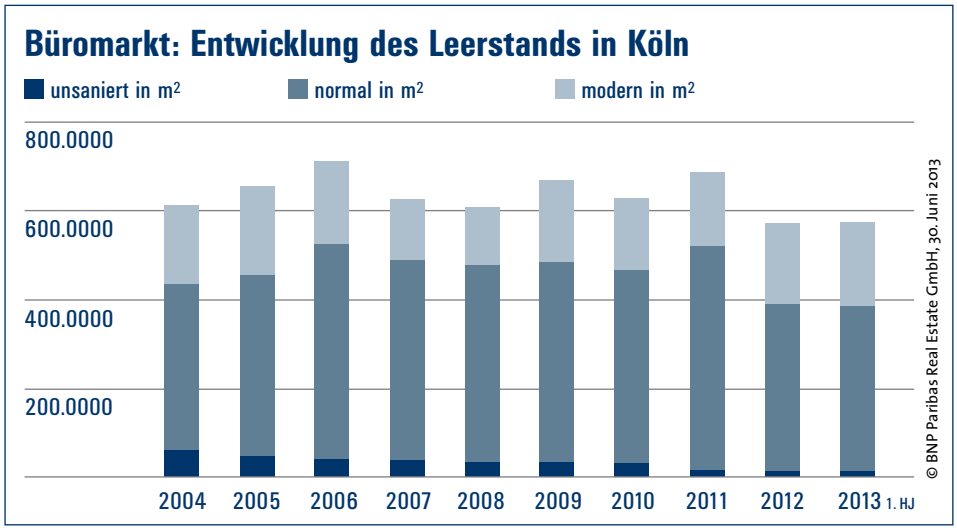
Sehr gutes Halbjahresergebnis

Zu einem noch positiveren Ergebnis kommt der „City Report“ zum Büromarkt Köln der BNP Paribas Real Estate: „Mit einem Flächenumsatz von 140.000 Quadratmeter übertrifft der Kölner Büromarkt sein sehr gutes Halbjahresergebnis vom Vorjahr »

Büromarkt: Flächenumsatz und Höchstmieten in Köln



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2013



» noch einmal leicht. Damit legte der Markt nach einem starken Jahresstart im zweiten Quartal weiter kräftig zu, sodass das Resultat um rund zehn Prozent über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt."

„Erfreulich ist vor allem, dass sich die Nachfrage auf alle Flächensegmente verteilte und nicht durch einen überproportional hohen Anteil an Großverträgen bestimmt wurde – entsprechend lebhaft war das Marktgeschehen in Köln", erklärt Jens Hoppe, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter. Die Spitzenmiete in Köln gibt BNP Paribas mit 21,50 Euro/m² sogar noch etwas höher an als Greif & Contzen. Diese werde in sehr guten Lagen in der City erzielt. Die Höchstmiete in Köln-Deutz, dem zweiten Cityteilmarkt, sei indes leicht auf aktuell 19,50 Euro/m² gesunken. Insgesamt zeigten sich die Mietpreisniveaus in den meisten Büromarktzonen aber stabil.

„Für den weiteren Jahresverlauf erwarten wir eine stabile Entwicklung des Kölner Büromarkts. Vor allem die anhaltend rege Nachfrage im kleinteiligen Segment spricht dafür, dass es sich bei Köln um einen gesunden Büromarkt handelt", sagt Jens Hoppe und prognostiziert: „Vor diesem Hintergrund erscheint für 2013 ein Flächenumsatz auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr realistisch." Auch bei den Lager- und Logistikflächen entwickelt sich der Markt positiv. Laut Bericht von BNP Paribas Real Estate konnte Köln sein Ergebnis im ersten Halbjahr 2013 um 19 Prozent auf 74.000 Quadratmeter (inklusive Umland) steigern.

Zu einem ähnlich positiven Ergebnis kommt der Büromarktüberblick für das zweite Quartal 2013 von Jones Lang LaSalle. Dort wird für die zweite Jahreshälfte auch ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens erwartet.

Neubauprojekte auf dem Deutzer Feld

Ein herausragendes Beispiel für die aufstrebenden rechtsrheinischen Büro-Lagen ist der KÖLNCUBUS. Der Bürokomplex in der Nachbarschaft von Polizeipräsidium und Odysseum wirkt im Eingangsbereich wie ein Luxus-Hotel. Bei den künftigen Mietern, die Ende des Jahres einziehen sollen, kommt das Design offenbar gut an. Das moderne Bürogebäude nach Plänen des Kölner Architektenbüros Astoc verfügt über 11.000 Quadratmeter Nutzfläche und hat sieben Stockwerke zur Straße des 17. Juni und Erna-Scheffler-Straße hin sowie fünf Stockwerke im hinteren Bereich. Eine Tiefgarage bietet rund 200 Stellplätze. Hauptmieter sind die bislang in Bonn ansässige Firma Media Broadcast, dazu die Seven Principles AG, eine international agierende Unternehmensberatung, der japanische IT-Konzern NTT Data sowie die Firma Regus. Insgesamt werden im KÖLNCUBUS rund 500 Arbeitsplätze entstehen. Das Projektvolumen beträgt insgesamt rund 34 Millionen Euro.

Die Witte Projektmanagement GmbH erhielt den Auftrag, das Konversionsprojekt »

Stadt Köln auf der EXPO REAL 2013

Die EXPO REAL, 16. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen, findet vom 7. bis 9. Oktober 2013, auf dem Gelände der Messe München statt. Sie gilt als größte B2B-Messe für Immobilien und Investitionen in Europa und findet seit 1998 jedes Jahr im Oktober in München statt. Auf 64.000 Quadratmetern präsentieren 1.700 Aussteller ihr Angebot rund um Immobilien und Investitionen.

In Kooperation mit den Partnern „Stadt Bonn" und „Region Köln/Bonn e.V." präsentiert Köln sich und seine Mitaussteller aus der Immobilienbranche bereits seit mehr als zehn Jahren auf der EXPO REAL. Der Gemeinschaftsstand „Metropolregion Köln Bonn" ist rund 550 Quadratmeter groß. Mit einer Fläche von gut 353 Quadratmetern stellen die Stadt Köln und ihre Mitaussteller den Hauptteil der Gesamtpräsentation. Sehr intensiv nutzen Kölner Immobilienunternehmen die Möglichkeit, ihre spannendsten Projekte auf dem Gemeinschaftsstand zu präsentieren – und unterstützen damit die positive Außenwirkung des Standorts Köln. Gezeigt werden unter anderem aktuelle Projekte wie Gürzenich-Quartier, Clouth-Quartier, DOCK 6-10, Gerling-Quartier, MesseCity oder Neue Direktion Köln.

Der Messeauftritt bei der EXPO REAL zählt zu den wichtigsten und erfolgreichsten Projekten des Standortmarketings, was auch die rege Beteiligung von Mitausstellern aus der Branche belegt. Auch in den vergangenen Jahren war diese Messebeteiligung konstant hoch – sicherlich ein wesentlicher Grund dafür, dass der Kölner Immobilienmarkt immer wieder Rekordergebnisse erzielt und selbst in Zeiten rückläufiger Tendenzen bei der Bürovermietung in anderen deutschen Großstädten Stabilität aufweist.

› Stand B2.440 bis B2.541 und B2.341

PANDOMUS AG

Facility Full Service

Herz und Verstand für Ihre Immobilie

Die Pandomus AG
Eine sichere Lösung

Die Pandomus AG ist ein **Full-Service Anbieter** für Gebäudetechnik. Wir verweisen hier auf eine 40-jährige Erfahrung.

Unsere Dienstleistungen erstrecken sich über den **gesamten Lebenszyklus einer Immobilie** von der Entwicklung, über die Planung, den Bau bis hin zu deren späteren Instandhaltung und Wartung.

Bei uns erhalten Sie **alles aus einer Hand** - wir garantieren und optimieren die Funktionstüchtigkeit sowie die Wirtschaftlichkeit Ihres Gebäudes.

Full-Service bedarf Flexibilität
Ihre Erfordernisse bestimmen unsere Arbeitsprozesse

Unsere Arbeit ist individuell und "nicht von der Stange" zu haben. Deshalb passen wir unsere Arbeitsabläufe flexibel

Ihren Ansprüchen an.
Sowohl im Bereich **TGA** als auch im **Facility Management** stellen wir Ihnen ein qualifiziertes Projektteam zusammen, bestehend aus Spezialisten und Strategen.

Nachhaltigkeit
Betriebliche Interessen im Einklang mit der Natur

Die Pandomus AG bekennt sich ausdrücklich dazu, neben der langfristigen Absicherung des Unternehmens auch ökologische, soziale und gesellschaftliche **Verantwortung** zu übernehmen.

Dies kann nur gewährleistet werden, wenn wirtschaftliche weitestgehend mit nicht wirtschaftlichen Belangen in Einklang gebracht werden. Dazu bedarf es einer Vielzahl von Messgrößen, die diesen **Balanceakt** kontinuierlich aufzeigen. Wir betreiben **Risikomanagement** und überprüfen diese Variabeln in regelmäßigen Abständen.

TÜVRheinland CERT ISO 9001 ISO 14001 BCC **

www.pandomus.de
An der Wachsfabrik 1 • D - 50996 Köln

Wir geben Ihrer Immobilie Herz und Verstand

ag@pandomus.de · 02236 8850-0

Foto: ksg

Visualisierung des DLR-Neubaus in Köln-Porz.

Foto: TÜV Rheinland AG

Neben dem TÜV-Hochhaus entsteht das neue Bürogebäude – hier in der Simulation.

» mit diversen Besonderheiten – wie Schadstoffbelastung des historischen Fabrikgeländes und Einbindung vielfältiger Nutzerinteressen – schnellstmöglich zu realisieren. Dazu Dr. Frank Ch. Holtmann, Geschäftsführer und Niederlassungsleiter der Witte Projektmanagement GmbH in Düsseldorf: „Der KÖLNCUBUS ist ‚Initialfunke' für eine erste qualitätsvolle, innerstädtische Nutzung des Deutzer Feldes, das bislang brach lag. Zwölf Monate nach der Grundsteinlegung konnte nun der Rohbau für die hochwertige Büroimmobilie fertiggestellt werden, die Ausbauarbeiten haben begonnen. Bereits im Dezember ziehen die ersten Mieter ein, Anfang 2014 soll das Projekt abgeschlossen werden." Generalunternehmer für den Bau ist die BARESEL GmbH.

In direkter Nachbarschaft zum KÖLNCUBUS hat das Immobilienunternehmen Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG ein über 3.700 Quadratmeter großes Grundstück an die B&B Hotels GmbH aus Wiesbaden veräußert. Die Fläche befindet sich an der Gummersbacher Straße. B&B Hotels wird dort ein Hotel mit 109 Zimmern erstellen. Als Baubeginn ist Frühjahr 2014 avisiert, mit der Fertigstellung wird bis Ende 2015 gerechnet. Aurelis investiert rund 1,5 Millionen Euro in die Erschließung des Deutzer Feldes.

Voraussichtlich im Jahr 2015 wird die Berufsfeuerwehr Köln mit dem Bau ihres neuen Feuerwehrzentrums beginnen. Die Aurelis hatte das Baufeld bereits im Herbst 2010 an die Stadt Köln verkauft. Die neue Feuerwache soll das Herzstück eines Feuerwehrzentrums werden, das auch Nutzungen der freiwilligen Feuerwehr sowie eine Technikzentrale der Berufsfeuerwehr der Stadt Köln mit allen Werkstätten umfasst. Der derzeitige Standort der Feuerwache 10 an der Gießener Straße in Köln-Deutz wird zugunsten der Erweiterung der Fachhochschule Köln verlagert. Damit sind von fünf Baufeldern unweit der Koelnmesse und der LANXESS arena drei veräußert.

Im Oktober soll darüber hinaus der Bebauungsplan für das Areal MesseCity beschlossen werden. Damit ist eine weitere wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des 5,4 Hektar umfassenden Geländes erfüllt. Die MesseCity Köln GmbH & Co. KG, ein Joint Venture von ECE und Strabag Real Estate (SRE), plant dort 135.000 Quadratmeter Geschossfläche mit hochwertigen Büros, Hotels, Gastronomie sowie in kleinem Umfang Einzelhandel zu errichten.

Neubauten in Köln-Porz und Köln-Poll

Das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR) plant den Bürokomplex Gebäude 5, einen Neubau, der am Standort Köln-Porz eine Nutzfläche von rund 9.300 Quadratmetern umfassen soll. Darin enthalten sind Büroflächen sowie Archivflächen, Druckerei und Fotoabteilung. Markant die Architektur mit einer geschwungenen, schillernden Metallfassade, die dem Baukörper Plastizität verleihen soll. Der Baubeginn ist für Sommer 2014 geplant, die Fertigstellung im Juli 2016 avisiert.

Die TÜV Rheinland AG errichtet auf dem Gelände ihrer Konzernzentrale in Köln-Poll ein neues Bürogebäude für 400 Mitarbeiter. Auf insgesamt 13.000 Quadratmetern entstehen neben Büroflächen auch ein Betriebsrestaurant und ein Betriebskin-

„Dass das Gerling-Quartier eine große Ausstrahlung haben wird, liegt an drei Faktoren: Erstens an seiner Größe, zweitens, dass es in der Vergangenheit eine in sich abgeschlossene Bürostadt war, die sich heute der Stadt öffnet, und drittens, weil es ein Quartier mit Stadtplatz ist und nicht nur ein einziges Gebäude."

Prof. Johannes Kister, Architekt und Gesellschafter ksg

Foto: ksg

Foto: IMMOFINANZ Group

Luftbild mit Visualisierung: das Gerling-Quartier.

dergarten. Mit dem Neubau wird es zu einer Neuausrichtung der Energieversorgung kommen. Eine neue, effiziente Energiezentrale mit Kälte, Wärme und Strom, durch Blockheizkraftwerk und Abwärmenutzung stellt den notwendigen Bedarf für den Neubau und die bestehenden Gebäude auf dem Gelände sicher. Der Konzern investiert 20 Millionen Euro in das Projekt, das Mitte 2015 abgeschlossen sein soll.

Gerling-Quartier

Auch in direkter Innenstadtlage tut sich viel. Das 4,6 Hektar große Gerling-Areal etwa bildet seinen eigenen Kosmos inmitten der Kölner Innenstadt. Nicht abgeschlossen, aber auch nicht einladend erfüllten die verschiedenen Bauten der ehemaligen Versicherungszentrale in erster Linie Repräsentationspflichten und blieben über Jahrzehnte im Inneren und Äußeren nahezu unverändert erhalten. Mit dem Auszug des Gerling-Konzerns wird nun das Areal nach dem Masterplan der Architekten und Stadtplaner kister scheithauer gross (ksg) zum innerstädtischen Wohn- und Geschäftsquartier umgewandelt und nachverdichtet. Alle für den Bestand bedeutsamen Gebäude wie Hufeisen und Rundbau inklusive der flachen Zwischenriegel bleiben bestehen. Zugleich wird eine Erweiterung der 112.000 Quadratmeter großen Bestandsfläche um rund 18.000 Quadratmeter angestrebt.

Foto: Allianz Real Estate GmbH

Soll künftig dem Breslauer Platz ein neues Gesicht verleihen: das Coeur Cologne.

Für das Gerling-Quartier ist der zentrale Gereonshof ein wichtiger Bestandteil der Vision eines neuen Stadtquartiers. Als Herzstück des gesamten Ensembles diente er früher ausschließlich repräsentativen Zwecken und war durch die umliegende Büronutzung und die Durchgangsstraße kaum belebt. Die Idee, einen mediterranen, lebendigen Platz nach dem Vorbild der Piazza Navona in Rom zu schaffen, entstand als Leitvision: mit dem vorhandenen Brunnen, neuem Straßencafé und Restaurant, von hochwertigen Stadtwohnungen umgeben. Zusätzlich entwickelten die Planer ein denkmalschutzgerechtes Konzept zur energetischen Fassadensanierung; die äußere Schicht der Natursteinplatten wird um die Stärke der Dämmung verschoben. Projektentwicklerin ist die IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH, die Grundsteinlegung fand am 18. Oktober 2011 statt. Wenn 2014 das Gerling-Areal fertiggestellt ist, sollen sich 130.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche auf hochwertige Wohn- und Büroflächen in bester Innenstadtlage verteilen.

Der Dom erhält eine neue Umgebung

Die östliche Domumgebung wird grundlegend erneuert. Das Areal mit seinen zwei Ebenen – der Domebene und der entlang der Trankgasse verlaufenden Straßenebene – soll künftig den Ansprüchen moderner Stadtgestaltung mit klaren und übersichtlichen »

UNSER STARKES TEAM FÜR IHRE IMMOBILIENIDEEN

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung

Dank lokaler Präsenz in Köln sowie internationaler Ausrichtung sind wir der ideale Partner für Ihre Immobilienthemen – egal, ob Sie Beratung bei der Vermarktung von Büro-, Einzelhandels- oder Industrieflächen benötigen, Investor sind oder einen kompetenten Property Manager suchen. Denn für große Pläne braucht es fundiertes Know-how, Engagement und vor allem Vertrauen.

Hinter BNP Paribas Real Estate Deutschland stehen Menschen, die sich auskennen und sich äußerst gewissenhaft um Ihr Vorhaben kümmern.

Ihr langfristiger Erfolg ist unser Ziel!

Telefon 0221-93 46 33-0

BNP PARIBAS REAL ESTATE | Real Estate for a changing world

www.realestate.bnpparibas.com

Foto: Wikimedia

Damals noch mit Kuppeldach: das Domhotel in Köln anno 1898.

» Strukturen gerecht werden. Mit den Abrissarbeiten wurde Ende Juli begonnen, durch die Entfernung großer Teile der Betonarchitektur sollen Öffnungen für Licht und Luft entstehen. Bislang weitgehend verborgene Schätze wie das mittelalterliche Taufbecken Baptisterium oder der Dionysos-Brunnen sollen eine würdige Präsentation erhalten. Nach dem Teilabriss der östlichen Plattform wird ein neuer Domsockel gebaut, wodurch neue Räumlichkeiten entstehen, in denen die Steinmetze und Bildhauer der Dombauhütte Exponate aus ihrem Schaffensbereich ausstellen können. Ein wichtiger Aspekt bei der Umgestaltung des Domumfelds ist die Attraktivierung der Fußgängerwege durch ein neues Beleuchtungskonzept.

Die Abbrucharbeiten dauern voraussichtlich bis November 2013, zeitversetzt erfolgen erste Rohbauarbeiten. Das gesamte Projekt soll Mitte 2015 abgeschlossen sein. Rund 19,5 Millionen Euro sind an Baukosten veranschlagt, die mit rund fünf Millionen Euro aus dem „Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten“ bezuschusst werden.

Auch in der südlichen Nachbarschaft des Doms wird gebaut: Das berühmte Dom-Hotel erfährt dort eine grundlegende technische Modernisierung. Nach dem Krieg war das Haus komplett umgestaltet worden, als das Gebäude 1952 eine Vorhangsfassade aus Aluminium in den Hausfarben von 4711 Kölnisch Wasser erhielt und nach den Plänen der Architekten Wilhelm und Rudolf Koep im Stil der Nierentisch-Zeit in Türkis und Gold erstrahlte. Für seine denkmalschutzgerechte Renovierung vergab das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 22. Mai 2012 einen Sonderpreis. Seit März 2013 wird das alte Gebäude wieder umgebaut und modernisiert. Unter der Marke Althoff Hotel Collection soll es im Sommer 2014 als Fünf-Sterne-Plus-Hotel wiedereröffnet werden.

Ebenfalls im Herzen der Stadt soll künftig das Coeur Cologne dem Breslauer Platz ein neues Gesicht verleihen. Anstelle des Altbaus ist ein attraktiver und repräsentativer Neubau mit sechs Geschossen sowie einem Staffelgeschoss geplant. Auf dem Areal werden in erster Linie Büros mit rund 12.445 Quadratmeter entstehen. Darüber hinaus sollen im Erdgeschoss auf knapp 800 Quadratmeter Einzelhandel sowie auf rund 350 Quadratmeter Gastronomie Platz finden. Auf einem Teil der Fläche wird an der Altenberger Straße ein Wohnhaus mit vier Geschossen sowie einem Staffelgeschoss entstehen. Auf Basis eines Architekturwettbewerbs wurde ein Bebauungsplan erarbeitet. Nach Abriss des Altbaus könnte der Neubau 2016 bezugsfertig sein.

Foto: Metropol Immobilien und Beteiligungs GmbH

So soll es am Gürzenich in gut zwei Jahren aussehen.

Historisches Gürzenich-Quartier

Zwischen Kölns mittelalterlichem Repräsentationsbau Gürzenich und der berühmten romanischen Kirche St. Maria im Kapitol befindet sich das Gürzenich-Quartier. Das Areal liegt in absoluter Citylage, in direkter Verlängerung von Deutschlands meistfrequentierter Fußgängerzone und nur 350 Meter vom Rhein entfernt. Nach einem Entwurf von ASTOC Architekten entsteht hier ein anspruchsvolles Gebäudeensemble mit knapp 1.500 Quadratmetern Handelsfläche und 10.000 Quadratmetern Raum für Büros. Der Rohbau soll bis Ende »

Ausgezeichnet mit der Gold-Plakette

Der KölnTurm, höchstes Bürogebäude der Domstadt

Wie ein Leuchtturm ragt er inmitten des MediaParks aus dem Häusermeer der Innenstadt empor: der KölnTurm.

Fotos: Christoph Pforr für Art-Invest

Prof. Dr. Michaela Lambertz (Drees & Sommer), Dr. Markus Wiedenmann und Stephen von der Brüggen (beide Art-Invest) enthüllen das LEED-Zertifikat in der Lobby des KölnTurms.

Seit rund zwei Jahren sind die Immobilienexperten der Art-Invest, die von ihrem Hauptsitz in Köln aus bundesweit an den bedeutenden Immobilienstandorten aktiv sind, für das Management des KölnTurms verantwortlich. Dass sich seitdem einiges getan hat, beweist eine einzige Zahl: Der Vermietungsstand kletterte von unter 60 Prozent auf fast 90 Prozent.

Einen hohen einstelligen Millionenbetrag hat die Art-Invest investiert, um getreu ihrer Strategie „manage to Core“ den Wert des KölnTurms zu steigern und ihn wieder zu einer echten Premium-Immobilie zu machen. Eine neu gestaltete Eingangssituation mit einem einladenden Eingangsportal, die Lobby mit Medienthek aus großen Flatscreens und eine LED-Lichtwand sind dabei nur die äußerlichen Merkmale zahlreicher Veränderungen. Auf eine weitere große Veränderung weist eine Plakette im Eingangsbereich hin: Die LEED-Auszeichnung in Gold für Bestandsgebäude. Im Zuge des Refurbishments im KölnTurm beauftragte Art-Invest die Drees & Sommer-Gruppe mit dem Projektmanagement zum Erwerb des renommierten, internationalen Nachhaltigkeitssiegels „Leadership in Energy & Environmental Design“.

Über Monate hinweg wurde erfasst, untersucht und umgestellt. So wurden Glühbirnen durch energiesparendere Leuchtmittel ersetzt, wassersparende Sanitäranlagen installiert, die Mülltrennung verstärkt, die Reinigungsmittel auf umweltverträgliche Mittel pflanzlichen Ursprungs umgestellt. Viele Maßnahmen, die am Ende mit der Gold-Plakette belohnt wurden. Der KölnTurm ist bislang das erste und damit einzige Gebäude in ganz Nordrhein-Westfalen, das diese Auszeichnung tragen darf. Für die Art-Invest auch ein Beweis, dass das Unternehmen mit seiner Immobilienstrategie auf dem richtigen Weg ist: „Nachhaltigkeit ist für unsere Investments zentrales Auswahlkriterium. Ein hoher Nutzen für den Mieter, Wirtschaftlichkeit und ökologische Qualität müssen Hand in Hand gehen. Wo eine Immobilie diese Kriterien noch nicht aufweist, muss sie dahingehend entwickelt werden. Die LEED-Zertifizierung erfasst und dokumentiert die Kriterien. Eine Auszeichnung in Gold sehen wir deshalb auch als Qualitätssiegel für unsere Strategie“, sagt Dr. Rüdiger von Stengel, Geschäftsführender Gesellschafter der Art-Invest.

Nach Umbau mit Nachhaltigkeitsiegels „Leadership in Energy & Environmental Design“ (LEED) ausgezeichnet: Der KölnTurm ist bislang das erste und einzige Gebäude in ganz Nordrhein-Westfalen, das diese Auszeichnung tragen darf.

Nach der Fertigstellung des Refurbishments steigt das Interesse an Kölns höchstem Büroturm weiter. Viel Platz ist nicht mehr, doch ein besonderes Highlight ist noch zu haben: Die 41. Etage. Derzeit fungiert sie als Musterbüro, dessen hochmoderne Einrichtung zeigt, was im KölnTurm möglich ist – vom repräsentativen Einzelbüro bis hin zum Großraumbüro, in dem durch besondere Deckenkonstruktionen und gekonnte Einrichtung ruhiges und konzentriertes Arbeiten gefördert wird. Allerdings ist Ablenkung hier fast schon vorprogrammiert: Der Blick über ganz Köln und das Umland, bis hin zum Siebengebirge ist einfach zu phänomenal, um zu wiederstehen und die Augen den ganzen Tag nur auf den Schreibtisch gerichtet zu halten.

Foto: moderne stadt

Das Dock 6-10 vereint Wohnen und Arbeiten.

Foto: RheinEnergie AG

Offene Strukturen: Modell des neuen Verwaltungsgebäudes der RheinEnergie.

» kommenden Jahres abgeschlossen sein, die Fertigstellung ist für Mitte 2015 avisiert.

Neugestaltung des Rheinauhafens abgeschlossen

Mit dem „Dock 6-10" ist der letzte Baustein in der Entwicklung des neuen Stadtquartiers am Rheinauhafen abgeschlossen. Die städtischen Projektentwicklungsgesellschaften „Moderne Stadt" und „Modernes Köln" haben damit nun die Lücke nördlich der Kranhäuser geschlossen. Das 110 Meter lange „Dock" gliedert sich in drei Teile: ein Bürogebäude und zwei Wohn- und Geschäftshäuser. Neben 4.000 Quadratmeter Gewerbefläche für Büro und Handel im nördlichen Gebäudeteil entstehen südlich 15 exklusive Stadt- und Penthouse-Wohnungen mit einer Größe zwischen 124 und 230 Quadratmetern.

Direkt gegenüber des Kölner Rheinauhafens entsteht das 20.000 Quadratmeter große Büro- und Wohngebäude „Campus West" auf dem Areal zwischen Weichserhof und Rheinuferstraße. Diese verläuft in einem weiten Bogen in Nord-Südrichtung parallel des Rheins, weshalb die angrenzende östliche Baulinie in ihrem Verlauf eine leicht konkave Krümmung aufweist. Ausgehend von diesem gebogen Verlauf entwickelt der Entwurf eine neue dynamische Stadtkante. Die sechs übereinander gestaffelten Obergeschosse des Bürogebäudes folgen wechselweise den beiden prägenden Richtungen des weiten Bogens. Die Fertigstellung ist für 2014 geplant. Dann will der Software-Konzern Microsoft, dessen Kölner Zentrale sich gleich gegenüber befindet, im Campus West Partnerunternehmen ansiedeln.

Foto: kadawittfeldarchitektur

Campus West (r.): Büro- und Wohngebäude im Kölner Rheinauhafen.

Neues Verwaltungsgebäude der RheinEnergie

Energieeffizienz und eine neue Bürostruktur zeichnen den 140 Millionen Euro teuren Neubau der RheinEnergie am Parkgürtel aus. „Wir schaffen damit die Raumhülle für die neue Arbeitswelt", sagt Thomas Breuer, Personalvorstand des Unternehmens. Im sechsgeschossigen Neubau sollen ab Ende des Jahres auf 55.000 Quadratmetern 1.900 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz haben. Als Energieunternehmen setzt der Versorger auf ein ökologisches Gesamtkonzept, in dem erneuerbare Energie eine wichtige Rolle spielt. Für das ökologisch ausgerichtete Vorhaben hat die deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen dem Neubau das Vorzertifikat in Gold verliehen.

Investitionen in die Wissenschaft

Einen großen Beitrag zum „Städtebaulichen Masterplan für die Innenstadt" leistet die Universität zu Köln, die ihren eigenen Masterplan an dem der Stadt ausgerichtet hat und bis 2025 mehr als eine Milliarden Euro in die bauliche Neuausrichtung investieren will. Der Sanierungs- und Modernisierungsstau habe einen Umfang von 400 Millionen Euro erreicht, der Raumbedarf übersteige den aktuellen Bestand von 221.500 Quadratmetern in 114

eigenen Gebäuden und 70 Anmietungen um annähernd 26.000 Quadratmeter, so ein Universitätssprecher. Aktuell laufen schon diverse Projekte auf dem Campus der innerstädtischen Hochschule: der Neubau des Rechenzentrums, der jüngst abgeschlossen wurde, das Studierenden Service Center (SSC), das so gut wie fertig ist, der Neubau der Chemischen Institute neben dem Uni-Center, daneben ein Parkhaus und ein weiterer Bau, dessen konkrete Bestimmung noch definiert werden muss. Hinzu kommen die Erweiterung der Physikalischen Institute und die Sanierung des Hauptgebäudes, der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät und des Philosophikums. So will sich die Uni nicht nur ihrer Raumsorgen entledigen, sondern auch besser mit der städtischen Infrastruktur vernetzen und den öffentlichen Raum aufwerten. Markus Greiteman, Bau- und Liegenschaftsdezernent der Uni: „Die Studierenden sollen sich mit ihrer Uni und also auch mit ihren Gebäuden und den Freiräumen identifizieren können." Pro Jahr stellt das Land zurzeit 75 Millionen Euro für den Uni-Masterplan zur Verfügung. Um ihn vollständig umzusetzen, sind bis zu 1,3 Milliarden Euro notwendig.

Auch auf der anderen Rheinseite wird in die Wissenschaft investiert. Bei der Ausschreibung zum Teilneubau im Ingenieurwissenschaftlichen Zentrum (IWZ) am Campus Deutz der Fachhochschule Köln setzte sich kister scheithauer gross (ksg) durch – gemeinsam mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten. Eine 18-köpfige Jury unter Leitung von Professor Albert Speer hatte über den Wettbewerb entschieden.

Fotos: Jürgen Schmidt

Zentral eingebunden auf dem Uni-Campus: Das neue CECAD Forschungszentrum.

Bereits abgeschlossen ist der Bau des weltweit einzigartigen Kompetenzzentrums für Alternsforschung. Das CECAD Forschungszentrum wurde am 2. Mai dieses Jahres auf dem Campus der Uni Köln eröffnet. Das Gebäude liegt an der Joseph-Stelzmann-Straße auf dem Gelände der Unikliniken. Zwei Drittel der Bausumme trägt der Bund, ein Drittel das Land, die Ausstattung der Labors und Räume kostete 46 Millionen Euro. Die unmittelbare Nähe von Grundlagenwissenschaftlerinnen und -wissenschaftlern und klinischen Forschungsgruppen soll den Output stärken und eine noch intensivere Kommunikation in der Forschungsarbeit ermöglichen. Die Ministerin für »

Foto: Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfale

Visualisierung des Forschungszentrums NAWI-MEDI an der Sporthochschule Köln.

» Innovation, Forschung und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Svenja Schulze, sagte bei der Eröffnung: „Das neue Forschungsgebäude des CECAD ist ein weiterer Meilenstein, um hier am Standort Köln optimale Forschungsbedingungen für die Alternsforschung zu schaffen." Die Ministerin bezeichnete die Region Köln-Bonn als „Wissens-Hot-Spot in der Alternsforschung".

Und auch an der Deutschen Sporthochschule Köln (Spoho) entsteht ein Neubau. Bis Ende 2014 soll auf dem Campus der Spoho ein Forschungszentrum für die naturwissenschaftlichen und medizinischen Institute erbaut werden, darunter auch das renommierte Anti-Doping-Labor des Instituts für Biochemie. Die Baukosten des Laborgebäudes belaufen sich auf rund 40,5 Millionen Euro. Der Ersatzneubau mit einer Nutzfläche von rund 8.400 Quadratmetern wird mit fünf Vollgeschossen und zwei Untergeschossen nach den Plänen des Aachener Architekturbüros kadawittfeldarchitektur errichtet.

Abgerissen werden soll dagegen das das städtische Parkhaus an der Cäcilienstraße 32. Es soll einem Hotel mit öffentlicher Tiefgarage weichen, das die Hochtief Projektentwicklung GmbH auf dem 3.000 Quadratmeter großen Areal errichten will. Etwa die Hälfte der heute rund 600 Stellplätze soll erhalten bleiben. Die Bewirtschaftung will Hochtief an den bisherigen Betreiber Contipark vergeben.

Harmonische Entwicklung des Wohnungsmarkts

Der Wohnungsmarkt in Köln entwickelt sich zunehmend harmonisch und weg von der bislang so typischen Teilung in links- und rechtsrheinische Lagen. Der Strukturwandel schafft immer mehr sehr gute Wohnlagen auf der „schääl Sick", ist dem Marktbericht 2013 der Kampmeyer Immobilien GmbH zu entnehmen. Dank der Nähe zum Flughafen schaffen es Teile von Wahnheide und Lind sogar, als Top-Wohnlagen ausgewiesen zu werden. In Deutz breiten sich laut Kampmeyer mittlerweile auch in einiger Entfernung vom Rhein Flächen mit sehr guten Wohnlagen aus. Mehrere Bereiche von Kalk und Porz bestätigten die partielle Aufwertung.

„Linksrheinisch bilden, stabilisieren und verdichten sich weitere sehr gute Wohnlagen und Top-Wohnlagen", stellt der Kampmeyer-Report fest. Besonders augenfällig sei die Entwicklung rund um den Medienstandort Butzweilerhof, wo auch das Coloneum, eines der größten Film- und Fernsehproduktionsgelände Europas, zuhause ist. Durch das attraktive Wohnraumangebot sei der Stadtteil Ossendorf sichtbar aufgewertet worden.

Die günstigen Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung lassen eine weiterhin starke Nachfrage nach Wohnimmobilien erwarten. Mindestens bis 2020 und wahrscheinlich noch deutlich darüber hinaus wird Köln wachsen. Darin sind sich die meisten Statistiker einig. IT.NRW beispielsweise prognostizieren bis 2030 ein

„Die Vorzüge der Domstadt mit ihrer positiven demografischen Entwicklung, geringen Leerstandsquoten, spannenden Projektentwicklungen und der auf einem breiten Branchenmix ruhenden Wirtschaftskraft kennen auch die Immobilienexperten der Art-Invest. Aktuelles Vorzeige-Projekt in Köln: Der KölnTurm, der in den vergangenen Monaten für einen hohen einstelligen Millionenbetrag modernisiert wurde."

Dr. Rüdiger von Stengel, Geschäftsführender Gesellschafter der Art-Invest

Foto: Art-Invest

Bevölkerungsplus von 10,4 Prozent für die Domstadt. Insofern dürfte der Wohnungsbau nicht nur ein lohnendes Investment sein, sondern ist auch ein notwendiger Faktor für die weitere Entwicklung der Stadt.

Restrukturierung von Fabrik-Arealen

Auf dem Clouth-Gelände, einem früheren Fabrikareal im Stadtteil Köln-Nippes, entsteht ein komplett neuer Stadtteil. Rund 20 Jahre nach dem Ende der Gummiproduktion hat die „Moderne Stadt GmbH" die Regie auf dem 15 Hektar großen Gelände der ehemaligen Clouth-Werke übernommen. Die meisten Fabrikhallen auf dem Gelände werden abgebrochen. Es entstehen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit rund 60.000 Quadratmetern Gesamtfläche, die 1.000 Wohneinheiten, Büros und Kleingewerbe Platz bieten sollen. Zudem sind Straßen sowie zwei Parks mit Spielplätzen geplant. Auch zwei Kinder- und Jugendeinrichtungen sind vorgesehen. Nur einige denkmalgeschützte Gebäude bleiben übrig. Dazu gehört die „Halle 10" des Künstlerkollektivs „Cap Cologne".

Auch in Köln-Braunsfeld sollen in Zukunft Wohngebäude und viel Grün dominieren, wo früher industrielle Produktionsstätten das Straßenbild prägten. Auf dem ehemaligen Sidol-Gelände an der Eupener Straße wurde der Grundstein für zunächst 88 Wohnungen gelegt, die auf einem 4.000 Quadratmeter großen Baugrundstück südlich der denkmalgeschützten Pförtnerhäuser des alten Werksgeländes in einem viergeschossigen Wohnblock untergebracht sein werden. Insgesamt umfasst das vormalige Industriegrundstück eine 5,3 Hektar große Fläche, auf der in den kommenden Jahren bis zu 400 Wohneinheiten entstehen sollen, so die Projektentwickler der Dornieden Generalbau GmbH. Geplant sind weitere Eigentumswohnungen, Stadthäuser, Lofts und Penthäuser, die unter dem Namen Park Linné firmieren.

Foto: Corpus Sireo

So soll es mal aussehen: Das Projekt FLOW am ehemaligen BDI-Hochhaus in Köln-Bayenthal.

Neuer Wohnraum im ehemaligen BDI-Hochhaus

Eine andere Funktion soll auch ein markantes Bürohaus in prominenter Lage künftig haben: Im ehemaligen BDI-Hochhaus in Köln-Bayenthal am Gustav-Heinemann-Ufer entstehen neue Eigentums- und Mietwohnungen. Dabei handelt es sich um die erste größere Umwandlung von Büro- zu Wohnflächen in Köln. Durch die Ergänzung von sechs fünfgeschossigen Neubauten, die sich um den so genannten „FLOW Tower" herum gruppieren, wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Rund 250 Eigentumswohnungen, 70 Mietwohnungen und 5.200 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen insgesamt. Die Fertigstellung soll abschnittsweise ab Herbst 2015 erfolgen. Zuständig für die Vermarktung ist CORPUS SIREO Makler Köln GmbH.

Große Neubauprojekte der GAG

Eines der größten Neubauprojekte der GAG Immobilien AG ist zurzeit das Waldbadviertel Langendahlweg in Köln-Ostheim. Auf einem Gelände, so groß wie 17 Fußballfelder wird eine Mischung aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen und Einfamilienhäusern errichtet. Begonnen wurde mit dem Bau im Herbst 2012. Seit- »

Foto: Corpus Sireo

Komplett autofrei: das neue „Quartier Reiterstaffel“ an der Bonner Straße.

» dem entstehen auf dem lange ungenutzten Grundstück rund 450 Wohnungen in meist dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 32.000 Quadratmetern. 30 Prozent dieser Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Außerdem errichten Bauträger 240 Einfamilienhäuser, die zusätzlich Wohnraum von insgesamt 30.000 Quadratmetern bieten sollen. Das Projekt ist in mehrere Bauabschnitte unterteilt und wird laut GAG voraussichtlich Anfang 2018 fertiggestellt.

Ein weiteres Großprojekt der GAG ist die Revitalisierung einer industriellen Brache am Grünen Weg in Ehrenfeld. Das Baugebiet in Nachbarschaft des VULKAN-Geländes ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden, alle infrastrukturellen Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar. Seit 2012 wird auf der ehemaligen Industriebrache zwischen Weinsbergstraße und Melatengürtel gebaut. Bis Mitte 2015 soll ein Quartier entstehen, das eine moderne Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Arbeiten darstellt. Zwei Grundstücke mit insgesamt rund 25.000 Quadratmetern umfasst das Projekt Grüner Weg. Bis Ende Oktober 2013 entstehen hier vier einzelne Häuser mit Staffelgeschossen, zwischen drei und sechs Stockwerke hoch. Die 66 Wohnungen werden zum Teil öffentlich gefördert und bieten zusammen eine Wohnfläche von rund 5600 Quadratmetern.

Exklusives Wohnen im Kölner Süden

Im begehrten Süden der Domstadt entsteht der Marienhof – ein neues Quartier direkt beim Vorgebirgspark. Auf dem 8000 Quadratmeter großen Grundstück nördlich des Raderthalgürtels werden 94 Miet- und Eigentumswohnungen sowie fünf Einfamilienhäuser gebaut. Bis zum Frühjahr 2014 soll die Bebauung abgeschlossen sein, so die Projektentwickler der Format GmbH & Co. KG.

In der Lindenallee in Marienburg entstehen in direkter Nachbarschaft zur Villa Langen acht neue herrschaftliche Stadtvillen, Lindenpalais genannt. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2014 geplant. Die Stadtvillen – acht Neubauten und die Villa Langen als historisches Bestandsgebäude – beinhalten 46 Eigentums- und 24 Mietwohnungen. Insgesamt entstehen hier 3100 Quadratmeter Wohnfläche für Mietwohnungen und 7000 Quadratmeter für Eigentumswohnungen.

Ebenfalls in Köln-Marienburg errichten die Bauwens Development GmbH & Co. KG und die CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH auf dem ehemaligen Gelände der Reiterstaffel der NRW-Polizei das „Quartier Reiterstaffel“ mit insgesamt rund 65.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche für Wohnen und Gewerbe. Das „Quartier Reiterstaffel“ an der Bonner Straße ist eines der größten Wohnungsbauprojekte Kölns – ein neues Stadtviertel für rund 1.500 Menschen. Die rund 500 Wohneinheiten verteilen sich auf mehrere Gebäude mit vier bis sieben Geschossen. Das oberirdisch komplett autofreie Stadtquartier hält Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen für unterschiedliche Generationen und Bedürfnisse bereit. Mehrere Tiefgaragen mit insgesamt mehr als 500 Stellplätzen nehmen die Fahrzeuge der Bewohner auf. Der fünfte Bauabschnitt mit 55 Wohneinheiten feierte jüngst Richtfest.

Wohnen im Parkhaus

Ein außergewöhnliches Projekt nimmt an der Ecke Magnusstraße/Alte Wallgas-

se Gestalt an: Die oberen Geschosse des Parkhauses in der Innenstadt sollen in Wohnraum umgewandelt werden. Rund 3.500 Quadratmeter Wohnfläche sollen dabei in 36 Wohnungen entstehen. Die Eigentümerin des Parkhauses, die Berliner Contipark International Parking GmbH, schrieb im Herbst 2012 einen anonymen Gestaltungswettbewerb für die Fassade aus, die künftig das Stadtbild bereichern und dabei gleichzeitig Park- und Wohnebenen zu einer städtebaulichen Einheit zusammenfassen soll. Realisiert wird das Projekt von der KM 684 Innenstadt GmbH & Co. KG, hinter der die Metropol Immobiliengruppe und die WvM Immobilien- und Projektentwicklung GmbH stehen. Die Partner werden im nächsten Schritt den Vorhaben- und Erschließungsplan einbringen und planen, Mitte 2014 mit dem Bauvorhaben zu beginnen. Hintergrund der ungewöhnlichen Idee: „Das Parkhaus ist nicht durchgehend ausgelastet, so dass nicht mehr alle Stellplätze benötigt

Foto: ksg

Visualisierung des neuen Wohnquartiers in der Lindenallee.

werden“, erklärt Metropol-Geschäftsführer Guido Steinbach.

Kaum anderswo in Deutschland wird derzeit so viel gebaut wie in Köln. Insbesondere in der Innenstadt, aber auch auf der rechten Rheinseite entstehen sowohl bei den gewerblich genutzten als auch bei den Wohnimmobilien viele neue Flächen und architektonisch beeindruckende neue Objekte. Der Büromarkt bleibt weiter dynamisch und wächst. Das Wohnraumangebot kann nicht nur flächenmäßig zulegen, sondern auch in der Qualität. Natürlich stellen die vorgestellten Projekte nur eine Auswahl dessen dar, was die Domstadt vorzuzeigen hat. Bleibt festzuhalten: Investitionen in den attraktiven Immobilienmarkt der wachsende Metropole am Rhein dürften sich auszahlen.