

NIEDERRHEIN

Wirtschaftsblatt

Das Standortmagazin.

Kreative Perspektiven

Der Niederrhein lockt mit attraktiven
Gewerbeflächen und Wohnlagen

Entwickeln das exquisite Wohn-
quartier am Mönchengladbacher
Vituspark (v. l.): Klaus-Dieter
Tichy, Christian Dopheide und
Dr. Burkhard Schrammen von "die
projektentwickler wohnen 2030"

**Das bewegt
Familienunternehmer**
Großer Schwerpunkt in diesem Heft

Operation am offenen Herzen
Spedition & Logistik: Verkehrsinfarkt droht

4/08

G 76600

5,- €

3. Jahrgang

ANZEIGE

Die Hephata-Stiftungsvorstände Klaus-Dieter Tichy (l.) und Christian Doppeide mit Architekt Dr. Burkhard Schrammen (r.) im künftigen Quartier am Vituspark



die projektentwickler wohnen 2030

Stabile Geldanlage inklusive Panorama

Investoren bewerten Wohnimmobilien nach Lagekriterien sowie nach der Kraft des architektonischen Konzepts. Direkt am Vituspark in Mönchengladbach entsteht ein neues Quartier mit freier Sicht auf Münster und Abteiberg, das in beiden Hinsichten keine Wünsche offen lässt.

Mit den elf Campushäusern, die in den solitären Randlagen und mitten im Herzen des 36.000 Quadratmeter großen Parkgrundstückes errichtet werden, haben die verantwortlichen Macher den Nerv von Kapitalanlegern getroffen. Die beiden dreigeschossigen Stadtvillen aus dem ersten Bauabschnitt locken aktuell sogar Investoren aus Düsseldorf und anderen Metropolregionen in

das niederrheinische Oberzentrum. Die ersten der edlen viereckigen Würfel haben jeweils sechs Wohnungen und verfügen über eigene Tiefgaragen. Die Formensprache ist sachlich, funktional und am klar strukturierten Stil der Moderne der 1920er Jahre angelegt. „Wir offerieren hier wertsichere Immobilien, die durch Lage, Ausstattung und Anbindung überzeugen“, garantiert der verantwortliche Architekt

Dr. Burkhard Schrammen. Bei der Gebäudetechnik kommen moderne Luft-Wasser-Inverter-Wärmepumpen zum Einsatz, deren Energieeffizienz 50 Prozent besser ist, als bei Gasheizungen. Dr. Schrammen realisiert das Quartier partnerschaftlich mit der evangelischen Stiftung Hephata, und führt die Geschäfte der gemeinsamen Gesellschaft „die projektentwickler wohnen 2030“.

Das Quartier am Vituspark

Auf dem 3,6 Hektar großen Areal zwischen Dahler Kirchweg und Rheydtstraße in Mönchengladbach entstehen 55 Ein- und elf Mehrfamilienhäuser. Insgesamt werden 110 Wohneinheiten realisiert. Die Würfel-Wohnungen sind zwischen 50 und 130 Quadratmeter groß, das Patiohaus hat 126 Quadratmeter Fläche, im Gartenhofhaus wohnen die Käufer auf bis zu 163 Quadratmetern. Parkplätze gibt es in Tiefgaragen und an den Einzelhäusern. Das Quartier wird über zwei Straßen erschlossen. Im zweiten Bauabschnitt werden auch Campushäuser mit bis zu fünf Stockwerken entstehen.



Nachfrage von Eigennutzern wird gebündelt

„Die Wohnungen in den kubusförmigen Stadtvillen sind zueinander gedreht wie bei einem Zauberwürfel“, beschreibt Dr. Burkhard Schrammen. So entstehen Unikate, die sich in der Ausrichtung von Fenstern und Türen unterscheiden und so jeder Partei einen individuellen Ausblick erlauben. „Die hohe ästhetische Qualität und das Umfeld des Quartiers in ruhiger Zentrumsnähe haben natürlich auch das Interesse von potentiellen Eigennutzern geweckt“, sagt der Projektentwickler. Deshalb bündelt man ihre Nachfrage in einzelnen Campushäusern. Mit der Umsetzung des Projektes zu dem auch noch



Auch vier- und fünfgeschossig: Die Campushäuser



Blick ins Innere: Das Patiohaus



Ein- oder zweigeschossig: Die Gartenhofhäuser

55 Einfamilienhäuser gehören, setzen die beiden Projektpartner in Mönchengladbach Maßstäbe. Ihr Quartier am Vituspark hat ein Bauvolumen von 25 Millionen Euro und öffnet die City für anspruchsvolle Neubürger. Die Menschen zieht es wieder verstärkt in die Städte, weil sie hier eine attraktive kulturelle, medizinische sowie soziale Infrastruktur und ein breites Einkaufsangebot vorfinden. „Wir bieten ihnen dafür ein erstklassiges Wohnklima“, betont Dr. Burkhard Schrammen. Die Bewohner seines Quartiers am Vituspark bekommen für ihr Geld Innenstadt und Natur in einem. 60 Prozent des Areals bleiben Grünfläche, und der Abteiberg ist nicht nur in Blicknähe. Bis in die Altstadt sind es gerade einmal 800 Meter.

Gekonnter Mix aus Wohnalternativen

Bei der Planung der Anlage wurde auf ein ausgewogenes Verhältnis von Einfamilien- und

Mehrparteienhäusern geachtet. Mit den barrierefreien Patiohäusern im Bungalowstil werden vor allem Singles und Paare aus dem ersten und dritten Lebensabschnitt angesprochen. Die zweigeschossigen Gartenhofhäuser bieten bis zu 163 Quadratmeter Wohnfläche für Familien.

Dezentralisierung schafft Lage

Das Filetgrundstück im Herzen der 264.000-Einwohner-Stadt ist freigeworden, weil die Behinderteneinrichtung Hephata seit langem sehr erfolgreich und sehr konsequent das Konzept „weg von der Anstalt“ umsetzt. „Wir haben überall in der Region betreute Wohngruppen eingerichtet, so dass die Menschen mit Behinderungen nah bei ihren Familien leben können“, erläutert Klaus-Dieter Tichy, kaufmännischer Vorstand von Hephata. Im Resultat konnte daher bereits 1998 der Flächennutzungsplan

für das Anstaltsgelände geändert werden. In den kommenden Jahren wird es jetzt mit neuem Leben gefüllt. Dazu werden es die Partner in mehreren Abschnitten sukzessive bebauen. Ihre Vision: die projektentwickler wohnen 2030 schaffen Wohnraum für unterschiedliche Altersgruppen. Mehrgenerationenwohnen, Service-Wohnen, Wohngemeinschaften und natürlich auch Häuser für Paare und Familien – mit seinem Konzept hat der Architekt Dr. Burkhard Schrammen gleich mehrere passende Antworten auf die Herausforderungen des demographischen Wandels gefunden. ▲

die projektentwickler wohnen 2030
Karmannsstraße 57
41061 Mönchengladbach
Tel.: 02161/82 38 80
schrammen@schrammen.info
www.schrammen.info
www.dieprojektentwickler.info

Im Interview: Der Architekt und Projektentwickler Dr. Burkhard Schrammen

Zurück in die Stadt

Die Menschen zieht es in die urbanen Zentren. Allerdings wollen gerade ältere Semester dabei keineswegs Abstriche bei Wohnkomfort und einem naturnahen Ambiente machen. Erfolgreiche Immobilienprojekte brauchen daher stets auch eine individuelle Note.

Herr Dr. Schrammen, welche Kompetenzen braucht ein Architekt, wenn er auf diesem Feld antreten will?

Dr. Burkhard Schrammen: Wir orientieren uns daran, städtische Räume qualitativ aufzuwerten. Dabei muss es an erster Stelle darum gehen, eine Balance zwischen zeitgenössischer Architektur und Wirtschaftlichkeit zu finden. Außerdem braucht man ein tiefes Verständnis für Urbanität, denn manche Grundstückslage offenbart ihre Qualität erst bei einer genauen

Analyse. Als service-orientiertes Allroundbüro mit 45 Mitarbeitern sind wir in diversen relevanten Bereichen aktiv. Unsere 28 Architekten und Planer verantworten auch Büro- und Gewerbebauten, Schulen oder Freizeiteinrichtungen und Außenanlagen. Viel Erfahrung haben wir auch mit der Revitalisierung von mindergenutzten Industriearealen.

Mit Ihrem Partner Hephata haben Sie ein sehr interessantes Geschäftsfeld aufgestoßen: Die

behutsame Neuentwicklung innerstädtischer Areale, die aus ihrem bisherigen Nutzungskontext herausfallen...?

Schrammen: Unser Projekt am Vituspark hat Modellcharakter. Wir zeigen hier, wie man dem demographischen Wandel Rechnung tragen und gleichzeitig neue Entwicklungsperspektiven öffnen kann. Viele Menschen werden künftig zurück in die Stadt ziehen. Hier suchen sie attraktive Wohnräume, die es zu schaffen gilt. Wir wollen gemeinsam mit Hephata auch weitere Flächen auf diese Art revitalisieren. Außerdem stellen wir unsere gesammelten Erfahrungen und das so gewonnene Know-how auch anderen zur Verfügung. Viele Kirchengemeinden und kirchliche Einrichtungen brauchen einen zuverlässigen Partner, mit dem sie Flächenpotentiale nutzbar machen können. Hier ist Vertrauen die wohl wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung. ▲



Hermann Theißen

Gewerbepark Simons & Gier

Gute Geschäfte ohne Qualm

Jetzt beherbergen viele der Hallen bereits Großhändler und Dienstleister. An fremde Gewerke waren sie aber schon gewöhnt, denn das Textilunternehmen hatte schon vor Jahrzehnten zumeist an Webereien untervermietet. Die intelligente Umwandlung des komplett überbauten Fabrikkomplexes an der Künkelstraße in ein modernes Großhandels- und Dienstleistungszentrum mit 17.000 Quadratmetern Mietfläche hat alle Beteiligten dennoch vor ganz neue Herausforderungen gestellt. „Es galt, das Gelände so zu verändern, dass aus den großen Hallen möglichst gut teilbare Einheiten entstehen“, sagt dazu der Geschäftsführer Hermann Theißen. Nach der Schließung des traditionsreichen Unternehmens haben die Gesellschafter von Simons & Gier nicht einfach verkauft, sondern die Verantwortung für eine wirtschaftliche Nachnutzung der Liegenschaften übernommen. Verantwortlich für den schwierigen Part war das Team des Architekturbüros Schrammen.

Geplante Einschnitte

Nach den Plänen des Revitalisierungsexperten Dr. Burkhard Schrammen schlugen die Bauarbeiter mit großer Umsicht Schneisen durch Werkhallen und Büros, sie ließen hier eine Wand stehen und rissen dort eine ein. Was für den Laien chaotisch aussah, folgte einem strengen Regiment. Nach und nach wurden neue Wände und Dächer hinzugefügt; auf freigeräumten Flächen entstanden Wege, Parkplätze und Rampen. Es wuchs ein Gewerbepark, der Altes bewahrt, aber in Sachen Flexibilität und Installationen den Anforderungen auch noch in 25 Jahren genügen wird. Die Einheiten sind je nach Bedarf veränderbar. „Wir vermieten Flächen von 254 bis 3.200 Quadratmetern Größe“, erklärt Hermann Theißen.

Angesiedelt haben sich inzwischen neben Malerbedarf-, Sanitär- und anderen Großhandlungen auch Dienstleister wie etwa das Klinik-Logistikzentrum Clinolog. Mit den Hephata-Werkstätten ist auch ein produzierender Betrieb auf dem Gelände vertreten.

Der letzte Bauabschnitt mit weiteren 3.500 Quadratmetern steht kurz vor der Vollendung. Mit künftigen Mietern wird bereits verhandelt.

Die Schornsteine stehen noch und künden von der textilen Industriegeschichte Mönchengladbachs. Seit 2003 haben sie das Rauchen aufgegeben und sich ganz aufs Repräsentieren verlegt. Die mit diesem Entwöhnungsprozess verbundenen freigewordenen Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Textilveredlers Simons & Gier haben sich inzwischen umorientiert und neue Aufgaben gefunden.

„Wir offerieren auch in diesen Bereichen flexible Flächenzuschnitte ab 500 Quadratmeter aufwärts“, erklärt Hermann Theißen. ▲

Simons & Gier GmbH & Co. KG
Künkelstraße 43, 41063 Mönchengladbach
Tel.: 02161/2 41 72-0
Fax: 02161/2 41 72-72
info@simons-gier.de, www.simons-gier.de

Interview Dr. Burkhard Schrammen

Die Kraft der Übersicht

Als Geschäftsführer des Planungsbüros Dr. Schrammen Architekten BDA hat der Architekt Dr. Burkhard Schrammen mit der kompletten Umgestaltung zweier Textilfabriken in das Innovations-Centrum-West und den Gewerbepark Simons & Gier nicht nur ein Mönchengladbach Maßstäbe für gelungene Industrievitalisierung gesetzt.

Dr. Schrammen, sollte man nicht mehr genutzte Fabriken nicht besser abreißen, um Platz für Neubauten zu schaffen?

Dr. Burkhard Schrammen: Diese Frage lässt sich nie pauschal beantworten. Ob man um- oder neu baut hängt ganz vom Kosten-Nutzen-Verhältnis ab. Wenn die Substanz noch gut ist, lohnt es sich immer, über den Erhalt nachzudenken. Aus städteplanerischer Sicht ist es meistens wünschenswert, geschichtlich gewachsene Strukturen zu bewahren und mit der Moderne zu verknüpfen.

Haben sie darum die Schlotte auf beiden Geländen stehen gelassen?

Dr. Schrammen: Schornsteine sind die

Kirchtürme der Industrialisierung und prägende Merkmale für die Region am Niederrhein und vor allem das Stadtbild Mönchengladbachs. Sie sind weithin sichtbare Landmarken, die den Osten, den Westen und die Mitte der Stadt kennzeichnen. Jeder kann sich an den Schornsteinen orientieren. Und das schon seit hundert Jahren. Für unsere beiden Gewerbeparks haben sie ähnliche Funktionen, wie Reklametürme an der Autobahn für Fastfood-Restaurants.

Was sollte man beachten, wenn man einen Gewerbepark entwickelt?

Dr. Schrammen: In einer sich schnell wandelnden Wirtschaftswelt geht manchmal die Identität eines Unternehmens verloren. Man muß den Firmen die Möglichkeit bieten, ein eigenes Gesicht zu entwickeln und sich darzustellen. Gleichzeitig darf in einem Gewerbepark aber auch kein unübersichtlicher Schilderwald entstehen. Dieser Zwiespalt führt manchmal zu Konflikten, weil jeder auf sich aufmerksam machen möchte. Ungebremste Eigenwerbung würde aber zu einem Chaos führen. Der Gewerbepark bekäme letztendlich den Beigeschmack



Gert Brandts

Mit ihren Webstühlen produzierten sie einst hochwertige Stoffe. 250 Menschen standen dafür bei der Tuchfabrik Otten in Lohn und Brot. Seither hat sich auf dem Gelände im Zentrum Mönchengladbachs vieles verändert, doch gearbeitet wird hier immer noch.

ICW Mönchengladbach

Nebenan und miteinander

Nach dem Auszug der textilen Industrie haben Unternehmen aus verschiedenen Branchen die Flächen im Innovations-Centrum-West (ICW) übernommen. Die ehemaligen Backsteinmauern der Weberei wurden mit einer imposanten Glasfassade verkleidet, die vom Neuanfang an traditionsreicher Stelle kündete. Hinter ihr residieren heute verschiedene Fachhändler und Dienstleister.

Die Palette reicht vom renommierten Schiffsausrüster bis zum Medizintechnik-Unternehmen, vom Damenmodehandel bis hin zu einem Fitnessstudio.

Synergie-Effekte spürbar

So unterschiedlich das Angebot auch ist, die hier angesiedelten Unternehmen profitieren

voneinander. Unterschiedlichste Kundenkreise finden den Weg an die Rudolfstraße und werden durch das breitgefächerte Angebot auf überschaubarem Raum angelockt. „Diese Synergie-Effekte sind deutlich spürbar“, sagt ICW-Inhaber Gert Brandts. Apropos kurze Wege: Die Lage an einer der beiden Ausfallstraßen Mönchengladbachs sorgt dafür, dass das Innovations-Centrum-West verkehrlich optimal angebunden ist. Lieferanten können von drei Seiten an ihr Ziel heranfahren.

Das Rundum-Wohlfühl-Gefühl

Dass sich die Unternehmen, Mitarbeiter und Kunden auf den 15.000 Quadratmetern Gewerberaum offensichtlich wohlfühlen, belegt die Auslastungsquote von 93 Prozent und eine äußerst geringe Fluktuation. „Bisher hatten wir erst einen Auszug – und das auch nur wegen einer Umstrukturierung“, erläutert Gert Brandts. Aktuell kann er interessierten Unternehmen 2.900 Quadratmeter (1.300 qm Gewerbefläche, 1.600 qm Bürofläche) anbieten.

Das Rundum-Wohlfühl-Gefühl beginnt für neuen Nutzer schon vor der Vertragsunterzeichnung. „Die Flächen werden individuell und nach genauer Absprache auf den künftigen Mieter zugeschnitten“, erklärt Brandts. Dass die Gebäudeinfrastruktur auf dem neuesten Stand der Technik ist, versteht sich von selbst. Auch nach dem Einzug bleiben Verwaltung und Mieter in engem Kontakt. Kurze Wege garantieren hierbei den umgehenden Service der Hausverwaltung. ▲

eines Sammelsuriums. Das ist etwas, was sowohl Mieter als auch Vermieter vermeiden wollen.

Wo liegt der Vorteil für eine Firma, sich in einem kleinteiligen Gewerbepark anzusiedeln und nicht in der eigenen Immobilie in einem Gewerbegebiet auf der grünen Wiese?

Dr. Schrammen: Die großen Vorteile eines Gewerbeparks sind die Synergien, die sich für die Mieter bei einem guten Branchenmix ergeben können. Die Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte haben uns gezeigt, dass ein Park mit etwa 20.000 Quadratmetern für Kunden und Mieter noch gut zu überschauen und für den Eigentümer gut zu verwalten ist. Die ansässigen Unternehmen bleiben in der Gemeinschaft identifizierbar, können aber gleichzeitig von ihr profitieren. Wäre ich ein Existenzgründer oder Chef eines kleinen bis mittleren Unternehmens, würde ich einen gut gemachten Park immer der Anonymität eines Gewerbegebiets vorziehen. ▲

Dr. Schrammen Architekten BDA GmbH & Co. KG
 Stadtplaner Generalplaner
 Karmannstr. 57, 41061 Mönchengladbach
 Tel.: 02161/8 23 88-0
 Fax: 02161/8 23 88-8
 schrammen@schrammen.info
 www.schrammen.info



ICW - Gert Brandts
 Alsstraße 166, 41063 Mönchengladbach
 Tel.: 02161/8 24 94-14
 Fax: 02161/8 24 94-34
 g-brandts@brandts.de