



# Leben Stadt Wohnen

## Wie entsteht ein urbanes Quartier und was ist die „schöne Stadt“?

Die Gesellschaft ändert sich – nicht nur demographisch. Auch die Bedürfnisse der Menschen, die Lebensformen und damit die Anforderungen an urbane Quartiere. „Smart Home“, Serviceangebote, Wohnungsschnitt, Mobilität usw. sind morgen schon wieder anders. Der Trend, in die Stadt zu ziehen, hält weiter an. Städte wie Düsseldorf sind daher nicht nur aufgrund Ihres enormen Zuwachses, sondern auch aufgrund der steigenden Lebensqualitäten architektonisch sowie stadtplanerisch gefordert. Die sich verändernden Lebensformen von Singles, Young Professionals, Pendlern, Familien und Best Agers verursachen ein Umdenken in der heutigen Gesellschaft.

„Lebst Du schon oder wohnst

Du noch?“ ist die provokante These der schwedischen Catella. Die Verzahnung der Lebensfunktionen Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit, Sport, Einkaufen, etc. bilden zusammen die urbane Qualität des Lebensumfeldes – und damit das Pflichtenheft für neue Entwicklungen in der Stadt.

Fakt ist: Die zukünftigen Wünsche der Menschen werden immer individueller und vielfältiger. Ältere Menschen wünschen sich Komfort und Sicherheit in ihrem Umfeld. Betreutes Wohnen mit qualifizierten Fachpersonal vor Ort gehört zum urbanes Quartier der Zukunft. Jüngere und besonders die Pendler erwarten bezahlbare Wohnungen mit Angeboten wie Wellness, Fitness sowie Innenhöfe zum Entspannen.

Sharing Economy und Concierge Services werden das Leben in Zukunft prägen. Kinderbetreuung auch unter 3 Jahren, Einkaufsmöglichkeiten vor der Türe sowie der Café auf dem Boulevard oder mit dem Laptop im Innenhof mit WLAN sind selbstverständliche Elemente eines urbanen Lebensumfeldes.

Was ist die „schöne Stadt“? Die Frage wird in Dubai, Tokyo und Rio sicher unterschiedlich beantwortet – wir sind der europäischen Stadt verbunden, die einzigartige Qualitäten bietet. Die Maßstäblichkeit des Menschen zur gebauten Umgebung gehört dazu wie die Identifizierung mit dem Ort. Öffentliche Flächen von hoher Aufenthaltsqualität, auch Grünflächen, um die herum

sich eine attraktive Mischarchitektur für Gewerbe, Wohnen und Kultur gruppiert. Dieses Prinzip der Durchmischung schafft schöne Städte, davon sind wir überzeugt. Die Grenzen von öffentlichen, beruflichen und privaten Räumen werden zunehmend unschärfer.

Feste Arbeitszeiten im Büro sind Schnee von gestern. Fast alles ist überall machbar, jeder ist fast immer erreichbar, modulare und mobile Arbeit bestimmt den Alltag. Umso wichtiger erscheint uns eine Stadt als Ort des Ankommens, des Wohlfühlens. Das Ganze zählt. Nur wer seinen Ort oder Stadtteil schätzt, wird auch dafür sorgen, dass eine nachhaltige, gesunde und sozialverträgliche Struktur erhalten bleibt.

Mit der Entwicklung von Wohn- und Gewerbe-Immobilien will Catella zu einer positiven Stadtentwicklung beitragen, setzt Akzente für eine Aufwertung von Quartieren – ganz gleich ob es sich um Sanierungen im Bestand oder um Neubauten handelt.

Catella sagt es ganz deutlich: Architektur von der Stange darf es nicht geben. Lebensräume sind individuell zu gestalten und ganzheitlich zu entwickeln. Nur so werden Lebensräume wahr und eine schöne Stadt für die Zukunft noch attraktiver – alles das werden wir umsetzen – u.a im neuen Grand Central in Düsseldorf.



Große, grüne Innenhöfe



Gastronomie als Ort der Kommunikation



Kinderbetreuung ab 4 Monaten



Einzelhandel mit modernen Konzepten

### Was zeichnet ein erfolgreiches Quartier aus?

Wenn Menschen ihren Lebensraum mit allen Facetten im fußläufigen Umfeld realisieren können – urbanes Leben ist zugleich vielfältig und individuell!



Kultur



Wohlfühlphasen innen wie außen



Landmarks - Designer Hotel und Hochhäuser



Betreutes Wohnen im eigenen Wohnumfeld



Fitness und Sportangebote

## STATEMENTS

# Wie leben wir 2020? Urbanität definieren...

Immobilienprofis bündeln Erfahrungen und Ideen



**Heuter Tillmann**  
Dipl.-Ing., Eller + Eller Architekten  
Architekt

„Ein gutes Quartier lebt von Durchmischung und Dichte. Ein gutes Quartier bietet die Möglichkeiten sich Außenräume anzueignen. Mein Quartier braucht einen Bäcker, eine Eckkneipe, einen Spielplatz und eine Pommes Bude“.



**Mark Simon**  
Projektmanager, Catella Project Management

„Ein erfolgreiches Quartier muss bezahlbare Wohnungen für Familien aus dem Mittelstand bieten, welche ohne Wohnberechtigungsschein Raum zum Leben suchen. Zu Mieten und zum Wohnungserwerb wird dies in den Metropolen in den vergangenen Jahren immer schwieriger. Unser Anspruch ist es, hier schnell Lösungen zu ermöglichen.“



**Silke Blumhoff**  
Projektmanagerin, Catella Project Management

„In unseren Wohnquartieren sollen Menschen ein zu Hause finden. Damit ihnen das gelingt, müssen attraktive Angebote aus verschiedensten Lebensbereichen einfließen. Fitness und Supermarkt spielen dabei genauso eine große Rolle, wie eine familiäre Kinderbetreuung und eine hohe Aufenthaltsqualität mit Gastronomie. Und wie bei einem guten Essen, kommt es neben den Zutaten auch auf die Würze an und so geben wir jedem unserer Objekte ein eigenes Profil.“



**Klaus Niewöhner-Pape**  
Geschäftsführer, Industria Wohnen  
Endinvestor

„Eine erfolgreiche Quartiersentwicklung setzt voraus, dass ein Quartier für viele offen ist. Hochwertige Wohnangebote, Raum für Kreativität und bezahlbarer Wohnraum sollten sich ergänzen - erst so entsteht ein lebenswertes Wohnumfeld.“



**Prof. Thomas Fenner**  
Geschäftsführer, FSWLA  
Landschaftsarchitekt

„Was bringen wir ein?... Wir schaffen wunderschöne Freianlagen im urbanen Kontext mit Atmosphäre, viel Grün und eigener Identität. Wir entwickeln Orte die für den Aufenthalt, zum Spielen, zum Wohlfühlen sind und der Kommunikation dienen. Orte wo der Mensch im Vordergrund steht und Freude hat den Stadtraum immer wieder neu zu entdecken. Kurzum, wir machen die Stadt ein bisschen lebenswerter!“



**Klaus Franken**  
CEO von Catella Project Management

„Weltweit strömen Menschen in Metropolen und wünschen sich einerseits ein vielfältiges Angebot und andererseits einen ruhigen Rückzugsort – eine städtebauliche Herausforderung! Auf engem Raum müssen viele Funktionen in Einklang gebracht werden. Verdichtung auf der einen Seite und Qualitätssteigerung auf der anderen – hier ist Kreativität und Professionalität gefragt. Mit den alt-bewährten Konzepten kommt man da nicht weit. Leider stehen viele Entwicklungen derzeit unter dem Motto des „schnellen Geldes, weil der Markt gerade mal so gut läuft – aber was ist in ein paar Jahren? Wir packen nur Investitionen an, die zumindest für die nächsten 10-20 Jahre absehbar Bestand haben werden.“

## Big Data in der Immobilienwirtschaft

Beitrag von Dr. Thomas Beyerle

Dass wir inmitten dieses Strukturwandels sind, wird anhand des Bemühens und Ringens von Medienkonzernen, Automobilkonzernen oder Banken seit einigen Jahren sichtbar. Übertragen auf die Immobilienwirtschaft sind die Möglichkeiten der Innovationssprünge ebenfalls gewaltig. Gleichwohl bedarf es dabei auch der Erkenntnis, dass Daten der Schlüssel zum langfristigen wirtschaftlichen Erfolg sind. Dieser Trend hat im Zuge der Digitalisierung in vielen anderen Branchen

schon seit langem Einzug genommen. So zum Beispiel in der Finanzbranche, in welcher Algorithmen in Echtzeit Daten analysieren und zum automatisierten Börsenhandel genutzt werden. Andere vermutlich fast jedem bekannte Anwendungsgebiete von Big Data sind Marketing und personalisierte Werbung. Sogibt es, meistens ohne dass wir es bemerken, ein vollständiges Kundenprofil mit Präferenzen und Konsummustern. Gespeist wird dieses transparente „Ich“ durch

unser Surf- und Konsumverhalten im Internet in Form von Klicks, „Likes“ und Online Shopping. Auch wenn Big Data in der Immobilienbranche bisher noch operativ in den Kinderschuhen steckt, ergibt sich hier ein erhebliches Potential, welches bisher bei weitem noch nicht ausgeschöpft wird. Zwar hat die Digitalisierung seit kurzem Einzug genommen, jedoch ist Big Data das zentrale Element in der aktuellen Evolution die es seitens der Branche aufzugreifen gilt.



# Catella Project Management

## Urban Life – der Mix entscheidet

**Catella Project Management hat sich der Entwicklung und Konzeptionierung von bedarfsorientierten und nachhaltigen Produkten verschrieben. Neben „Customized Developments“ für alle gewerblichen Nutzungsklassen, entwickelt Catella „Urban Life“.**

Die Lebensfunktionen haben sich längst grundlegend verändert; die klare Trennung von Arbeit, Freizeit, Wohnen, Sport, etc. hat sich bereits in fast allen Altersklassen aufgehoben. Deshalb entwickelt Catella keine reinen Wohnquartiere, sondern vernetzte moderne Lebensfunktionen in einem urbanen Quartier. Unter dem Titel „Urban Life“ werden Investmentprodukte generiert, die auf vier Grundsätzen beruhen. Unter dem Schlagwort Wort „underrented“ sehen wir einen Mietpreisansatz unter dem

Marktniveau, der eine absehbare geringe Fluktuation mit entsprechend geringeren Verwaltungsaufwendungen und laufenden Kosten darstellt. Unser Ziel ist dabei nicht die Realisierung eines schnellen Ausstiegs, sondern die Schaffung einer langfristigen und nachhaltigen erzielbaren Ertragslage. Ein

werden viele gebaut, über geförderte Wohnung spricht die Politik bevorzugt – aber wer kümmert sich um die größte Zielgruppe, den Mittelstand? Steigende Mieten und ein beständiger Zustrom in die Metropole sorgen für echte Nöte für ganz „normale“ Menschen in der Stadt. Die Anforderungen an moderne,

gewachsene europäische Stadt lebt davon, dass viele verschiedene Menschen zusammen kommen und eine attraktive Lebensgemeinschaft bilden. Hier finden sich beispielsweise Familien, Singles, DINK's (double income no kids), Young Professionals, Silver Surfer, usw. wieder. Eine gut durchmischte Mieterstruktur bietet Vielfalt, Abwechslung und Attraktivität. Dies erfordert allerdings Räume, die einerseits Kommunikation und andererseits Rückzug ermöglichen. Innen- und Außenbereiche müssen dem Rechnung tragen und für die Vielfalt der Nutzer zu-friedenstellen.

**Urban Life** bietet lange vermisste Lebensqualitäten mitten in der Stadt mit kurzen Wegen zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen, Kultur, Freizeit, Erholung und alles, was das Herz begehrt.

## URBAN LIFE

wesentlicher Faktor für eine nachhaltig erzielbare Ertragslage ist dabei unsere Zielgruppe. Wir sprechen gezielt den „Mittelstand“ an, der unserer Meinung nach für eine erfolgreich funktionierende innerstädtische Entwicklung maßgeblich ist. Die Versorgung des Mittelstandes mit adäquatem Wohnraum wird bislang nicht ausreichend gewürdigt und verfolgt. Luxuswohnungen

urbane Lebensfunktionen stehen einem alten Bestand gegenüber – höchste Zeit Bedarf und Nachfrage in Einklang zu bringen! Daher ist es wesentlich Immobilienprodukte zu generieren, die „zukunfts-fähig“ sind. Neubaugqualität nach dem neusten Stand der Technik und Innovationen sind gefordert – das Leben ändert sich, die Häuser sollten dies auch! Die „Mischung“ macht's – die

## Immo Award Living Circle

Ausgezeichnet für den Immobilienmanager Award 2017 in der Kategorie „Projektentwicklung Bestand“ wurde das Catella Projekt „Living Circle“.



Eine hochkarätige, unabhängige Jury hatte die Gewinner der einzelnen Kategorien ausgewählt. Living Circle ist das größte jemals realisierte Umwandlungsprojekt von Büro zu Wohnen in Deutschland und das erste, das entsprechend des Düsseldorfer Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum umgesetzt wurde.



## TERMINE

Sprechen Sie mit uns  
- Gelegenheiten  
gibt es genug

**14. bis 17.03.2017**  
MIPIM – Cannes

**22. bis 23.03.2017**  
Wohn Dialog – Frankfurt

**25.04.2017**  
Immobilienforum –  
Düsseldorf

**26. bis 27.04.2017**  
Wohn Dialog – Köln

**10.05.2017**  
Wohn Dialog – Düsseldorf

**17. bis 18.05.2017**  
Polis Convention –  
Düsseldorf

**04. bis 06.10.2017**  
EXPO Real –  
München



## Unsere Mutter

Börsennotiert an NASDAQ Stockholm

Der Börsenausschuss der Nasdaq Stockholm hat den Handel der Catella-Aktien am 19. Dezember 2016 freigegeben. Die Catella AB hatte bereits im vierten Quartal 2016 angekündigt, sein Angebot am Hauptmarkt von Nasdaq Stockholm umzustellen. Neue Aktien wurden nicht herausgegeben, sodass die Aktionäre von Catella keine Maßnahmen ergreifen mussten. Die Genehmigung unterlag den üblichen Bedin-

gungen, einschließlich der Genehmigung durch die schwedische Finanzaufsichtsbehörde zu einem von Catella erstellten Prospekt.

### Über die Catella Group:

**12 European Countries**  
**16 BN EUR in Asset under Management**  
**600 Finance Professionals**

[www.catella.com](http://www.catella.com)



## Catella Team

Das sind wir

Macht unser Team einen Unterschied? Wir sind davon überzeugt! Flache Hierarchien und schnelle Entscheidungen sind ebenso wichtig wie Verlässlichkeit. Unser Wort gilt, intern wie extern. Das ist uns sehr wichtig und wir machen es zu unserer Unternehmenskultur, die von Transparenz, Konsens und Ausgleich der Interessen bestimmt wird. Menschen und ihre Ziele verbinden wir zu produktiven Konzepten. Wir wissen, dieser

korrekte Stil passt zu uns und in die Zeit. Peter Kaminski, neuer Mitarbeiter im Catella Team kommentiert die Unternehmenskultur von Catella: „Vielfältige Kompetenzen, gepaart mit der permanenten Bereitschaft, im Team erfolgreich zusammen zu wirken – das ist es, was uns auszeichnet!“





## Catella stellt Bauantrag für 123 Wohnungen im Lyoner Quartier



Der Stadtumbau in der ehemaligen Bürostadt Niederrad schreitet voran und nunmehr entstehen dort nicht nur Mikroapartments sondern auch klassische Wohnungen. Catella Project Management hat parallel zum beschlossenen Bebauungsplan den Bauantrag im November 2016 für das Projekt „Living Lyon“ eingereicht.

Der neue Planungsdezernent Mike Josef hat sich dafür eingesetzt, dass es jetzt schnell vorangeht. „Nachdem jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des gesamten Areals vorliegen, kann der Wandel von der monostrukturell genutzten Bürostadt zu einem lebendigen gemischtgenutzten Stadtquartier zügig voranschreiten“, sagt Josef. „Ich freue mich sehr, dass nun auch verstärkt normale Wohnungen und nicht ausschließlich kleine Apartments entstehen. Denn damit ist sichergestellt, dass wir neben der Nutzungsmischung auch einer vernünftigen sozialen Durchmischung bekommen.“



Klaus Franken, CEO von Catella Project Management sieht im Lyoner Quartier, wie er die ehemalige Bürostadt gerne nennt, Potential für ein ausgesprochen nachhaltiges Investment. „Jeweils nur 5 Minuten ins Bankenviertel oder zum Flughafen, den Stadtwald gleich nebenan - der Nutzwert der Lage ist höher als viele zunächst vermuten. In 5 Jahren ist das Lyoner Quartier hipp“ ist Franken überzeugt.

Das greift Dr. Roitman von

der Standortinitiative SINN gerne auf: „Attraktive Arbeitsplätze, moderne Wohnungen, ein neu organisierter öffentlicher Raum, eine Quartiersmitte und eine neue Schule sind die Voraussetzungen für ein neues lebendiges Quartier, von denen alle Bevölkerungsgruppen profitieren sollen.“

Catella, ein schwedisches Unternehmen, hat bereits für seinen Anleger den ersten Wohnturm im Lyoner Quartier gesichert, die Lyoner Straße 19. Gleich nebenan in der Rhonestraße 2 / Ecke Lyoner Straße wird in Kürze der Neubau starten und zusammen ein Wohnensemble mit ca. 250 Wohnungen für absehbar ca. 400 Menschen entstehen lassen. Der Neubau umfasst ca. 9.500 qm BGF mit überwiegend 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Catella hatte bereits im Januar 2015 die Liegenschaft von der ver.di Vermögensverwaltung erworben und lange auf den Bebauungsplan gewartet. Das alte Bürogebäude der Postgewerkschaft stand bereits jahrelang leer. Günter Haardt, Sprecher der Geschäftsführung der ver.di Vermögensverwaltung freut sich: „Toll, dass unsere alte Liegenschaft genutzt wird, um im angespannten Wohnungsmarkt für etwas Entlastung zu sorgen. Mit Catella haben wir offenbar den richtigen Erwerber gefunden, der auch die hier notwendige Geduld mitgebracht hat.“



Außenansicht des Living Lyon



Innenansicht des Living Lyon

# Living Lyon – mal keine Mikroapartments

## Die Zielgruppe: Alle.

„Living Lyon“ ist für alle da! Dank der unterschiedlichen und kompakten Grundrisse mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten finden hier verschiedenste Bewohner ihr neues Zuhause. Abseits der gehypten Mikrowohnungen, dafür mit deutlich mehr Nutzwert – hier gibt es eine 2-Zimmer-Wohnung zum Preis eines Mikroapartments! Vom Single bis zur Familie. Vom Berufsanfänger bis zum Best

Ager. Die hier entstehenden Wohnungen werden zu Preisen angeboten, die im Vergleich zum üblichen Frankfurter Wohnungsmarkt konkurrenzlos sind und die Vermietbarkeit des Objektes nachhaltig sichern. Die Entstehung des Lyoner Quartier schreitet voran und auch die Infrastruktur in der Nachbarschaft entwickelt sich. Geschäfte des täglichen Bedarfs und gastronomische

Angebote bereichern bereits jetzt den neuen Stadtteil und das Leben seiner Bewohner. Die zentrale Lage in der Stadt, die Nähe zu Naherholungsmöglichkeiten und die herausragende Verkehrsanbindung sind weitere Indizien für die sichere Entwicklung des Lyoner Quartier.



Beispielgrundriss: 2-Zimmer-Wohnung, 55m²

## STATEMENTS

**Jens Mai,**  
jens mai + Architekten,  
Frankfurt:

„Beim „Living Lyon“ sprechen wir von einem ideal ausgerichteten Gebäude mit interessanten Wohnungstypen. Die kompakten Grundrisse bieten einen hohen Lebensstandard bei geringen Kosten. Mit einer aufgelockerten Fassade, großen Balkonen, einem großzügigen Angebot an Außenan-

lagen passt das „Living Lyon“ optimal in das Bild des aufstrebenden Standorts Frankfurt-Niederrad. Wir bei den jens mai+ architekten sind stolz die Entwicklung Niederrads durch dieses moderne, einladende sowie anspruchsvolle Projekt mitgestalten zu können“.



Jens Mai

**Roland Nix,**  
G + N Consult,  
Düsseldorf:

„G+N Consult Baumanagement GmbH wurde von der Living Lyon mit dem Projektmanagement beauftragt. Die sehr gute Zusammenarbeit mit Catella, sowie auch mit den zuständigen Gremien und Behörden in Frankfurt, werden zum Erfolg dieses Projektes maßgeblich beitragen.“



Roland Nix

# Bürostadt Niederrad ist Geschichte

## Von der Funktionstrennung zum urbanen, gemischten Quartier



Lyoner Quartier

Die Idee hinter dem Bau der Bürostadt Niederrad war die Trennung von Stadtteilen nach ihrer Funktion. 1962 beschloss die Stadt Frankfurt am Main, zur Entlastung der Innenstadt eine „Bürostadt im Grünen“ zu errichten. Die

Lage auf halbem Weg zwischen Flughafen und City war damals attraktiv – und ist es heute umso mehr.

Auf dem zuvor nahezu un bebauten, knapp 80 Hektar großen Areal entstanden zahl-

reiche Hochhäuser mit großzügigen Grünanlagen. Unter ihnen sind inzwischen denkmalgeschützte Hochhäuser wie die „Olivetti-Türme“ von Egon Eiermann. Doch die Idee trug sich bis heute: Trotz der 25.000 Beschäftigten im Quartier entstand kein belebter Stadtteil. Es fehlte an attraktiven öffentlichen Wegen, an Grünflächen, an Restaurants und Freizeitangeboten. Die Folge: Die Stadt erwog daraufhin den Bau von Wohnungen im Quartier. 2008 entstand ein erster Rahmenplan. Spätestens seit dem Ende 2014 ein erster Bebauungsplan für das Areal in Kraft trat, befindet sich die Bürostadt im Aufwind. Zahlreiche renommierte Unternehmen haben dort weiter ihren Sitz und investieren

in ihre Standorte. Und es entsteht Wohnraum: Neben Mikroapartments nun auch Wohnungen für eine breite Zielgruppe. Schon bald

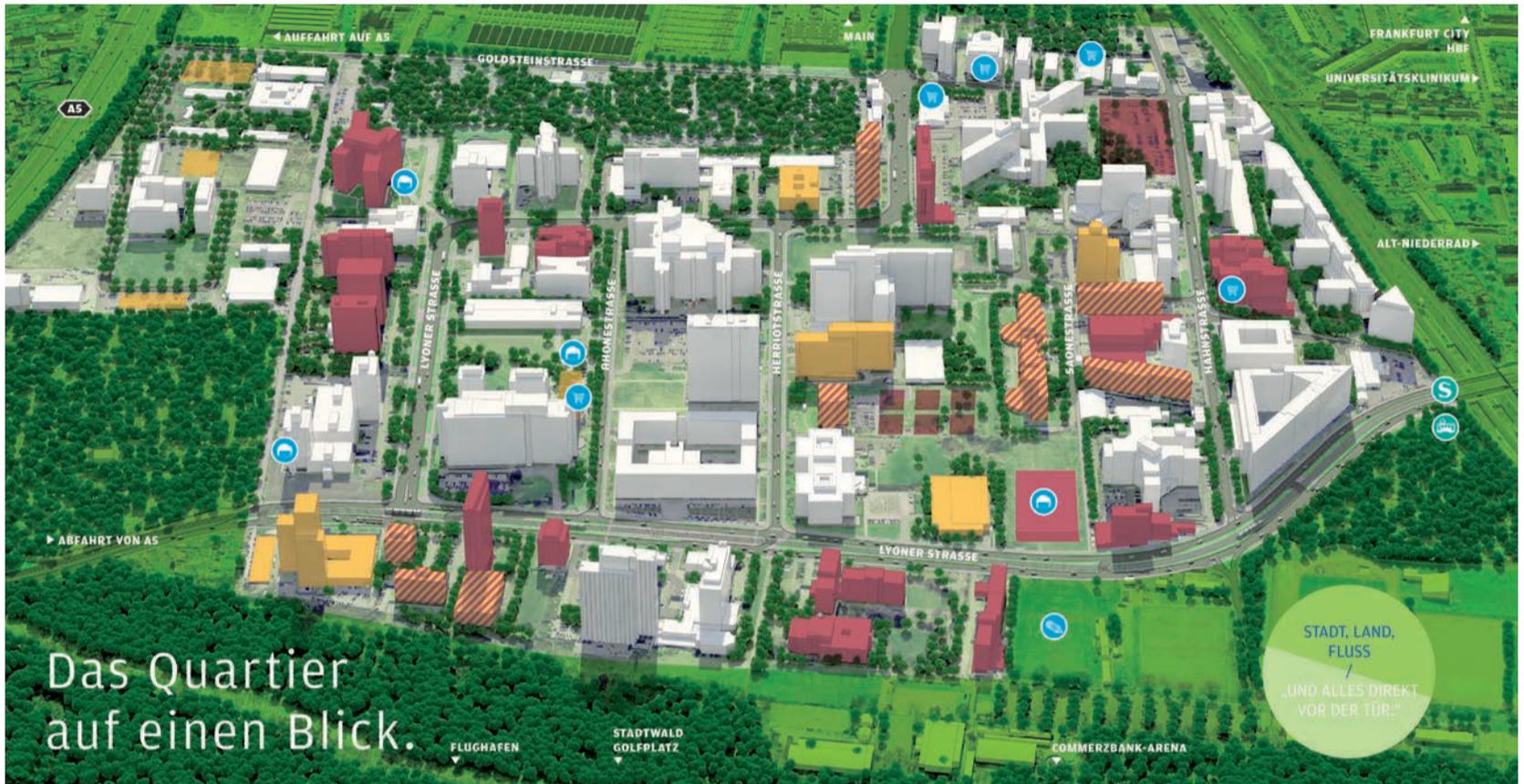
könnten 6.000 Menschen im Quartier leben. Catella ist mit dem „Living Lyon“ Teil des Wandels.



Living Lyon

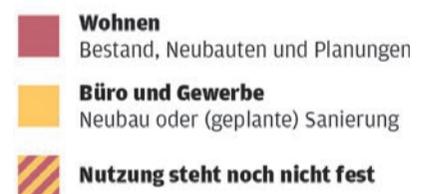
# Von der Bürostadt zu einem lebendigen Quartier

...auf einem Überblick



Zahlreiche Unternehmen sind in Niederrad tätig. Einige haben hier ihre Zentrale oder eine Niederlassung, andere bieten Büroflächen an oder bauen Wohnhäuser. Wohnen, Arbeiten und Freizeit lassen sich bestens kombinieren.

Der Stadtteil besticht durch seine hervorragenden Verkehrsanbindungen und viel Grün. Auch der nahegelegene Flughafen, der Stadtwald, der Main und die Frankfurter Innenstadt sind nicht weit.



## SINN: Stimme für den Wandel

...zum gemischten urbanen Quartier

Noch bevor der erste Bebauungsplan für das Quartier in Kraft trat, gründete sich im April 2014 die Standort-Initiative Neues Niederrad (SINN). Zu dem Unternehmensnetzwerk gehören inzwischen 20 Mitglieder, darunter Catella. Sie alle sind dem Quartier durch Projekte verbunden oder haben dort ihren Sitz. „Mit der SINN wollen den Wandel der Bürostadt vorantreiben und mitgestalten“, sagt Detlef Hans Franke, stellvertretender Vorsitzender und Geschäftsführer der Initiative. „Denn für die Beschäftigten und die neuen Bewohner ist ein lebenswertes Quartier

gleichmaßen wichtig.“ Franke ist Gründer und Geschäftsführer der Agentur FuP Marketing und Kommunikation, die den Verein als Geschäftsstelle betreut. Ziel der SINN ist es, gemeinsam mit anderen privaten Akteuren und der Stadt ein urbanes Quartier zu schaffen, dass die Synergien einer gemischten Nutzung optimal ausschöpft: Ein Quartier der kurzen Wege zwischen Main, Stadt und Wald, mit attraktivem Freiraum und einem erweiterten Angebot für Freizeit und Bildung. Dafür steht der Verein im Dialog mit der Stadt und der kommunalen Politik. Im

Herbst 2016 konnte die SINN erfolgreich den Beschluss des zweiten Bebauungsplans für das Quartier beschleunigen. Aktuell drehen sich die Gespräche um den Standort für eine Grundschule und eine Quartiersmitte, einen neuen Quartiersnamen sowie ein ganzheitliches Mobilitätskonzept. Mit einem eigenen Freiraumkonzept hat die Initiative zudem die Grundlage für eine Diskussion rund um eine lebenswerte Gestaltung von Wegen, Flächen und Straßen geschaffen. „Wir sind froh, dass Catella uns als Mitglied unterstützt“, so Detlef Hans Franke. „Wenn sich ein

renommierter Projektentwickler für die Qualität eines Standortes einsetzt, verleiht das unseren Aktivitäten deutlich mehr Gewicht.“



### MEET & EAT

Die Standort-Initiative Neues Niederrad e.v. (SINN) einmal im Monat zum „Meet & Eat – Der Quartiersstammtisch“ ein.

Bei den Treffen diskutieren alle für den Wandel relevanten Akteure die jüngsten Entwicklungen im Quartier und tauschen Ihre Ideen aus. Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Sport und Medien berichten in entspannter Atmosphäre über ihre Sicht auf die ehemalige Bürostadt oder ihre Projekte im Quartier

[blog.lebendige-buerostadt.de](http://blog.lebendige-buerostadt.de)

# Frankfurt Lyoner Quartier

Leben und Arbeiten mit besonderem Flair – Aufbruch in eine neue Zeit...

Es ist nicht so, dass Niederrad, genauer gesagt die Bürostadt, den Meisten unbekannt ist. Zu sichtbar und dominant in der städtebaulichen Ausprägung ist dieses Quartier für jeden, der Deutschland von Nord nach Süd auf der A 7 durchquert. Und es ist prominent – war es doch wie auch Neuperlach in München, die City Nord in Hamburg oder der Seestern in Düsseldorf prämiertes Beispiel des Städtebaus der 70er Jahre des letzten Jahrtausend. 40 Jahre später hat sich die Gesellschaft, die Wirtschaft, und die Mobilitätsanforderungen dramatisch gewandelt. Neue Lagen, neue Funktionsmischungen, neue Wohnhöhen und vor allem eine starke Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten

hat das Dogma der Funktionstrennung endgültig verändert. Stellt sich die vermeintlich einfache Frage: wie gelingt eine Transformation eines in den Köpfen der Frankfurter jahrzehntlang gepflegten (Vor-)Urteil: in Niederrad wird doch nurgearbeitet, oder? Es gelingt maßgeblich durch zwei Dinge: Die Politik und der Markt. Zum einen ist es der absolute Wille der Stadt diesen Transformationsprozess zu bewerkstelligen. Zum anderen ein Marktumfeld welche Investitionen unterstützt. Beides ist am Beispiel Niederrad zweifelsfrei gegeben. Dies zeigt allein schon die zunehmende Zahl der Kräne. Die bundesweite Aufmerksamkeit welche dieses Gebiet bei Städteplanerin, Architekten,



Soziologen und der Immobilienwirtschaft auf sich zieht, zeigte sich jüngst bei

dem von der Standortinitiative SINN organisierten Kongress mit fast 100 Teilnehmern. Um es plakativer zu machen: Niederrad ist nicht nur lebendiges Anschauungsobjekt sondern zugleich auch Blaupause für andere Städte, die sich mit der Wandlung ehemals monofunktionaler Quartiere beschäftigen (müssen). Der Druck am Wohnungsmarkt beschleunigt derzeit die Entwicklung und gestattet, den Wandel in recht kurzer Zeit zu schaffen. Der mögliche Wohnbau mitten in Frankfurt lockt viele Investoren an, leider bislang nicht in den Segmenten „bezahlbar“ und „Mixed-use“. Die Hausse an den deutschen Wohnungsmärkten findet gerade im Lyoner Quartier

ihre bauliche Ausprägung. Leider ist schnell und viel nicht immer die beste Lösung und die auffällige Fokussierung auf reine Mikroapartments stimmen bedenklich – das Lyoner Quartier benötigt Menschen, die dort nicht nur zwischen Montagabend und Freitagmorgen zu finden sind. Catella möchte mit dem Projekt Living Lyon dazu bewusst einen Contra-Punkt liefern mit klassischen Wohnungen mit 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen.



Beitrag von Dr. Thomas Beyerle

## MITTENDRIN



### MIT DEM AUTO

- 02 min Autobahn A5
- 08 min Flughafen
- 10 min Hauptbahnhof
- 15 min Innenstadt



### ZU FUSS

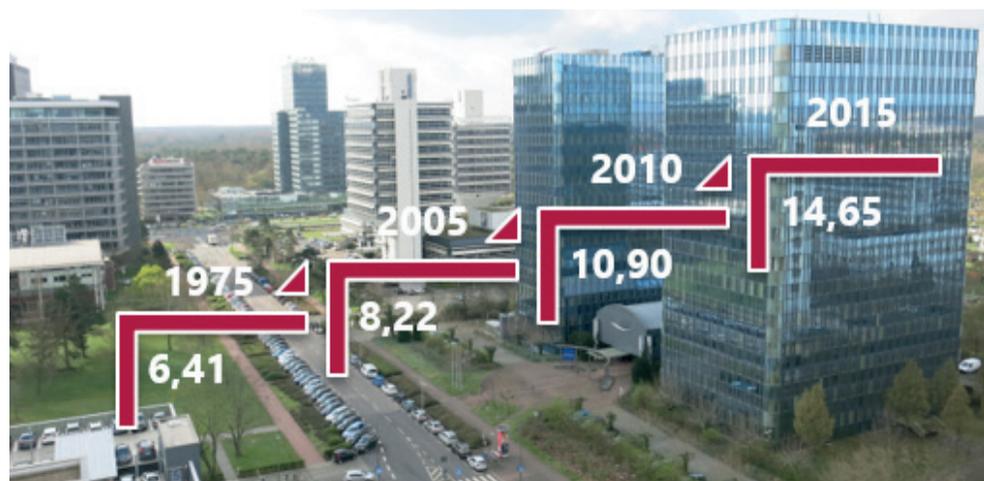
- 10 min in den Wald
- 10 min zum Main

# Niederrad wächst weiter!

Zahlen und Fakten...

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Frankfurt ungeboren. Der extrem hohe Bedarf kann nicht nur durch einzelne Entwicklungsgebiete wie das Europaviertel gedeckt werden. Das Stadtplanungsamt Frankfurt hat daher bereits vor Jahren die ehemalige Bürostadt Niederrad als geeignete Fläche für das nächste Erfolgsmodell identifiziert. Niederrad liegt im sogenannten „District South“. Die Mietpreise in Niederrad bewegen sich auf

hohem Niveau. Während die Miete im Jahr 1975 noch bei 6,41 €/m<sup>2</sup> betrug, lag der Preis im Jahr 2015 bereits schon bei 14,65 €/m<sup>2</sup>. Das erhebliche Entwicklungspotential zur Umstrukturierung der ehemaligen Bürostadt Niederrad in das moderne Arbeits- und Wohnquartier „Lyoner Quartier“ wird zudem von dem Stadtplanungsamt stark gefördert und politisch gefördert.



Quelle: Wohnmarktanalyse.com



# STATEMENTS

CATELLA PROJECT MANAGEMENT



## Grand Central-Düsseldorf international

**Das aktuell wohl größte Wohnprojekt entsteht im Herzen von Düsseldorf! Auf dem alten Gelände des vormaligen Postverteilungs-zentrum in Düsseldorf tut sich was.**

„Auf dem Gelände haben die Abrissarbeiten begonnen – danach wird das Grand Central Gestalt annehmen. Ich kann es kaum erwarten: Denn damit wird ein großes Angebot an Wohnraum in der Innenstadt realisiert. Was mir besonders gefällt: Die Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Zielgruppen ermöglicht die Entstehung eines lebendigen Stadtquartiers“, freut sich Thomas Geisel, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf“. Derzeit ist die Liegen-

schaft noch mit alten Gebäuden der Post bebaut, die zur kulturellen Zwischennutzung dienen. Viele Besucher zeigen sich begeistert vom Areal

und dessen Historie. Ein Schießstand diente den Postlern als Übungseinrichtung, als diese noch Geldtransporte betreute. Eine Bundeskegelbahn sollte zur Ertüchtigung des Personals dienen. Ein Luftschutzbunker zeugt von Zeiten des Kalten Krieges. Das Areal wurde als Hauptverteilungszentrum

Catella entwickelt das Areal in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof zu einem modernen, urbanen Quartier mit ca. 1.000 neuen Wohnungen,

nimmt damit Bezug auf die Nähe zum Hauptbahnhof sowie das internationale Flair der Landeshauptstadt und des Quartiers mit Landmark-Charakter. Drei Hochhäuser, die drei Geschwister genannt, werden die Silhouette von Düsseldorf bereichern und prägen. Auf fast eine halbe Milliarde Euro beläuft sich das geplante Investitionsvolumen, das Arbeitsplätze schafft, die vielen kulturellen Einrichtungen im Umfeld ergänzt und neue Wohnungen für den Mittelstand bieten wird. Das Spektrum reicht von Eigentumswohnungen in den Hochhäusern bis zu preisgedämpften und geförderten Wohnungen – über 40 % sind für geförderte oder besondere Wohnformen reserviert.

### AUS DEM ALTEN POSTGELÄNDE WIRD DAS GRAND CENTRAL

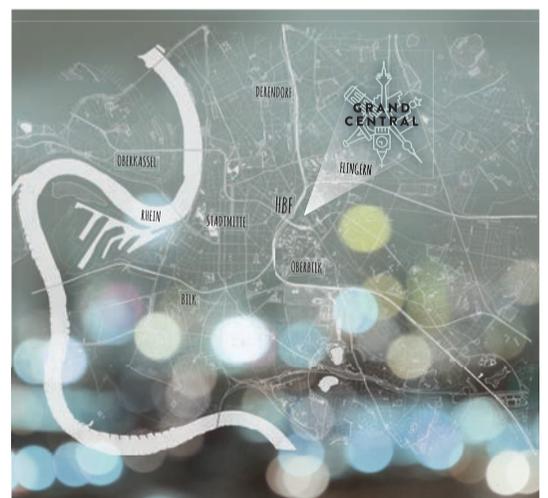
und dessen Historie. Ein Schießstand diente den Postlern als Übungseinrichtung, als diese noch Geldtransporte betreute. Eine Bundeskegelbahn sollte zur Ertüchtigung des Personals dienen. Ein Luftschutzbunker zeugt von Zeiten des Kalten Krieges. Das Areal wurde als Hauptverteilungszentrum

für den Raum Düsseldorf genutzt und galt zu seiner Zeiten als eines der größten Deutschlands.

Jetzt ist Zeit für etwas Neues!

Hotel, Gastronomie, Einkaufsangeboten, Sport- und Erholungsmöglichkeiten und vielem mehr.

Das Quartier trägt den Namen „Grand Central“ und



## STATEMENTS

# Kreative Architekten am Werk...

## Grand Central mit gestalterischer Vielfalt

**Philip Beckmann von DMAA,  
Objektplaner des nördlichen  
Wohnhochhauses im Grand Central:**

„Unabhängig davon, welchem Zweck die Architektur dient: Ihr primärer Anspruch liegt darin, für den Menschen gebaut zu sein. Das Konzept, welches Delugan Meissl Associated Architects für das neue Stadtquartier „Grand Central Düsseldorf“ entworfen haben, trägt neben der baulich-funktionalen Lösung der Aufgabe auch einer individuellen Erlebbarkeit Rechnung und sieht die sinnliche Raumwahrnehmung als relevanten und gleichberechtigten Aspekt des Entwurfsprozesses.“



**Erasmus Eller von Eller & Eller  
Architekten, Objektplaner u. a.  
von dem östlichen Wohnhochhaus  
im Grand Central:**

„Grand Central, mein Quartier, mittendrin, mit vielfältigen Wohnformen mit weiten Innenhöfen - ein lebendiges und lebenswertes Viertel!“



**Richard Henning von HGMB  
Architekten, Objektplaner f.  
Geschosswohnungsbauten  
im Grand Central**

„Die zentrale Lage, verbunden mit der städtebaulichen Figur aus geöffneten Blöcken, ermöglicht klar definierte Übergänge zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum. Das sind aus meiner Sicht die optimalen Voraussetzungen für ein lebenswertes Wohnquartier in der Stadt. Durch geschickte Grundrisse konnten auch schwierige, innenstadttypische Themen wie z.B. die Einhaltung des Lärmschutzstandard, gelöst werden. Für uns besonders erfreulich: Die geförderten Geschosswohnungsbauten fügen sich vollkommen selbstverständlich in das Gesamtensemble ein.“



„DAS WIRD EIN  
RICHTIG  
TOLLES DING“

**Andre Santer von J. Mayer H. und  
Partner (JMH), Objektplaner u. a.  
von dem westlichen Wohnhochhaus  
im Grand Central:**

„Grand Central schafft mit seinen individuellen Hochpunkten neue Akzente in der Düsseldorfer Skyline, und im Quartier selbst entsteht ein neuartiges urbanes Lebensgefühl mit vielfältigen Erlebnisqualitäten und ruhigen Wohnbereichen. Das Herz Düsseldorfs wird um ein lebendiges Viertel bereichert, das neue Dynamik im städtischen Raum freisetzen wird. Wir freuen uns, in einem spannenden Planungsteam dabei mit zu wirken.“



# Talk of the hometown.

## ...das Beste für unsere Stadt – eine Vision für unsere Lebensträume

Was könnte spannender sein als Stadtentwicklung? Ganz klar: die Stadtentwicklung der Heimat. Und das ist für das Catella-Team Düsseldorf. Und wenn dann noch eine absolut zentrale, prägende Lage zur Konversionsfläche wird, ist es für uns ein Privileg, uns zu engagieren. Und dieser Ort verdient Immobilienmarketing vom Feinsten – also wurde CADMAN engagiert, die jene Begeisterung teilen.

Grand Central ist eine schöne Herausforderung. CADMAN muss nicht nur einen neuen Stadtteil sondern ein neues Lebensgefühl im Standortmarketing vermitteln, der lange Zeit nur ein Logistik-

Standort mit viel Verkehr war. Nun wird dieser Ort zu einem florierenden, lebendigen Magnet für das Düsseldorfer



Stadtleben avancieren. Ein neuer Ort der Begegnung, Schnittstelle und Mittelpunkt Düsseldorfs mit internationalem Flair. Die Projektentwick-

lung umfasst beinahe alles was eine „Stadt in der Stadt“ ausmacht und Lebensqualität schafft. Ein Boulevard mit



Restaurants, Bistros, Hotel und Shoppingmöglichkeiten, sowie kleine, ruhige Gärten als Rückzugsorte. Darüber hinaus entsteht Wohnraum für

jeden Anspruch und jeden Lebensentwurf. Vom preisgedämpften Studio bis zur absoluten Königsklasse: den



exklusiven Penthouses in den Wohntürmen mit einem atemberaubenden Blick über die gesamte Rheinmetropole. „Die Herausforderung für

das Marketing wird sein, jedem dieser Objekte gerecht zu werden, um den Erfolg des Vorzeige-Projektes im Rahmen unserer Möglichkeiten tatkräftig zu unterstützen.“ unterstreicht Marc Kömmerling von CADMAN das ambitionierte Vorhaben.

„Wir von CADMAN sind stolz, bei einem für die Stadt derart wichtigen und prägenden Projekt involviert zu sein – und das in einem sehr frühen Zeitpunkt der Planung. Wir sind dankbar für das von CATELLA entgegengebrachte Vertrauen und für die Möglichkeit, in dieser Form ein Stück unserer Stadt mit gestalten zu können.“

# Ein gemütliches Zuhause

## ...wenn Mama und Papa zur Arbeit gehen



### — LIEBEVOLLE KINDERBETREUUNG —

Düsseldorf wächst. Wenn im neuen Wohnquartier „Grand Central“ an der Erkrather Straße 2018/2019 die ersten Familien einziehen, brauchen viele von ihnen eine verlässliche und liebevolle Kinderbetreuung.

Die Catella Project Management GmbH, die mit dem „Grand Central“ ein neues, lebendiges Stadtquartier schaffen will, setzt dabei auf die Zusammenarbeit mit dem „Haus der kleinen Leute“. Und das ist kein Zufall: Die Gründer der Großtagespflege, Elenaz und Gerd Kateby, geben bereits im neuen Wohnquartier „Living Circle“ an drei Standorten jeweils neun Kindern tagsüber ein liebevolles Zuhause. Zwischen vier Monate und vier Jahre sind ihre kleinen Schützlinge alt, und alle fühlen sich gemeinsam

mit ihren Eltern im „Haus der kleinen Leute“ willkommen. „Wir wollen auch im ‚Grand Central‘ ein Ort der Begegnung und ein wichtiges Bindeglied zwischen den Familien im neuen Quartier sein“, sagt Geschäftsführerin Elenaz Kateby. Auf Status, Beruf oder Gehalt der Eltern



kommt es in der Großtagespflege nicht an. Die privatrechtliche Einrichtung ist für jedes Kind offen. Dass das „Haus der kleinen Leute“ auch im „Grand Central“ Einrichtungen eröffnen wird, erfüllt die Betreiber mit Freude und Stolz. „Die Zusammenarbeit mit Catella hat sich bewährt. Und wir haben gezeigt, dass wir mit unserem Konzept den Nerv der Familien getroffen haben“, sagt Elenaz Kateby. Mit modernen Möbeln, frisch gekochtem Essen, vor allem aber mit der herzlichen und

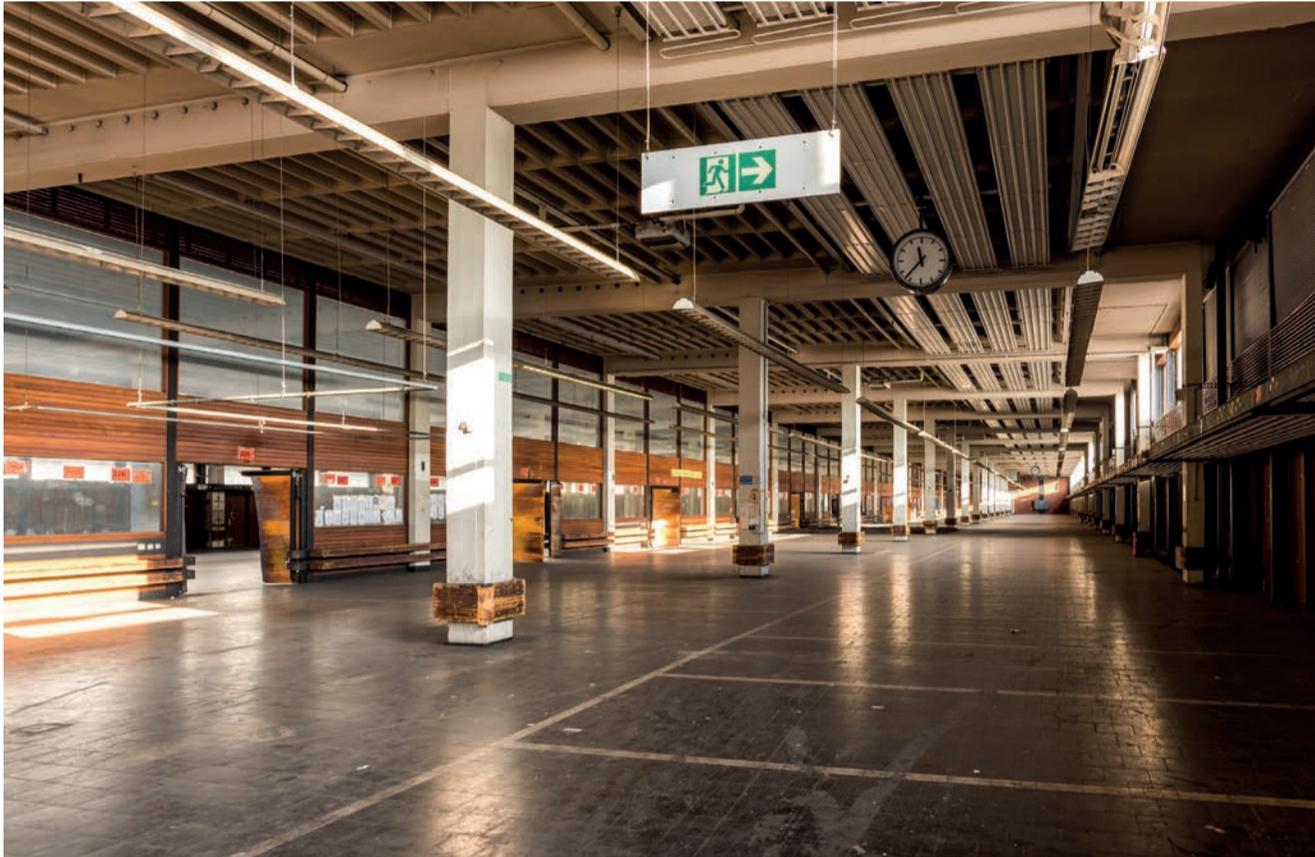
persönlichen Betreuung der ganzen Familie hebt sich das „Haus der kleinen Leute“ hervor. Jeweils zwei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft (ausschließlich staatlich geprüfte Erzieherinnen und Kinderpflegerinnen) kümmern sich um die kleinen Kunden. Damit können die Eltern auf ein hohes fachliches Niveau des Personals vertrauen. Im „Grand Central“ dürfen die Katebys ihre „Wohnungen“ mitaussuchen. Jeweils drei bis vier helle, freundliche Zimmer mit Küche und Bad im Erdgeschoss – mehr brauchen die Kinder nicht, um

glücklich zu sein. Und wenn sie der Großtagespflege entwachsen sind, warten zwei Kitas in unmittelbarer Nachbarschaft. „Grand Central ist für alle Altersklassen von 0-100“ erklärt Klaus Franken, Catella.



# Leerstand - kannst´e vergessen...

## Temporärer Kultur-Hotspot weckt Interesse an neuem Stadtquartier



POST Club treffen alle aufeinander: Öffentlichkeit, Kreative und Besucher der Hallen-Programme. Treffpunkt und beständiger Anziehungspunkt ist das initiierte Pop-up-Restaurant. Zeitungen und Fernsehsender berichten regelmäßig über diese derzeit größte Kultur-Zwischennutzung in Düsseldorf.

„Ein neues Stadtviertel sollte sich frühzeitig in den Herzen der Menschen verankern. Wir können gar nicht früh genug damit anfangen, Grand Central als urbanen Ort modernen Lebens bekannt zu machen.“ zeigt sich Klaus Franken von Catella überzeugt, dass die Zwischennutzung ein erster Schritt für die geplante Symbiose von Kultur, Wohnen, Leben und Wirken in der Landeshauptstadt Düsseldorf sein wird.

Die Tage von „postPOST – Grand Central“ im ehemaligen Postverteilzentrum im Herzen von Düsseldorf direkt hinter dem Hauptbahnhof sind gezählt. Denn es ist ein Kulturprojekt auf Zeit. Es gibt einen Vorgeschmack auf das lebendige Stadtquartier, das dort gebaut wird: 1.000 Wohnungen, aber auch Restaurants und Raum für Kultur wird es hier geben. Um die Zeit bis zum Baubeginn zu überbrücken und den Wandel lebendig zu gestalten, hat Catella sich für die Zwischennutzung des Terrains entschieden. Von Anfang war klar, dass die Zwischennutzung mehr sein sollte als ein Notbehelf. Ziel war es, das Image des Viertels positiv zu beeinflussen, die Zielgruppen schon vor Baubeginn in die Gegend zu locken und frühzeitig Interessenten für die Wohnungen zu gewinnen. Außerdem wollte Catella das kulturelle Leben in der Stadt fördern.

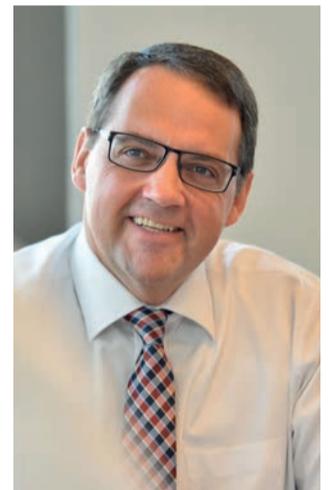
Für die Aufgabe, das leer stehende Gebäude zu einem Hotspot und lebendigen Zentrum der Kreativität zu machen, holte Catella die Agentur ZackBumm ins Boot. Sie verfügt über langjährige Erfahrung und über ein dicht geknüpftes Netzwerk, agiert

an der Schnittstelle zwischen Kunst und Administration und kennt die Bedürfnisse der verschiedenen Akteure ganz genau – der Kreativen, der Verwaltung, der genehmigenden Behörden und der Immobilienwirtschaft.

Seit Jahren betreuen und vermarkten die Event- und Marketingspezialisten große Veranstaltungsorte, erschließen Refinanzierungen und organisieren anspruchsvolle und aufmerksamkeitsstarke Events. Daher haben sie Erfahrungen damit, Projekte in kurzen

Zeiträumen zu verwirklichen und kennen sich aus bei den besonderen Herausforderungen, die mit der Sondernutzung großer Flächen verbunden sind. Denn die Liste der Vorschriften und Bestimmungen bei einer Nutzungsänderung ist lang. Sich durch den Dschungel der Gesetze zu schlagen ist täglich Brot für die ZackBumm und Catella. Damit war die Agentur der ideale Partner für die Zwischennutzung des 40.000 qm großen Geländes. Ausgangspunkt und Ziel des Konzepts: Die Zwischennut-

zung soll einen Vorgeschmack auf das bieten, was Catella in dem neuen Stadtquartier plant – eine lebendige Verbindung aus Wohnen, Kultur und Business. Daher wurde auf dem Gelände ein „Meltingpott“ geschaffen aus Kreativen, Künstlern, Kulturschaffenden und –interessierten. Büros im ehemaligen Verwaltungstrakt wurden zu Künstlerateliers und Werkräumen umfunktionierte. In den riesigen Hallen finden Festivals, Messen, Modenschauen, Kulturveranstaltungen und Märkte statt. Im post



Klaus Franken

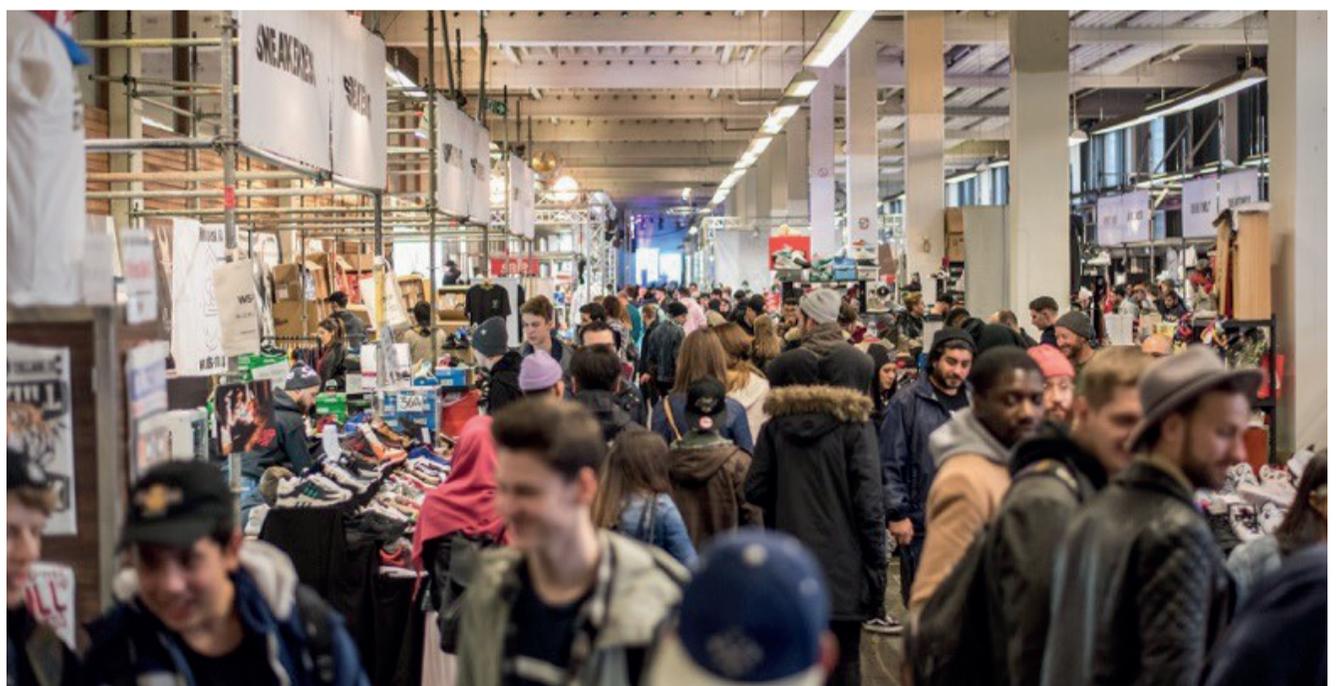


Foto von StreetstyleCon am 27.-29.01.2017



# STATEMENTS

CATELLA PROJECT MANAGEMENT

## Living Circle- citynah und bezahlbar



**LIVING CIRCLE**  
LIVE YOUR LIFE

**Leben kehrt in den Living Circle ein. Die ersten Wohnungen sind bezogen – mal neue Wohnungen zur Miete und nicht nur zum Kaufen. Gute Lage, Erstbezug und dabei bezahlbar: Nicht nur damit punktet das bundesweit einmalige Projekt.**



Aus Bürokomplex wird Wohnquartier – das ist die Idee, die hinter dem Living Circle steckt. Im ehemaligen Thyssen Trade Center in Flingern-Nord entstehen 340 moderne Mietwohnungen mit 50 bis 150 Quadratmeter Fläche. Jede fünfte Wohneinheit ist preisgedämpft, ein Quadratmeter kostet also kalt 8,50 Euro. Doch auch viele der nicht preisgedämpf-



ten Wohnungen kosten weniger als 1.000 Euro im Monat.

Im Frühjahr werden alle Wohnungen fertig sein, die Außenanlagen folgen Schritt für Schritt. Die Vermietung wird sehr bewusst betrieben, da die Anleger großes Interesse daran haben, lang-

fristig zufriedene Mieter zu bekommen, denn jeder Mieterwechsel kostet Geld. Deshalb wird viel Wert auf Qualität gelegt. So ha-



ben etwa alle Wohnung modern ausgestattete Bäder mit hochwertiger Kaldweikeramik, in den Küchen sind Markengeräte eingebaut. Das Projekt kommt gut an, die Nachfrage ist groß, hat Klaus Franken vom Investor Catella festgestellt.

Dass jede Wohnung über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse verfügt, ist schon nicht alltäglich. Ganz besonders aber ist es, in solch zentraler Lage Wohnungen mit einem eigenen kleinen Garten zu haben. Auch die repräsentative Größe der Balkone ist beeindruckend. Der überwiegende Anteil der Balkone hat eine Tiefe von 2,50m: da passt jede Sonnenliege drauf und mit Freunden lässt sich die Aussicht noch besser genießen. Oft angesprochen werden wir auf das Thema "Einbauküchen". Ein großer Teil der Wohnungen wird mit Einbauküchen ausgestattet. Eine weitere Besonderheit sind die Parkmöglichkeiten im Projekt.

Den Mietern stehen Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Zusätzlich verfügt das "Living Circle" über ein öffentliches Park-

haus für Ihre Besucher und Gäste, lange Parkplatzsuche entfällt. Familienfreundlich ist der Living Circle auch, im ehemaligen Thyssen-

immer herzlich Willkommen zu sein. Ab 7.30 Uhr stehen die Türen offen und täglich wird frisch gekocht", sagen die beiden.

Demnächst können die Besucher und Mieter des Living Circle einen Spaziergang durch den unmittelbar benachbarten "Stadt-Natur-Park Flingern" genießen. Der Park beginnt an der Verlängerung der Frank-Zappa-Straße und erstreckt sich über ca. 2,2 ha in Richtung des Restaurants Tafelsilber". Auch durch die finanzielle Unterstützung von Catella errichtet die Stadt den Park in Kürze und damit eine grüne Wohlfühloase für die Bewohner des Living Circle.

Casino ist sogar eine Kindertagesstätte.

Außerdem bietet das „Haus der kleinen Leute“ für Kinder ab vier Monaten eine Großtagespflege an. Geschäftsführer sind Elenaz und Gerd Kateby. „Wir haben drei Wohnung für die Großtagespflege umgebaut und möchten den Kindern hier einen perfekten Start ins Leben ermöglichen. Auch die Eltern sollen das gute Gefühl haben, bei uns

**Der  
CIRCLE  
wird  
LEBENDIG!**

## STATEMENT

**Thomas Geisel, OB der  
Landeshauptstadt  
Düsseldorf:**

„LIVING CIRCLE ist eine echt ‚runde Sache‘ fern der üblichen Neubauarchitektur. Die Grundform des ehemaligen Thyssen Trade Centers wurde beibehalten. Aus jahrelangem Büroleerstand entstehen 340 moderne Mietwohnungen an zentraler Stelle in der Innenstadt –

20 Prozent davon werden im preisgedämpften Segment angeboten. Das und die verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen werden ein lebendiges Stadtquartier entstehen lassen.“



**GEWINNER  
des imAward 2017**



Weitere Informationen hierzu finden Sie auf „Living Circle 3“.

## Frauen der Immobilienbranche besichtigen Living Circle

### INTERVIEW

**STATEMENTS:** Nach Ihrer Besichtigung konnten Sie sich einen ersten Eindruck vom Projekt „Living Circle“ verschaffen. Was halten Sie vom Projekt?

**Bettina Timmler**, Geschäftsführerin von COMM.PASS, Köln: „Das Projekt Living Circle ist zu Recht ein Leuchtturmprojekt. Die durchdachte Umwandlung von Büroraum in 340 Mietwohnungen ist beeindruckend. Die runde Gebäudeform wurde beibehalten und die Nutzer, vom Single, Familie bis zum Silver Ager profitieren vom breiten Wohnungsmix mit vielfältigen

Grundrissen. Ein lebendiges Stadtquartier entsteht. Die Musterwohnungen vermitteln einen Eindruck vom urbanen Leben mit hochwertig eingerichteten Wohnungen und großen Balkonen. Ein Ort zum Wohlfühlen mit hohem Freizeitwert und kurzen Wegen ins Zentrum. Ein bundesweit einzigartiges Projekt mit Nachahmerpotential.“

**Andrea Thelen**, Dipl.-Ing. Architektin von thelenarchitekten, Düsseldorf: „Bauen ist Sanierung, Revitalisierung, Weiterbauen in enger Rücksicht auf Bestehendes und

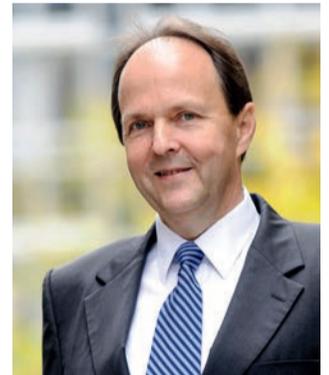
Stadtentwicklung ist Stadtreparatur. Architekten und Planer stehen in der Verantwortung, die notwendigen Anpassungs- und Transformationsprozesse erfolgreich zu gestalten. Ihre Kompetenz und Kreativität sind unter den veränderten Rahmenbedingungen mehr denn je gefragt. Die baukulturelle Landschaft wird sich hierdurch verändern. Das Projekt Living Circle ist dafür eine sehr gutes Vorzeigeobjekt, wie man mit alter und auch stadtprägender Architektur umgeht.“

## Industria Wohnen betreut die Anleger des Living Circle

INDUSTRIA Wohnen, Spezialist für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien, hat für seine Anleger das Living Circle in Düsseldorf übernommen.

Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer von INDUSTRIA Wohnen, erläutert hierzu: „Die Transaktion bietet für alle Beteiligten große Vorteile. Wir sichern uns frühzeitig ein attraktives Objekt an einem sehr interessanten Standort, für die Projektpartner ist die frühzeitige Einbindung der Anleger hilfreich bei der Ausgestaltung der Planungsdetails und gemeinsam wird die langfristige Investitionsstrategie definiert.“ Vor diesem Hintergrund wird Catella die Vermietung des Wohnviertels weiter betreuen und zeigt sich verantwortlich für die Projektkontinuität. Für INDUSTRIA Wohnen könnte Living Circle Vorbild für weitere Transaktionen dieser Art sein. „Wir stehen

als Finanzierungspartner für Projektentwickler im Rahmen von weiteren Forward Deals bereit“, betont Niewöhner-Pape. Living Circle ist ein Beispiel für die Umnutzung eines Bürostandortes in dringend benötigten Wohnraum. Durch den Umbau der Bürogebäude werden über 30.000 Quadratmeter neue Wohnfläche entstehen, die im mittleren Preissegment vermietet werden.



Klaus Niewöhner-Pape  
Geschäftsführer  
Industria Wohnen



Gruppenbild von der Besichtigung am Living Circle vom 11. Mai 2016



Andrea Thelen (links) von thelenarchitekten und Bettina Timmler (rechts) von Comm.pass



## Dr. Uwe Wagner

### Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks 2 – Düsseltal/Flingern

**Alles passt. 340 moderne zentral gelegene Wohnungen zu bezahlbaren Mieten in außergewöhnlicher Architektur mit perfekter ÖPNV-Anbindung zum Hbf und in die Innenstadt.**

Als Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Düsseltal/Flingern freue ich mich sehr, dass aus dem ehemaligen Thyssen-Trade-Center nun das Living Circle entsteht. Ein ganz außergewöhnliches Projekt, ein komplettes Bürogebäude wird zu einem Wohnquartier mit 340 modernen Mietwohnungen an zentraler Stelle in Flingern-Nord. Nach vollständiger Entkernung des Bürokomplexes nehmen die Konturen der einzelnen Wohnhäuser zunehmend Gestalt an. Die Bezirksvertretung Düsseltal/Flingern hat den Entwick-

lungsprozess aufmerksam begleitet und zuletzt einer durchaus überzeugenden Planung gerne zugestimmt. Besonders überzeugt hat natürlich die Fortführung der außergewöhnlichen Architektur des Thyssen-Trade-Centers und im Besonderen die Tatsache, dass an diesem zentralen Standort an der Grafenberger Allee, im boomenden Stadtteil Flingern-Nord, künftig auch preisgedämpfter Wohnraum angeboten wird. Und natürlich ist es für die Politik vor Ort von besonderer Bedeutung, dass ein solches Vorhaben über eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Nur einen Steinwurf entfernt verkehren verschiedene Stadtbahnlinien, die durch die

Fertigstellung der neuen Wehrhahnlinie noch einmal an Attraktivität gewonnen haben. So sind nun Innenstadt, Hauptbahnhof und auch der Flughafen mit hervorragender Taktung kurzfristig zu erreichen. Ganz besonders freue ich mich, dass die neue Straße im Herzen des Living Circle künftig den Namen eines großen Künstlers der jüngeren Popgeschichte tragen wird. So darf ich Sie, liebe künftige Mitbürgerinnen und Mitbürger, herzlich auf der Frank-Zappa-Straße in Düsseldorf begrüßen. Am 04.06.2016 wurde die Straße offiziell benannt. Den künftigen Bewohnern wünsche ich eine gute Zeit und dem Bauherrn zunächst weiterhin gutes Gelingen und fristgerechte Fertigstellung.



*Uwe Wagner*

Dr. Uwe Wagner  
Bezirksbürgermeister  
Stadtbezirk2  
Düsseltal/Flingern

## Stadt-Natur-Park Flingern

... gesponsort von Catella

In direkter Nachbarschaft vom Living Circle entsteht ein Park für Jung und Alt. Auf dem brach liegenden Bahnhofs-gelände Grafenberg entsteht der attraktive Stadt-Natur-Park Flingern. Nachdem die Bahn das ehemalige Güterbahngelände Grafenberg aufgegeben und die Gleisanlagen zurückgebaut hat, soll das brach liegende Gelände in eine attraktive Parkanlage umgewandelt werden. Der inzwischen rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht die Gestaltung einer 2,2 Hektar großen Grünfläche, davon 4.000 Quadratmeter Spiel- und Erlebnisraum für alle Altersgruppen. Sie wird ein wichtiger Baustein zwischen Flingern-Nord und den Erholungsgebieten des Grafenberger Waldes sein und zur Vernetzung der umliegenden Freiraumstrukturen beitragen. Die Fertigstellung des Stadt-Natur-Park Flingern ist für das 2. Quartal 2017 vorgesehen.



Ansicht 1 vom Stadt-Natur-Park Flingern



Ansicht 2 vom Stadt-Natur-Park Flingern



Die Arbeiten haben bereits begonnen...

## Catella gewinnt den Immobilien-Award

... mit dem Projekt „Living Circle“ in Düsseldorf

Mit dem Living Circle war Catella in der Kategorie Projektentwicklung Bestand als eines der innovativsten und erfolgreichsten Projekte bei dem vom Immobilienmanager ausgelobten Immobilienaward nominiert. Neben einer schlagkräftigen Konkurrenz in diesem Segment von namhaften Marktbegleitern konnte sich das Living Circle durchsetzen. Der Immobilienaward wird nun im achten Jahr in Folge vom Immobilienmanager verliehen. In Anwesenheit eines hochkarätigen Publikums mit 420 Gästen

wurden am 02. März 14 Projekte, Personen und Unternehmen in unterschiedlichen Kategorien ausgezeichnet. Eine Fachjury aus 14 Branchenspezialisten und Professoren wählte in den jeweiligen Kategorien das überzeugteste Projekt aus. Mit dem Düsseldorfer Projekt Living Circle konnte sich Catella mit den Partnern Bauwert und Industria gegenüber der Konkurrenz absetzen und den begehrten Award entgegen nehmen. Unter anderem wurden zwei Kölner Projekte auf die hinteren Ränge verwiesen.

„Das Projekt hat dem ganzen Projektteam alles abgefordert. Mit vollem Einsatz wurde dieses einzigartige Investmentprodukt geschaffen. Dass die Jury sich bei diesem harten, bundesweiten Wettbewerb für uns entschieden hat, ist für uns ein Ansporn für weitere Projekte.“ sagt Klaus Franken, Geschäftsführer der Catella.



K. Franken, H. Hausmann, R. Scharruhn (v.l.n.r.)



Die Gewinner des Immobilien-Award 2017

## STATEMENT

### Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin des Planungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf:

„Dass diese einzigartige Architektur erhalten und maßvoll fortgeschrieben wurde, ist ein Glücksfall für die künftigen Bewohner wie für das gesamte Umfeld“ freut sich Ruth Orzessek-Kruppa, Amtsleiterin Stadtplanung der Landeshauptstadt Düsseldorf.

„Zugleich gelang es aus dem nüchternen Bürocharakter des alten Thyssen- Trade-Centers eine Wohnanlage mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Derart große Innenbereiche findet man in der Stadtstruktur selten. Innovative Grundrisse, viel Freiraum (25 % der Fläche wurde entsiegelt), eine Kindertagesstätte, diverse Spielplätze und Nahversor-

gungsangebote schaffen Lebensraum mit besonderer Note in einem hoch attraktiven und lebendigen Viertel. Mit dem Stadt-Natur-Park, den der Investor finanziell unterstützt, wird auch das weitere Umfeld weiter aufgewertet“.

### Prof. Thomas Fenner, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Geschäftsführer von FSWLA:



Prof. Thomas Fenner

In dicht besiedelten Innenstädten wird der Wunsch nach „grünen Innenhöfen“ immer deutlicher. In Zeiten der Urbanisierung, der Hektik und Stress, ist der Blick ins Grüne nicht zu unterschätzen. Nicht nur Familien mit Kindern lieben grüne Innenhöfe, sondern alle Generationen. Attraktive Spielflächen im sozialen Umfeld, gemeinschaftliche Kommunikationstreffpunkte, erdgeschossbezogene Mietergärten und nicht zuletzt eine kräftige Begrünung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Stauden und Rasenflächen machen das Leben in der Stadt noch attraktiver und lebenswerter. Neben der attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes kommt dem Grün auch eine wichtige klimatische Funktion zu. So mildert es sommerliche Hitzeperioden

signifikant, filtert Feinstaub, erzeugt Sauerstoff, hält Regenwasser zurück... kurzum die berühmte „grüne Lunge“ mitten in der Stadt liegt direkt vor der Haustür.

### Silke Blumhoff, Dipl. Verwaltungs- und Betriebswirtin und Projektleiterin vom Living Circle (Catella):



Silke Blumhoff

Dass im Living Circle Mietwohnungen und keine Eigen-

tumswohnungen angeboten werden, überrascht die meisten Düsseldorfer. In attraktiver Lage zwischen Grafenberger Wald und City erwartet man ohnehin schon eher ein Eigentumsprojekt. Dass es sich dann noch um einen Neubau mit schönen Außenanlagen und individuellen Grundrissen handelt, verstärkt diesen Gedanken eher. Daher ist unsere Hauptbotschaft an die Öffentlichkeit: Living Circle bietet Wohnungen für jedermann und zwar zu bezahlbaren Preisen. Es ist schön zu sehen, wie vielen Menschen diese Features schon zugesagt haben, die heute Living Circle ihr neues Zuhause nennen.

# Die Geschichte vom Living Circle

## ...wie alles begann: Vom Thyssen Trade Center zum Living Circle

Das Thyssen Trade Center wurde 1991 im Zentrum des Bürostandortes „Grafenberger Allee“ fertig gestellt. Es handelte sich hierbei um ein sog. Customized Development, also um ein Bauprojekt was exakt auf die Anforderungen des Nutzers, des Mieters zugeschnitten ist. Thyssen Krupp hatte das Gebäude langfristig auf 20 Jahre hin angemietet. Es entsprach damals dem modernsten Stand der Technik und bat den über 1.000 Menschen, die im Gebäude arbeiteten, jeglichen Komfort.

Der Standort und die Lage war zu dieser Zeit gewerblich geprägt. Die Metro hatte ihre Hauptverwaltung in der Nachbarschaft, C&A mietete sich mit deren europäischen Headquarter gegenüber ein, weitere Bürogebäude als Verwaltungssitze sind in den 90er Jahren zusätzlich entstanden. Jedoch wurde

der Bürostandort von den unternehmerischen Entwicklungen der Mieter Mitte der ersten Dekade des neuen Jahrtausends hart getroffen:

1. C&A siedelte um und ließ sich einen neuen Standort am Düsseldorf Flughafen errichten. Übrigens hat in der späteren Entwicklung dieses neuen Standortes, Catella als Projektentwickler maßgeblich mitgewirkt.

2. Metro nahm Nutzungen auf dem ehemalige Hohenzollernareal zurück und machte den Weg frei für die Entwicklung des „Grafental“.

3. Thyssen Krupp entschloss sich 2007 den gesamten Konzern in Essen zu konzentrieren.

Nachdem Thyssen Krupp den Standort verlassen hatten, zogen auch weitere kleinere Büronutzer weg und

zogen in „angesagtere“ Büroviertel.

Was hieraus entstand war eine ziemlich „trübe“ Aussicht für den Bürostandort: Ein Büroflächenbestand von insgesamt rd. 385.000 m<sup>2</sup>, von dem rd. 14% = 54.000 m<sup>2</sup> leer standen. Im Thyssen Trade Center und den direkt umliegenden Bürogebäuden betrug der Leerstand rd. 41.600 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz in dem Büroteilmarkt, also die Nach- und Neuvermietungen betragen rd. 4.500 m<sup>2</sup> pro Jahr. Im Thyssen Trade Center standen rd. 33.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer. Selbst wenn jeder neue Mieter im Thyssen Trade Center, und nicht auch in einem der benachbarten Gebäude, eingezogen wäre, hätte es 7 Jahre (!) gedauert bis eine Vollvermietung erreicht wäre. Eine schier unmöglich erscheinende Aufgabe, vor der viele Immobilienunternehmen verzwei-

felt resignierten. Nicht jedoch Catella! Der Vorteil des Gebäudes wurde von den Spezialisten bei Catella erkannt: Die Lage. Diese entwickelt sich zu einer der spannendsten Wohnlagen in Düsseldorf: Unmittelbar in der Innenstadt über die Wehrhahn-Linie, unmittelbar im Grünen (der Grafenberger Wald liegt quasi vor der Tür), Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Gastronomie sind in der Nachbarschaft vorhanden. Was will man mehr... Zugegeben hat nicht nur Catella diese Vorteile des Standortes erkannt: Das Neubaugebiet „Grafental“ entwickelt sich prächtig, weitere Projekte wie das „meinraum“ Flingern ebenso.

Catella wollte jedoch keine Eigentums- sondern Mietwohnungen bauen und auch nicht einfach abreißen und „langweilige“ Neubauten errichten. Viel-

mehr sollte der Charakter des Gebäudes sowie die unvergleichbar großen runden Innenhöfe des Gebäudes identitätsstiftend sein. Catella hat sich mit dem Projektpartner Bauwert die Aufgabe gestellt, das Bürogebäude umfassend zu entkernen und von Grund auf neu aufzubauen. So entstehen 340 Wohnungen, die in der Art nirgends in Düsseldorf (und weit darüber hinaus) zu finden sind. Jede Wohnung bietet einzigartige Aussichten, der Rhythmus des Gebäudes durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen bietet spannende Ansichten. Die großen Innenhöfe bieten Platz für private Gärten und ausreichend Platz für Kinderspielen und Begegnungen. Der „Untergang“ des Thyssen Trade Centers war die Grundlage der Geburt des Neuen, des Besseren, des Einzigartigen: Des Living Circle.



...das alte Thyssen-Trade-Center



1. Baufortschritt



2. Baufortschritt



...das neue Living Circle