

Schwanenhöfe: Aus Alt mach Neu

1897 begann alles mit einer **Seifenpulverproduktion** in den Fabrikhallen an der Erkrather Straße. 115 Jahre später werden die alten Gebäude auf der 37 000 Quadratmeterbrache zu einem **Quartier für Arbeiten, Dienstleistungen und Kultur** umgebaut. Das Besondere: Hier darf nicht jeder rein.

VON UWE REIMANN

Es war einmal die alte Seifenpulverfabrik Dr. Thompson's. Die produzierte in den mächtigen Werkshallen an der Erkrather Straße später später auch andere Reinigungs- und Pflegeprodukte. 1933 übernahm Henkel alle Anteile an der Firma. Bis 2005 produzierte der Konzern dort. Dann war Schluss. Und wenn nicht drei Herren das Areal entdeckt hätten, würden dort heute wahrscheinlich alte Industriebrachen vor sich hingammeln.

Einer der Drei ist Thomas Walten. Der ehemalige Inhaber eines Design- und Architekturbüros hat sich seit 16 Jahren auf ganz besondere Immobilienentwicklungen spezialisiert. Er will alte Gebäude und Industrieareale behutsam entwickeln, um dann in sanierten Räumen mit moderner Architektur und Technik das alte Flair nicht zu verlieren. Das Projekt Schwanenhöfe hat er mit seinen Partnern Klaus-Dieter Hölz und Volker Busse angepackt, um dort Gewerbe- und Dienstleistungsfirmen anzusiedeln. Aber nicht irgendwelche Firmen oder Betriebe: „Wir wollen hier gewerbliche Mieter, die zusammenpassen, die voneinander profitieren, lernen und die sich ergänzen. Das heißt: Vielen, die hier mieten wollen, sagen wir ab. Die Struktur der Menschen, die hier arbeiten, muss schon passen“, sagt Walten.

Doch passende Mieterstrukturen, die sich gegenseitig ergänzen, sind das eine. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen müssen erstmal stimmen. Die Schwanenhöfe bestehen aus den alten Industriehallen- und Gebäuden, die die Macher auf ihre optimale Nutzung nach einer Sanierung ergründet haben. Die Namen der Gebäude spiegeln heute zum Teil das Ergebnis wider: Im Theaterhaus mieten sich Kultureinrichtungen, Film- und



Neu Der zentrale Platz in der Mitte des Quartiers wird Begegnungspunkt werden. FOTOS: SCHWANENHÖFE



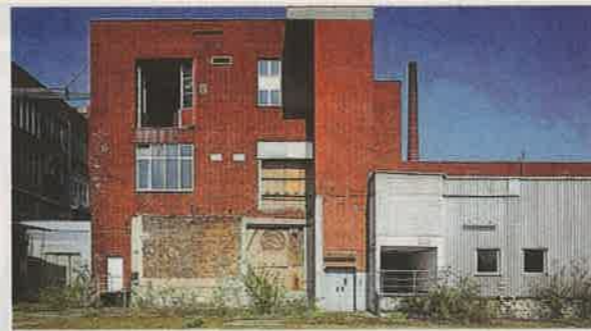
Neu Das „Grüne Haus“ sollte eigentlich mehr Bäume beherbergen. Es wird jetzt in einer abgespeckten Version gebaut.



Neu Asymetrische Formen und ein nebeneinander von Arbeitsplätzen und Ruhezeiten sind das Konzept.

TV-Firmen ein. Im Galeriehaus werden es Kunstbetriebe und Galerien sein, im Kontorhaus etliche Büros für Werbeagenturen oder auch Handelsfirmen. Für den kom-

pletten Umbau der 37 000 Quadratmeter Gewerbefläche haben die Schwanenhöfe-Macher gut 50 Millionen Euro investiert. 60 bis 80 Mietparteien werden in die insge-



Alt Die alte „Werkstatt“ hat insgesamt 3200 Quadratmeter auf drei Ebenen.



Alt Die imposanten Werkshallen sind völlig entkernt worden und werden jetzt saniert.



Alt Das „Galeriehaus“ hat 7100 Quadratmeter Fläche auf fünf Ebenen.

samt zehn renovierten Gebäudekomplexe einziehen. Der Clou: Die Auswahl durch Walten und seine beiden Partner ist hart. Es geht nicht um einen möglichst hohen

INFO

120 Arbeitsplätze

Wenn das ehemalige Dr. Thompson's-Gelände in **Flingern** Ende des Jahres fertig ist, sollen dort mal mindestens 1200 Menschen arbeiten.

Mit dem Musicalhaus **Capitol** und dem **Tanzhaus NRW** gilt die Erkrather Straße als eine der Kulturadressen der Stadt. Hier proben unter anderem auch das Schauspielhaus und die Oper.

Mietzins, der zu erzielen ist, sondern um eine optimale Mischung an Menschen und Firmen.

Im November diesen Jahres sollen alle Gebäude fertig sein, dann könnten alle Flächen genutzt werden. Derzeit sind gut die Hälfte vermietet, Ende des Jahres soll alles weg sein, hofft Walten.

Ein Blick auf die derzeitige Mieterliste lässt eine spannende Mischung erwarten, die selten ist in solchen Arbeitsvierteln. Da ist eine selbstständige Yoga-Meisterin, eine Werbeagentur, ein Mode-Label aus Holland, eine Softwareschmiede und ein Fitnessstudio genauso wie ein Theater. „Nur so funktioniert auch eine solche Arbeitswelt.“ Drei Restaurants, natürlich alle ganz speziell, werden auf dem Gelände Platz finden. Das Erste mit Bar und eröffnete bereits im alten Kraftwerk: das „Dr. Thompson's“

Walten und seine Partner wollen natürlich eine ordentliche Rendite des Investments. Doch anders als viele andere Projektentwickler will er die fertige Immobilie nach Fertigstellung nicht verkaufen. „Wir werden die Schwanenhöfe dauerhaft weiterbetreiben“, sagt Walten. Nur so könne man auch künftig die richtige Mischung der Mieter steuern.