

## Wohnen mit allen Finessen am Rhein

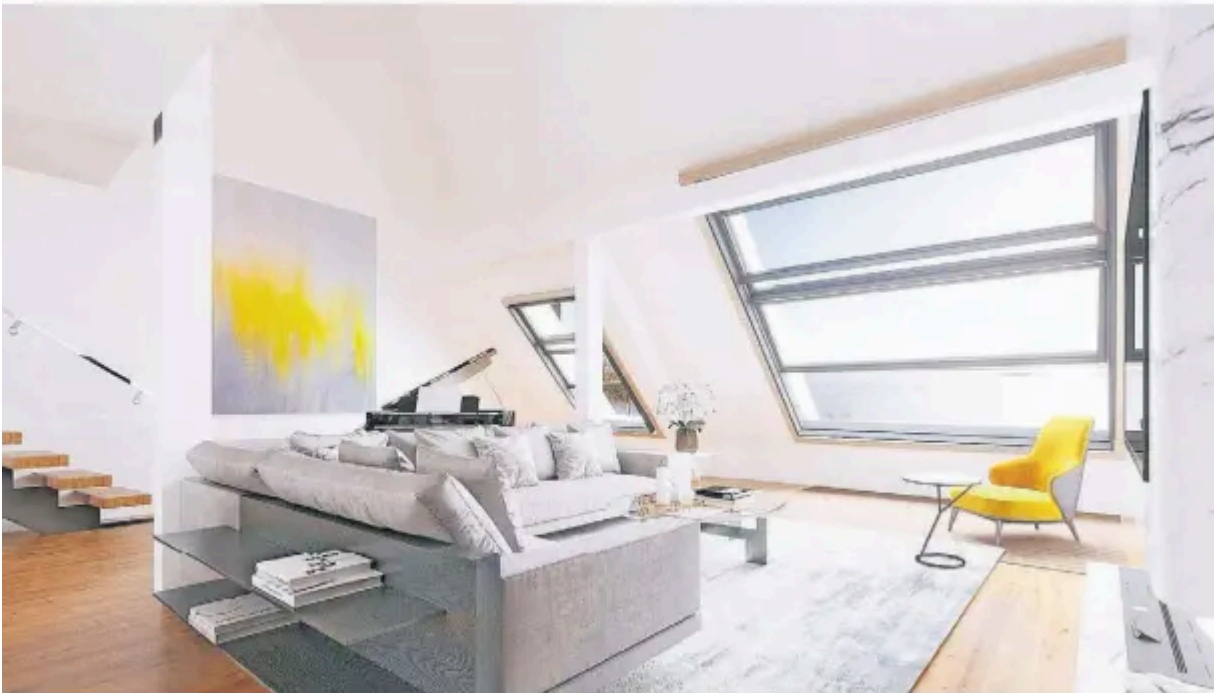
Die Arbeiten am alten Zollamt sind auf der Zielgeraden. Der Neubau ist in Kürze fertig. Im Altbau können künftige Wohnungsbesitzer noch Gestaltungswünsche äußern. Das Konzept für den denkmalgeschützten Bau ist außergewöhnlich.

---

Rheinische Post Kleve · 17 Feb. 2024 · VON MARKUS BALSER

---

Mit seinem markanten Türmchen und der Glaskuppel ist das alte Hafen-Zollamt ein Blickfang am Beginn der Rheinpromenade. Seit der Zoll Anfang der 2000er Jahre diesen Standort aufgab, ist das Gebäude ungenutzt. Ideen gab es viele. Pläne für ein Hotel wurden schnell wieder über Bord geworfen. Seit gut 14 Jahren steht fest, dass hier Wohnungen entstehen sollen. Aber auch mit diesem Vorhaben gab es immer wieder Schwierigkeiten. Investoren sprangen ab, Projektentwickler wechselten. Doch jetzt sind die Arbeiten am alten Zollamt auf der Zielgeraden: In Kürze werden die 16 Wohnungen des Neubaus auf der Rückseite zum Fischerort bezugsfertig sein. Mit Küchen sind sie bereits ausgestattet. Und auch am Altbau (14 Wohnungen) geht es nun schnell voran.



Für das besondere Objekt hat sich die von Investor Theo Jansen (RVG Real Estate) beauftragte Immobilien-Projekt-Management Kooperation (IPM) aus Tönisvorst auch etwas Besonderes einfallen lassen: „Wohnen wie im Hotel“ lautet der Slogan für den gesamten Gebäudekomplex, der ausschließlich mit Eigentumswohnungen versehen ist. Wer hier einzieht, kauft mit den Wohnungen, die zwischen 67 und 172 Quadratmeter groß sind, einen Rund-Um-Service gleich mit. Gewährleistet wird das durch einen Concierge, der sich um die Bedürfnisse der Bewohner kümmern soll. Er hat seinen Empfangsbereich im Erdgeschoss des Treppenhauses. „Der Concierge arbeitet wie ein Butler oder eine Hausdame. Ob es um Besorgungen geht, das Buchen von Tickets oder die Organisation von Unternehmungen oder Feierlichkeiten – all das kann er für die Bewohner übernehmen“, sagt Mario Paufler von „Century 21“.

Das Gocher Immobilienmaklerbüro hat die Vermarktung der Wohnungen übernommen. Paufler ist sich sicher: „Das Wohnkonzept für das alte Hafen-Zollamt ist für den Niederrhein einmalig und für Emmerich sicherlich ein Gewinn.“

Neben der hochwertigen Ausstattung der Wohnungen – unter anderem hat jede Einheit eine eigene Wärmepumpe – und den angebotenen Service-Leistungen durch den Concierge gehören auch besondere Gemeinschaftsräume zum Konzept. Etwa im Turm des Altbaus, der als Wein- oder Cocktaillounge genutzt werden kann, den Blick auf den Rhein inklusive. Aber auch eine

Sauna, eine Salzgrotte und ein Fitnessraum stehen den Bewohnern zur Verfügung. „Die Idee dahinter ist auch ein Gemeinschaftsgedanke. In Mehrfamilienhäusern vereinsamen Menschen oft. Das soll hier nicht der Fall sein“, erklärt Paufler.

Obwohl es 25 Stellplätze geben soll, können die Bewohner theoretisch auch auf ein eigenes Auto verzichten. Zwei Elektrofahrzeuge können genutzt werden, eines davon sogar mit Fahrer. Ebenfalls Bestandteil des Konzeptes: Wer Besuch bekommt, der mehrere Tage bleiben

will, muss nicht die Bettcouch ausklappen, sondern kann kostenlos eines von zwei Gästezimmer buchen. Um die realisieren zu können, haben die Planer sogar auf zwei weitere mögliche Wohnungen verzichtet.

Auch für die Wohnungen selbst haben sich die Projektentwickler, die auf den Umbau denkmalgeschützter Gebäude spezialisiert sind, einiges einfallen lassen. Etwa für die, die sich im Dachgeschoss befinden. Sie haben zwar keinen Balkon, dafür aber eine Empore und ein großes Panoramafenster, das sich wie ein Cabrioverdeck automatisch öffnen lässt. Der Blick auf den Rhein erhält dadurch noch einmal eine besondere Note.

Das alte Hafen-Zollamt wurde in den 1950er Jahren gebaut. Es steht unter Denkmalschutz. Dementsprechend mussten auch viele Bestandteile des Gebäudes erhalten bleiben. Etwa das Treppenhaus und die Eingangstüren. Und natürlich auch das große Münstermann-Glasfenster. Das Kunstwerk wird gerade restauriert. Wenn es fertig ist, wird es wieder installiert. Diesmal allerdings hinter einen großen Fensterfront, durch die es gut sichtbar bleibt und zugleich geschützt wird.

„Bauen im Denkmalschutz ist sehr aufwendig und teuer“, weiß Mario Paufler. Die Wohnungen haben auch deshalb ihren Preis. Er liegt je nach Größe gestaffelt zwischen 250.000 und 850.000 Euro. „Das kann sich nicht jeder leisten, aber viele können es“, sagt der Makler, der auch auf die hohen Afa-Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger und Eigennutzer hinweist.

Erste Wohnungen, die übrigens alle barrierefrei sind, wurden schon verkauft, einige sind reserviert. Wer jetzt noch zugreift, kann mit den Planern noch individuelle Gestaltungswünsche für die Wohnungen im Altbau besprechen.