



DAS BEDEUTENDSTE INDUSTRIEDENKMAL IM RHEINISCHEN KOHLEREVIER



GRUBE CARL
Köln-Frechen

**ATTRAKTIVE LOFTWOHNUNGEN
IM INDUSTRIEDENKMAL**

HISTORIE

AUS GESCHICHTE WIRD ZUKUNFT

DIE GRUBE CARL IST DAS BEDEUTENDSTE INDUSTRIEDENKMAL IM GESAMTEN RHEINISCHEN KOHLEREVIER.

1905
Heinrich Daelen gründet die Grube Carl auf einem über 60 Millionen Quadratmeter großem Grubenfeld, benannt nach dem ersten Besitzer, Carl Sutor.

1907
Die Grube Carl produziert die ersten Briketts.

1928–1930
Verdoppelung der Kapazität mit inzwischen 6 Fabrikgebäuden, darunter das beeindruckende Trocken- und Pressenhaus.

1945
Einer der zahlreichen Bombenteppiche zerstört Teile der Anlage, das alte Pumpenhaus und der Brikettschuppen brennen ab.

1945
bereits im selben Jahr wird der Betrieb wieder aufgenommen.

1954
Die Bergarbeitersiedlung Grube Carl entsteht.

1995
Durch neue Energieträger wie Heizöl und Erdgas hat sich der Brennstoffmarkt grundlegend gewandelt. Der Betrieb der Grube Carl wird nach 90 Jahren eingestellt.

2004–2005
In Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde haben die Stadt Frechen und die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) die historische Anlage zum Industriedenkmal erklärt und zur Restaurierung freigegeben. Die SEV GmbH erwirbt zunächst das Gebäude des Nassdienstes und im folgenden Jahr das gesamte Industriedenkmal mit dem Trocken- und Pressenhaus, dem Niederdruckkesselhaus und der übrigen Fabrikgebäude.

LEBEN UND WOHNEN IN EINER NEUEN DIMENSION

Lange Zeit nach der Schliessung der Grube Carl lag das ganze Gelände brach, niemand konnte mit der auf 11 Hektar angewachsenen Fläche etwas anfangen.

Mit umfassender und langjähriger Kenntnis und Erfahrung bei der Restaurierung und Sanierung von Industriedenkmalen haben sich die SEV GmbH als Bauträger und die MANA Projektmanagement GmbH für Marketing und Vertrieb entschieden, dieses einmalige Projekt mit neuem Leben zu erfüllen.

Mit unserer Jahrzehnte langen Erfahrung und über 100 bereits sanierten Gebäuden, ist es für uns eine besondere Freude, dieses Denkmal zu sanieren. Es entspricht genau unserer Philosophie, Geschichte mit modernstem Wohnen zu verbinden. Die Grube Carl ist das speziellste Projekt, weil in Architektur, Lage und Umgebung einzigartig und nicht zu übertreffen.

Auf einer beeindruckenden Fläche von elf Hektar rund um die unter Denkmalschutz stehenden sechs Gebäude entsteht der neue Stadtteil „Grube Carl“ angrenzend an den rund achzehn Hektar großen Naturpark, wo 2005 auf der Marienwiese der Weltjugendtag gefeiert wurde. In enger Zusammenarbeit mit der SEG (Stadtentwicklungsgesellschaft) und der Denkmalschutzbehörde wurde durch das Abtragen einiger alter Gebäude Raum geschaffen, um den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden die verdiente Ausdruckskraft zu verleihen.

Diese werden durch ein zukunftsweisendes Konzept eine neue Art des Wohnens ermöglichen.

Die Gebäude von Werkstatt und Verwaltung sind bereits saniert, im ehemaligen Nassdienst entstanden nach hochwertiger und aufwendiger Sanierung 18 großzügige Loftwohnungen.

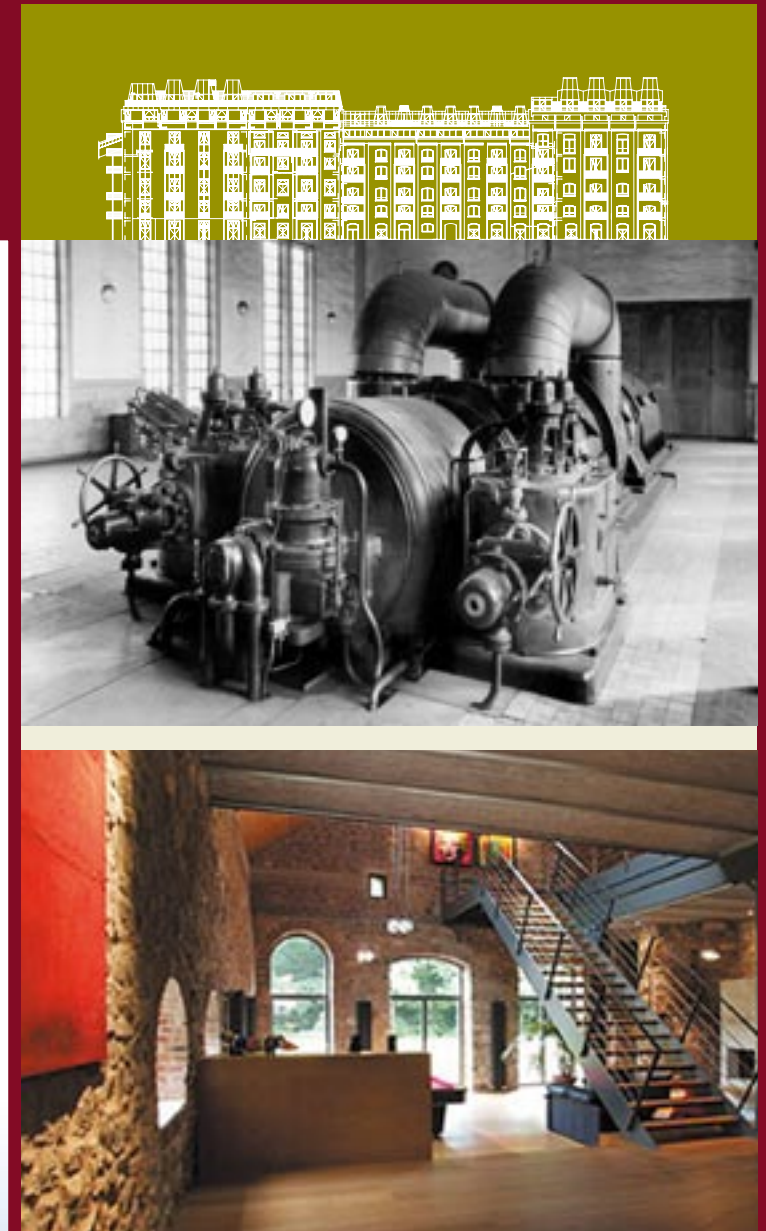
Mit dem Umbau des Trocken- und Pressenhauses wurde inzwischen begonnen, hier entstehen in 3 Bauabschnitten 8 Stadthäuser, 69 repräsentative Loftwohnungen, teilweise auf drei Ebenen mit großen Balkonen und mit spektakulären Terrassen.

Im davor liegenden ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Lager des Niederdruckkesselhauses entstehen auf 2 Ebenen Garagengebäude. Das alte Niederdruckkesselhaus selber wird zu 8 Einfamilienhäusern umgebaut, deren Gärten sich später auf dem Dach der Garagengebäude befinden.

Bis zum Jahre 2008 werden alle Gebäude saniert sein.

Bis 2010 wird der ganze Stadtteil mit einem eigenen Marktplatz und der kompletten Infrastruktur versehen sein, mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und weiteren Einfamilienhäusern. Geplant ist auch eine Straßenbahn-anbindung von Köln direkt zur Grube Carl.

Wann wohnen Sie oder Ihre Kunden in Ihrem Loft mit Blick auf den Kölner Dom und die Marienwiese? – Denn nichts ist so stark wie eine Idee, deren Zeit gekommen ist –



DER BESONDERE REIZ

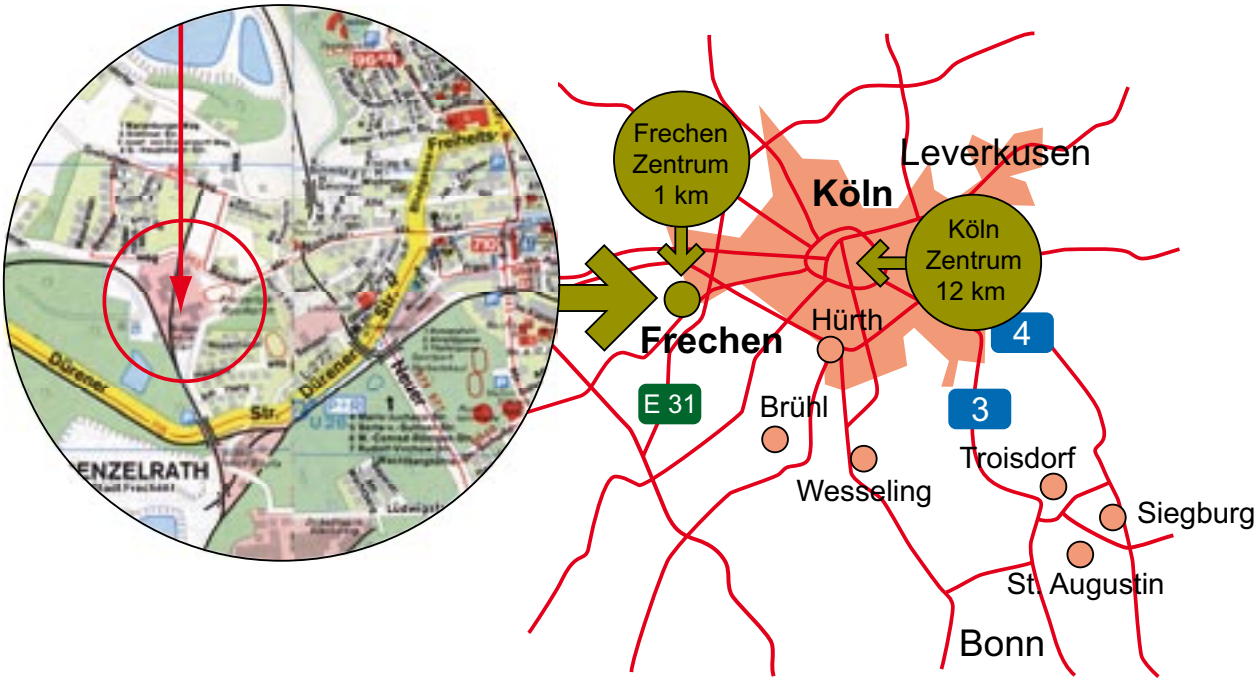
Noch nie konnten Sie in einem geschichtsträchtigen Fabrikgebäude, vereint mit hochwertigster modernster Technik wohnen, das Flair der alten Zeit spüren und dazu inmitten eines Naturparks leben. In unmittelbarer Nähe zur Stadt Köln. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind zu Fuß erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss ist nur drei Kilometer entfernt.

INTERESSANTE STEUERLICHE MÖGLICHKEITEN

Nach Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege, betragen die bescheinigungsfähigen Herstellungskosten ca. 90 % des Kaufpreises und können somit nach §§ 7i (Abschreibung) und 10f (Sonderausgaben) EStG steuermindernd geltend gemacht werden.



ÜBERBLICK



LEBENDIGES
STADTEIL-ZENTRUM –
URBANES LEBEN NEBEN EINEM
NATURSCHUTZGEBIET

Der neue Stadtteil Grube Carl profitiert neben seiner Nähe zur Natur und zu den Städten von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Frechener Innenstadt mit ihrer lebendigen Einkaufszone ist nur einen Kilometer entfernt. Bis zum Autobahnkreuz Köln-West sind es vier und bis zum Kölner Dom zwölf Kilometer. Insgesamt entstehen hier direkt neben einem Naturschutzgebiet, unweit der Marienwiese, die Schauplatz des Weltjugendtages 2005 war, in den nächsten Jahren auf elf Hektar 1.850 Wohneinheiten mit Nahversorgungseinrichtungen und Freizeitanlagen auf weiteren 18 Hektar.

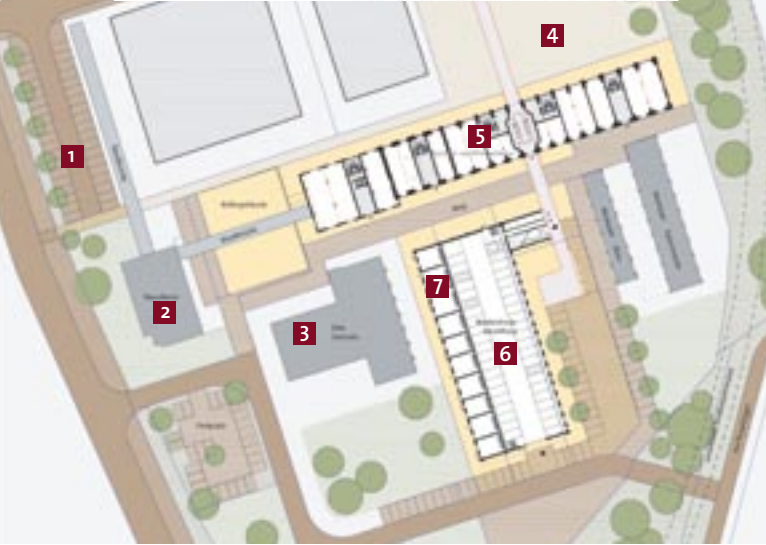
RECHENBEISPIEL FÜR EINE WOHNUNG MIT 94 m²

Mann, ledig, zVE 60.000 EUR, 9 % KiSt.

Kaufpreis	188.000 €	steuerliche Betrachtung	2006	2007–2017	
+ Nebenkosten inkl. Bauzeitinsen	15.980 €	Verluste aus V+V	24.071 €	193.809 €	
= Gesamtaufwand	203.980 €	Steuerersparnis	11.613 €	96.479 €	
Eigenkapital	0,00 €	Liquiditätsbetrachtung	2006	ab 2007–2013	ab 2014–2017
Finanzierungssumme	203.980 €	Überschuss	10.134 €	566 €/Monat	430 €/Monat

VORTEILE

- Sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis
- Steuervorteile durch Denkmalschutz
- 90 % des Kaufpreises sind steuerlich relevante Erstellungskosten
- Interessant für Kapitalanleger und Eigennutzer
- Hochwertige Materialien
- Große Terrassen und Balkone
- Fünf Treppenhäuser mit Aufzügen
- Großzügiger Kellertrakt
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Nur 12 km bis zur Kölner Innenstadt
- 79 Garagenplätze in denkmalgeschützter Garage
- Betreuung durch ein Experten-Team mit 25 Jahren Erfahrung



- 1 Parkplatz
- 2 Nassdienst (fertiggestellt)
- 3 Elektrozentrale
- 4 Marktplatz
- 5 Trocken- und Pressenhaus
- 6 Garagengebäude
- 7 8 Stadthäuser

DAS PROJEKT

Ganz in der Nähe zu den Innenstädten von Köln und Bonn entwickelt sich rund um die historische Fabrik Grube Carl in Frechen ein neuer Stadtteil. Die beeindruckende Anlage selbst steht unter Denkmalschutz und wird durch die hochwertige Sanierung zum Zentrum neuer Lebens- und Wohnkultur. Im ehemaligen Trocken- und Pressenhaus der Brikettfabrik entstehen 69 hochwertige Lofts zwischen 56 und 191 m². In weiteren denkmalgeschützten Gebäuden der Grube Carl entstehen 79 Stellplätze im Parkhaus, zehn außergewöhnliche Stadthäuser, weitere Loftwohnungen sowie Gewerbe- und Büroeinheiten.



AUSSTATTUNG

AUFWÄNDIGE KERNSANIERUNG NACH AKTUELLSTEN VORGABEN

Ein Teil der Fabrikanlage Grube Carl wird durch Restaurierung, Umnutzung und Umgestaltung zu einer Eigentumswohnanlage. Oberstes Gebot ist die Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde und die mögliche Einhaltung der heutigen DIN-Vorschriften zur Erlangung einer hochwertigen Wohnqualität.

Alle Fenster sind gemäß Wärmeschutzvorschriften und in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde zu erneuern. Die Dächer und Dachdecken bestehen aus Stahlbeton und sind in ihrer jetzigen Form weitgehend zu erhalten, bzw. neu zu errichten. Sämtliche Dachabdichtungen werden entfernt und durch einen wärmegeprägten Aufbau erneuert. Die Fassade wird gereinigt, ausgebessert und komplett verfugt.

Das Gebäude wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit isoliert.

Das Gebäude wird über fünf Treppenhäuser erschlossen, die im Erdgeschoss jeweils von Süd nach Nord durchgängig verbunden sind.



Die Treppenhäuser werden mit Stahlbetontreppen und jeweils einem rollstuhlgerichten Personenaufzug neu errichtet. Die Treppenhäuser erhalten im obersten Geschoss einen Rauchabzug, der von dort und vom Erdgeschoss aus bedienbar ist.

Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss erhalten bodentiefe Fenster mit vorgelagerten Freiflächen. Alle Wohnungen erhalten Balkone/Loggien bzw. die Wohnungen im 5. und 6. Obergeschoss eine Dachterrasse. Die Balkone werden als Stahlkonstruktion auf Stützen an der Süd-, und Westseite angebracht. Die Dachterrassen liegen auf der Südseite.



Ein Ingenieurbüro wird ein Schall- und Wärmegutachten erstellen. Es wird versucht, den höchstmöglichen Schall- und Wärmeschutz nach den neuesten DIN-Normen zu erreichen.

Es ist eine zentrale Warmwasserversorgung und eine zentrale Heizung für das Gebäude vorgesehen. Um den Charakter des Gebäudes zu erhalten, werden Radiatoren und Heizkörper und keine Fußbodenheizung eingebaut. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Isolierverglasung. In den Treppenhäusern werden die kleinteiligen Sprossengitter vor den Fenstern erhalten und so bleibt der Charakter der Fabrikfenster bestehen.

Als Ausstattungsmerkmale erhalten alle Eigentumseinheiten in Wohn- und Schlafräumen sowie Dielen Parkettböden und Wände in Putzoptik; WC's und Bäder erhalten Böden in Feinsteinzeug und Wandfliesen türhoch.

Angrenzend an das Gebäude wird an der Westseite ein großzügiges Kellerbauteil errichtet. Hier werden die Abstellräume der Wohnungen vorgesehen.

Südlich des Gebäudes werden in einem separaten ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Lagergebäude auf zwei Ebenen Garagenplätze errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die „Von-Klespe-Straße“.

Insgesamt handelt es sich um eine hochwertige Restaurierung und Erneuerung des gesamten Gebäudes.

MERKMALE



GRUNDLEGENDE AUSSTATTUNG

- Zentrale Heizung
- Telefon- und TV-Anschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
- Sprossenfenster in den Treppenhäuser
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Höchstmöglicher Schall- und Wärmeschutz
- Holzfenster mit Isolierverglasung

AUSSTATTUNG DER WOHN-EINHEITEN

- Wohnräume mit Dielen-, Parkettböden
- Waschmaschinenanschluss in Bad oder Küche
- Eingangstüren glatt und massiv
- Nassbereiche türhoch mit Wandfliesen
- Nassbereiche mit Böden in Feinsteinzeug
- Wohnräume mit Wänden in Putzoptik



REFERENZEN (AUSZUG)

Achim Beckmann, die Treukontor AG und die SEV GmbH restaurieren und bauen seit 25 Jahren denkmalgeschützte Immobilien im Kölner Raum. Circa 50 Immobilien mit 1.000 Bauherren und einem Gesamtvolumen von 250 Mio. Euro wurden fertig gestellt und finanziell und steuerlich abgerechnet.

- Uferstraße 23, Köln-Rodenkirchen
- Friesenstraße 49, 50670 Köln
- Lübecker Straße 7, 50668 Köln
- Am Rothenberg 8–10/Buttermarkt 9–19, 50667 Köln-Altstadt
- Gilbachstraße 26, 50672 Köln
- Herwarthstraße 5, 50672 Köln
- Gründervilla Köln-Mitte, Herwarthstraße 17, 50672 Köln
- Haus Traar, Elfrather Mühle, Elfrather Weg 3, 47802 Krefeld
- Lindenstraße 69, 50674 Köln
- Brabanter Straße 55, 50672 Köln
- Stollwerkfabrik, Köln, Anno -Riegel
- Ständehaus Gladbacher Straße 17 – 19, 50672 Köln
- City Hotel (Viktoria) Worringer Straße 23, 50668 Köln
- Fabrikgebäude, An der Eickesmühle 32, 41238 Mönchengladbach
- Liebfrauenhaus, Adamsstr. 40A/Seidenstr. 30–32, 51063 Köln-Mülheim
- Fabrikgebäude, Luxemburger Str. 72, Köln-Innenstadt
- Fabrikgebäude, Berrenrather Str. 188, 50937 Köln-Sülz
- Vorderhaus, Berrenrather Str. 186–190, 50937 Köln-Sülz
- Antwerpener Str. 55, 50672 Köln, Belgisches Viertel



VERTRIEB UND MARKETING:

mana
Projektmanagement

Telefon: 0611-3608820
Fax: 0611-4503187
E-Mail: willkommen@mana.ag

BAUTRÄGER:

SEV GmbH
Antwerper Str. 55
50672 Köln
Tel.: 0221-55 40 48-0

www.industriedenkmal-grube-carl.de