

Das „erste Haus am Platze“ erstrahlt in neuem Glanz

In wenigen Wochen wird das für die TLG Immobilien GmbH wiederaufgebaute „Hotel de Saxe“ am Dresdner Neumarkt als „Vier-Sterne-plus“-Haus seine ersten Gäste empfangen. Schon heute ist die Nachfrage nach der von der Steigenberger Hotels AG betriebenen Immobilie sehr groß.

Als der Vater von Heinz Rühmann seinerzeit in Breslau verstarb, fragte die Mutter des großen Schauspielers den Sohn, in welcher deutschen Stadt er fortan mit ihr leben wolle: München oder Dresden? Sie gab die Antwort gleich selbst: München, denn Dresden könne sich die Familie nicht leisten. Die Anekdote zeige, sagt Berndt Dietze, dass die Stadt lange sehr wohlhabend gewesen sei, wovon auch die im Krieg zerstörte prächtige barocke Bebauung rund um die im Oktober vergangenen Jahres zum zweiten Mal geweihte Dresdner Frauenkirche zeuge. Grund Nummer zwei für das Engagement des Geschäftsführers der Baywobau Dresden Baubetreuung GmbH an diesem zentralen Ort der sächsischen Landeshauptstadt: München sei die schönste Stadt Deutschlands, Dresden aber die Europas. Standortvorteile ergäben sich darüber hinaus aus der erstarkenden Wirtschaft der Elbmegropole und den wachsenden Touristenzahlen.

Engagement mit starkem Partner

Auch die TLG Immobilien glaubt an die Zukunftsfähigkeit der Dresdner Innenstadt. „Der Neumarkt wird sich zu einer la-Lage entwickeln“, gibt sich Klaus-Dieter Schwensen überzeugt. Der Leiter der Niederlassung Süd von Ostdeutschlands größtem Immobilienkonzern „will 60 Jahre nach der Zerstörung einen Beitrag leisten, um die Wunden des Krieges schließen zu können“. Mit der Steigenberger Hotels AG konnte für das im neuen Glanz erstrahlte Haus zudem ein starker Partner gewonnen werden, der einen langjährigen Pachtvertrag unterzeichnete. 33 Mio. EUR hat die TLG Immobilien in die Hand genommen und Mehrheitsanteile an



Mit viel Liebe zum Detail wurde für die TLG Immobilien das 1888 abgerissene „Hotel de Saxe“ (li.) gegenüber der Dresdner Frauenkirche wieder aufgebaut.

der Objektgesellschaft Hotel de Saxe, an der Frauenkirche GmbH & Co. KG sowie an der Komplementärgesellschaft Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH übernommen. Für das Unternehmen ist diese Beteiligung das zweitgrößte Engagement in der Dresdner Innenstadt nach dem Einstieg in das 180 Mio. EUR teure Shoppingcenter Altstadt Galerie.

Rokoko und Moderne

Dem Beobachter präsentiert sich die neue Adresse auf dem 2.010 m² großen Grundstück gegenüber der Frauenkirche als ein Ensemble aus fünf Häusern. Die wunderschöne Rokoko-Fassade und barocke Elemente finden sich kombiniert mit zwei harmonisch eingefügten Neubauten. 70% der historischen Fassaden musste die Baywobau als Initiator und Projektentwickler „eins zu eins“ zu neuem Leben erwecken – so verlangen es die für den Neumarkt geltenden städtebaulichen Vorschriften. Was von außen lebendig und städtebaulich prägend aussieht, hat den Architekten, die für das Innere des Gebäudes zuständig waren, jedoch viel Kopfzerbrechen bereitet. Hinter den fünf unterschiedlichen Fassaden verbirgt sich nämlich ein einziges modernes Hotel mit durchgehenden Etagen – mit der Folge, dass sich die Fenster in einigen Räumen auf „Normalhöhe“ befinden können, andere dagegen im Extrem bis auf den Fuß-

boden reichen müssen. „Hier für jedes Segment eine pfiffige Lösung zu finden, war gar nicht so einfach“, sagt Dietze. Doch das Ergebnis überzeugt. So entstand zum Beispiel ein Dachzimmer mit einem ungetrübten Blick auf die Frauenkirche – direkt aus einem Bett in einer Fensternische.

Die Gesamtimmobilie hat 8.385,70 m² gewerbliche Nutzfläche. 6.746 m² umfasst das Hotel mit 178 mindestens 29 m² großen Gästezimmern, sieben Suiten, zehn Tagungsräumen für bis zu 160 Personen und einem ebenerdigen Ballsaal, in den von der Moritzgasse her durch extra breite Türen sogar ein Auto fahren kann.

Mit dem Porsche in den Ballsaal

„Wer weiß“, sagt Dietze-Kollege Claus Fiebig, „Porsche ist schließlich in Dresden, vielleicht wollen die ja mal hier eine Präsentation machen.“ Betreten wird der Festsaal durch eine Eingangshalle mit kathedralenartig gewölbtem gläsernem Dach. Das Haus wird durch einen Fitness- und Wellnessbereich ergänzt. Auf ein Schwimmbad wurde verzichtet, „schließlich sind wir ja kein typisches Ferienhotel“. Ladenlokale und Restaurants mit insgesamt 1.449,3 m² Mietfläche runden die Anlage ab. Gewonnen werden konnten ein Juwelier, ein Modehaus und ein Anbieter von Kosmetikartikeln. Man versteht sich als „erstes Haus am Platze“ – was zweideutig zu interpretieren sei, sagt Dietze: nämlich das schönste und beste Haus zum einen und das Gebäude, das am ehesten fertig ist zum anderen.



Bild: Baywobau

Erstes Hotel im Portfolio

Mit dem Einstieg beim „Hotel de Saxe“ holt sich die TLG Immobilien das erste Hotel ins Portfolio. Am Rosenmontag des Jahres 2004, so die Historie, wollte Dietze die bis ins Detail ausgehandelten Verträge mit einem rheinländischen Endinvestor beurkunden lassen. Da der Rosenmontag im Rheinland für ein solches Vorhaben aber ein schlechter Zeitpunkt ist, vertagten sich die Geschäftspartner auf den darauf folgenden Donnerstag. Doch statt die närrischen Tage mit Trinken und Feiern zu verbringen, telefonierten die Westdeutschen am Faschingsdienstag ins Sächsische und sagten den Termin ab. Nachvollziehbare Gründe fanden sich dafür nicht.

Damit schlug die Stunde von Klaus-Dieter Schwensen. Schnell war er von Dietzes Begeisterung für das Hotel angesteckt, ließ den Funken nach Berlin in die Chefetage überspringen, und auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real im Oktober 2004 griff die TLG Immobilien schließlich zu. „Die Lage und der stabile Partner überzeugten.“

Dort, wo ehemals die altherwürdige Salomon-Apotheke im 1888 abgerissenen Haus Pillen und Salben feilbot, wird ab Frühjahr

dieses Jahres gutbürgerliche sächsische Küche angeboten. Nicht ganz so schön, aber halt nicht zu ändern ist die Einfahrt zur Tiefgarage. Ohne die 410 Stellplätze unter dem Neumarkt hätten weder das „Hotel de Saxe“ noch all die anderen Bauvorhaben rund um den Neumarkt gebaut oder angeschoben werden können. Da die Baywobau gemeinsam mit der Agiv Real Estate AG, Hamburg, den 10 Mio. EUR teuren Bau für die Q-park GmbH & Co. KG, Düsseldorf, realisierte, „haben wir die Einfahrt eben in unser Projekt genommen. Ging nicht anders“, zuckt der Chef die Schultern.

Tagungsräume werden Büros

Die ursprünglich geplanten 190 m² Bürofläche konnten die Verantwortlichen wieder streichen. Als sich Steigenberger im Jahre 2003 den prominenten Standort gegenüber der Kirche sicherte, hieß es gleich: Wir brauchen mehr Tagungsräume. Dieses Segment ist im Kommen. Fest steht ebenfalls, dass nicht nur der Tagungstourismus in Dresden boomt. Die Hotellerie der Stadt verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2005 rund 10% mehr Übernachtungen. Von diesem Kuchen will sich die TLG Immobilien ein schönes Stückchen abschneiden. Es scheint zu gelingen: Bereits jetzt ist ein Drittel des für das ganze Jahr 2006 angepeilten Umsatzes über Buchungen abgesichert.

Impressum:

„Fokus Ostdeutschland“ ist eine Sonderveröffentlichung der Immobilien Zeitung Verlags GmbH und entsteht in Kooperation mit der TLG Immobilien GmbH.