

# Private Investoren entdecken das Hospitalviertel

Mit zwei größeren Umbauprojekten kommt zur Jahresmitte die schon seit langem gewünschte Belebung in Gang

Sanierungsgebiet ist das Hospitalviertel bereits seit 2007, jetzt künden sich die ersten sichtbaren Belebnungsmaßnahmen an. Ein leeres Bürohaus wandelt sich zum Hotel, in einem anderen wird sich das Erdgeschoss für Handel und Gastronomie öffnen.

Von Hildegund Oßwald

Wer sich von der Königstraße aus über die Büchsenstraße auf den Weg ins Hospitalviertel macht, dem wird der Bruch zwischen pulsierendem Stadtleben und leblosem Stadtquartier an der Kreuzung mit der Hospitalstraße schlagartig bewusst. Auf der einen Straßenseite locken Läden und Freiluftgastronomie Bummler und Mittagspäusler in Scharen. Gegenüber jedoch, zum Hospitalviertel hin, herrscht bedrückende Stille, ja Tristesse. Meter an Meter reihen sich mit dunklen Vorhängen verhangene Fensterscheiben der zum Teil verwaisten Bürogebäude, es gibt keinen Grund, die Straßenseite zu wechseln – von einem Besuch der Hospitalkirche oder einer der vielen kirchlichen und sozialen Einrichtungen drum herum abgesehen.

Doch die tristen Tage in der Hospitalstraße scheinen gezählt. Nicht nur, dass das Bibelmuseum, wie berichtet, mit einem Umzug in den Hospitalhof liebäugelt, der selber mit großem Aufwand modernisiert und umgebaut wird. Nachdem die Stadt dieses einst wohlhabende Innenstadtquartier zum Sanierungsgebiet erklärt hat, haben es nun auch die ersten privaten Investoren entdeckt. Trotz der allgemeinen Wirtschaftskrise wollen sie im Sommer einige Millionen Euro in die Hand nehmen und alten Bürohäusern behutsam, aber sichtbar neues Leben einhauchen. An der Ecke Büchsen-/Hospitalstraße dürfte dann künftig so mancher gerne die Straßenseite wechseln.

## Platz für Gastronomie und Handel

Die Polis Immobilien AG aus Berlin nennt ihr Engagement nicht unbescheiden „Das Quartier“. Sie hat bereits vor geraumer Zeit die Gebäude Büchsenstraße 26, 26 b, 28 und Heustraße 1 erworben und nun ein Gesamtkonzept zur Aufwertung und Weiterentwicklung der insgesamt 15 000 Quadratmeter entworfen. In den Gebäuden wird auch nach



Das erweiterte Hotel Astoria wird sich mit neu gestalteter Fassade zur Langen Straße öffnen, an der Ecke Hospital-/Büchsenstraße lassen Gastronomie und Läden die Bürotristesse von heute vergessen. Visualisierung und Entwurf Robi Wache (oben) Polis Immobilien AG (links) Foto Achim Zweygarth

dem umfassenden Umbau in vielen Büros gearbeitet werden – aber eben nicht mehr nur das. Neben modernen Büros und einer zusätzlichen Büroetage mit Panoramaterrasse sowie zwei neuen großen Dachwohnungen entstehen im Erdgeschoss zur Hospital- und Büchsenstraße auch neue Flächen für Gastronomie und Handel.

Das heißt, dass Passanten nicht mehr graue Vorhänge passieren müssen, sondern hinter großen Fensterfronten städtisches Leben beobachten und erleben können. „Die geplante Gastrofläche ist 948 Quadratmeter groß, könnte aber bei Bedarf auf 1445 Quadratmeter, also über das gesamte Erdgeschoss, ausgedehnt werden“, sagt Grit Pauli von der von Polis beauftragten Agentur Hoschke & Consorten. Auch ein Teil des grünen Innenhofes mit Wasserspielen, der den Mieter zur Verfügung stehe, gehöre zur Gastrofläche. Verträge, so Pauli, gebe es noch keine, aber es würden bereits Gespräche mit

Interessenten geführt. Mit den Umbau- und Sanierungsarbeiten will die Polis AG im Juli beginnen, bis zum ersten Quartal 2010 soll „Das Quartier“ fertig sein.

Auch an der Ecke Hospitalstraße/Lange Straße würden private Investoren gerne zur Jahresmitte loslegen, so das in diesen Tagen eingereichte Baugesuch bis zum Sommer genehmigt ist. Wie berichtet, will das Dreisternehotel Astoria seine Kapazität auf 120 Zimmer verdoppeln, die Erweiterung erfolgt über ein benachbartes Bürohaus in der Hospitalstraße 27, das seit Jahren leersteht.

#### Aus Büros werden Hotelzimmer

Die Blue Estate, eine Vermögens- und Immobilienverwaltungsgesellschaft der Südwestbank, investiert über eine Objektgesellschaft zehn bis elf Millionen Euro. Der Zeitplan sieht bei laufendem Betrieb ein Jahr für

den Umbau und zum Sommer 2010 den Bezug des neuen Hoteltrakts vor, danach soll das bisherige Hotel etagenweise modernisiert werden. Wichtig für die Belebung des Viertels: der Hoteleingang wird an die Ecke Hospital-/Lange Straße gelegt und künftig viel deutlicher in Erscheinung treten, im Erdgeschoss wird man zudem ins Foyer und den Frühstücksraum schauen können. Die Blue Estate sieht im Hospitalviertel viel Zukunftspotenzial und schaut sich bereits nach weiteren Projekten um. „Wir reden mit dem einen oder anderen im Viertel, aber noch ist nichts unterschriftsreif“, so der Geschäftsführende Gesellschafter Axel Ramsperger.

In der Anwohnerschaft wie im Rathaus setzt man bekanntlich auch darauf, dass das Hospitalviertel durch Um- und Neubauten wieder verstärkt zu einer innerstädtischen Wohnadresse wird. Auch dafür ist das Interesse der Investoren inzwischen geweckt.

