



# The View of Rotterdam **IN DIESEM BALANCEAKT HABEN WIR UNS GEFUNDEN**

Nach guter alter Rotterdamer Tradition werden im Stadtteil Katendrecht zurzeit die Ärmel hochgekrempt. Das ambitionierte Ziel: Das industrielle Hafengebiet zwischen Rijn- und Waalhafen soll in den kommenden Jahren zum zweiten Rotterdamer Zentrum werden. Ein Schlüsselprojekt dieser Transformation ist „The View of Rotterdam“. Auf rund 100.000 m<sup>2</sup> werden hier in zwei Phasen Wohnraum, ein Fünf-Sterne-Hotel, Büros, Gastronomie, Einzelhandel und ein Parkhaus entwickelt. Das Investitionsvolumen? Circa 350 Millionen Euro.

>



**„OHNE  
REIBUNG  
KEIN  
GLANZ“**





Rick van Heumen

Rick van Heumen ist als Geschäftsführer von „The View of Rotterdam“ zusammen mit seinem Team und seinen Partnern für das umfangreiche Projekt verantwortlich und bestätigt, dass hier ein langer Atem gefragt war: „Seit zehn Jahren beschäftige ich mich mit den Entwicklungen in dieser Gegend und die Welt bleibt natürlich nicht stehen. Wir mussten uns daher immer mit dem Zeitgeist mitbewegen – allerdings innerhalb gewisser Grenzen.“

Diese Dynamik kennt auch Eric de Vetten, der bei Quadrant4 seit 3,5 Jahren die Realisierung des Großprojekts leitet. „Rund um den Rijnhafen hat sich bereits viel getan, genauso am Wilhelminapier. Jetzt verlagert sich die Entwicklung in das Gebiet, das wir den ‚Puls von Katendrecht‘ nennen – ein altes Hafengebiet, mit Silos, Lagerhäusern und Fabriken. ‚View of Rotterdam‘ hat hier eine Vorreiterrolle übernommen und der Stadt das Potenzial des Viertels vor Augen geführt. Die Kommune hat dies sofort aufgegriffen und eine umfassende Vision für das Gebiet erarbeitet.“

Inzwischen sind die ersten Wohnungen bezogen, das Hotel steht kurz vor der Fertigstellung und Phase zwei der Bauarbeiten hat begonnen. Doch wie bei Pionierprojekten üblich, lief nicht alles reibungslos. „Vor zehn Jahren haben wir nicht mit nacktem Bauland angefangen, sondern mit einer zweistöckigen Tiefgarage. Wir hatten also definitiv keine leere Leinwand vor uns“, erinnert sich Rick van Heumen,

Geschäftsführer von „The View of Rotterdam“. „Und da man den Grundstein nur einmal legen kann, haben wir dem ursprünglichen Konzept ein neues Kleid angezogen, sprich: neue Gebäude geplant. Richtig komplex wurde es aber, weil sich im Lauf der Zeit auch der Nutzungszweck geändert hat.“

Passend zur Vorreiterrolle entschied sich der Projektentwickler außerdem dazu, die Apartments ohne Vorverkauf zu bauen. Ein Vorgehen, das zwar auf lange Sicht erfolgversprechend ist, aber zunächst einmal für erhöhten Abstimmungsbedarf mit vielen Beteiligten sorgt. „Jedes Apartment wird zu einem individuellen Produkt, das besonderen Wünschen der Käufer genügen muss. Bei solchen Projekten ist Zeit dein größter Freund und dein größter Feind“, erklärt Rick van Heumen. „In der Entwicklungsphase hat man genug Zeit, um gemeinsam eine Vision zu erarbeiten. Doch sobald die Bauarbeiten laufen, gibt es kaum noch die Chance zum Dialog. Deadlines rücken in den Vordergrund und Zeit bekommt eine andere Qualität.“

Als Entwickler engagiere sich van Heumen stärker als üblich in der Bauphase, betont Eric van Vetten, Partner bei Quadrant4. „Oft zieht sich ein Entwickler im Laufe der Bauzeit zurück. In diesem Projekt sind aber noch viele Detailentscheidungen fällig. Nicht nur bei den Wohnungen, sondern auch bei den geplanten Büros. Arbeit hat sich schließlich in den letzten Jahren sehr verändert, da müssen wir uns anpassen. Außerdem wird es in dem Gebäude sowohl Geschäfte als auch Gastronomie geben, die inzwischen zunehmend miteinander verschmelzen. Wie geht man damit bei der Verteilung der Quadratmeter um?“

So laufe das eben beim Bauen in den Niederlanden, bestätigt „The View of Rotterdam“-Geschäftsführer Rick van Heumen. „Man muss unzählige Interessen miteinander in Einklang bringen: die der Stadt, der Finanziers, der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Menschen, die dort wohnen werden. Dazu kommt noch die oft recht komplexe Bürokratie. Es ist ein Balanceakt, alle Interessen zu wahren und gleichzeitig ein starkes Zeichen für einen neuen Stadtteil zu setzen. Und genau in diesem Balanceakt haben Eric und ich einander gefunden.“

Van Heumens Fazit: „Ohne Reibung kein Glanz. Und am Ende können wir auf dieses erste Projekt in Rotterdams zweitem Zentrum vor allem eines sein: stolz!“