

Ehemalige Panzerhalle wird anspruchsvoller Wohnraum:

Massiv abgerüstet

Haus-in-Haus-System mit 1.000 Quadratmetern Grundfläche



Sie ist fast 50 Meter lang und gut 22 Meter breit: Die in den 40er Jahren erbaute Halle, in der die französischen Streitkräfte bis zu ihrem Abzug vor mehr als 20 Jahren Panzer warteten und die zu Zeiten der Landesgartenschau in Landau als Ausstellungshalle diente, entstehen ein Dutzend Eigentumswohnungen der besonderen Art und des unterschiedlichsten Zuschnitts.

Von Drei-Zimmer-Maisonette-Wohnungen mit 78 Quadratmetern reicht die Range bis zu 3,5-Zimmer-Appartements mit 125 Quadratmetern, ebenfalls auf zwei Etagen. Alle Wohnungen haben einen Zugang zur Tiefgarage mit 56 Stellplätzen, neben den Maisonette- entstehen auch

barrierefreie Wohnungen. Bemerkenswert ist die jeweilige Raumhöhe, die durch die Höhe der Halle und deren Haus-in-Haus-System ermöglicht wird: Rund drei Meter im Erd- und Obergeschoß sind genauso ungewöhnlich wie die gesamte Location. Realisiert wird das Projekt von Christian Bösherz, dem Geschäftsführer der Bösherz Immobilien GmbH aus Landau; der andere kreative Kopf hinter dem Projekt ist der Architekt René F. Krüger aus Karlsruhe, der aus Kandel stammt und einen Teil seiner Jugend in Landau verbracht hat.

Schwarmstadt Landau

Laut ihres Oberbürgermeisters Thomas Hirsch ist Landau eine Schwarmstadt, die mit beachtlichem Tempo wächst. Was für den Stadtchef zu gleichen Teilen Ehre und Herausforderung ist, ►

MetropolRegion Rhein-Neckar

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Immobilien-Sommertour der MRN:

Germersheim **Seite 3**

Mannheim **Seite 4**

Weinheim **Seite 6**

Heidelberg **Seite 7**

Büro- und Wohnensemble LIV. MA:

Leben und arbeiten im Glückstein-Quartier
Seite 8

Karree Mannheim:

Weltmarken und Traditionsunternehmen
Seite 9

Rohbau der Großsporthalle fertig:

Sport vor Ort
Seite 10

ImmobilienRecht
Seite 11

Deals & News
Seite 12 | 13



Den gegenwärtige Zustand der ehemaligen Panzerhalle kann man als leicht marode, aber äußerst farbenfroh bezeichnen

bedeutet, dass mehr Wohnraum geschaffen werden muss. Nicht nur aus diesem Grund erfolgt die Konversion der Panzerhalle; Bösherz errichtet auf dem gleichen Baufeld noch drei weitere Wohngebäude.

Auch nach dem Ende der Landesgartenschau wächst in Landau die „Gartenstadt der Zukunft“ für ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität und moderne Urbanität weiter. Der „Wohnpark Am Ebenberg“ ist ein innenstadtnaher, urban gestalteter, energetisch nachhaltiger und sozial vitaler Stadtteil, der bis zum Jahr 2025 von bis zu 2.000 Menschen bewohnt werden soll und der bis zu 300 Arbeitsplätze bietet. Bereits bis zur Landesgartenschau 2015 wurden erste Bestandsgebäude saniert und zukunftsweisende Neubauten realisiert. Das künftige Quartier ist folglich geprägt durch ein gestaltetes Nebeneinander von Neu und Alt.

Unsere Medienpartner.

Wir sind für Sie vor Ort!

Ihr Makler für Gewerbeimmobilien in der Region!

Metropolregion Rhein-Neckar · Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

STRATEGPRO
REAL ESTATE

Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche

06 21 / 729 265 - 0
www.strategpro.de

RICH
GEWERBEIMMOBILIEN INVESTMENT

Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

MetropolRegion Rhein-Neckar



Das gesamte Ensemble umfasst neben der Panzerhalle noch drei weitere Gebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten

Zur den Neuheiten werden neben der Panzerhalle die drei Stadtvillen über der gemeinsamen Tiefgarage zählen. Sie werden insgesamt 24 Wohneinheiten erhalten – acht Wohnungen in dem kleineren, 16 in den beiden größeren, miteinander verbundenen Gebäuden. Das gesamte Investitionsvolumen beziffert Bösherz mit 13 Millionen Euro, die Fertigstellung des Ensembles ist für Ende 2020 geplant.

„Die Konversion, die wir rund 20 Jahre nach dem Abzug der französischen Truppen abschließen können, hat Landau in den letzten Jahren geprägt“, erklärt Hirsch. Die bevorstehende Realisierung des Projekts Panzerhalle nach dem Haus-im-Haus-Prinzip sei dabei ein ganz besonderes architektonisches Ausrufezeichen zum Abschluss.

Immobilien-Sommertour 2019 der Metropolregion Rhein-Neckar

Alljährlich veranstaltet die Abteilung Kommunikation und Marketing der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH für Pressevertreter eine Immobilien-Sommertour. In diesem Jahr hatten die drei Verantwortlichen für diesen medialen Betriebsausflug – Sabine Kapp, Heidi Henke und Britta Martensen – allerlei Schmankerl im Marschgepäck: kurzweilige Immo-Infos unter anderem aus Landau und Germersheim, aus Weinheim, Mannheim und Heidelberg. Und thematisch von der bereits beschriebenen Panzerhalle in Landau bis zur zivilen und militärischen Konversion reichend, über die man - ob man will oder - allerorten stolpert. Die größte Konstante ist nach wie vor die Veränderung...

Germersheim

Wohnen am Wasser ist gerade schwer angesagt – nicht nur an der Côte d'Azur.

Auch in Mannheim locken die Gestade des Bonadieshafens, in Ludwigshafen das Rheinufer Süd, in Speyer auf dem Gelände der Alten Ziegelei nördlich des Yachthafens die diversen Projekte von Port_Side bis Water_Side.

Und jetzt Germersheim. Durch die Konversion des 3,8 Hektar großen Geländes der ehemaligen Schiffswerft in ein Wohngebiet am Rhein sollen fünf Wohn- und ein Bürogebäude, Gewerbe und Gastronomie sowie ein Vier-Sterne Hotel mit bis zu 200 Zimmern auf sieben Etagen entstehen.

MetropolRegion Rhein-Neckar



Zwischen der Werftstraße und der linken Seite des alten Werfthafens sollen die Immobilien gebaut werden

Das Mittelzentrum Germersheim hat etwa 23.000 Einwohner und eine stetige Nachfrage nach Wohnraum. Die Oberrheinische Schiffswerft Spatz & Co GmbH wurde 1927 gegründet; im Jahr 1953 wurde der Name in Germersheimer Schiffswerft geändert, die im Herbst 1988 Konkurs anmelden musste. 2002 wurde der Betrieb endgültig eingestellt. Seit über 15 Jahren gibt es Pläne, die Industriebrache in ein Wohngebiet in attraktiver Lage zu konvertieren, jetzt wird diese Zielsetzung konkreter. Der Bebauungsplan der A-RT Rheinpark GmbH, die das Areal 2016 erworben hat, wurde 2017 eingereicht, Ende dieses Jahres soll das Baurecht erteilt werden. Nach den Plänen wird im südlichen Teil ein Gebäude mit sieben Etagen - entsprechend dem Hotel im Norden des Areals - mit Büros und gewerblicher Nutzung entstehen; insgesamt soll es etwa 230 Wohneinheiten in fünf Mehrfamilienhäusern mit fünf Voll- und einem Staffelgeschoss auf dem ehemaligen Werftgelände geben. Das gesamte Investitionsvolumen wird von A-RT mit etwa 120 Millionen Euro beziffert.

Mannheim

Wechseln wir von der linken auf die rechte Rheinseite und betrachten die Entwicklung der Mannheimer Fußgängerzone Planken, bei der ebenfalls die Veränderung eine große Konstante bildet. Im März 2017 begann der Umbau der wichtigsten Einkaufsmeile und 1A-Lage für den Einzelhandel. Das groß gefeierte Wiedereröffnungswochenende fand im April statt, und zumindest die Zahlen sprechen ausnahmslos eine positive Sprache: Mit einem Investitionsvolumen von 30 Millionen Euro wurden 260.000 neue Pflastersteine auf 26.000 Quadratmetern verlegt, 19 von insgesamt 125 Bäumen neu gepflanzt oder ersetzt, 27 neue Bänke aufgestellt, 28 neue Unterflurabfallbehälter zur gefälligen - und überfälligen - Benutzung installiert, 3.000 Meter neue Straßenbahnschienen verlegt und drei Straßenbahnhaltestellen barrierefrei ausgebaut.

Zu den weniger schönen Aspekten gehört, dass sich die Passanten zumindest bis 11.00 Uhr vormittags die Fußgängerzone mit zahllosen LKW und PKW teilen müssen, die Waren anliefern oder dort parken. Auch das neue Pflaster zeigt bereits ordentliche Gebrauchsspuren und hässliche schwarze Flecken, besonders im Bereich der Fast-Food-Filialisten, wo neben Zigarettenkippen auch Verpackungsmüll die Planken verschandelt - und das trotz potentiell drakonischer Strafen, die unter bundesweiter Beachtung hier eingeführt wurden.

Die aktuelle Entwicklung wird geprägt durch Umbauten und Sanierungen. So wird die unter Denkmalschutz stehende ÖVA-Passage in P7 vom Eigentümer, der Aachener Grund, bis 2021 komplett saniert. Neue Mieterstrukturen entstehen mit größeren Verkaufsflächen, wobei die Grundelemente des Baustils aus den 1950er Jahren erhalten werden müssen.

Gegenüber, in O7, heißt im ehemaligen Fashionhouse New Yorker die Devise für einen Teil der vorwiegend weiblichen Bevölkerung bald: „Schrei vor Glück“, denn hier wird Zalando sein Outlet im kommenden Frühjahr eröffnen. Im Quadrat P7 möchte noch in diesem Jahr Burgerkette ‚Five Guys‘ Bewohner und Besucher kulinarisch mit Variationen von Buletten verwöhnen, in O6 folgt bald das Plankencafé. Weiter nach O2, wo die Kette ‚Motel One‘ in der bisherigen Hauptpost am Paradeplatz ein Hotel der preisgünstigen Kategorie eröffnen will und schließlich zurück an den Plankenkopf, nach P7, wo architektonisch und von der Lage her dem Café Starbucks entsprechend gespiegelt das ‚Mémoires d’ Indochine‘ als Gastro-Pavillon mit 60 Innen- und 30 Außensitzplätzen von William und Tingkham Thanasak mit einem Investitionsvolumen im einstelligen Millionenbereich gebaut wird.

Über die Entwicklung der Breitenstraße, über das Karree Mannheim und den gegenüber liegenden Neubau der Hotelkette Premier Inn in T1, können Sie an anderer Stelle in dieser Ausgabe des ImmobilienReports lesen. ►

MetropolRegion Rhein-Neckar

In Mannheims Norden, mit exzellenten Anbindungen an den Nah- und Fernverkehr, liegt ein Gelände mit wechselvoller Geschichte: BBC - ABB - Alstom - GE heißen die Stationen des knapp 18 Hektar großen Areals, das die Aurelis Real Estate im April 2019 von der General Electric Power AG erworben hat und jetzt als Neuentwicklung unter der Marke ‚Turbinenwerk Mannheim‘ revitalisiert wird. Das Areal nördlich der Boveristraße wird seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Industriestandort genutzt, hier wurden hauptsächlich Generatoren und Lokomotiven sowie Gas- und Dampfturbinen hergestellt. Heute finden sich hier zahlreiche Immobilien, die zwischen 1900 und 2009 errichtet wurden und als Büro, als Lager oder für die Produktion genutzt werden können.

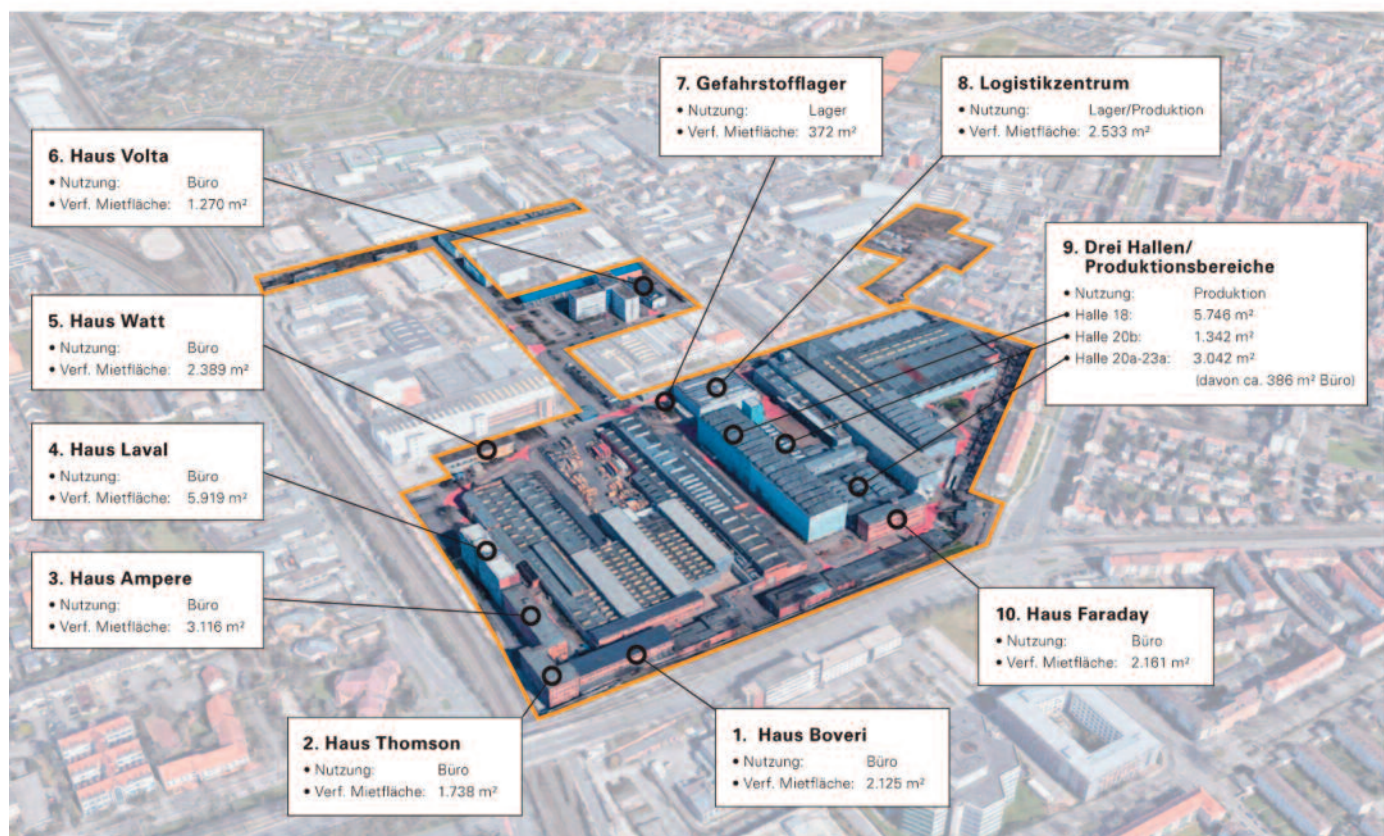
Das Turbinenwerk Mannheim wird als zukunftsfähiges Gewerbequartier geplant, das in enger Abstimmung mit der Stadt Mannheim erarbeitet und umgesetzt wird. Gewinner soll's dabei auf beiden Seiten geben: Die Wirtschaftsförderung der Stadt bringt ihr Standort-Know-how und die Kontakte zu den lokal und regio-

nal ansässigen Unternehmen ein. Aurelis bringt als Objektentwickler seine langjährige Erfahrung bei der Entwicklung von Gewerbeparks und mit einem bundesweiten Netzwerk an möglichen Partnern aus Konzernen und mittelständischen Unternehmen ein.

Die Grundstücksfläche beträgt etwa 175.000 Quadratmeter, wovon circa 36.300 Quadratmeter auf Büro und Dienstleistung entfallen, dazu kommen Lager- und Archivflächen von etwa 6.000 Quadratmetern. Büroflächen können ab 300 Quadratmeter angemietet werden, nach oben sind keine (Flächen)Grenzen gesetzt. Die Preise liegen dabei zwischen 9.00 und 13.00 Euro pro Quadratmeter. Die Heizung erfolgt über Fernwärme, die Büros verfügen über Kühlung und Glasfaseranschluss.

Parkplätze sind auf dem Gelände zahlreich vorhanden, ebenso Hallen für Lager und Produktion, deren Gesamtfläche mit 58.700 Quadratmetern angegeben wird. Die Produktionshallen sind bis zu 14,70 Meter hoch und bis zu 5.750 Quadratmeter groß und verfügen über Krananlagen mit bis zu 190 Tonnen Traglast. Ein eigener Gleisanschluss ist ebenfalls vorhanden. ▶

TURBINENWERK MANNHEIM / GEBÄUDE



MetropolRegion Rhein-Neckar

Weinheim

Mit dem Sanierungsgebiet ‚Westlich Hauptbahnhof‘ soll in Weinheim ein lebendiges und sozial gemischtes urbanes Wohnquartier an der Weschnitz entstehen, wie wir bereits in der Ausgabe 114 des Immobilien-Reports vom September 2018 berichteten. Das 4,7 Hektar große Gelände der Gesundheitszentren Rhein-Neckar GmbH (GRN), dessen Grundstückseigentümer der Rhein-Neckar-Kreis ist, soll dazu 400 Wohneinheiten erhalten – überwiegend im Geschosswohnungsbau, in kleinerem Maßstab in Reihenhäusern (Bild rechts) . Dazu wurde das GRN-Areal in zwei Baufelder aufgeteilt.



Zu den wesentlichen Rahmenbedingungen

gehört der Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses, des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes und der Kapelle. Eine Teilfläche des Parks muss erhalten und bis an die Weschnitz erweitert werden, ebenso genießen Bäume Bestandsschutz. Für die 400 Wohneinheiten greift die Sozialquote: zehn Prozent werden als Sozialwohnungen ausgewiesen, weitere zehn Prozent als preisgedämpfte Mietwohnungen. Das Baufeld 1 mit der Freistellung des Bettenhauses, der parkähnlichen Gestaltung der Freibereiche und der Nutzung der Kapelle als Begegnungsstätte für ein Generationenhaus wird die BPD (Bouwfonds Property Development) betreuen, die in Weinheim rund 45 Millionen Euro investiert. Im Baufeld 2 wird die Unmüßig Baurärgergesellschaft Baden 220 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie ca. 35 Reihenhäuser realisieren.

Der Umzug des GRN-Betreuungszentrums soll Anfang 2020 erfolgen, anschließend starten die Rückbaumaßnahmen. Der Beginn der Neubaumaßnahmen ist für Sommer/Herbst 2020 geplant, die erste Fertigstellung der Neubauten ab 2021.

Das Wohngebiet Allmendäcker

Ein weiteres Weinheimer Projekt, um den hohen Druck auf den Wohnungsmarkt zu mindern, ist die Entwicklung eines Wohngebietes für breite Kreise der Bevölkerung mit einem besonderen Fokus auf sozial orientierten Wohnungsbau, das Wohngebiet Allmendäcker in der Weststadt. Auch hier entfallen von den etwa

270 Wohneinheiten in verschiedenen Einfamilienhaustypen sowie im Geschosswohnungsbau, der zwei Drittel der Einheiten einnimmt, zehn Prozent auf preisgebundene Sozialwohnungen und weitere zehn Prozent auf den preisgedämpften Mietwohnungsbau. 45 Plätze für betreutes Wohnen und Raum für sonstige sozial orientierte Wohnformen sind hier ebenfalls gegeben.

Die Gesamtfläche des zukünftigen Wohngebiets Allmendäcker, das bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, beträgt 6,2 Hektar und ist Eigentum der Stadt Weinheim. Die Grundstücksvergabe erfolgt nach einem Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb zur Qualitätssicherung; die Grundstücke für die Einfamilienhäuser werden an Einzelbauherrschaften vergeben. Ein Baufeld ist vorgesehen für sonstige Baurärgerschaften wie Bauherrengemeinschaften, Mehrgenerationenhäuser oder soziale Wohnprojekte. Die Grundstücke werden aktuell vermarktet, der Beginn des Hochbaus ist ab 2021 geplant. ►



MetropolRegion Rhein-Neckar

Heidelberg

Die Quartiersentwicklung Europaplatz Heidelberg

beinhaltet den Übergang von der Innenstadt über den Bahnhof in die Bahnstadt. Geprägt wird sie durch fünf Gebäude auf 24.000 Quadratmetern: ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Vier-Sterne-Superior-Hotel mit 300 Zimmern sowie drei Büro- und Geschäftshäuser.

Die Investitionskosten werden vom Bauherrn, der Gustav Zech Stiftung aus Bremen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit 300 Millionen Euro veranschlagt. Als Architekten werden die Wettbewerbsgewinner Winking Froh Architekten aus Berlin genannt, dazu kommen als weiterer Wettbewerbsgewinner die Erschaffer poetischer Landschaften, Pola Landschaftsarchitekten, ebenfalls aus Berlin.

Insgesamt entstehen mit Baubeginn im Herbst dieses Jahres fast 124.000 Quadratmeter BGF, davon entfallen 33.000 Quadratmeter auf Büroflächen; die Einzelhandels- und Gastronomieflächen werden mit etwa 4.000 Quadratmetern angegeben. Die Quartiersentwicklung Europaplatz Heidelberg wird zudem 105 - auch mietpreisreduzierte - Mietwohnungen erhalten. Zu dem Objekt gehören außerdem 745 PKW-Stellplätze, von denen circa 160 öffentlich genutzt werden können sowie etwa 1.870 Fahrrad-Stellplätze, von denen rund 1.000 für die öffentliche Nutzung vorgesehen sind.

Das Ensemble Europaplatz wird korrespondierend zur Bahnstadt in Passivhaus-Bauweise realisiert, die Bürogebäude nach DGNB Gold-Standard zertifiziert. Das Hotel als höchstes Gebäude erhält elf Geschosse und wird von der bisher hauptsächlich im Norden der Republik vertretenen Atlantic Hotel Group betrieben. Für die Vermietung der Büro- Einzelhandels- und Gastronomieflächen ist die Immobilienabteilung der Sparkasse Heidelberg zuständig.



Mannheim

Baubeginn für das Büro- und Wohnensemble LIV. Mannheim:

Leben und arbeiten im Glückstein-Quartier

Der Projektentwickler Diring & Scheidel (DuS) hat's mit den knackigen Namen: Im vergangenen Jahr startete er linksrheinisch das Großbauprojekt ‚LUV Ludwigshafen‘, jetzt kommt im Baufeld 3 des Mannheimer Glückstein-Quartiers das Großprojekt ‚LIV. Mannheim‘ mit einem Investitionsvolumen von rund 85 Millionen Euro hinzu. Neben einem vornehmlich entlang der Südtangente geplanten Bürohaus mit rund 8.600 Quadratmetern Büromietfläche mit flexiblen Büroeinheiten ab ca. 280 Quadratmetern entstehen im LIV. Mannheim auch 62 Zwei- bis Vier-Zimmer Eigentumswohnungen. Das Wohnhaus erstreckt sich größtenteils entlang der Glückstein-Allee.

Das Baufeld 3 war eines der wenigen noch freien Grundstücke im Glückstein-Quartier – lediglich zwei Baufelder sind aktuell noch nicht vergeben. Über die Vergabe des Baufelds 13 am zukünftigen Stadtteilentree führt der Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung derzeit Gespräche mit Interessenten; das Baufeld 2 soll noch in diesem Jahr ausgeschrieben werden.

Das Baufeld 3 ist eines der attraktivsten und direkt neben dem denkmalgeschützten Loksuppen-Ensemble und gegenüber den neuen Stadtvillen am Hanns-Glückstein-Park gelegen. Das sechsgeschossige L-förmige Bürogebäude wird ergänzt durch ein direkt daneben spiegelverkehrt liegendes ebenfalls sechsgeschossiges L-förmiges Wohngebäude. Ebenso sind eine Tiefgarage, kleinflächiger Einzelhandel sowie ein teilöffentlicher Vorplatz mit Baumhain und ein hofartiger Innenbereich Teil des Projektes.

Die Diring & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH war 2018 gemeinsam mit dem Architekturbüro Schmucker als Gewinner eines anonymen kombinierten Architekten- und Investorenwettbewerbes für das Baufeld 3 hervorgegangen. Maßgeblich dafür war der Verzicht auf eine vollständige Bebauung zugunsten eines begrünten Platzes. Die Fertigstellung von LIV. Mannheim ist für Sommer 2021 vorgesehen.



Mannheim

Karree Mannheim eröffnet am 13. September 2019:

Weltmarken und Traditionsunternehmen

Das Karree Mannheim in K1 will Lifestyle mit Shopping und New Work verbinden. Das erklärt Ömer Nohut, Geschäftsführer der K1 Karree Verwaltungs GmbH: „Wir eröffnen hier ein Lifestyle-Zentrum, welches alle Anforderungen des Alltags abdeckt: essen, shoppen, arbeiten und socialising.“ Und das auf einer Fläche von über 22.000 Quadratmetern. Am Standort entstehen über 500 Arbeitsplätze. Ermöglicht wird das Bauvorhaben durch die Investoren Nika und Ayhan Holding GmbH.

Internationale Marken bringen neues Flair: Kamer Atasay, Geschäftsführer von Atasay Juweliers, erläutert: „Im Karree Mannheim entsteht unser erster deutscher Store.“ Europaweit plant Atasay mehrere Niederlassungen zu eröffnen.

Mit der Foodkette HuQQabaz, einer Tochtergesellschaft von Q Food & Beverage, eröffnet im September die größte Location für Gastro-Entertainment in Mannheim. Das Restaurant wird sich über zwei Stockwerke mit einer Terrasse auf insgesamt 1.360 Quadratmetern erstrecken. Ein weiterer Global Player, der ab

Herbst in Mannheim ansässig ist: Die türkische Coffeeshop-Kette Espressolab. Inhaber Esat Kocadağ verspricht: „Durch die röstfrischen Bohnen und unsere immer neuen Angebote wird Kaffeetrinken bei uns zum Erlebnis.“ Das 2014 gegründete Unternehmen blickt auf eine 100-jährige Erfahrung in der Familiengastronomie zurück.

Diese Ankermieter sorgen für die 100 prozentige Vermietung:

- Aldi Süd - Discounter
- Cinema Quadrat - Kino
- Rossmann - Drogerie
- John Reed - Fitness
- Atasay - Juwelier
- Huqqabaz - Gastro & Entertainment
- Espressolab - Café
- Plasmavita - Blutspendezentrum
- Work Republic - Büroräume & Coworking



Heidelberg

Rohbau der Großsporthalle fertiggestellt:

Sport vor Ort

Die Großsporthalle auf der Konversionsfläche Patton Barracks an der Speyerer Straße in Heidelberg-Kirchheim wächst: Einmal fertiggestellt wird sie 16,50 Meter hoch sein und einen Bruttorauminhalt von 94.000 Kubikmetern haben. Dafür haben 250 LKW 395 Fertigteile auf die Baustelle gebracht und über 500 Betonfahrzeuge rund 4.500 Kubikmeter Beton angefahren. Die Bewehrung wiegt etwa 525 Tonnen. Baulich wird die Halle im Frühjahr 2020 fertiggestellt. Danach folgen Ausstattung und Probebetrieb.

Die multifunktionale Halle wird an 260 Tagen im Jahr für Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Die MLP Academics Heidelberg und die Rhein-Neckar Löwen werden hier Spiele austragen. Auch kulturelle Veranstaltungen sind vorgesehen. Verschiebbare Teleskoptribünenanlagen ermöglichen Spielfelder mit variablen Abmessungen. Bei Basketballspielen wird es insgesamt 5.000 Plätze geben, bei Handballspielen insgesamt 4.134 Plätze. Für sonstige Veranstaltungen stehen ebenfalls fast 5.000 Sitz- und Stehplätze zur Verfügung. Der Hospitality-Bereich bietet einen Business Club für 250 Besucher und sechs Logen. Es gibt vier Vereinsumkleiden, zwei Profiumkleiden, Catering-Bereiche mit Regenerationsküchen, Satellitenküchen, Kioske und Büroräume für den Betrieb.

Die GGH bzw. ihre Tochtergesellschaft BSG, Bau- und Servicegesellschaft mbH, arbeitet seit Ende 2013 an den Vorbereitungen und Planungen des Hallenneubaus mit. Die Stadt Heidelberg mietet für zunächst 30 Jahre Hallenkapazitäten für den Schul- und Vereinssport im zeitlichen Umfang eines jährlich fortzuschreibenden Belegungsplanes. Um dem Nutzungsbedarf von Profisport und Kultur gerecht zu werden, werden aufeinander abgestimmte Betriebskonzepte organisiert. Die BSG tritt dabei immer als direk-



„Den Betrieb einer solchen Immobilie zu übernehmen, ist auch für die GGH bzw. BSG Neuland. Wir sind deshalb froh, dass wir neue Mitarbeiter gewinnen konnten, die dafür Expertise mitbringen, und Partner in der Stadt haben, die uns dabei unterstützen“, so Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH und der BSG

ter Vertragspartner mit allen Projektbeteiligten auf und hält eigene Mitarbeiter für den technischen Betrieb und das Betreibermanagement der Halle vor. Der Bereich Event wird von der Heidelberger Konzert und Kongress GmbH (HKK) gemanagt.



ImmobilienRecht

EuGH bringt zwingendes Preisrecht der HOAI zu Fall

Die HOAI ist in der Praxis, vor allem aber bei Architekten und Ingenieuren geschätzt, da sie über Jahrzehnte hinweg eine Orientierung für die Preisgestaltung darstellte, aber auch häufig als „weiches Kissen“ bei dem Honorar für die Architekten und Ingenieure diente. Auch Auftraggeber waren und sind häufig der HOAI nicht abgeneigt, wengleich die HOAI für die Auftraggeber die ein oder andere böse Überraschung bereithalten konnte (insbesondere die nachträgliche Mindestsatzabrechnung). Gleichwohl ist das zwingende Preisrecht seit längerer Zeit in der Kritik. Einerseits stellt die verbindliche Vorgabe von Mindest- und Höchstsätzen in Europa eine absolute Ausnahme dar. Andererseits war auch der EU-Kommission die HOAI mit ihrem zwingenden Preisrecht ein Dorn im Auge, da es nach deren Ansicht gegen die Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit in der EU verstößt. Die EU-Kommission leitete daher 2016 mit einer Klage gegen Deutschland ein entsprechendes Vertragsverletzungsverfahren beim EuGH ein.

FRAGEN? ANREGUNGEN?

HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE

MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Die Entscheidung des EuGH

Der EuGH hat nun am 04.07.2019 entschieden (Az.: C-377/17), dass die HOAI mit ihren verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen gegen die Niederlassungsfreiheit der Dienstleistungsrichtlinie verstößt (alle übrigen Regelungen der HOAI hat der EuGH nicht beanstandet). Die Argumente, die Deutschland bis zuletzt für die HOAI vorgebracht hat, insbesondere, dass sie der Sicherung der Qualität der Planungsleistungen diene, ließ der EuGH nicht gelten.

Was hat die Entscheidung für Folgen für die HOAI?

Deutschland muss den EU-rechtswidrigen Zustand durch die Bundesregierung umgehend beseitigen. Derzeit ist davon auszugehen, dass die HOAI dahingehend überarbeitet wird, dass

das zwingende Preisrecht mit Mindest- und Höchstsätzen gestrichen wird und die HOAI hinsichtlich der konkreten Höhe des Honorars nur noch „Empfehlungsscharakter“ hat. Bis wann die Überarbeitung der HOAI durch die Bundesregierung abgeschlossen ist und der „Schwebezustand“ anhält ist nicht sicher (ein Jahr und länger sind aber durchaus möglich).

Was haben Planer und Bauherrn jetzt zu beachten?

Bislang und auch zukünftig abgeschlossene Verträge werden hinsichtlich der Leistungsseite (sog. Hauptleistungspflichten) wirksam bleiben bzw. sein, auch wenn sich diese an der HOAI orientieren bzw. diese explizit vereinbaren. Bei Verträgen zwischen Privaten, in denen ausdrücklich die Vergütung nach den Mindestsätzen der HOAI vereinbart ist, wird nach derzeit umstrittener Auffassung auch die Vereinbarung des Honorars nach der HOAI trotz des EuGH-Urteils voraussichtlich weiter gelten. Noch offen ist, ob dies auch bei Verträgen gilt, in denen die HOAI nicht explizit vereinbart wurde. Zukünftige Honorarklagen auf Basis der Mindestsätze werden daher höheren Risiken ausgesetzt sein als bisher.

Jedenfalls Auftraggeber sollten bei Neuverträgen dringend konkrete Vereinbarungen über die Höhe der Vergütung bzw. deren Berechnung treffen. Anderenfalls ist ein Streit über die Höhe der Vergütung bzw. die übliche Vergütung bereits vorprogrammiert.

Da staatliche Stellen an die Entscheidung des EuGH direkt gebunden sind, wird es zudem wohl unzulässig sein, einen Bieter in einem Vergabeverfahren allein wegen Anbietens von Preisen unterhalb der Mindestsätze auszuschließen.

Philipp Scharfenberg
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
MELCHERS Rechtsanwälte

ImmoNews

Deals & News

Mannheim | Heidelberg: Die **Mannheimer TREUREAL Property Management GmbH** (TRP) übernahm im Juni das kaufmännische Management der neu entwickelten Immobilie **SkyAngle** in der Bahnstadt Heidelberg. Das Gebäude verfügt über 15.000 Quadratmeter Mietfläche, rund 1.300 Quadratmeter Außenfläche und eine Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen. Die Immobilie ist für Büronutzung sowie für den Laborbetrieb nach verschiedenen Sicherheitsstufen konzipiert und richtet sich an Mieter aus dem Life-Science-Sektor. SkyAngle ist das zweite Gebäude des Bauherrn **SkyLabs S.a.r.l.** in der Bahnstadt. Es steht in unmittelbarer Nachbarschaft zum 2013 errichteten SkyLabs, das mit rund 19.500 Quadratmeter Mietfläche voll vermietet ist. Beide Gebäude wurden auf einer Fläche von rund 5,5 Hektar entwickelt.

Die TRP hat die Projektentwicklung von SkyAngle begleitet und Gesichtspunkte für einen optimalen kaufmännischen Betrieb eingebracht. Eingeflossen sind dabei die Erfahrungen aus dem Betrieb des SkyLabs, das seit 2013 von der TRP kaufmännisch geführt wird. SkyAngle ist konzipiert für Großmieter oder die Nutzung durch bis zu 36 Einzelmieter. Der Erstbezug erfolgte in den zurückliegenden Wochen. Das Gebäude ist mit dem Passivhausstandard errichtet, der in der Heidelberger Bahnstadt bei allen Gebäuden realisiert wird.

Das SkyLabs und SkyAngle sind prägende Gebäude in der Entwicklung der Heidelberger Bahnstadt. Hier entsteht seit 2009 der derzeit größte Campus für Forschungs- und Laboreinrichtungen in Europa, in dem in der Endphase bis zu 7.000 Arbeitsplätze bereit stehen sollen.



Haßloch: So groß wie vier Fußballfelder und 15 Meter hoch: Diese Dimensionen soll das Logistikzentrum haben, das der US-Immobilieninvestor **Hillwood Development** aus Fort Worth im US-Bundesstaat Texas, im Haßlocher Industriegebiet Süd errichten wollte. Von bis zu 640 Lkw-Bewegungen pro Tag war die Rede.

Auf dem 56.500 Quadratmeter großen Grundstück in der Siemensstraße befand sich ab 1983 das Deutsche Kraftfahr-Bildungsinstitut, ab 1997 die CTT-Gesellschaft für berufliche Bildung. 2007 bis 2016 hatte die Montessorischule dort ihren Standort. Mittlerweile sind alle Gebäude abgerissen.

Die zuständige Kreisverwaltung in Bad Dürkheim lehnte jetzt den Bauantrag für das geplante Logistikzentrum ab. Das Projekt sei insgesamt zu groß und das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu hoch, hieß es zur Begründung.

Mannheim: Das nunmehr neunte Objekt des Joint Ventures zwischen **Zamberk Real Estate Ventures** (ZREV) und von

Bechtolsheim wurde jetzt erworben. ZREV und die Familie von Bechtolsheim, vertreten durch die Bechtolsheim Real Estate, bauen Ihr Portfolio durch den Erwerb des **Rhenus-Logistikzentrums Mannheim** aus.



Das Logistikzentrum befindet sich in attraktiver Lage - im Mannheimer Mühlauhafen - und verfügt über 22.000 Quadratmeter Logistikfläche mit 15 prozentigen Büroanteil. Das hochwertig ausgestattete Objekt ist durchgehend mit Hochregallager bestückt, gut teilbar und geeignet für Nahverkehr sowie Fernverkehr. Ankermieter des Objektes ist **Rhenus Logistics**.

Begleitet hat die Transaktion **HFK Rechtsanwälte**, die **SparKasse Rhein Neckar Nord** als finanzierendes Kreditinstitut, sowie **Knight Frank** als Vermittler.

JLL | *Achieve Ambitions*
 Wir sind umgezogen!
 L14, 11 (Kaiserring)
 68161 Mannheim
 0621 – 3 999 8-330
 info.mannheim@eu.jll.com
 Egal, welche Ziele Sie erreichen wollen, wir unterstützen Sie dabei mit dem passenden Service. Weltweit.

ImmoNews

Mannheim: Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim hat die **aktuellen Bodenrichtwerte** zum Stichtag 31. Dezember 2018 ermittelt. Hierzu sind zuvor alle Transaktionen auf dem Immobilienmarkt untersucht worden. Die aktuellen Werte sind online unter www.gis-mannheim.de einsehbar. Die Nutzungsbedingungen für die Bodenrichtwerte und weitere Erläuterungen sind zudem als PDF-Datei hinterlegt. Die Grundstückskäufer und –verkäufer sowie interessierte Bürger erhalten mit den aktuellen Bodenrichtwerten den durchschnittlichen Lagewert für ein Grundstück und somit eine allgemeine Grundstücksmarkttransparenz für Mannheim.

Die wichtigsten Tendenzen in der Bodenrichtwertentwicklung im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2016: In Mannheim steigen die Bodenrichtwerte in weiten Bereichen. Während die „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ um rund zehn Prozent steigen, erfährt baureifes Land mit der Nutzungsart „Wohnbau- und gemischte Bauflächen“ in der Regel eine Steigerung zwischen 10 und 20 Prozent und in der Nutzungsart „gewerbliche Bauflächen“ bis zu 10 Prozent.

Mannheim | Köln: In Köln-Braunsfeld hat die Vermietung im Neubauprojekt **OVUM** begonnen. Die Gesamtmietfläche von ca. 27.600 Quadratmetern verteilt sich auf sechs bzw. sieben Geschosse, davon 17.250 Quadratmeter Büro und Einzelhandel, ein Hotel mit ca. 210 Zimmer und ca. 7.900 Quadratmetern sowie 2.800 Quadratmeter Gastronomie und Fitness. Mit dem Neubauprojekt OVUM entsteht ein Campus mit einem zentralen Platz, der das neue Zentrum von Braunsfeld sein wird.



Das neue Projekt fügt sich gut in die zentrale Lage zwischen den nördlichen, gewerblichen Nutzungen und den südlichen, hochwertigen Wohnquartieren ein. Das Quartier ist ein Joint Venture der Mannheimer **FAY Projects GmbH** und der **Alfons & Alfreda Management GmbH** aus Düsseldorf.



Heidelberg | Berlin: Der Rat der Formgebung hat in Berlin die Preisträger des **German Brand Awards** geehrt. Zu den Gewinnern des Abends zählte auch der Heidelberger Projektentwickler und Bauträger **DEUTSCHE WOHNWERTE**. Dessen Projekt **HOMERUN** wurde in der Kategorie „Excellent Brands – Building & Elements“ mit dem German Brand Award in Gold ausgezeichnet. Zudem erhielt das Wohnquartier in der Kategorie „Brand Communication – Ambient Media & Outdoor Advertising“ das German Brand Award „Winner“-Label.

Für ihr Immobilienprojekt auf dem historischen US-Kasernengelände der „Turley Barracks“ in Mannheim kreierte DEUTSCHE WOHNWERTE zusammen mit der Agentur CADMAN die Marke HOMERUN. Der Name trägt sowohl der Historie des Areals als auch dem städtebaulichen Gesamtkonzept Rechnung: Auf dem Gelände der Turley Barracks waren bis Ende 2007 amerikanische Soldaten stationiert – als Assoziation zur US-National-sportart Nummer eins liegt der Begriff aus dem Baseball auf der Hand.

Ludwigshafen: Und auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein hat den **Grundstücksmarktbericht** neu aufgelegt. Der Bericht enthält Informationen über Preisentwicklungen im Stadtgebiet sowie aktuelle Marktdaten, die für Wertermittlungen erforderlich sind und bietet sowohl Bewertungs-sachverständigen und Immobilienfachleuten als auch Käufern, Verkäufern, Planern, Politikern, Bauherrn und Investoren wesentliche Hinweise und Entscheidungshilfen.

Der Bericht kann über Gutachterausschuss@Ludwigshafen.de angefordert werden. Die digitale Version kostet 40 Euro.

kurz & fündig

Mannheim: In einem beschränkten Wettbewerbsverfahren mit fünf Teilnehmern wurde die Fassadenidee der **Reichel + Stauth Architekten** für einen Neubau der Hotelkette **Premier Inn** in der Breite Straße am Neckartor / Quadrat T1 mit dem 1. Preis prämiert und für die weitere Ausführung empfohlen. Das Motiv der Fassade der Braunschweiger Architekten leitet sich aus der städtebaulich markanten Situation ab. Die Ecke des Gebäudes wird durch einen baulichen Hochpunkt markiert. Das Hotel (Bild unten) in der Mannheimer Innenstadt gegenüber dem **Karree Mannheim** in K1 soll 2021 eröffnet werden.



Heidelberg: Das jetzt eröffnete **Stadt-tor Ost** der Unternehmensgruppe **Kolb+ Partner** komplettiert das Ensemble des bereits bestehenden westlichen Teils, so dass ein modernes Entree für Heidelberg entstanden ist. Das Gebäude ist Teil der Bahnstadt Heidelberg und wurde entsprechend im energiesparenden Passivhausstandard errichtet.

Über einem zweigeschossigen Sockelgebäude mit Tiefgarage und ca. 1.000 Quadratmeter Ladenfläche entstanden zwei Baukörper für Büro- und Praxisnutzung. Einer der Hauptmieter des Bauteils A ist die Heidelberger Klinik für plastische und kosmetische Chirurgie **proaesthetic GmbH**, die im 5. und 6. Obergeschoss des Gebäudes behandelt und operiert. Das Stadttor Ost ist zudem neuer Standort des Business

Center Betreibers **REGUS**, der auf einer Fläche von ca. 1.700 Quadratmetern Büroräume, Coworking Space und Konferenzräume anbietet.

Die restlichen Mietflächen sind langfristig an klassische Büronutzer aus der Industrie und IT-Branche sowie an Physio- und Arztpraxen vermietet. Das Gebäude B ist das Hauptquartier der **cbs Corporate Business Solutions GmbH**, einer weltweite arbeitenden IT-Firma, die mit über 300 Mitarbeitern praxisorientierte Problemlösungen für SAP-Anwender entwickelt.

Worms: Zu einem Kaufpreis von rund 450.000 Euro hat eine Heidelberger Investorengemeinschaft ein etwa 1904 errichtetes Vier-Parteienhaus in der Kapuzinerstraße mit repräsentativer Fachwerkfassade nahe der Wormser Innenstadt gekauft. Der gute Zustand sowie die gefragten Grundrisse der vier Wohnungen mit insgesamt ca. 360 Quadratmetern Wohnfläche konnten den Käufer von der zentral und dennoch ruhig gelegenen Immobilie überzeugen. Nach einer Modernisierung können in dieser Lage durchaus Mieten um 8,50 Euro bzw. Kaufpreise in Höhe von über 2.000 Euro pro Quadratmeter erzielt werden. Die Immobilie war bislang in privatem Familienbesitz. **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** vermittelte den Kaufvertrag.

Mannheim: Die norwegische **Elopak GmbH** wird ab dem 1. April 2020 mit ca. 50 Mitarbeitern eine Fläche von ca. 950 Quadratmetern im **E-Gebäude** auf dem Taylor-Gelände beziehen, die Mietlaufzeit beträgt zehn Jahre. Das bedeutet eine vollständige Verlagerung der Verwaltung von Speyer nach Mannheim. Insgesamt ist nun eine Fläche von ca. 60 Prozent des „E“ vermietet.

Impressum

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:

Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

Adresse:

Max-Frisch-Straße 28
68259 Mannheim
0621 | 717689-0

Texte:

Hartmut Suckow,
Michael Tschugg

mit

Fotos:

Hartmut Suckow

Anzeigen:

anzeigen@immobilienreport-rhein-
neckar.de

Produktion:

Kommunikation & Design

Der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint zurzeit monatlich. Er wird kostenlos im Abonnement per E-Mail als pdf-file verschickt.

Bei Verwendung der Texte oder Textpassagen muss die Quelle genannt werden; Nachdruck oder gewerbliche Verwendung bedarf der Genehmigung der Herausgeber.

Die nächste Ausgabe des ImmobilienReports MRN erscheint am Donnerstag, den 12. September 2019