

Europaquartier, Kopernikusquartier, Czernyquartier, SkyField und City Lounge: Die letzten Lücken schließen sich

Heidelberger Bahnstadt entwickelt sich entlang Czernyring und Grüner Meile



Das Kopernikusquartier mit 206 neuen Wohnungen wächst in die Höhe. Das neue Quartier, erkennbar an den roten Kränen, liegt zwischen dem Einkaufszentrum, links im Bild, und dem Wasserturm rechts.

© Christian Buck

Achtung Kalauer: Die Bahnstadt entwickelt sich zügig!

Die Heidelberger Bahnstadt befindet sich auf dem Gelände eines früheren Güterbahnhofs. Mit 116 Hektar ist der Stadtteil größer als die Heidelberger Altstadt. Mehr als 6.800 Menschen werden künftig dort leben, weitere 6.000 dort arbeiten - vor allem in Forschung und wissenschaftsbasierten Unternehmen. Zentral in Heidelberg und mitten in der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar gelegen, bietet die Bahnstadt ein optimales Umfeld für Wirtschaft und Wissenschaft. Spe-

ziell Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahe Unternehmen treffen auf beste Bedingungen, beispielsweise auf dem Bahnstadtcampus mit seinen zukunftsweisenden Gebäuden. Zahlreiche Einrichtungen aus dem Bereich der Zukunftstechnologien haben sich hier angesiedelt und profitieren von der guten Infrastruktur. Derzeit im Fokus als eine der letzten Lücken, die sich gerade schließen: der zentrale Bereich zwischen Czerny- und Montpellierbrücke inklusive des östlich angrenzenden Baufelds entlang der Grünen Meile.



Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Ochsenpferchbunker spart CO₂:

GBG versorgt MARCHIVUM

Seite 5

Familienfreundliche Wohnsiedlung für junge Familien mit Kindern:

EPPLE baut in Eppelheim

Seite 6

Außergewöhnliche Lärmschutzwand wird zum Kunstgeschenk:

Schwetzungen im Spiegel moderner Symbole

Seite 7

ImmobilienRecht

Der digitale Mietvertrag:

Die elektronische Signatur von Mietverträgen

Seite 8

Deals & News

Seite 9

kurz & fündig

Seite 10



Das Europaquartier

Visualisierung © Gustav Zech Stiftung

Das Herzstück des Europaquartiers bildet der Europaplatz, der zahlreiche Funktionen für die Bahnstadt, aber auch ganz Heidelberg übernehmen wird. Er wird der Auftakt der Bahnstadt aus Richtung des Bahnhofs und Stadtzentrums, ein Foyer im öffentlichen Raum für das Konferenzzentrum, Adresse für die Gebäude des Europaquartiers und das südliche Entrée des Hauptbahnhofs mit dem Anschluss des Querbahnsteigs an den Platz bilden. Rund um den Europaplatz wurden fünf Gebäude errichtet. Hier sind Büro-, Wohnnutzungen, ein Hotel als markanter Hochpunkt sowie im Erdgeschoss Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen entstanden. Eine zum Platz geöffnete Arkade entlang der

Unsere Medienpartner

Ihr Partner für
Gewerbeimmobilien und Investment
Tel. 06221 40 50 30 • www.s-immo-hd.de

Immobilien Sparkasse Heidelberg

JLL

Ihr Gewerbeimmobilienpartner

Investment | Vermietung | Beratung

0621 39998 330
info.mannheim@eu.jll.com
www.jll.de

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

Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

RICH
IMMOBILIEN

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

Heidelberg

östlichen Gebäude bildet nicht nur eine Sicht- und wettergeschützte Wegebeziehung zwischen Querbahnsteig und Konferenzzentrum, es werden dort auch Flächen für Außengastronomie und nichtkommerzielle Angebote zum Verweilen geschaffen.

Das Kopernikusquartier

Zwischen Czernyring, Grüner Meile, Galileistraße und dem Wasserturm nah am Gadamerplatz und dem Einkaufszentrum liegt das 3,9 Hektar große Kopernikusquartier. Hier werden 206 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 20.000 Quadratmetern geschaffen. Auf dem Areal sind außerdem Gebäude für Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäfte mit einer Fläche von etwa 22.000 Quadratmetern geplant. Die Wohnungen liegen in ruhigeren Gebäudeteilen, etwa hin zu den Innenhöfen. Rund 30 Prozent - 54 Wohnungen - werden als mietpreisgebundener Wohnraum angeboten. Bewohnerinnen und Bewohner zahlen dort nur 67 Prozent der ortsüblichen Miete. Diese Vorgabe orientiert sich am Heidelberger Baulandmanagement.

Drei Investoren auf drei Baufeldern

Mit der Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe (D&S), Kreer Development GmbH und Strabag Real GmbH sind drei Investoren auf drei Baufeldern tätig: D&S realisiert als Projektentwickler, Bauherr und Generalübernehmer den neuen Kopernikushof mit 98 Mietwohnungen, davon 28 geförderte Mietwohnungen. Die Wohnanlage wurde im Oktober 2021 von der Commerzbank-Tochter Commerz Real für ihren Immobilienfonds Hausinvest erworben. Die Zwei- bis

Vier-Zimmer-Mietwohnungen sind zwischen 37 bis 179 Quadratmetern groß.

Die Kreer Development GmbH baut ein Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund 6.900 Quadratmetern. Davon entfallen rund 5.850 Quadratmeter auf Büro- und rund 1.050 Quadratmeter auf Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastroflächen. Auf dem südlichen Grundstücksteil entstehen zwei Gebäude mit 108 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, davon sind 26 Wohnungen gefördert. Die endgültige Fertigstellung ist für Herbst 2024 geplant.

Strabag Real Estate wird mit dem Bau ihres nachhaltigen Büro- und Geschäftshauses beginnen, wenn die beiden Gebäude von D&S und Kreer fertiggestellt sind. Ein Baubeginn ist laut Strabag derzeit für das vierte Quartal 2024 geplant. Insgesamt entstehen rund 8.100 Quadratmeter Bürofläche sowie etwa 1.500 Quadratmeter für Handel und Gastronomie.

International City Lounge

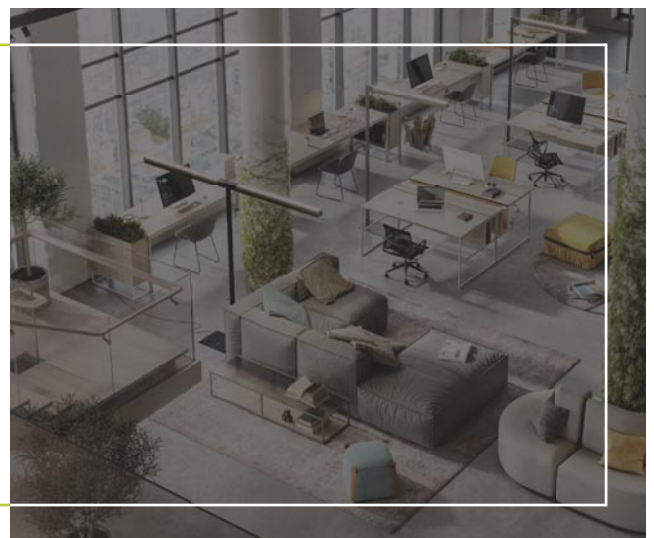
Zwischen Europaquartier und Czernybrücke ist das Konzept *International City Lounge* vorgesehen. Es besteht in einer Verbindung von Wohnen und Arbeiten durch die Anordnung räumlich miteinander verflochtener Co-Living- und Co-Working-Bereiche. Neben Einzelhandel und Gastronomie ist hier ein Mobilitätszentrum mit Ausstellungsflächen und Verleihangeboten sowie einem dem Kulturaustausch und der Weiterbildung dienenden Interkulturzentrum vorgesehen.

GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

Ihr Full-Service-Makler in der Rhein-Neckar-Region

ANTERIA
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



Heidelberg



Visualisierung Innenhof City Lounge © Architekturbüro AP-Space

Das Czernyquartier

Zwischen Europaquartier und Montpellierbrücke soll das so genannte Czernyquartier entstehen. Das Czernyquartier soll sich ebenfalls zu einem gemischt genutzten Quartier entwickeln, das sich aber vor allem durch einen hohen Anteil an Büronutzungen auszeichnet. Insgesamt sieht der Entwurf eine Dreiteilung des Quartiers vor: Westlich ist Raum für große Büroeinheiten vorgesehen, im mittleren Bereich Raum für Wohnnutzungen, Einzelhandel und Gastronomie und östlich an die Montpellierbrücke angrenzend Raum für kleinere Büronutzungen.

In zentraler Position des Czernyquartiers soll ein Platz entstehen, der auch der Ort für den Einzelhandel und die Dienstleistungsangebote werden soll. Flankiert wird dieser von zwei Treppenanlagen, die auch den Zugang zum Fernbusbahnhof bilden, der an der Bahnrandstraße südlich des Quartiers vorgesehen ist. Notwendige Funktionen wie ein Kiosk inklusive Ticketverkauf, eine öffentliche Toilette, beheizte Wartebereiche etc. für den Fernbusbahnhof sind in den Gebäuden des Czernyquartiers vorgesehen.



Visualisierung Czernyquartier © Mäckler Architekten

SkyOne

Am Tor zur Bahnstadt, gegenüber des Kopernikusquartiers, wird mit SkyOne bereits das dritte Gebäude der Max-Jarecki-Stiftung realisiert. Mit der neuen deutschen Zentrale der Ascendis Pharma GmbH entsteht an dieser Stelle Heidelbergs eine hochmoderne, biopharmazeutische Forschungseinrichtung. Die Immobilie - Bild unten- wurde gemeinsam mit seinen künftigen Nutzern entwickelt und wird vollständig auf die Bedürfnisse von Ascendis Pharma angepasst.

Dieses Projekt verdeutlicht gemeinsam mit den bereits abgeschlossenen Projekten SkyLabs und SkyAngle, das starke und fortlaufende Engagement der Max-Jarecki-Stiftung am Standort Heidelberg. Das gemeinsame Ziel der Stiftung und Skylabs Development & Construction ist und bleibt es, den Standort Heidelberg für forschende Unternehmen stetig attraktiver zu machen und die Entwicklung in den Bereichen Technologie und Wissenschaft in der Region kontinuierlich zu fördern.



SkyField

Wirtschaft und Wissenschaft in moderner, ansprechender Umgebung mit Aufenthaltsqualität zusammenbringen: SkyField ist die Fortführung dieses Gedankens, der bei den Projekten SkyLabs und SkyAngle bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Das Büro- und Laborgebäude wird an der Max-Jarecki-Straße zwischen dem neuen Konferenzzentrum der Stadt Heidelberg und SkyAngel entstehen. Auf vier Vollgeschossen entstehen hier 17.000 Quadratmetern Mietfläche mit modernster Ausstattung. Großzügige Einschnitte in der Fassade öffnen den zentralen Innenhof des Gebäudes nach außen hin, welcher durch seine Begrünung ein Spiegelbild des Zolhofgartens sein soll und den zukünftigen Nutzern des Gebäudes eine grüne Oase mit hoher Aufenthaltsqualität bieten wird.



Mannheim

Ochsenpferchbunker spart jährlich rund 56.000 Tonnen CO₂:

GBG versorgt MARCHIVUM mit nachhaltigem Strom

Das MARCHIVUM bezieht ab sofort Strom vom eigenen Dach. Dort hat die ServiceHaus GmbH, die zur GBG Unternehmensgruppe gehört, eine Photovoltaikanlage installiert, die das Gebäude mit Strom versorgt. Besonders sinnvoll ist die Anlage wegen des hohen Stromverbrauchs des Mannheimer Archivs: Im Inneren sind für die Archivierung von historischen Dokumenten besondere klimatische Bedingungen nötig, die eine ständige Klimatisierung notwendig machen. Das MARCHIVUM nutzt dafür eine hocheffiziente Wärmetauschanlage, die die Abwasserwärme aus einem vor dem Gebäude verlaufenden Kanal nutzt. Das sorgt allerdings für einen gleichmäßig hohen Strombedarf. Der jetzt auf dem Dach produzierte Strom kann somit zu 90 Prozent direkt im Haus genutzt werden, die restlichen rund 10 Prozent des erzeugten Stroms werden ins allgemeine Netz eingespeist. Insgesamt kann so rund ein Viertel des gesamten Strombedarfes des MARCHIVUMS durch selbst erzeugte Energie gedeckt werden.

Da das Gebäude selbst der GBG gehört, die es eigens für die Nutzung als Stadtarchiv umgebaut hat, wurde die ServiceHaus GmbH mit Bau und Betrieb der Photovoltaikanlage beauftragt. Die ServiceHaus betreibt als digitale Dienstleistungstochter der GBG Unternehmensgruppe bereits mehrere PV-Anlagen auf Dächern von Wohn- und Bürogebäuden.

Positives Rating anspruchsvollem Umfeld

Zum vierten Mal in Folge hat die GBG Unternehmensgruppe GmbH eine positive Bewertung der Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) erhalten. S&P erteilte der GBG ein long-term issuer credit rating von A+ und ein short-term issuer rating von A-1. Diese Einstufung mit einem international anerkannten Rating erhielt die GBG erstmals im Jahr 2020. Nach 2021 und 2022 wurde sie auch im November 2023 wieder bestätigt. S&P schätzt die Grundlage des Geschäfts der GBG weiterhin als sehr stabil ein.



Eppelheim

Familienfreundliche Wohnsiedlung für junge Familien mit Kindern:

EPPLE baut im Eppelheimer Süden

Wenige Wochen vor Weihnachten begannen mit dem 1. Spatenstich die Bauarbeiten für eine familienfreundliche Wohnsiedlung im Eppelheimer Süden. In zwei Bauabschnitten entstehen insgesamt 22 Reihenhäuser, die per Erbbaurecht kostengünstig finanziert werden können.

Bauherr ist das Heidelberger Familienunternehmen EPPLE, das in Eppelheim diese 4-5 Zimmer Reihenhäuser realisiert. Alle Häuser sind mit 14 bis 16 Quadratmeter großen Photovoltaik-Modulen auf dem Dach ausgestattet. Einen Teil der Elektrogeräte im Haushalt oder das Elektroauto können so mit eigenem Strom versorgt werden. Die Fußbodenheizung ist an die Fernwärme angeschlossen. Die Häuser werden im KfW-Energieeffizienzhaus-Standard 55 errichtet, verlieren durch die gute Dämmung also 55 Prozent weniger Energie als ein herkömmlicher Neubau.

Die zentrale Einfahrt in das kleine Wohngebiet ist als Spielstraße konzipiert, deren Parkplätze von Blühwiesen eingerahmt sind. Möglichst viele Bäume blieben auf dem Areal erhalten und Vogelkirschen sowie Bienenesche und zahlreiche Pflückbäume kommen neu hinzu, wie Apfel, Birne, Zwetschge und Nuß. Ein Spielplatz, Schmetterlings- und Insektenwiesen samt Insektenhotel runden das Pflanz-Konzept ab.

Erwerb des Hauses im Erbbaurecht

Die Wohnsiedlung liegt an einer Sackgasse, die allerdings an einen Fahrradweg angeschlossen ist. Spielstraße und Sackgasse sowie der Spielplatz im Quartier machen das Areal für Kinder – und deren Eltern – besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten und diverse Sport- und Freizeitangebot sind in fußläufiger Nähe.

Nach Heidelberg fährt die Straßenbahn, nach Schwetzingen der Bus und alle Schultypen sind im lebendigen Eppelheim vorhanden. Cafés, zahlreiche Geschäfte, ein reges Vereinsleben, eine Eislaufbahn, ein Reitverein nebenan und auch Konzerte in der Wild-Halle sorgen für zusätzliche Angebote.

Die Erzdiözese Freiburg erlaubt den Erwerb des Hauses im Erbbaurecht. Das erleichtert die Finanzierung in diesen aktuell nicht leichten Zeiten, weil das Grundstück nicht mitgekauft werden muss. Je Kind ermäßigt die Kirche den Erbbauzins um 20 Prozent. Die Reihenhäuser haben bis zu 130 Quadratmeter Wohnfläche. ■



Schwetzingen

Eine außergewöhnliche Lärmschutzwand wird zum Kunstgeschenk:

Schwetzingen im Spiegel moderner Symbole

Auf den Spuren Carl Theodors nimmt die Kunst in Schwetzingen schon seit Jahrzehnten eine bedeutende Rolle ein. So zeigt die Stadt ihre Affinität zur Kunst auf dem Schlossplatz oder vor dem Rathaus. Als Ergänzung zu den Kunst-Orten kommt jetzt kommt eine Kunst-Wand hinzu.

Die Rheintalbahn, die Eisenbahnstrecke von Mannheim über Karlsruhe bis Basel, separiert Schwetzingen. Die geplante Fahrrad- und Fußgängerbrücke über die Gleise soll das Stadtzentrum und die Oststadt verbinden. Um die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der *Schwetzingener Höfe* vor den Lärm-Emissionen der vorbeifahrenden Züge schützen, wird eine Lärmschutzwand errichtet. Diese Wand soll rund 115 Meter lang und bis zu 6,50 Meter hoch sein. Ausgehend von der kunstinspirierten Konzeption der *Schwetzingener Höfe* entstand die Idee, diese Wand als Kunstwerk auszubilden, das vor dem geistigen Auge des aufmerksamen Betrachters Bezüge zu Schwetzingen und den *Schwetzingener Höfen* herstellt. In Richtung des Quartiers wird die Lärmschutzwand einen Grüngürtel aus Bäumen, Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen erhalten.

Kunstinspirierte Projektentwicklung

Auf Empfehlung des Saarbrücker Kunstprofessors Georg Winter wurde das Unternehmen EPPLE, Entwickler der *Schwetzingener Höfe*, auf das Mannheimer Design-Team *CITY SUPER GRAPHICS* um den Urban-Art-Künstler Florian Budke aufmerksam. Budke präsentiert nun eine Kunst-Konzeption als Beitrag zur kunstinspirierten Projektentwicklung, die dazu beiträgt, dass sich zunehmend ein „ganzes Ensemble abzeichnet, von dem das zukünftige Leben in Schwetzingen künstlerisch vitalisiert und bereichert wird“, so Prof. Georg Winter.



Illustration des 1. Teilquartiers der *Schwetzingener Höfe* mit ca. 11.200 Quadratmetern für 145 Wohn- sowie zwei Gewerbeeinheiten
© EPPLE GmbH, Heidelberg

Die Wand wird vom Schwetzingener Bahnhof aus sichtbar sein. Sie zeigt kubistisch anmutende Elemente, die Bezüge zur Stadt herstellen: Beispielsweise werden die Farben des Stadtwappens aufgegriffen, die Torbögen des Schwetzingener Schlosses sowie Grundriss-Elemente der Schlossgarten-Architektur oder die verspielte Wegführung im englischen Teil des Schlossgartens. Auch das an die industrielle Vor-Nutzung erinnernde Logo der *Schwetzingener Höfe* ist als optisches Zitat zu erkennen. Das Künstler-Team rund um Florian Budke gestaltet die einzelnen Wandelemente, die im Anschluss passgenau zum Gesamtkunstwerk zusammengesetzt werden.



Illustration der neuen Kunst-Wand entlang der Bahngleise

© Florian Budke für CITY SUPER GRAPHICS, Mannheim

ImmobilienRecht

Der digitale Mietvertrag: Die elektronische Signatur von Mietverträgen

Mietverträge werden typischerweise in Papierform geschlossen und von den Parteien handschriftlich unterzeichnet. Nicht nur während der Corona Pandemie, sondern auch in Zeiten von Remote Work bringt ein solcher Unterschriftsprozess erhebliche praktische Schwierigkeiten mit sich. Mietverträge nebst Anlagen müssen mehrfach ausgedruckt und per Post an die jeweiligen Unterzeichner versandt werden. Das führt nicht nur zu z.T. erheblichen zeitlichen Verzögerungen, sondern ist auch ein Medienbruch: Elektronisch bearbeitete Mietverträge werden ausgedruckt, unterzeichnet und nach Unterzeichnung wieder eingescannt und elektronisch abgelegt. Abläufe, die in eine zunehmende digitalisierte Welt nicht passen und anachronistisch sind.

Elektronische Signatur gewinnt an Bedeutung

Abhilfe bietet hier die elektronische Unterzeichnung von Mietverträgen, die gerade bei Gewerbemietverträgen an Relevanz gewinnt. Mietverträge werden mittels „docu sign“, „Adobe Sign“, „FP Sign“ bzw. anderen Anbietern unterzeichnet. Doch ist das rechtlich möglich?



Schriftformgebot des § 550 BGB als Grenze?

Mietverträge können grds. formfrei und damit auch mündlich geschlossen werden. Eine Unterschrift ist nicht nötig. Insofern bestehen gegen eine elektronische Signatur grds. keine Bedenken.

Eine Ausnahme gilt aber für Mietverträge, die für eine Laufzeit von länger als einem Jahr geschlossen werden; diese sind in schriftlicher Form abzuschließen. Andernfalls ist der Mietvertrag trotz ggf. langer Festlaufzeit ordentlich kündbar, der worst case für einen langlaufenden Gewerbemietvertrag.

Der Gesetzgeber hat bereits im Jahr 2001 vorgesehen, dass die schriftliche Form durch die elektronische Form ersetzt werden kann. Voraussetzung dafür ist aber eine sog. qualifizierte elektronische Signatur. Nur diese, im Vergleich zur bloßen einfachen

bzw. fortgeschrittenen Signatur „gesteigerte“ Signaturform, hat die gleiche Rechtswirkung wie eine handschriftliche Unterschrift. Sie hat auch die gleiche Beweiskraft in einem Prozess wie eine „normale“ Unterschrift. Trotz vereinzelter Zweifel, ob die elektronische Signatur dem sog. Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde bzw. der Warnfunktion des Schriftformgebots gerecht wird, geht man ganz überwiegend davon aus, dass Gewerbemietverträge auch mittels qualifizierter elektronische Signatur wirksam geschlossen werden können. Der elektronische bzw. digitale Mietvertrag ist möglich.

Fallstricke zu beachten

Wichtig ist aber, dass nur die qualifizierte elektronische Signatur die Schriftform wahrt (nicht die häufig verwandte einfache Signatur). Zudem ist nach der Gesetzesbegründung erforderlich, dass der Vertragspartner mit der elektronischen Signatur einverstanden ist, da niemandem die Teilnahme am elektronischen Verkehr aufgezwungen werden soll. Unterschreiben beide Parteien den Mietvertrag elektronisch, liegt das jeweilige Einverständnis vor. Unterschreibt zunächst die eine Partei mittels elektronischer Signatur und sodann die andere Partei händisch, ist das Einverständnis ebenfalls gegeben. Fraglich ist es jedoch, wenn allein die zuletzt unterzeichnete Person mittels elektronischer Signatur unterzeichnet.

Schriftformklauseln in Mietverträgen zu hinterfragen

Häufig finden sich in Mietverträgen Vorgaben, wonach Abmahnungen, Kündigungen, Optionsausübungsschreiben und sonstige Erklärungen „schriftlich“ vorzunehmen sind. Dies erfolgt meist unreflektiert. Im Hinblick auf ein zunehmend digitalisiertes Asset Management sollten sich die Parteien stets fragen, ob mit „schriftlich“ tatsächlich ein händisch unterzeichnetes Papierstück gewollt ist oder ob auch die elektronische Signatur oder gar der Versand als Scanexemplar ausreichend sein soll. Nötig ist in diesem Zusammenhang auch eine passgenaue Anpassung der typischen „Schriftformklausel“, wie sie sich häufig in den Schlussbestimmungen eines Gewerbemietvertrages findet.

RA Dr. Martin Prothmann

Kontakt: martin.prothmann@gsk.de

ImmoNews

Deals & News

Speyer: Die **ERWE Immobilien AG** aus Frankfurt hat in ihrer **Postgalerie Speyer** gleich vier Flächen mit insgesamt über 2.600 Quadratmetern neu vermietet. Damit sinkt die Leerstandsquote von 26 Prozent auf 8 Prozent. Die Transformation einer ehemaligen Shopping-Immobilie in eine gemischt-genutzte multifunktionale Innenstadtimmobilie ist damit fast abgeschlossen. Die größte Fläche hat ein Fitnessbetreiber gemietet, der ab 2024 auf rund 1.500 Quadratmetern ein modernes Fitness-Center eröffnen wird. Die Laufzeit des Mietvertrags ist zunächst auf zehn Jahre plus Option vereinbart. Hierbei handelt es sich bei dem Mieter um einen der größten Fitnessbetreiber Europas.



Ein weiteres Highlight zieht 2024 mit dem Konzept **Wilma Wunder** der **Enchilada-Gruppe** auf insgesamt ca. 900 Quadratmetern im EG der Postgalerie ein. Wilma Wunder ist das stark wachsende, vielfältige und abwechslungsreiche Ganztages-Gastronomiekonzept der Enchilada Gruppe. Eckpfeiler des Konzepts ist die durchgängige, moderne Küche von morgens bis abends mit vielen regionalen Angeboten in einem lässig-urbanen Ambiente. Wilma Wunder ist Teil der Enchilada Gruppe, einem Multikonzept-Anbieter in der Systemgastronomie, das 2022 einen Umsatz von mehr als 157,5 Millionen Euro erzielte und mit rund 100 Restaurants zu den Top 20 der Gastro-Unternehmen in Deutschland zählt. Damit bietet die Postgalerie ihren Besuchern ab dem kommenden Jahr die Möglichkeit, sich zwischen den Einkäufen zu stärken und zu verweilen. Der Mietvertrag mit der Enchilada-Gruppe hat eine Laufzeit von 15 Jahren.

Ebenfalls Anfang 2024 wird eine weitere medizinische Einrichtung in der Postgalerie eröffnen. Auf einer Fläche von rund 230 Quadratmetern entsteht eine **Praxis für Neurologie**. Bisher bietet die Postgalerie, die ursprünglich rein als Shoppingcenter mit einigen Büroflächen konzipiert worden war, schon eine moderne

ca. 500 Quadratmeter große Augenklinik. Die **Sparkasse Vorderpfalz** schließlich erweitert ihr Serviceangebot im Erdgeschoss der Postgalerie. Während der Umbauphase ihres Sparkassenquartiers wird sie ab Juni 2024 etwa 500 Quadratmeter Fläche für die Kundenbetreuung nutzen.

Aglasterhausen: Carestone schließt die Sanierungsmaßnahmen an der Senioren-Einrichtung **Glück im Winkel** im baden-württembergischen **Neckar-Odenwald-Kreis** erfolgreich ab. In den vergangenen Monaten hatte der Seniorenwohn- und Pflegeimmobilienspezialist den etablierten Pflegestandort einer umfangreichen Sanierung unterzogen und wieder zukunftsfähig aufgestellt. Insgesamt 59 stationäre Pflegeapartments bleiben der Gemeinde Aglasterhausen damit erhalten. Durch die enge Abstimmung mit dem Betreiber **Domus Cura** und den Gewerken konnte Carestone die Maßnahmen im laufenden Betrieb reibungslos umsetzen.

In der im Jahr 1986 errichteten Pflegeimmobilie wurden unmittelbar nach dem Erwerb durch Carestone im Jahr 2019 die für den weiteren Betrieb erforderlichen umfangreichen Brandschutzmaßnahmen umgesetzt. Das Haus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit sukzessive immer wieder erweitert und modernisiert. Insgesamt verfügt es heute über 58 Einzel- und ein Partnerzimmer. Im Rahmen der Modernisierung wurden die Pflegeapartments neu aufgeteilt und teilweise auch vergrößert. Vier neue Gauben erweitern die Wohnfläche zusätzlich.

Der Abstimmungs- und Koordinationsbedarf für das Projekt war erheblich, funktionierte aber dank des am Standort etablierten Betreiberunternehmens Domus Cura GmbH reibungslos.

Eine Dachterrasse wurde als weiterer Aufenthaltsbereich ausgebaut und die Dämmung des Dachbodens verstärkt. Darüber hinaus erhielten die Aufenthaltsräume neue Fußböden, moderne Decken- und Wandverkleidungen sowie eine optische Aufwertung. Außerdem wurde dafür gesorgt, dass mehr Tageslicht in die Aufenthaltsbereiche des Erdgeschosses einfallen kann. Erneuert hatte Carestone beispielsweise auch eine Fluchttreppe und brachte die Brandschutzanlagen auf den aktuellen Stand. Umgesetzt wurden die Maßnahmen in mehreren Bauphasen und -abschnitten, um den Betrieb vollumfänglich aufrecht zu erhalten und eine weiterhin gute Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner weitestgehend sicherzustellen.

kurz & fündig

Mannheim: Im Stadtteil Lindenhof wurde von **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** ein ca. 1956 erbautes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt rund 900 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche vermittelt. Die Liegenschaft besteht aus zwei vermieteten Gewerbeflächen im Erdgeschoss, einem ca. 60 Quadratmeter großen Lagerraum im Hof, der perspektivisch in eine Wohneinheit umgebaut werden soll, sowie zehn Wohnungen mit gefragten und gut vermietbaren Größen. Trotz regelmäßiger Pflege besteht altersbedingter Sanierungsbedarf in den Bereichen Heizung, wo aktuell eine Gasetagenheizungen vorhanden ist, bei Sanitär, Fenstern und Elektrik. Der Kaufpreis lag bei rund 1.900 Euro pro Quadratmeter, die Bruttoanfangsrendite beläuft sich auf ca. 5 Prozent. Aufgrund ihrer sehr guten Lage bietet die Immobilie nach einer Sanierung signifikantes Mietsteigerungspotenzial. **Daniel Eckert**, Berater für Wohn- und Geschäftshäuser in Mannheim, hat die veräußernde Erbgemeinschaft und die privaten, regionalen Käufer beraten und begleitet.

Mannheim: **SEIL REAL ESTATE** aus Frankfurt hat erneut ein Paket aus vier Mehrfamilienhäusern, diesmal in der Stengelhof-, der Relais-, der Schwetzingersowie der Carl-Benz-Straße an einen privaten Investor vermittelt. Zusammen besitzen die vier Objekte 56 Mieteinheiten auf rund 3.200 Quadratmetern Nutzfläche. Bis auf eine Immobilie, die ca. 2007 errichtet wurde, handelt es sich um Nachkriegsbauten. Das **Notariat Lars Zimmermann** aus Mannheim war mit der notariellen Abwicklung beauftragt. SEIL wurde zu Beginn des Jahres mit der Platzierung von 17 einzelnen Wohn- & Ge-

schäftshäusern aus einem privaten Gesamtportfolio in der Rhein-Necker-Region durch eine Vermögensverwaltung mandatiert. Hiervon wurden bereits 11 erfolgreich vermittelt. Aktuell befinden sich zwei weitere Kaufverträge in Vorbereitung.

Mörzheim: Mit dem Anbau an die *Alte Schule* verwirklicht das Stadtdorf Mörzheim bei Landau ein lange geplantes Leuchtturmprojekt. Das ehemalige Grundschulhaus wird bereits jetzt als Vereinsheim und Veranstaltungsgebäude genutzt – doch der Platz ist für die 24 Vereine und zahlreichen Aktivitäten schon lange nicht mehr ausreichend. Der von der **Werkgemeinschaft Landau** geplante Erweiterungsbau bietet Raum für zwei Säle, deren Größe mittels einer Schiebewand variabel eingeteilt werden kann, Foyers, Toiletten und eine Küche.



Mit seinen drei Giebeln nimmt das neue Dorfgemeinschaftshaus die Silhouette eines typischen vorderpfälzischen Dorfes auf. Die bestehende denkmalgeschützte Sandsteinmauer wird als Sockel eingebunden und erhält einen Aufsatz mit Holzbeplankung sowie eine großzügige Glasfront direkt neben der Alten Schule. So entsteht eine Mischung aus traditionellen Formen und Materialien und einer klaren, modernen Architektur.

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
Franz Waizmann

■

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 8. Februar 2024