

Unterschiedliche Materialien mit ihren jeweiligen Stärken vereint: **Auf dem Holzweg**

Hybridbau auch in der Metropolregion Rhein-Neckar immer beliebter



Lichte Räume und eine angenehme Atmosphäre innen, spannungsreiche Architektur mit großzügiger Dachterrasse und Dachvorsprüngen außen: Der dreigeschossige Neubau aus Holz des Nationale Centrum für Tumorerkrankungen im Neuenheimer Feld in Heidelberg.

© David Matthiessen für Rubner Ingenieurholzbau

Hybride Fahrzeuge kennt heute jeder, doch die hybriden Immobilien sind ebenfalls im Kommen. Es sind gemischt genutzte Immobilien, unten Einzelhandel, darüber Büros, darüber oder daneben Wohnungen. Mit dem New7 entsteht gerade in Mannheim ein Referenzobjekt für hybride Immobilien. Beim Holzhybridbau hingegen werden unterschiedliche Materialien mit ihren jeweiligen Stärken vereint. Der Mensch baut schon seit Ewigkeiten Häuser aus Holz, Blockhütten oder Fachwerkgebäude. Beim Holzhybridbau werden die Baustoffe Holz, Beton und Stahl miteinander kombiniert. So kann der Baustoff Holz unter anderem auch beim Neubau von Hochhäusern eingesetzt werden.

Zwei Beispiele: In der Timber Factory, einem rund 59.000 Quadratmeter großen Campus in München Moosach, entstehen sowohl New-Work-Büros als auch New-Work-Flächen. Die Besonderheit: Der gesamte Campus wird in nachhaltiger Holzhybridbauweise geplant, die in allen Räumen sichtbar ist und damit für eine natürliche und angenehme Arbeitsatmosphäre sorgt. Und in Wolfsburg werden die Woodscrapper realisiert, zwei nachhaltige und sozial ausgerichtete Hochhäuser aus Holz. Mit zwölf Geschossen, 8.000 Quadratmeter Wohnfläche und 106 Wohneinheiten. Doch auch in der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelt sich der Bereich Holzhybridbau positiv.



MRN

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Hans-Jörg Kraus hat die Print Media Academy erworben:

“Sinnbild der Übertechnisierung”

Seite 5

Richtfest am Hospital-Park:

hiLde macht rasche Fortschritte

Seite 6

LOKSITE erhält Iconic Award 2024:

Auszeichnung wegweisender

Architektur

Seite 7

GBG startet Bau von 288 geförderten

Wohnungen:

Spatenstich für PuR-Häuser

Seite 8

EXPO REAL 2024: Nur Bilder!

Seite 10 - 11

Deals & News

Seite 12 - 13

kurz & fündig

Seite 14



Neues Kinderhaus im Stadtteil Lindenhof

Die GBG Unternehmensgruppe baut seit März im Mannheimer Stadtteil Lindenhof eine viergruppige Einrichtung in vollständiger Holzbauweise mit 70 neuen Betreuungsplätzen für Kinder. Das Architekturbüro *blocher partners* hat die Kindertagesstätte als innovativen Holzbau mit KfW 40 Standard entworfen, welches durch die DGNB zertifiziert wird. Der zweigeschossige Neubau mit rund 975 Quadratmetern Gesamtfläche ▶

Unsere Medienpartner

Ihr Partner für
Gewerbeimmobilien und Investment

Tel. 06221 40 50 30 • www.s-immo-hd.de

Immobilien
Sparkasse Heidelberg

Ihr Gewerbe-
immobilienpartner

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

Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer
Gewerbeimmobiliensuche

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

Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar

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

MRN

wird L-förmig platziert und öffnet sich in den bestehenden Park- und Außenraum, dessen Qualität durch den vorhandenen Baumbestand genutzt und als Frei- und Spielraum für die Kinder weiterentwickelt und gestaltet wird. Der komplette Bau wird barrierefrei erschlossen. Der Außenbereich kann über eine Terrasse betreten werden, die von den Gruppen auch für Aktivitäten genutzt werden kann. Es wird zudem einen kleinen Rundweg geben sowie einen Spielhügel zum Rutschen, Klettern und Toben.

Das Nationale Centrum für Tumorerkrankungen

Als vor 13 Jahren der Neubau des Nationalen Centrums für Tumorerkrankungen (NCT) im Neuenheimer Feld in Heidelberg eröffnet wurde, war klar: Das Haus soll Mitarbeitende wie PatientInnen mit einer freundlichen Atmosphäre empfangen. Diesen Anspruch führt nun ein neuer freistehender, dreigeschossiger Holzbau fort, der mit viel sichtbarem Holz im Inneren eine warme, lichte Umgebung schafft. Formal fügt sich der Neubau in den bestehenden Kontext ein und ergänzt die Materialvielfalt der bereits vorhandenen Materialien Glas, Putz und Stahl. Mit Holz fiel die Wahl auf einen nachwachsenden, CO₂-bindenden Rohstoff, der der zukunftsweisenden Forschung ein nachhaltiges Zuhause gibt. In dem 59 Meter langem Bau bieten Büro- und Seminarräume nun mehr Platz für die translationale Krebsforschung, deren Ziel es ist, wissenschaftliche Erkenntnisse in die Behandlungspraxis zu übertragen. Der architektonische Entwurf von *Behnisch Architekten* stellte spannende Herausforderungen an den Holzbau und machte damit Rubner Ingenieurholzbau aus der *Rubner Holding AG* zum idealen Projektpartner. Für die Trag-



Dank viel sichtbarem Holz im Innenraum und viel Licht und Platz wirken die Büro-, Seminar- und Begegnungsräume einladend.

werksplanung zeichneten *Pfefferkorn Ingenieure* in Stuttgart verantwortlich. Rubner setzte den gesamten Holzbau – Struktur und Hülle – um.

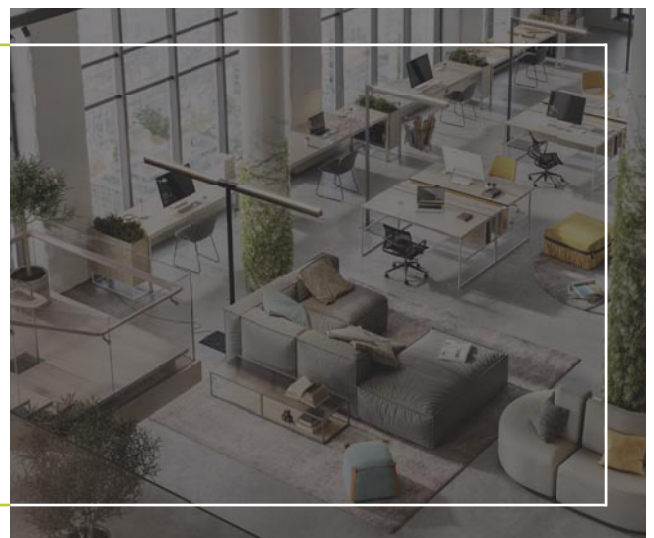
Der Neubau, der auf dem bestehenden Gelände des NCT zwischen dem klinischen Bereich der beiden Tageskliniken und der Straße Im Neuenheimer Feld entstand, ist eine Komposition verschiedener Holzarten: Die Tragstruktur besteht aus Fichte-Brettschichtholz, die Holz-Glas-Fassade aus Eiche-Brettschichtholz, die Treppenläufe aus BauBuche und die Fassaden gestaltenden Brüstungsbänder aus Kerto-Q-Furnierschichtholz. Die Treppe war hierbei ein Novum im Holzbau: Jeder Treppenlauf besteht aus einem Stück.

GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

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

ANTERIA
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



MRN

Massivholzbauweise in Ladenburg

Im Alemannenweg in Ladenburg hat die Familienheim Rhein-Neckar das erste Gebäude in Modul-Massivholzbauweise in ihrer Firmengeschichte errichtet. Bauherr des Gebäudes für rund 20 Personen war eine öffentliche Stiftung der Stadt Ladenburg, die die Förderung des Wohnungsbaues für sozial schwache Bevölkerungskreise als Stiftungszweck hat.

Das Projekt in Modul-Massivholzbauweise wurde in Rekordzeit abgeschlossen – von den ersten Planungsmaßnahmen bis zur Fertigstellung dauerte es genau zwölf Monate.

New7 in den Mannheimer Quadraten

Mit New7 entsteht in Mannheim ein mischgenutztes Gebäude, das durch den Einsatz von Holz als zentralem Baustoff neue Maßstäbe für nachhaltiges Bauen in der Metropolregion Rhein-Neckar setzen will. Das ehemalige Kaufhaus wird in eine innovative Immobilie transformiert. Während die ersten Stockwerke und Untergeschosse des alten Gebäudes bestehen bleiben, wächst ab dem zweiten Obergeschoss eine Holz-Hybrid-Struktur in die Höhe.

New7 fällt durch das Zusammenspiel von Holz, Beton und hängenden Grünflächen ins Auge. Mit dem Gebäude, geplant von blocher partners, realisieren die DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe und die beauftragten Architekten ein zukunftsweisendes Baukonzept. Sie schaffen ein Vorzeigeprojekt für die Verbindung von traditionellem Handwerk und modernen Bauweisen.

Herausforderungen an die Planer ergaben sich vor allem durch die Kombination unterschiedlicher Baustoffe und damit einhergehenden Konstruktionsweisen. „Zunächst wird die bestehende Massivbauweise Bestandsmauerwerk der zwei Untergeschosse und des Erdgeschosses sowie der aufgehenden Teile im Obergeschoss erhalten und ertüchtigt, dann schließt mit einer Stahl-Beton-Verbundkonstruktion als Ausgleichsebene der Deckenbereich des ersten Obergeschosses an, um anschließend in Holzbau aufzustocken“, erläutert Benjamin Blocher. „Die Holzbauweise ist in diesem Kontext der Schlüssel zum Erfolg des Projekts. Denn durch die gewichtssparende Konstruktionsweise konnten zwei zusätzliche Geschosse realisiert werden, ohne die Gründung aufwändig zu verstärken.“ ■



Die Personalie



Katja Thiele verlässt die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (MRN). Die studierte Verwaltungsökonomin mit Schwerpunkt Marketing begann ihre Tätigkeit bei der MRN im August 2010 als Referentin Standortmarketing, damals eine neu gegründete Abteilung. Im März 2021 kam die Verantwortung als Referentin im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar hinzu. Katja Thiele war für den Gemeinschaftsstand der Region auf der Expo Real in den vergangenen vier Jahren zuständig, dazu kamen die zahlreichen Immobiliendialoge, die Partnertreffen, die Jahresempfänge und das viele Netzwerken. Es waren weitere 15 Veranstaltungen unterschiedlichster Art, rund 300 LinkedIn Posts und unzählige Netzwerkgespräche, die sie verantwortete.

Der Wechsel ist ein Verlust für die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH und ein Gewinn für Panattoni. Bei dem Projektentwickler und Marktführer für die Entwicklung moderner Logistik- und Industrieimmobilien in Deutschland mit Vertretung im Mannheimer Glückstein-Quartier wird Katja Thiele zukünftig als Managerin im Marketing tätig sein.

Heidelberg

Hans-Jörg Kraus hat Print Media Academy erworben:

„Sinnbild der Übertechnisierung“

Als privater Investor hat Hans-Jörg Kraus, Geschäftsführender Gesellschafter der KRAUSGRUPPE, die Print Media Academy (PMA) gekauft, um dieses Wahrzeichen Heidelbergs im eigenen Bestand zu halten. Die KRAUSGRUPPE ist ein unabhängiges Familienunternehmen und als Projektentwickler, Bauträger, Investor, Immobilienmanager und Makler in und um Heidelberg aktiv.

Die Print Media Academy liegt direkt gegenüber dem Heidelberger Hauptbahnhof. Das Bauwerk mit einer Höhe von 50 Metern wurde von 1998 bis 2000 im Auftrag der Heidelberger Druckmaschinen AG gebaut. Es diente mit einer Gesamtfläche von 10.000 Quadratmetern als Schulungs-, Trainings- und Veranstaltungsbauwerk des Unternehmens und wurde im April 2000 durch Bundeskanzler Gerhard Schröder eingeweiht. Es kostete im Bau knapp 80 Millionen Deutsche Mark.

Die Print Media Academy beherbergt 26 Seminarräume und ein Auditorium für 200 Personen. 2020 zog Heidelberger Druckmaschinen ihre letzten Mitarbeiter aus der Stadt Heidelberg ab. Im Februar 2021 gab das Unternehmen den Verkauf der Immobilie

an eine luxemburgische Investmentgesellschaft bekannt. Der Kaufpreis bewegte sich damals in einem niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Bereich. Für den jetzigen Verkauf war die RICH Immobilien GmbH & Co. KG für die Verkäufer als Vermittler tätig.

Kongresse, Büros und Gastronomie

Das glasumhüllte Bauwerk mit dem gebäudehohen Atrium soll der Öffentlichkeit so schnell als möglich wieder offen stehen. Zwei bis drei Geschosse sind für Kongresse und die restlichen Räume für Büros vorgesehen. Auch die Gastronomie im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss soll bald wieder geöffnet sein. „Für mich ist die PMA ein Sinnbild für den Beginn der Übertechnisierung von Immobilien. Durch komplexe technische Strukturen haben wir einen hohen CO₂-Ausstoß und hohe Nebenkosten. Wir haben ein Konzept, diese Technik deutlich einfacher zu gestalten – und somit die Print Media Academy bei CO₂-Ausstoß und Nebenkosten auf ein niedriges, für die KRAUSGRUPPE typisches Niveau zu senken“, so Hans-Jörg Kraus.



Heidelberg

Richtfest der Mehrfamilienhäuser am Hospital-Park:

hiLde macht rasche Fortschritte

Nach einem knappen Jahr Bauzeit feierte das Neubauprojekt *hiLde* auf dem ehemaligen US-Hospitalgelände Richtfest. Hier entstehen 117 Miet- sowie 56 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 49 bis ca. 224 Quadratmetern. Die Mehrheit der Wohnungen ist mit privaten Außenbereichen – Garten, Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse – ausgestattet. Mehr als Dreiviertel der Wohnungen sind bereits verkauft.

Reminiszenz an Hilde Domin

Die Namensgebung „*hiLde*“ orientiert sich an der postalischen Adresse. Die Stadt Heidelberg hat die Promenade im Hospital-Quartier nach der Lyrikerin Hilde Domin benannt. Die deutsche Dichterin gilt als eine der bedeutendsten Vertreterinnen des ungerimten Gedichts und der Literatur im Exil. Hilde Domin lebte von 1961 bis zu ihrem Tod im Jahr 2016 in Heidelberg. Die als „L“ architektonisch ausformulierte Bebauung erklärt die ungewöhnliche Schreibweise des Quartiersnamens *hiLde*.

Der rasche Baufortschritt wird durch die Zusammenarbeit der Heidelberger Unternehmen EPPL und Kalkmann Wohnwerte und das Dossenheimer Unternehmen CONCEPTAPLAN möglich. Zusammen haben sie die Projektgesellschaft Hospital-Wohnquartier am Park Heidelberg GmbH & Co. KG gegründet.

Formen und Höhenspiel als Kontrast

In einem Architekturwettbewerb konnte sich der Entwurf des Architekturbüros *ap88* durchsetzen. Der intensiv begrünte Innenhof und die Grünanlagen beinhaltet dynamische Formen und Höhenspiel als Kontrast zum urbanen Städtebau. Dieser wurde von dem Leonberger Büro *SETUP* geplant.

Nachhaltigkeitsstandards werden in den Gebäuden durch Photovoltaikanlagen und die Energieeffizienz-Klasse 40 gesetzt. Das Quartier ist autoarm. 178 Stellplätze in der Tiefgarage sind für E-Mobilität vorgerüstet und werden über den Kolbenzeil erschlossen. Des Weiteren werden knapp 400 Fahrradstellplätze gebaut. Die Fußbodenheizung wird durch Fernwärme betrieben und wechselt im Sommer in den Kühlbetrieb. Dies kann die Innentemperaturen um 2-4°C reduzieren.

Familienfreundliche Nachbarschaft

Voraussichtlich im Frühjahr 2026 wird das Bauprojekt fertiggestellt; als Nächstes steht der Innenausbau an. Durch die zentrale Lage in Heidelberg-Rohrbach profitiert die zukünftige Bewohnerschaft nicht nur von einer familienfreundlichen Nachbarschaft, sondern ebenso von der idealen Verkehrsanbindung ins Zentrum.



Mannheim

LOKSITE erhält Iconic Award 2024, Kategorie Architecture - Corporate:

Auszeichnung wegweisender Architektur

Die Immobilie LOKSITE im Glückstein-Quartier, geplant vom Architekturbüro LEPEL & LEPEL aus Köln und realisiert von der DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe als Projektentwickler, Bauherr und Generalunternehmer, hat einen ICONIC AWARD des Rats für Formgebung in der Kategorie ARCHITECTURE – Corporate erhalten. Die Auszeichnung honoriert seit über zehn Jahren Bestleistungen internationaler und namhafter Architekturbüros und macht jedes Jahr bedeutende Entwicklungen in der Architekturbranche sichtbar.

Unabhängiges Gütesiegel internationalen Rangs

Mit den Iconic Awards werden ein Mal jährlich Bauwerke und Produkte aus allen Sparten der Architektur, der Bau- und Immobilienbranche und der produzierenden Industrie prämiert. Die Auszeichnungen des Rats für Formgebung gelten als unabhängiges Gütesiegel internationalen Rangs für kontemporäre Entwicklungen und gestalterische Leistungen.

Die bereits im Architektenwettbewerb preisgekrönte Planung von LEPEL & LEPEL definiert LOKSITE mit seiner ikonischen Architektur als Landmark am südlichen Entrée des Glückstein-Quartiers, wegweisend in Architektur, Design und Nutzung.

Zugleich nimmt die markante Architektursprache von LOKSITE den Dialog mit den weiteren Bürogebäuden des Wohn- und Business Districts gegenüber des ICE-Hauptbahnhofs kraftvoll auf und setzt architektonisch den gelungenen Kontrapunkt zum Victoria-Turm am nördlichen Entrée zum Glückstein-Quartier.

Die Auszeichnung für LOKSITE nahmen anlässlich der Preisverleihung im Auditorium der BMW Welt in München Reinhard Lepel, Architekt und Mitgründer des Architektur- und Innenarchitekturbüros LEPEL & LEPEL, und Alexander Langendörfer, Geschäftsführer der DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH, für den Bauherrn entgegen.



Mannheim

GBG startet Bau von 288 geförderten Wohnungen:

Spatenstich für PuR-Häuser

288 neue, preisgünstige Wohneinheiten für den Mannheimer Stadtteil Schönau: Die GBG Unternehmensgruppe sorgt für bezahlbaren Wohnraum auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt. Im ersten Bauabschnitt entstehen nach dem Vorentwurf des Architekten Werner Oestinger und Architekten der GBG-Gruppe zunächst zwei Punkt- und Riegelhäuser - PuR-Häuser - in KfW 55 Standard mit 90 Wohneinheiten.

Riegel an den Randbereichen

Die zwei Neubauten mit rund 6.350 Quadratmetern Gesamtfläche mit jeweils einem viergeschossigen Riegel und zwei bzw. drei fünfgeschossigen Punkthäusern werden auf einem Baufeld an der Kreuzung Königsberger Allee und Rastenburger Straße entstehen. Die geringere Gebäudehöhe der Riegel, welche an den Randbereichen platziert sind, ermöglicht einen Bezug zur Umgebung. Zwischen den zwei Häusern entsteht eine grüne Gemeinschaftsfläche.

Die Immobilien werden in ambitioniertem und gleichzeitig bezahlbarem Energiestandard gebaut und warten mit klimafreundlichen Aspekten auf. Dies zeigt sich beispielsweise in punktuell angebrachter Fassadenbegrünung und den naturnah begrünten Biodiversitätsdächern. Außerdem werden Photovoltaik-Module zur solaren Stromerzeugung installiert. Für den Bau der Gebäudehülle werden verfüllte Ziegel verwendet, welche

den Verzicht auf eine außenseitige Dämmung ermöglichen.

Schönau im Fokus der GBG

Die beiden PuR-Häuser sollen bis 2026 fertiggestellt werden. Weitere knapp 200 Wohneinheiten werden in folgenden Bauabschnitten direkt angrenzend bis 2030 realisiert. Alle Mietwohnungen sind nach dem Landeswohnraumprogramm öffentlich gefördert. Die Förderung ermöglicht dabei niedrige Mieten im Neubaustandard - das Angebot richtet sich speziell an Mannheimerinnen und Mannheimer mit einem Wohnberechtigungsschein. Insgesamt ist ein vielfältiger Wohnungsmix vorgesehen. Es sind Ein-, Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen geplant, die Wohnungsgrößen liegen zwischen 49 und 104 Quadratmetern.

Die Entwicklung von Schönau-Nordwest ist im besonderen Fokus der GBG-Gruppe, auch im Bereich der Modernisierung. Rund 1.750 Bestandswohnungen werden schrittweise saniert – die Gesamtkosten liegen bei 135 Millionen Euro. Dank der Förderung durch das Bundesprogramm *Soziale Stadt* ist es möglich, die Mieten in den sanierten Wohnungen weiterhin zu begrenzen.



ImmobilienRecht

Vertragsstrafen i.H.v. 5% der Auftragssumme bei Einheitspreisverträgen – wirksam?

Vertragsstrafeklauseln in Bauverträgen

Um vereinbarte Fertigstellungstermine abzusichern, nehmen Auftraggeber in Bauverträgen regelmäßig Vertragsstrafenklauseln auf. Kommt der Auftragnehmer mit seinen Leistungen in Verzug, so ist er verpflichtet, für einen gewissen Zeitraum – häufig für jeden Werktag des Verzuges – eine pauschale Summe zu zahlen. Diese pauschale Summe wird in der Regel an die Höhe der Auftragssumme geknüpft, sodass beispielsweise werktäglich 0,2% der Nettoauftragssumme fällig werden. Der Bundesgerichtshof hat die zulässige Höhe der Vertragsstrafe für Bauverträge bereits im Jahr 2003 auf „höchstens 5% der Netto- Auftragssumme“ beschränkt.



Strenge Anforderungen durch das AGB-Recht

Da der Auftraggeber Vertragsstrafenklauseln vorformuliert und dem Auftragnehmer einseitig stellt, diese also nicht individuell mit dem Auftragnehmer ausgehandelt werden, stellen diese sog. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) dar. Der Auftragnehmer hat naturgemäß also keinen Einfluss auf diese Regelungen, ist diesen gewissermaßen „schutzlos ausgeliefert“. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber in den §§ 305 ff. BGB spezielle Regelungen für AGB aufgenommen, die zum Schutz des Vertragspartners sehr strenge Anforderungen an die Wirksamkeit solcher Klauseln enthalten. Führt eine AGB-Klausel zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners, so ist diese unwirksam mit der Folge, dass sie keine Rechtswirksamkeit entfaltet. Ein denkbar schlechtes Ergebnis für den Klauselverwender.

Vorgaben durch den BGH und das OLG Hamm

In der jüngeren Vergangenheit haben sich gleich zwei Obergerichte mit der Frage der Wirksamkeit solcher Vertragsstrafenregelungen, die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen gestellt werden, auseinandergesetzt.

So entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 15.02.2024 – VII ZR 42/22, dass eine Vertragsstrafe von maximal "insgesamt 5 v.H. der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme (ohne Umsatzsteuer)" bei Einheitspreisverträgen unwirksam sei. Die Begründung: Kommt es – wie bei Einheitspreisverträgen nicht unüblich – zu einer nachträglichen Absenkung des Auftragsvolumens,

kann dies dazu führen, dass die zu erbringende Strafzahlung die Grenze von 5% des Vergütungsanspruchs (unter Umständen erheblich) übersteigt. Die Vertragsstrafe steht dann nicht mehr in einem angemessenen wirtschaftlichen Verhältnis zur vereinbarten Vergütung, wodurch der Auftragnehmer unangemessen benachteiligt wird.

Noch strengere Anforderungen stellt das OLG Hamm im Urteil vom 05.07.2024 – 12 U 95/22 auf. Dort wurde die Höhe der Vertragsstrafe – anders als in dem Fall, den der BGH zu entscheiden hatte – nicht auf 5% der im Auftragschreiben genannten Netto-Auftragssumme, sondern ohne Bezugnahme auf das Auftragschreiben auf 5% der Netto-Auftragssumme beschränkt. Damit stellte sich die Frage, was konkret mit dem verwendeten Begriff der „Auftragssumme“ gemeint ist: Die Angebotssumme oder die Schlussrechnungssumme? Ersteres würde nach den Vorgaben des BGH zur Unwirksamkeit der Klausel führen, Letzteres nicht.

Und was macht das OLG? Da die Parteien den Begriff der Auftragssumme im Vertrag unterschiedlich verwendet haben und Zweifel darüber, wie Regelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen auszulegen sind, nach § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders (hier des Auftraggebers) gehen, sei auch diese Klausel unwirksam: Nach diesem Zweifelsgrundsatz sei der Begriff der Auftragssumme nämlich als Angebotssumme auszulegen.

Auswirkungen für die Praxis

Das OLG Hamm hat die ohnehin schon hohen Hürden, die an die Wirksamkeit von Vertragsstrafenregelungen in Einheitspreisverträgen zu stellen sind, nochmals erhöht. Es besteht akuter Handlungsbedarf für Auftraggeber. Diese sollten etwaig bestehende Vertragsstrafenklauseln in ihren Vertragsmustern im Anwendungsbereich von Einheitspreisvergütungen überprüfen und anpassen, um im Falle des Verzugs des Auftragnehmers keine „böse Überraschung“ zu erleben. Denn lassen sich im Vertrag und Verhalten des Klauselverwenders keine Anhaltspunkte dafür finden, dass mit der vereinbarten "Auftragssumme" allein die Schlussrechnungssumme gemeint war, wird man die Vertragsstrafenregelung nicht mehr retten können.

RA Frederic Jürgens

Kontakt: frederic.juergens@gsk.de

EXPO REAL 2024

EXPO REAL 2024: Keine Analysen, keine Berichte, keine Namen.
Nur Bilder!



EXPO REAL 2024



ImmoNews

Deals & News

Mannheim: Die Bürogemeinschaft aus **MD Werbemittel OHG** und **Printmedia Solutions GmbH** hat ca. 250 Quadratmeter Büroflächen in der Traunstraße in Mannheim-Neckarau angemietet. Die MD Werbemittel OHG ist eine Werbeartikel-Full-Service Agentur mit über 25 Jahren Branchenerfahrung, die Printmedia Solutions ein Druck- und Mediendienstleister, der innovative Printprodukte realisiert. Vermieter ist die **Vier Wände GmbH** aus Heidelberg. Die Anmietung wurde von der **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** vermittelt.

Mannheim: Die **MÜBE DOMIZIL Hausverwaltungs und Baubetreuungs GmbH** wurde mit der Mannheimer **TREUREAL Property Management GmbH** verschmolzen. Beide Gesellschaften sind unter anderem in der Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften sowie der Mietverwaltung von Wohn- und Gewerbeeinheiten aktiv und agieren ab sofort unter einem Dach. Diese Verschmelzung stärkt die Marktposition der **TREUREAL Property Management GmbH** und bietet den Kunden verbesserte Serviceleistungen.

Niels Fischer, Geschäftsführer der **TREUREAL Property Management GmbH**: „Die Zusammenführung unserer Unternehmen ermöglicht es uns, die Expertise und Ressourcen unserer Property Manager effektiver zu bündeln. Dies wird zum Vorteil unserer Kunden sein, da sie von erweiterten Dienstleistungen, die durch die fortschreitende Digitalisierung und neue Entwicklungen im WEG-Recht entstehen, profitieren werden.“

Mannheim | Berlin: **FAY Projects** bezieht ein Büro in der Berliner City-West. „Damit behalten wir die Vorzüge eines Standortes, der von unserem Sitz in Mannheim leicht zu erreichen ist, schaffen aber zugleich eine räumliche Möglichkeit, um uns in Berlin noch besser zu vernetzen“ erläutert **Carl M. Fay**, Geschäftsführer von **FAY Projects**.

Seine Dependence in Berlin gründete **FAY Projects** im Zusammenhang mit dem Bau des Berlin-Brandenburg Airport Center, das 2012 als erste Büroimmobilie am neuen Flughafen BER fertiggestellt wurde. 2022 folgte mit dem **FLEXGATE** ein weiteres Vorhaben. Aktuell sind sieben von 20 Mitarbeitern in Berlin und

am BER tätig. Dort bündelt **FAY Projects** seine Kompetenzen in den Bereichen Gebäudetechnik und Vermarktung.

Heidelberg: Drei Projekte haben es beim Deutschen Nachhaltigkeitspreis Architektur ins Finale geschafft, darunter das **Collegium Academicum** in Heidelberg. Vergeben wird der Architekturpreis von der **Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.** gemeinsam mit der **Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e.V.** Bereits zum zwölften Mal werden in diesem Jahr Projekte gekürt, die in den Bereichen Nachhaltigkeit, Innovation und architektonische Qualität überzeugen. Die Bekanntgabe des Gewinnerprojektes erfolgt am 29. November 2024 im Rahmen des 17. Deutschen Nachhaltigkeitspreises in Düsseldorf.

Das im Zuge der Internationalen Bauausstellung in Heidelberg entstandene **Collegium Academicum** bildet hierzulande das größte selbstverwaltete und selbstfinanzierte Wohn- und Gemeinschaftsprojekt für Menschen in der Ausbildung. Auf der Konversionsfläche eines ehemaligen US-Militärhospitals fungiert das aus zwei sanierten Bestandsbauten und einem Neubau bestehende Projekt als Entrée für ein neu entstehendes Viertel. Die Jury sieht das Projekt als Vorbild für eine gesellschaftsbildende Nachbarschaft inklusive der Umsetzung aller Parameter des nachhaltigen Bauens, der Nachnutzung und einer klimaangepassten Architektur.

Der im Zuge des Projektes von **DGJ Architektur** entworfene Holzneubau vereint flexibles und flächensparendes Wohnen, ohne dabei auf Qualität zu verzichten. Neben Raum für 46 Wohngemeinschaften beinhaltet das **Collegium Academicum** unterschiedliche Gemeinschaftsflächen wie eine Aula für jegliche Art von Veranstaltungen, Werkstätten, Seminar- und Arbeitsräume.



ImmoNews

Mannheim | Berlin: **FAY Projects** hat gleich drei weitere Flächen im geplanten Neubauquartier **Spandauer Ufer** in Berlin vermietet. Die **Borealis Hotel Group** (BHG) hat einen 20-jährigen Pachtvertrag für ein neues Hotel abgeschlossen. Vor einhalb Jahren wurde BHG von **Hilton** mit der Bitte kontaktiert, sich an diesem spannenden Projekt zu beteiligen. Es soll ein **Hilton Garden Inn** Hotel mit rund 267 Zimmern auf 11.600 Quadratmetern entstehen. BHG wird Pächter und Betreiber dieses künftigen 4-Sterne-Hotels sein, das eine hervorragende Ergänzung des deutschen Portfolios von BHG darstellt.

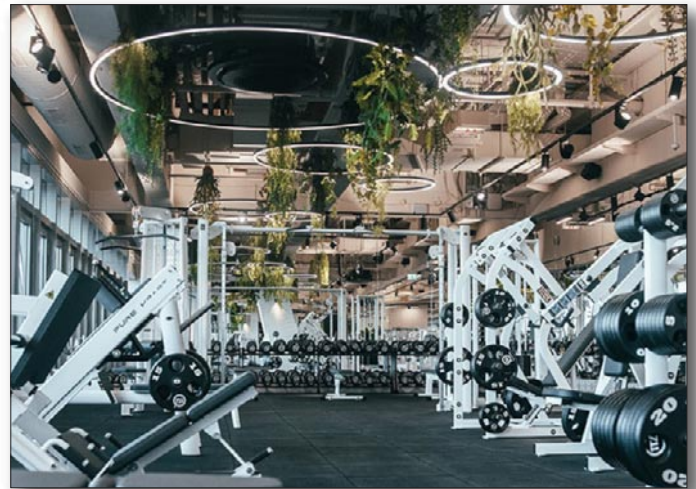
Der Non-Food-Discounter **Woolworth** schließt einen Vertrag mit zehnjähriger Laufzeit über 1.685 Quadratmeter und ein Lebensmittelvollsortimenter mietet 1.500 Quadratmeter für 15 Jahre. Die Vorvermietungsquote inklusive der Wohnungen steigt damit auf rund 50 Prozent.

Das Quartierskonzept umfasst rund 72.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, vereint eine vielseitige Mischung gesellschaftlich relevanter Funktionen und soll eine Verbindung zwischen der Uferpromenade und der Spandauer Altstadt herstellen. Neben dem Flächenangebot für eine prosperierende Wirtschaftsentwicklung zählen beim Spandauer Ufer insbesondere der Mietwohnungsbau, ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot, Nahversorgung, sowie Praxisflächen und großzügige, öffentlich zugängliche Grün- und Aktivflächen.

Aber auch Nachhaltigkeit und Innovationen haben in dem Quartier einen hohen Stellenwert. Neben der Stromerzeugung aus erneuerbaren Primärenergiequellen sieht das Quartier ein Heiz- und Kühlkonzept vor, durch welches auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen weitestgehend verzichtet werden kann.



© FAY Projects



© FITSEVENELEVEN

Heidelberg: 2008 hat sich der Physiotherapeut und ehemalige Leistungssportler **Markus Fritz** dazu entschieden, seiner Vision von Fitness eine neue Form zu geben: Die Fitnessmarke **FITSEVENELEVEN** mit derzeit 28 **BODYCLUBS** im Rhein-Main Gebiet will mit seiner Ausstattung mit ausgesuchten Materialien und Geräten seiner Community ein besonderes Lebensgefühl bieten. FITSEVENELEVEN will die wachsende Community seit 15 Jahren mit einem Clubkonzept überzeugen, welches sich jeder leisten können soll, ohne dabei weder am Ambiente noch an der Qualität zu sparen, denn die Leidenschaft des Marken-Gründers für Sport und Interior Design ist in jedem **BODYCLUB** zu spüren. Die voraussichtliche Eröffnung eines neuen **FITSEVENELEVEN BLACK LABEL+ WELLNESS Clubs** auf rund 2.000 Quadratmetern ist für das Frühjahr 2025 im **Darmstädter Hof Centrum** in Heidelberg vorgesehen.

Heidelberg: Eine neue Produktionshalle in Heidelberg hat bei der Verleihung des **Badischen Architekturpreises** (badap) den Sieg in der Kategorie Corporate Architecture errungen. Der monolithische Bau für die Firma Rossmannth Fenster + Fassade, der vom Heidelberger Architekturbüro **AAg Architekten** geplant und entworfen wurde, beeindruckte sowohl Jury als auch Publikum durch seine architektonische Klarheit, technische Präzision und handwerkliche Exzellenz.

AAg Architekten räumte mit dem Umbau eines ehemaligen Bahnwasserturms in Heidelberg auch den badap in der Kategorie Bauen im Bestand ab und war damit der große Sieger des Abends.

ImmoNews

Mannheim: Die **TBR Immobilien Consulting GmbH** aus Mannheim hat das bisher als Bürogebäude genutzte Objekt **Am Sonnengarten** in der Hauptstraße 161 in Mannheim-Feudenheim erfolgreich zu einem neuen Gesundheitszentrum und Ärztehaus repositioniert. Mit dem jüngsten Vertragsabschluss Ende September mit einer orthopädischen Praxis und einem Sanitäts- haus wurden im Lauf der vergangenen 9 Monate ca. 2.000 Quadratmeter der insgesamt ca. 3.600 Quadratmeter neu vermietet. Die Mieter aus dem medizinischen Spektrum belegen nun den überwiegenden Teil der Flächen im Objekt und tragen maßgeblich zur Versorgungssicherheit des Stadtteils bei.

Mannheim: Anfang November eröffnet **Walbusch** eine Filiale in Mannheim. Weiche Merinowolle, edles Cashmere, was- serdichte Aquastop Jacken oder bequeme Hosen können Kundinnen und Kunden auf über 330 Quadratmetern in P 3, 14 erwerben. In der ersten Filiale in der Region will die **Walter Busch GmbH & Co. KG** durch inspirierende Mode überzeugen. Zu den Highlights der neuen Filiale mit einladender Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre gehört eine Videoleinwand, ergänzt durch inspirierende Screens. Ein gemütlicher Loungebereich lädt zum Entspannen bei einer Tasse Kaffee oder einem kühlen Ge- tränk ein. Ergänzt wird das Angebot vor Ort durch einen besonderen Ser- vice: „Wir liefern innerhalb kürzester Zeit jeden Artikel aus unse- rem großen Solinger Lager gerne zur Ansicht oder Abholung in die Filiale“, erläutert **Marcus Leber**, Geschäftsführer Marketing und Vertrieb bei Walbusch, das Konzept des Multichannel-Un- ternehmens.

Ludwigshafen: Die **AOK Rheinland-Pfalz/Saarland** – Die Gesundheitskasse mietet ab dem 1. Februar 2025 ca. 2.500 Quadratmeter Büroflächen in der Rheinallee in Ludwigshafen an. Die Büroimmobilie liegt in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umliegenden Verkehrswege. Die modernen und repräsentativen Büroflächen sind lichtdurch- flutet und ermöglichen flexible Raumkonzepte, die optimal auf die Anforderungen des Mieters zugeschnitten werden können. Das Gebäude ist Teil des deutschen Immobilienportfolios von **Mi- DEAL Real Estate**, das über eine Million Quadratmeter Logistik-, Einzelhandels- und Büroflächen in ganz Deutschland umfasst.

Raviv Koren, geschäftsführender Gesellschafter von MiDEAL, äußerte sich erfreut: „Wir freuen uns sehr, die AOK in unserer Immobilie begrüßen zu dürfen und sehen darin eine Bestätigung unseres Anspruchs, erstklassige Büroflächen für Branchenfüh- rer bereitzustellen. Dieser bedeutende Mietvertrag unterstreicht das Vertrauen und die Wertschätzung, die beide Parteien in die Visionen und Kompetenzen des jeweils anderen setzen.“ Als größte Krankenkasse der Region Rheinland-Pfalz/Saarland wird die AOK die neuen Räumlichkeiten nutzen, um ihren um- fassenden Gesundheits- und Beratungsservice weiter auszu- bauen und ihren Versicherten eine zukunftsweisende Betreuung zu bieten. Für die Mieterplanung und Ausführung des Innenaus- baus wurde die **SERVICE COMPANY Kieslich + Rösch GmbH** als Partner der Vermieterseite beauftragt. Die SCG sorgt dafür, dass die Büroflächen genau auf die Bedürfnisse der AOK abge- stimmt werden. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war ver- mittelnd tätig.

Karlsruhe: Die **limehome Germany GmbH** mietete von BNP Paribas Real Estate ein Gebäude in der Karlsruher Innen- stadt an. Das Unternehmen plant die Konversion der Büroflächen in rund 130 Serviced Apartments; die Eröffnung ist bis spätest- ens 2028 vorgesehen. Das Gebäude befindet sich in absoluter Bestlage in der Kaiserstraße. limehome ist ein schnell wachsendes Unternehmen in der Hos- pitality-Branche. Das Unternehmen wurde 2018 gegründet und ist aktuell mit über 270 Mitarbeitern an mehr als 250 Standorten in 11 Ländern vertreten. Das Projekt spiegelt den aktuellen Trend für Serviced Apartment Konversionen wider, die den Eigentü- mern flexible und nachhaltige Lösung für Bestandsimmobilien bieten.



Fotocredit: limehome Germany GmbH

kurz & fündig

Heidelberg: Die **ARAG Hauptgeschäftsstelle Sven Abelshauer** erweitert ihren Standort und mietet ab dem 1. November 2024 rund 155 Quadratmeter moderne Büroflächen in der Maaßstraße in Heidelberg an. Das Team vor Ort bietet Privat- und Geschäftskunden umfassende Beratungs- und Versicherungsdienstleistungen in den Bereichen Rechtsschutz, Haftpflicht, Gesundheit und Vorsorge. Mit individuellen Versicherungslösungen und persönlicher Betreuung steht die Geschäftsstelle ihren rund 14.000 Kunden als verlässlicher Ansprechpartner zur Seite. Die Anmietung wurde durch die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** vermittelt.

Heidelberg: Die **ambas Real Estate GmbH** hat **dm-drogerie markt** beim Erwerb einer Handelsimmobilie in bester Innenstadtlage beraten. Die voll vermietete



Immobilie mit einer Mietfläche von 4.652 Quadratmetern befindet sich in der Fußgängerzone auf der Hauptstraße. dm erwarb das Objekt von der **Heidelberg H 9-13 / Wiesbaden L 5-9 Immobilien GmbH & Co. KG**, einer Objektgesellschaft der Signa, die einen Insolvenzantrag gestellt hatte. Als Bestandsmieter betreibt dm seit Juli 2023 einen Drogeriemarkt im Kaufobjekt und sichert sich durch den Erwerb den Standort langfristig. Weitere Mieter der Immobilie sind **Only, Paper & Tea** und das Fitnessstudio **Basic-Fit**. Die Transaktion wurde durch **Lührmann Düsseldorf** vermittelt.



© Gloram Real Estate

Heidelberg: **Gloram Real Estate** hat das innerstädtische Quartier **Darmstädter Hof Centrum** (DHC) für den langfristigen Bestand erworben. Das gemischt genutzte Gebäudeensemble umfasst auf ca. 27.000 Quadratmeter Mietfläche neben rund 100 Wohnungen auch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie Büros, Arztpraxen, Schulen und Einzelhandel sowie das größte Parkhaus der Heidelberger Innenstadt. Mit der Adresse Hauptstraße 1 bildet das DHC das Portal zur Heidelberger Altstadt sowie zur Haupteinkaufsstraße. Der Leerstand konnte zwischenzeitlich signifikant reduziert und der Gebäudekomplex belebt werden; es eröffnet aktuell ein neuer **Rewe-Markt** und 2025 ein Fitnessstudio der Marke **FIT-SEVENELEVEN**. Gloram Real Estate plant signifikante Investitionen, um das Darmstädter Hof Centrum nachhaltig zu stärken. **CBRE** und **BNP Paribas Real Estate** haben bei der Transaktion beraten.

Mannheim: Die **Immobiliengruppe Rhein-Neckar**, geführt von der **Familienheim Rhein-Neckar eG**, und **Drees & Sommer** haben auf der **Expo Real** in München eine strategische Partnerschaft vereinbart. Durch eine enge Abstimmung und gleichbleibende Leistungserbringung soll ein nachhaltiger Mehrwert für beide Parteien geschaffen werden, hieß es.

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 28. November 2024