ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Ausgabe 70 6. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 18. September 2014

Von Schrauben, Sportwagen und großen Wohnungen:

Hinter den Zaun geblickt

SommerTour durch die Region schafft detaillierte Einblicke

Vor mehr als zwei Wochen begann der meteorologische Herbst. Verkehrte Jahreszeiten: Während sich der Herbst zumindest teilweise wie ein Sommer anfühlt, war der Sommer eigentlich ein verfrühter Herbst. Doch ungeachtet der Wetterkapriolen nutzt der ImmobilienReport traditionell den August zu einer intensiveren Betrachtung der Aktivitäten in der Region. Neue Erfahrungen gewinnen, alte zu vertiefen heißt die Devise - die diesjährigen Stationen: Ludwigshafen und Speyer, Heidelberg und Mannheim.

Wo unser Fotograf vor zwei Jahren von der amerikanischen Militärpolizei für einige Stunden festgesetzt und intensiv befragt wurde, weil er in der Heidelberger Römerstraße das falsche - nämlich von Amerikanern bewohnte - Haus abgelichtet hatte, konnte der ImmobilienReport jetzt einen intensiven Blick hinter den mit Stacheldraht und Überwachungskameras bestückten Zaun werfen.

Die großzügigen Grünflächen, die die einzelnen Gebäude der Mark Twain Village umgeben, sind verwildert, obwohl das Gras einmal im Jahr gemäht werde, so ein Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Vor der Eingangstür eines Hauses versperren herabhängende Äste den Weg, so dass größere Besucher ein wenig den Kopf einziehen müssen, um von ihnen keine neue Frisur verpasst zu bekommen. Doch kaum hat man das Innere des Gebäudes betreten, prägt ein völlig neuer Eindruck das Ambiente: Die großen Wohnungen mit durchschnittlich fünf Zimmern und selbst für vierköpfige Familien mehr ▶

SommerRückblick: Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Friedrichsfeld West:
Erfolgreiche Vermarktung
Seite 4

Neues Wohnen am Wasser oder im ehemaligen Priesterseminar:
Speyer - zwischen Realität und Vision
Seite 6

Wohnen am Rheinufer Süd:
Zimmer mit Aussicht
Seite 7

Erschließungsarbeiten in Bruchsal haben begonnen:
Projekt Bahnstadt kommt voran
Seite 8

Vermarktung des Taylor Campus schreitet voran:
Ein Viertel Grün - Zur Erholung ins Industriegebiet
Seite 9

GBG mit Rekordergebnis:
Kerngeschäft Wohnungsbestand
Seite 10

als ausreichend bemessen sind hell und sauber, der Holzfußboden glänzt wie frisch gewischt, es herrscht aufgeräumte Leere in den Räumen.

Der Masterplan Südstadt

Heidelberg hat verschiedene Konversionsflächen, die durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte frei wurden und die insgesamt rund 180 Hektar umfassen: Patrick Henry Village, Airfield, Patton Barracks, Hospital sowie Campbell Barracks und Mark Twain Village in der Heidelberger Südstadt. Der erste dialogische Planungsprozess zum Masterplan Südstadt fand 2012 statt, es wurden Leitziele definiert und mit der Bestandserfassung begonnen. Nach Einschätzung lokaler Experten, die im Rahmen der Wohnungsbedarfsanalyse Heidelberg 2030 befragt wurden, besteht in fast allen Bereichen des lokalen Wohnungsmarktes erhöhte Nachfrage; besonders fehlen Mietwohnungen im preiswerten und mittleren Preissegment sowie generell große familiengerechte Wohnungen.

Im April dieses Jahres stimmte der Heidelberger Gemeinderat dem Masterplan Konversion Südstadt zu. Dieser entwickelt das Nutzungskonzept weiter, das unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für die Areale Mark Twain Village und Campbell Barracks beschlossen wurde. Die beiden Gebiete, die mit mehr als 43 Hektar etwa ein Drittel der Fläche des Stadtteils einnehmen, werden durch die vierspurige Römerstraße getrennt. Hier sollen mehrere Querungen geschaffen werden, um die Areale miteinander zu verbinden.

Heidelberger Modell

Um die Konversionsziele möglichst gut umsetzen zu können, erwirbt die Stadt Heidelberg die Konversionsflächen; die BImA hat der Stadt ein Vorkaufsrecht eingeräumt, „die Verhandlungen sind auf der Zielgerade, Ende in wenigen Wochen“, so ein Vertreter der Stadt. Dabei hat sich Heidelberg mit der BImA auf ein gemeinsames Vorgehen zur Wertermittlung verständigt. Üblicherweise entwickeln Stadt und BImA jeweils ihre ▶

Unsere Medienpartner

SommerRückblick: Heidelberg

Preisvorstellungen, die nicht selten extrem auseinander liegen. Beim Heidelberger Modell sind beide Parteien bei jedem einzelnen Schritt der Wertermittlung miteinander im Gespräch, werden beispielweise, begleitet durch einen gemeinsam beauftragten Gutachter, der Bodenwert, der Wert der Bestandsgebäude und der Infrastruktur ermittelt. Von diesem Wert werden dann die Entwicklungs- und Sanierungskosten abgezogen. „Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die BImA anerkannt“.

Eines der beiden Studentenwohnheime

Campbell als Adaptable City

Der Begriff „Adaptable City“ bezieht sich auf eine Kultur der Anpassung im Wandlungsprozess, auf eine Stadt, die sich verändert und aus sich selbst erneuert, ohne dabei Schaden zu nehmen, die ihre Möglichkeiten erweitern kann und dennoch ihre Eigenarten beibehält.

(http://www.detail.de/architektur/themen/europan-12-adaptable-city-stadt-im-wandel-022491.html)

Für zehn Standorte in Deutschland konnten Architekturbüros aus ganz Europa ihre Beiträge einreichen. Mit dabei: die Campbell Barracks. Für sie werden jetzt Vorschläge für innovative Programme erwartet, die dazu beitragen, dass sich das über Jahrzehnte hermetisch abgeriegelte Kasernenareal zur Südstadt öffnet und die eine Entwicklung zu einem vielfältig gemischten und lebendigen Quartier mit hoher Lebensqualität und Mut zu Experimenten fördern. Dabei soll der Transformationsprozess mit der stadtgesellschaftlichen Entwicklung der Internationalen Bauausstellung „Wissen schafft Stadt“ vernetzt werden. Die enorme Freifläche des Paradeplatzes bietet die Chance, die Unterversorgung der Südstadt mit Freiräumen zu kompensieren und gleichzeitig einen neuen Mittelpunkt für die Bewohner der Südstadt zu schaffen. Mit der Neugestaltung des Areals soll eine vielfältige Durchmischung von Wohnen, Kultur, Arbeit und Erholung gefördert werden. Die detaillierte Planung auch unter den Aspekten Nutzbarkeit und Denkmalschutz soll noch in diesem Jahr beginnen.

Riegelbauten als Schallschutz

Im Fokus stehen derzeit aber die Gebiete Mark Twain Village-Ost-Nord, östlich an die Römerstraße angrenzend und Mark Twain Village-West, - der Name sagt es schon - westlich der Hauptverkehrsstraße gelegen. Im östlichen Bereich werden bereits zwei Gebäude als Studentenwohnheim mit 136 Wohneinheiten genutzt. Hier soll zudem der gesamte Bestand erhalten und teilweise verdichtet werden, um bedarfsorientierte Wohnungsstrukturen zu schaffen. Denn die derzeit großen Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen bieten keinen Wohnraum für kleine oder Single-Haushalte; in Heidelberg leben in acht von zehn Haushalten nur eine oder zwei Personen. Durch die neue Aufteilung der Bestandsbauten sowie neu zu errichtende Riegelbauten zur Straße als Schallschutz wird die Anzahl der Wohnungen hier von 670 auf 1.300 Einheiten steigen. 70 Prozent werden dabei als preiswerter Wohnungsraum für Haushalte mit geringem Einkommen und Schwellenhaushalte definiert, die preiswerten Mietwohnungen liegen bei unter acht Euro pro Quadratmeter, dazu kommen besonders preiswerte für 5,50 Euro pro Quadratmeter.

Patton & Co

Die 15 Hektar der Patton Barracks, in Nachbarschaft des neuen Stadtteil Bahnstadt gelegen, sollen als wissenschaftlich orientierte Gewerbewirtschaftsfläche genutzt werden, so Jürgen Heiss, Heidelbergs Bürgermeister für Konversion und ▶

SommerRückblick: Heidelberg / Mannheim

Finanzen, im Gespräch mit dem ImmobilienReport. Die Pläne des örtlichen Investors Hans-Jörg Kraus, der das gesamte Gelände kaufen und die bestehenden Gebäude zu günstigen Konditionen vermieten wollte, sind damit vom Tisch. Weitere Forschung und Wissenschaft in Nachbarschaft zum Skylab – im Oktober oder November findet hierzu ein Bürgerforum statt.
Für das Gebiet Hospital ist ein städtebaulicher Ideenwettbewerb geplant mit dem Fokus Wohnen und einer Verzahnung mit der Umgebungsbebauung.
Die Patrick Henry Village bildet für Heiss nach eigener Aussage eine Herausforderung. „Das Gebiet steht im Interesse von Investoren, aber welche Nutzung siedelt man an?“ Das Areal kommt für den Bürgermeister als Logistikstandort nicht in Frage, interessant wäre für ihn auch hier ein Platz für Forschung und Wissenschaft.

Friedrichsfeld West: Erfolgreiche Vermarktung

Weiter im SommerRückblick: Blicken wir hinter die nächsten Zäune, auch wenn diese im Mannheimer Stadtteil Friedrichsfeld nicht so hoch und weniger martialisch gesichert sind.
Bereits im Jahre 2007 meldete die Stadt Mannheim und damit die Wirtschaftsförderung Interesse an dem Gebiet Friedrichsfeld West an, das damals noch von den US-amerikanischen Streitkräften genutzt wurde. In Verhandlungen mit der BImA und der Army wurde erreicht, dass Letztere die Einrichtung in Friedrichsfeld aufgibt und sie an den Standort Spinelli-Barracks in Mannheim Feudenheim verlegt. Somit konnte die Stadt eine Fläche von 29 Hektar erwerben und sanieren.
Während in anderen Teilen des Gebiets noch die Sanierung im Gange war, eröffnete das Logistikunternehmen Dachser 2011 auf rund 13 Hektar sein neues Logistikzentrum, das aus einem 3.800 Quadratmeter großen Verwaltungsgebäude, zwei Umschlaghallen mit einer Gesamtfläche von 13.000 Quadratmetern und einer Lagerhalle für 13.200 Paletten besteht.
Das Porsche Zentrum Mannheim, die Berrang GmbH und das Mercedes-Benz Nutzfahrzeuge Zentrum der Daimler AG eröffneten in diesem Jahr ihre Betriebe.

Auch in Porsche steckt Berrang

Nach zwei Jahren Bauzeit war es am 4. April 2014 soweit: In der Elsa-Brandström-Straße konnte Geschäftsführer Christian Boe Vollzug melden. Das Porsche Zentrum Mannheim der Penske Sportwagenzentrum GmbH eröffnete feierlich den spektakulären Neubau an der Autobahn A 656, einen der modernsten weltweit. 80 Mitarbeiter verkaufen, warten, reparieren und pflegen hier die Sportwagen und SUV. Mit der 13,5 Millionen Euro Investition entstanden rund 6.000 Quadratmeter Geschossfläche, wobei jeweils 2.200 Quadratmeter auf Ausstellung und Werkstatt entfallen.

Kurz nach Ende des Zweiten Weltkriegs gründete Karl Berrang in Mannheim einen Schraubengroßhandel. Heute wird das Unternehmen mit weltweit 680 Mitarbeitern und einem Umsatz von fast 170 Millionen Euro von den Familien Berrang und Hofmann geführt. Mit Niederlassungen unter anderem in den USA, in Frankreich, Polen und China beliefert Berrang als Spezialist für mechanische Verbindungstechnik Kunden aus Bereichen wie beispielsweise Maschinenbau, Elektro- und Energietechnik, der Luftfahrtindustrie oder Medizintechnik. Die Produkte des Unternehmens sind – wenn auch nicht immer sichtbar – allgegenwärtig. Verschraubt mit Verbindungselementen sind Flugzeug- und Autositze, Platinen in Smartphones oder Herzschrittmacher. Daneben wirkt Berrang auch an der Optimierung von Produktionsprozessen mit.
2010 erwarb Berrang das Grundstück in Friedrichsfeld West. Insgesamt 20 Millionen Euro hat das Unternehmen in den ▶

SommerRückblick: Mannheim

Neubau auf der Konversionsfläche investiert; auf 52.000 Quadratmetern Fläche entstanden ein Hochregallager, ein zweigeschossiger Verbindungsbau sowie ein sechs Stockwerke hoher Büro-Rundbau.

Verhandlungen weit fortgeschritten

Heute sind mehr als 80 Prozent der Fläche Friedrichsfeld West vermarktet. Die Daimler AG erwarb 4,35 Hektar und investierte 19 Millionen Euro in den Bau des neuen Nutzfahrzeug-Zentrums. Über weitere 1,3 Hektar der sanierten Flächen sind die Verhandlungen mit zwei Betrieben weit fortgeschritten. 3,2 Hektar an der Autobahn stehen noch frei zur Verfügung, eine Teilung der rund 100 Meter tiefen Fläche ist möglich. Gleichermaßen gilt dies für eine Fläche von rund 2,4 Hektar im benachbarten Gewerbegebiet Friedrichsfeld Ost.

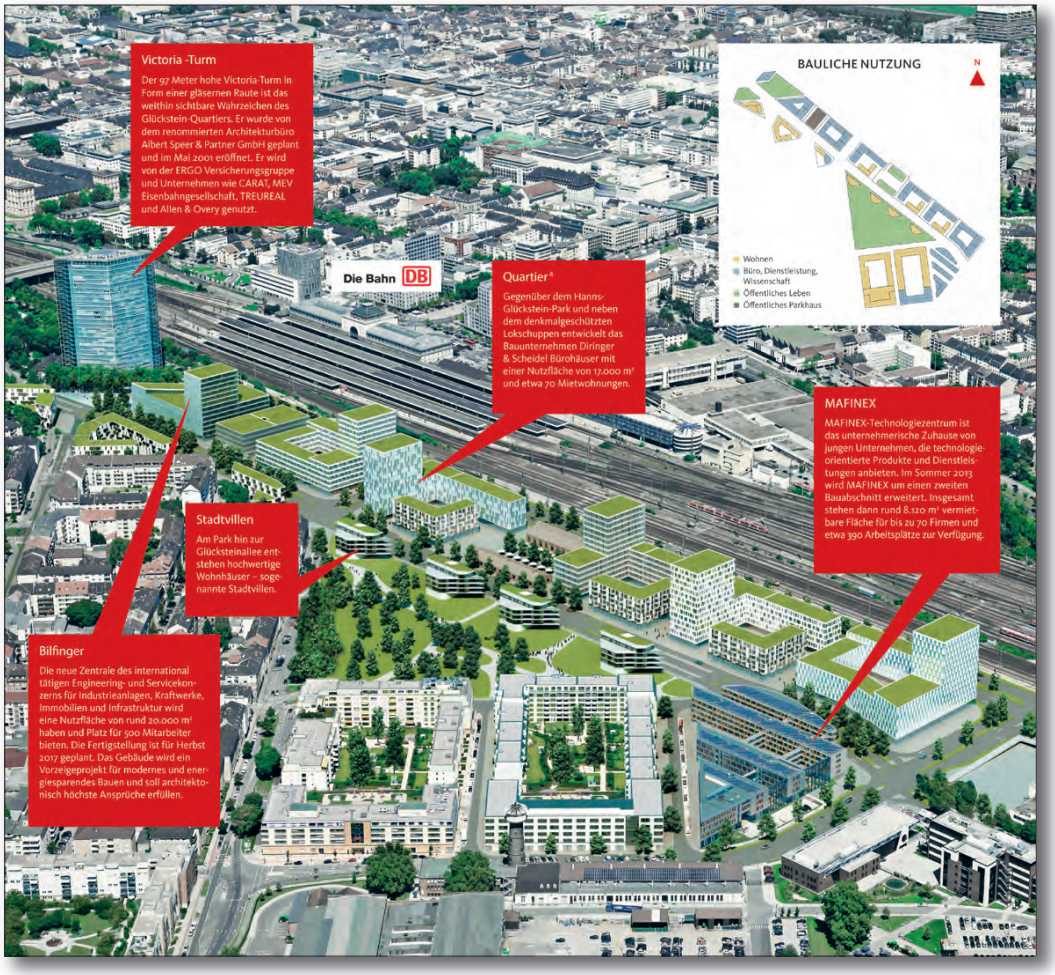
Vom Gelände an der Autobahn zum Aral an der Deutschen Bahn. Im Glückstein-Quartier fallen demnächst wichtige architektonische Entscheidungen.

Bilfinger-Zentrale und fünf Stadtvillen

Bilfinger, der international tätige Mannheimer Engineering- und Servicekonzern, wird seine Zentrale vom Carl-Reiß-Platz ins Glücksteinquartier verlegen und hat dafür von der Stadt ein 4.400 Quadratmeter großes Baugrundstück erworben. Der Neubau mit rund 20.000 Quadratmetern Nutzfläche und Platz für 500 Mitarbeiter soll ein Vorzeigeprojekt für modernes und energiesparendes Bauen werden sowie architektonisch höchste Ansprüche erfüllen. Der Architekturwettbewerb, an dem 18 Büros teilnehmen, geht Anfang November in die Entscheidung; der Baubeginn ist für Anfang 2016 geplant, die Fertigstellung der Zentrale für Ende 2017.

Für die fünf Stadtvillen am Glückstein-Park findet ein Bieterwettbewerb mit integrierter Planung statt. Nach den Kriterien „60 Prozent Qualität, 40 Prozent Preis“ entwickeln elf Architekturbüros Planungskonzepte und machen Kaufpreisangebote. Entstehen sollen auf 8.900 Quadratmetern Grundstücksfläche 12.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Die fünfgeschossigen Stadtvillen sollen insgesamt 70 Wohneinheiten enthalten. Schon bald, Mitte Oktober, wird die Jury tagen; ab Mitte nächsten Jahres werden die Grundstücke voraussichtlich für die Bebauung verfügbar sein.

Bald kann man allerdings auch auf der anderen Seite des Rheins komfortabel wohnen. Mehr dazu auf den nächsten Seiten.



SommerRückblick: Speyer

Neues Wohnen am Wasser oder im ehemaligen Priesterseminar:

Speyer - zwischen Realität und Vision

Kurz vor Beginn der Realisierungsphase steht das Konzept „Erlus“ am Speyrer Rheinufer. Das sechs Hektar große Gelände der „Alten Erlus-Ziegelei“ stellt derzeit ein Schlüsselprojekt der städtischen Entwicklung dar, das neue Formen des Wohnens verwirklichen und die Stadt an den Fluss holen soll.

Wie der ImmobilienReport MRN in seiner Ausgabe 68 vom Juni dieses Jahres berichtete, plant der Investor und Projektentwickler Deutsche Wohnwerte aus Heidelberg, auf dem Gelände der stillgelegten Ziegelei, mit direkter Lage am Rhein, ein hochwertiges Wohnquartier zu errichten. Gleich fünf renommierte Architekturburos entwerfen gemeinsam das neu entstehende Stadtquartier, das insgesamt rund 30.000 Quadratmeter Wohnfläche mit direkter Lage am Rhein bieten soll: Böge Lindner K2 Architekten aus Hamburg, Eicke Becker Architekten aus Berlin, KCAP Architects & Planners aus Rotterdam/Zurich sowie Kränzle + Fischer-Wasels Architekten aus Karlsruhe, das Büro Topotek1 aus Berlin, das für die Landschaftsarchitektur zuständig ist sowie das Büro Stockwerk aus Mannheim, welches die Konzeptentwicklung für die Nutzung der denkmalgeschützten Direktorenvilla übernimmt.

In einem Gespräch, an dem neben Speyers Oberbürgermeister Hansjörg Eger auch Dominik Hahn von der Wirtschaftsförderung und Bernd Reif, Leitung Stadtentwicklung, teilnahmen, erläuterte der Geschäftsführer der Deutschen Wohnwerte, Thomas Esslinger, seine Pläne für das 2009 erworbene Areal. So entstehen fünf Wohnhöfe, die mit jeweils vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss insgesamt rund 300 Wohneinheiten bieten, die im KfW-Standard 55 gebaut werden sollen. Die Gebäudehöhen werden zum Fluss hin niedriger und ermöglichen Penthousewohnungen mit großzügigen Dachterrassen und Blick auf das Wasser, die gegenüberliegenden Auwälder und auf das UNESCO Weltkulturerbe Speyerer Dom „Für die 300 Wohneinheiten haben wir bereits 400 vorgemerkte Interessenten“, so Esslinger. Zwischen 3.000 und 4.000 Euro pro Quadratmeter werden die Wohnungen voraussichtlich kosten.

In dem neuen, weitgehend autofreien Stadtquartier, werden neben privaten Gärten und Grünanlagen der künftigen Bewohner ein öffentlicher Bereich mit Park sowie eine Uferpromenade am Rhein entstehen. Als Zugang zum Park wird ein zentraler Quartiers-Platz eingerichtet.

Mit den Erschließungsmaßnahmen, insbesondere dem Hochwasserschutz und dem Tiefbau, soll noch in diesem Jahr gestartet werden, damit im kommenden Frühjahr mit den ersten Hochbaumaßnahmen begonnen werden kann. Insgesamt werden in das Projekt rund 120 Millionen Euro investiert werden.

Wohnen für alle Generationen

Visionär, was Investitionsvolumen und Baubeginn betrifft, ist noch die Konversion des ehemaligen Lidl-Zentrallagers an der Franz-Kirrmeier-Straße im Speyrer Nordosten. Der Investor und Projektentwickler, die Firmengruppe Krause aus Bayreuth, plant auf dem fast 90.000 Quadratmeter großen Areal circa 258 Wohneinheiten in sieben unterschiedlichen Bautypen, wobei etwa 30 Prozent Mietwohnungsbau angestrebt wird. Verkehrsfreie Lebens- und Freiräume sowie Grünzonen, in denen dringend benötigter Wohnraum für mittlere Einkommensschichten entsteht, sind auf dem Gelände ebenso vorgesehen wie barrierefreies und betreutes Wohnen, ein Kinderhaus und ein Mehrgenerationenhaus.

Realisiert werden sollen die unterschiedlichsten Wohnformen: Das Townhouse in Reihe neben dem Doppel-, Reihen- ▶

SommerRückblick: Speyer / Ludwigshafen

oder Maisonettenhaus sowie Geschosswohnungsbau ist geplant, einen Riegel zur Auestraße können Gewerbegrundstücke bilden.

Neu am Markt: Bischöfliches Konvikt

Noch steht kein Investor und Projektentwickler in den Startlöchern, noch ist das Investitionsvolumen und der Baubeginn völlig offen: „Das Bistum Speyer bietet die Fläche des ehemaligen bischöflichen Konvikts und Priesterseminars zum Verkauf an. Durch eine entsprechende Umstrukturierung als auch eine Erweiterung und Ergänzung der Bestandsbauten, einschließlich der Kirche St. Ludwig, soll eine optische und funktionelle Integrierung in die Innenstadt erfolgen. Hierzu soll eine Unterteilung in mehrere Teilflächen mit unterschiedlichen Nutzungsformen vorgenommen werden“ - so die Beschreibung der Wirtschaftsförderung. Das Gelände in der Speyrer City umfasst circa 7.146

Quadratmeter, mögliche Formen der Nutzung des teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bestandes liegen im kulturellen Bereich und/oder in der Seminar- und Tagungshotellerie sowie dem - auch generationsübergreifenden - Wohnen.

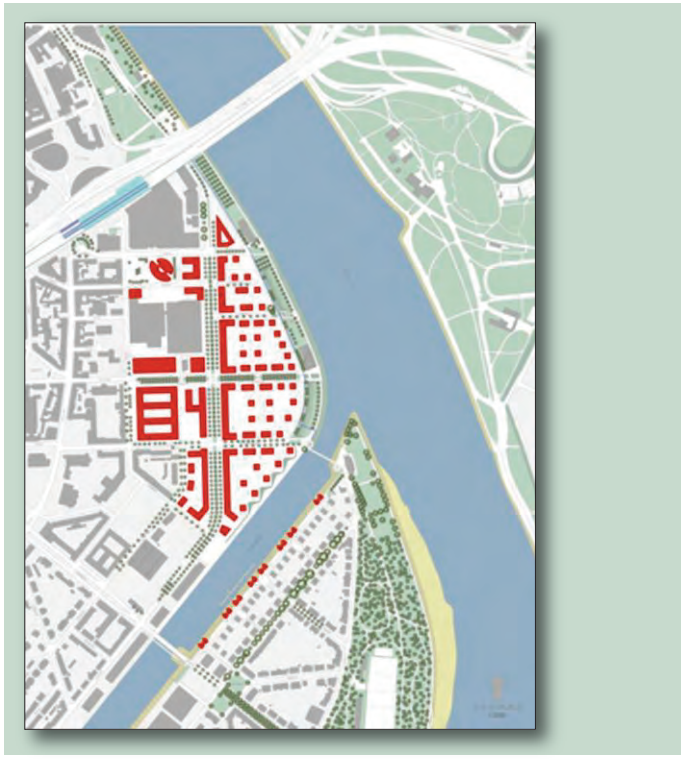
Wohnen am Rheinufer Süd:

Zimmer mit Aussicht

Die Aussicht ist prächtig: Im Vordergrund lockt die Rheinpromenade zum Flanieren, dahinter der breite Fluss, der in die Silhouette der gegenüberliegenden Quadratestadt mit Barockschloss und Victoria-Hochhaus übergeht. Prächtig auch der Preis für das rund 150 Quadratmeter große Penthouse: Etwa 800.000 Euro müssen dafür auf den Tisch gelegt werden.

Das Ludwigshafener Rheinufer Süd hat sich zu einer der noblen Adressen der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelt. Das Gebiet ist rund 31 Hektar groß, mit Luitpoldhafen und Parkinsel gut 40 Hektar. Die RSE Rheinufer-Süd Entwicklungs-GmbH wurde Ende 2002 von der Stadt Ludwigshafen und ihrer Wohnungsbaugesellschaft GAG Ludwigshafen mit dem Ziel gegründet, die damaligen Industriebrachen zu revitalisieren und mittels hochwertigem Wohnungsbau in lebendige, urbane Stadtquartiere zu verwandeln. Damit entstehen Wohnraum für etwa 3.200 Personen und rund 3.000 Arbeitsplätze. Aktuell wurden 29 Einzelprojekte realisiert, 18 sind im Bau oder in Planung.

Für die Uferkante Parkinsel direkt am Luitpoldhafen ist die RSE in Verkaufsverhandlungen; die 16 Grundstücke sind jeweils 213 Quadratmeter groß, bieten bebaut zwischen 200 und 250 Quadratmetern Wohnfläche und kosten 920 bis 980 Euro pro Quadratmeter. Der Baubeginn ist noch für dieses Jahr vorgesehen, die Trendwende „Wohnen in Ludwigshafen“ bekommt weitere Impulse.



SommerRückblick: Bruchsal

Erschließungsarbeiten haben begonnen:

Projekt Bahnstadt kommt voran

Ende Mai beschloss der Gemeinderat der Stadt Bruchsal die Vergabe der Erschließungsarbeiten für die Bahnstadt Bruchsal; Anfang Juli wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Nach dem Baustart für das ADAC-Behördenzentrum und dem Spatenstich für das Handelszentrum an der Prinz-Wilhelm-Straße markieren die Erschließungsarbeiten auf dem ehemaligen Messplatzes den nächsten großen Meilenstein des Projektes Bahnstadt. Formal verantwortlich für die Baureifmachung der Wohnentwicklungsfläche, auf der rund 400 Wohneinheiten entstehen werden, ist die Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft (BruWo), die 1949 gegründet wurde, um nach Kriegsende Wohnraum für Menschen zu schaffen.
Als Erschließungsmaßnahmen sind vorgesehen: Bodenmanagement, Erstellung der Wohnwege, Erstellung einer Verbindungsstraße Nord und der Bau einer Pergolastraße, die für die zukünftigen Bewohner als öffentlicher Treffpunkt dienen soll. Neu gestaltet wird außerdem der Ziegelwiesenweg, da in diesem Bereich ein Regenwasserkanal hergestellt werden soll. Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden zudem sämtlich Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und die Tiefbauleistungen für die geplante Nahwärmeversorgung ausgeführt.

Ergebnisse des Planungswettbewerbs Bahnstadt-Wohnen vorgestellt

Die geplante Wohnbebauung auf dem Messplatz – im Rahmen des Projekts Bahnstadt - erhält ein Gesicht. Der Bauträger EWG Eigentums-Wohnbau-GmbH & Co., der vom Gemeinderat der Stadt Bruchsal den Auftrag zur Entwicklung des Baufeldes erhalten hat, hat zusammen mit dem Stadtplanungsamt einen nichtöffentlichen Planungswettbewerb ausgerichtet, zu dem sechs Architekten eingeladen waren. Als Gewinner ist die Pia/Werkgemeinschaft Generalplanung aus Karlsruhe hervorgegangen. Auch der Bruchsaler Gemeinderat hat dem Ergebnis des Planungswettbewerbs zugestimmt.
Die Pia/Werkgemeinschaft Generalplanung überzeugte mit der Idee, eine attraktiv gestaltete Blockrandbebauung mit familienfreundlichem Wohnen zu kombinieren. Der Entwurf wurde von der Jury außerdem bevorzugt, weil er unter Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben differenzierte und vielfältig gegliederte Baukörper von großer gestalterischer Stimmigkeit entwickelt. Auch die Gestaltung der Freibereiche folgt einfachen und schlüssigen Grundprinzipien und umfasst Wege, Gärten, Baumgruppen und Grünflächen. Der Entwurf sieht 115 Wohneinheiten vor, die zwischen 55 und rund 160 Quadratmeter groß werden sollen.
Die Jury sah in diesem Entwurf das größte Potential für eine Weiterentwicklung, die sowohl den städtebaulichen Anforderungen und der gewünschten architektonischen Qualität und Vielfalt, als auch den Anforderungen des Investors für die anstehende Vermarktung entspricht.
Das Grundstück „Messplatz“ befindet sich gegenwärtig im Besitz der Bruchsaler Wohnungsbaugenossenschaft mbH. Nach erfolgter Baureifmachung soll es an die EWG Eigentums-Wohnbau-GmbH & Co. verkauft werden, die darauf eine Option erhalten hat.

SommerRückblick: Mannheim

Vermarktung des Taylor Campus schreitet voran:

Ein Viertel Grün - Zur Erholung ins Industriegebiet

Rund ein Drittel des Geländes der früheren Taylor-Kaserne der US-Armee ist bereits verkauft oder befindet sich in Verkaufsverhandlungen. Schließlich muss die Stadt die Investition wieder erwirtschaften, sie hatte Taylor für 35 Millionen Euro erworben. Das gesamte Konzept ist Teil der Strategie „Blue_City_Mannheim“ mit dem langfristigen Ziel, eine leisere, emissionsärmere und zukunftsorientiertere Stadt zu entwickeln.

Wer in unserem Rückblick auf die sommerlichen Aktivitäten letztendlich nicht fehlen darf - das ist Diébédo Francis Kéré. Der Architekt stellte seinen überarbeiteten Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs für den Taylor Campus vor; mit dem anschließenden Bebauungsplanverfahren erreicht das Areal im Mannheimer Nordosten die nächste Planungsstufe.

„Die Mannheimer sollen zur Erholung ins Industriegebiet kommen“, so Kéré bei der Präsentation. Denn das Taylor-Gelände, auf dem sich kleines mittelständisches Gewerbe ebenso ansiedeln wird wie so bekannten Unternehmen wie beispielsweise der Baumaschinen- und Motorenhersteller Caterpillar, zu dem auch MWM in Mannheim gehört, wird von einem durchgängigen Grünzug geteilt. Über 100.000 Quadratmeter Grün, was knapp einem Viertel der Fläche entspricht, sollen den Grünzug Neckar-Rhein komplettieren.

Die städtebauliche Konzeption Kérés definiert den nordöstlichen Mannheimer Stadteingang neu. Das Modell schafft eine Verbindung von den Vogelstangseen mittels einer begrünten Brücke über die stark frequentierte B 38 in den Käfertaler Wald. Der Grünzug beinhaltet zudem eine Erlebnisfläche in Form einer Arena oder einer Bühne.

Mannheim

GBG mit Rekordergebnis:

Kerngeschäft Wohnungsbestand

Mit einer deutlich gestiegenen Bilanzsumme in Höhe von 592,5 Millionen Euro und einem Rekord-Jahresüberschuss von 8,3 Millionen Euro kann der zum Jahresende in Ruhestand gehende GBG-Geschäftsführer Wolfgang Bielmeier im Geschäftsjahr 2013 auf das bisher erfolgreichste Geschäftsjahr in der Geschichte der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH zurückblicken. Die Bilanzsumme steigt um 10.5 Prozent, der Gewinn konnte um rund 2,45 Millionen Euro gesteigert werden.

Wolfgang Bielmeier verabschiedet sich zum Jahresende in den Ruhestand

Die GBG verwaltete per 31. Dezember 2013 insgesamt 19.361 Wohnungen aus dem eigenen Bestand; davon 3.114 preisgebundene Wohneinheiten. Der Wohnungsbestand nahm um 127 Wohnungen ab. Die Reduzierung ist vor allem dem Rückbau von nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen sowie der Modernisierung unter Zusammenlegung von Wohneinheiten geschuldet. Die GBG bleibt aber weiterhin das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg.

Die Attraktivitätssteigerung des eigenen Wohnungsbestandes und damit die Stärkung des Kerngeschäftes ist seit Jahren Grundlage der strategischen Unternehmenspolitik der GBG. Eine Strategie, die sich nachhaltig bewährt hat und mit der das Unternehmen der Überzeugung ist, auch in den nächsten Jahren mit dem neuen Geschäftsführer Karl-Heinz Frings in einem umkämpften Markt erfolgreich sein zu können.

Das Investitionsvolumen im Jahr 2013 in Instandhaltung betrug rund 23,9 Millionen Euro, in Modernisierungen wurden rund 31 Millionen Euro investiert. Für das laufende Jahr 2014 ist ein Investitionsvolumen von zusammen rund 58,8 Millionen Euro für Instandhaltung und Modernisierung geplant. Dieses weiterhin hohe Investitionsvolumen versteht die GBG auch als Sicherung ihrer Position auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt.

BBS übernimmt städtischen Schulen

Die BBS Bau und Betriebsservice GmbH, eine Tochtergesellschaft der GBG, übernahm zum 1. August den Service für weitere zwölf städtische Schulliegenschaften. Damit ist die BBS mit der Bewirtschaftung inklusive der Instandhaltung aller 70 städtischen Schulliegenschaften mit 63 Sport- bzw. Turnhallen, 2 Schwimmhallen, 16 Mensen und 35 Hausmeisterwohnungen sowie mit der Betreuung der Sanierungs- und Schulbaumaßnahmen beauftragt. Die Nettogeschossfläche beträgt 511.231 Quadratmeter. Das entspricht nahezu der Hälfte des städtischen Immobilienbestands. Der Versicherungswert der Schulgebäude liegt bei 1 Milliarde Euro.

Perspektive Konversion

Die GBG engagiert sich auch beim Thema Konversion. So wurden im vergangenen Jahr bei der GBG-Tochtergesellschaft MWS Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP) auch wieder wichtige Weichen gestellt. Nach dem Ankauf der 12,5 Hektar großen Turley-Baracks in der Neckarstadt-Ost in 2012 konnten mit den Taylor-Baracks auf der Vogelstang, die rund 46 Hektar umfassen, in 2013 das zweite Konversionsgelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben werden. Zusammen mit der Stadt Mannheim als weitere Gesellschafterin der MWSP sollen die ehemals militärisch genutzten Flächen und Liegenschaften der Amerikaner wieder erfolgreich in das Stadtgebiet von Mannheim eingegliedert werden. Die Entwicklung des Turley-Geländes konnte in 2013 wesentlich vorangetrieben werden. Auch für das Areal auf der Vogelstang wurden bereits zahlreiche Verträge mit Investoren abgeschlossen. Hier sind die notwendigen Abrissmaßnahmen ebenfalls voll im Gange. Für die weiteren Konversionsflächen laufen bereits Altlastenuntersuchungen und städtebauliche Planungsprozesse bzw. Wettbewerbe.

Für die GBG wird es entscheidend darauf ankommen, wie sie sich als Wohnungsunternehmen bei der Entwicklung der Benjamin-Franklin-Village einbringen kann. Ziel der laufenden Verhandlungen ist es, dieses Gelände möglichst noch in 2014 zu erwerben.

KurzNachrichten aus der Region

Mannheim: Die drei NUB-Hochhäuser haben einen neuen Eigentümer: **Blackstone** hat die markanten Immobilien am Neckarufer an **Grand City Property** verkauft. Die über 800 Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 53.000 Quadratmetern haben ein jährliches Mietvolumen von ca. 3,7 Millionen Euro. Zum Kaufpreis wurden - natürlich - keine Angaben gemacht. Die Transaktion wurde von Sascha Janzen - Chartered Surveyor vorbereitet und koordiniert. Rechtlich wurde Blackstone von Loschelder Rechtsanwälte Köln beraten. Die Hochhäuser sind Teil der Neckaruferbebauung Nord, kurz NUB, die zwischen Mitte der 1970er und 1980er Jahre errichtet wurde. Blackstone hatte die Türme 2007 erworben.

Rülzheim: In der Pfälzer Gemeindewird es ab Sommer 2015 eine neue Wohnstätte für zwölf erwachsene Menschen mit Behinderungen geben. Mit dem Spatenstich für die Außenwohngruppe des **Caritas-Förderzentrums St. Laurentius und Paulus** begannen die Bauarbeiten auf dem 1400 Quadratmeter großen Grundstück am Helmut-Braun-Ring 1a. Die Caritas Betriebsträgergesellschaft Speyer hat sich für diese Wohnstätte Rülzheim auf Grund der idealen Ortsgröße mit entsprechender Infrastruktur und Lage des Grundstücks als Standort ausgesucht. Das Gebäude gliedert sich in zwei je zweigeschossige Baukörper und einem eingeschossigen Zwischenbau. Auf 675 Quadratmetern entstehen vier Einzelzimmer mit je 20 Quadratmetern und acht Einzelzimmer je 25 Quadratmetern. Das Erdgeschoss ist rollstuhlgerecht geplant und umfasst unter anderem die Personalräume, nebst Lagerflächen.

Ausführendes Bauunternehmen ist die **Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau** GmbH aus Schifferstadt. Die Bauzeit beträgt elf Monate. Das Investitionsvolumen des Caritasverbands für die Diözese Speyer e.V. liegt bei 1,9 Millionen Euro.

Mannheim: Die **Coresis Management GmbH** aus Bad Homburg erwarb das siebengeschossige Büro- und Geschäftshaus Q 5 14-22 in der Mannheimer Fressgasse, das in direkter Nachbarschaft zum im Bau befindlichen Retail-, Wohn- und Hotel-Großprojekt Q 6 Q 7 liegt.

Die im Jahr 1971 errichtete und 2012 weitgehend sanierte Immobilie verfügt über rund 6.900 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsflächen und ist langfristig voll vermietet. Hauptmieter der Büroflächen sind die Stadt Mannheim und die Techniker Krankenkasse. Im Erdgeschoss des Gebäudes entstehen kurzfristig hochwertige Einzelhandelsflächen. Verkäufer der Immobilie ist der **Mannheimer Projektentwickler Bamac** GmbH. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Transaktion kam auf Initiative der Steinbauer Immobilien KG, Wiesbaden, zustande.

KurzNachrichten aus der Region

Mannheim: Im Stadtteil Jungbusch wächst das Kreativwirtschaftszentrums **C-HUB** in die Höhe. Im Zeitplan wurde aktuell der Rohbau des Zentrums fertiggestellt.

„An der Nahtstelle zwischen Wohnquartier und Hafengebiet liegend bildet das Kreativwirtschaftszentrum C-HUB einen weiteren Meilenstein für den Strukturwandel im Stadtteil Jungbusch von einem alten, von Brachflächen geprägten Industrie - zu einem Standort für die Kreativwirtschaft“, so Bürgermeister Michael Grötsch. Das Zentrum, das nach den Plänen von hartwig schneider architekten realisiert wird, ist in seiner Architektur auf die besonderen Bedürfnisse der kreativen Branche ausgerichtet, setzt diese zielgruppenorientiert um und schafft ein Umfeld für Arbeit und Kommunikation: Wesentliche Merkmale des Neubaus sind ein flexibel nutzbares räumliches Angebot, zum Wasser hin orientierte Kommunikations- und Pausenbereiche, Showrooms sowie eine szeneaffine Gastronomie und eine Galerie im gegenüberliegenden Gebäudeteil mit denkmalgeschützten Giebelwänden eines Industriedenkmals aus dem 19. Jahrhundert. Ein Durchgang zwischen Zentrum und Galerie schafft neuen öffentlichen Raum und einen weiteren Zugang zum Wasser.

Insgesamt werden nach Fertigstellung rund 4.284 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung stehen, wovon ca. 3.341 Quadratmeter Bürofläche sind und 943 Quadratmeter auf die Galerie entfallen. Die Eröffnung ist im Frühjahr 2015 geplant. Bauherr des Zentrums ist der Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung der Stadt Mannheim. Nach dessen Fertigstellung wird es von der mannheimer gründungszentren gmbh (mg:gmbh) betrieben werden.

Weitere Informationen: www.c-hub.de

Heidelberg: **Körkel Beierlein Architekten** arbeiten mit einer neuen Software, mit welcher erstmalig sämtliche Gebäudeinformationen über den gesamten Lebenszyklus eines Objektes erfasst, verwaltet, abgerufen und fortgeführt werden können. Kunden profitieren dadurch von einer Senkung der Gebäude-Lebenszykluskosten. Immerhin, so verschiedene Statistiken, gehen bei jeder Übergabe eines Gebäudes fast 50 Prozent der Objektinformationen verloren.

Der Betreiber eines Objektes hat mittels eines iPads jederzeit und überall Zugriff auf die Gebäudeinformationen. Wesentliche zu wartende Ausstattungen werden mit einem QR Code versehen. Dieser kann zur Identifizierung gescannt und alle dazugehörigen Informationen abgerufen, ausgewertet und fortgeführt werden. Alle Objekte sind automatisch verortet. Die KBA-Dokumentationssoftware gewährleistet ein optimales Facility Management. Neben vielen anderen Funktionen können wichtige, aktuelle Informationen, wie z.B. Wartungshinweise, dem Betreiber automatisch angezeigt werden. Somit lässt sich der Wert eines Gebäudes erhalten und steigern.

Die Software erfüllt alle gesetzlichen Anforderungen und DIN Normen.

Mannheim: Die Anwaltskanzlei **Kolb, Blickhan & Partner** hat zusammen mit der Kanzlei Schell, welche beide jeweils ein breitgefächertes Spektrum an Leistungen in mehreren Rechtsgebieten anbieten, ca. 140 Quadratmeter Bürofläche in der Augustaanlage 22-24 in Mannheim angemietet. Vermieter ist die CORESIS erste Büroimmobilien GmbH, ein inhabergeführtes Immobilieninvestmentunternehmen. Vermittelnd und beratend tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Ludwigshafen: Wie Thomas Daily berichtet, hat **Patrizia Immobilien** für den Spezialfonds "Patrizia Pflege-Invest Deutschland I" ein Pflegeheim an der Rheinallee erworben. Die Einrichtung verfügt über 135 Pflegeplätze mit einer Einzelzimmerquote von 75 Prozent. Der Vertrag mit Betreiber Vitanas läuft bis 2029. Die Immobilie wurde 2009 errichtet und verfügt über 6.125 Quadratmeter Mietfläche. Knapp elf Millionen Euro wurden laut früheren Angaben in das Projekt investiert. Verkäufer ist eine Beteiligungsgesellschaft privater Investoren. Der Patrizia-Fonds hat ein Zielvolumen von 500 Mio. Euro und ist nun nach Angaben von Patrizia etwa zur Hälfte investiert.

KurzNachrichten aus der Region

Heidelberg: Die **maxment** GmbH hat zum 1. Oktober 2014 exklusive Neubau-Büroflächen im "Alten Hallenbad" in Heidelberg angemietet. Die maxment GmbH stellt eine Software-Plattform zur Verfügung, die eine optimale Unterstützung von Weiterbildungsprozessen ermöglicht. Vermittler des Mietvertrages war die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG**.

Heidelberg: Die **lumindo** GmbH hat ca. 550 Quadratmeter moderne Erstbezug-Büroflächen im Business Parc Heidelberg in Heidelberg-Wieblingen angemietet. Der Business Parc Heidelberg, ein Projekt der Dulger Vermögensverwaltung, wird Anfang 2015 fertig gestellt. Die lumindo GmbH entwickelt und fertigt LED Leuchtmittel und Lampen für den anspruchsvollen Anwender. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war hier ebenfalls vermittelnd tätig.

Mannheim: Die **ergosoft** GmbH, ein Anbieter für ergonomische Softwareanwendungen und Hardwareausstattung für die ambulante Psychotherapie, hat ca. 240 Quadratmeter Bürofläche in der Besselstraße 9 in Mannheim angemietet. Vermieter ist ein privater Eigentümer aus der Umgebung. Vermittelnd und beratend tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Zudem konnte **Engel & Völkers** mehr als 50 Prozent der Flächen im neuen Bürohaus **EASTSITE VI** im BÜROPARK EASTSITE in Mannheim-Neuostheim vermitteln. Zu den zukünftigen Mietern zählt die **Berninger & Sananikone Finanzdienstleister** GmbH. Das aus Ludwigshafen stammende Unternehmen hat 180 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Die **Fay Projects** GmbH, ein Projektentwickler von Unternehmensimmobilien, wird zum Jahresende 2014 ihren Firmensitz wieder von Frankfurt nach Mannheim verlegen und mietete 520 Quadratmeter Büroflächen. 680 Quadratmeter vermittelte Engel & Völkers an die **Movilitas Consulting** GmbH, einen Anbieter von Track & Trace, Mobility- und MRS- sowie SAP Supply Chain-Lösungen für internationale Kunden. Auch die ETENGO (Deutschland) AG hat mit Ihrer Tochter, der **ETENGO Academic Experts** GmbH, ca. 312 Quadratmeter angemietet. Der Mannheimer Personaldienstleister hat bereits im Jahr 2012 ca. 1.300 Quadratmeter Bürofläche in EASTSITE V gemietet und beschäftigt sich mit der Rekrutierung hochqualifizierter, freiberuflicher IT-Experten. Weitere 285 Quadratmeter werden von einer Bank bezogen.

Ankermieter im Bürohaus EASTSITE VI ist das **Spiegel Institut Mannheim** GmbH & Co. KG aus Bruchsal. Das Unternehmen für Marken- & Konsumentenforschung nutzt hier künftig 1.340 Quadratmeter Büroflächen. Eigentümer und Vermieter ist ein Privatinvestor aus der Rhein-Neckar-Region. Für diesen errichtete die B.A.U. GmbH & Co KG das Bürohaus EASTSITE VI.

kurz & fündig

Mannheim: Die **Kanzlei für Arbeitsrecht Heitfeld** verlässt Ihren Standort in Schwetzingen und zieht in das Mannheimer Quadrat P 3. Angemietet wurde eine Teilfläche von 236 Quadratmetern in der zweiten Etage, mit Sicht auf die Mannheimer Planken. Der Neubau in P3, 1-3, der zu Beginn des Jahres 2014 fertiggestellt wurde, weißt nur noch wenige Leerstandsflächen auf. Vermieter ist die AACHENER Grundvermögen Kapitalanlagengesellschaft mbH mit Sitz in Köln. Vermittelnd und beratend tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Mannheim: Die **ergotherapeutische Praxis Christ&Oßwald** hat ca. 147 Quadratmeter Praxisfläche in der Max-Joseph-Straße 1 in Mannheim angemietet. Vermieter ist ein privater Eigentümer aus der Region. Vermittelnd und beratend tätig war hier ebenfalls **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Heidelberg: **Körkel Beierlein Architekten** planen noch in diesem Jahr eine Niederlassung in Nürnberg zu eröffnen. „Insbesondere Pflegeeinrichtungen und Kliniken haben vielfach einen Revitalisierungsbedarf um den wachsen Anforderungen zu genügen, auch in der Metropolregion Nürnberg“, so Holger Beierlein. „Wir stehen kurz vor Einigung mit einem hochkarätigen Architekten, der unser Team ergänzt und das Nürnberger Büro leiten soll“, ergänzt Mitinhaber und Geschäftsführer Guido Körkel.
Die Spezialisten für Lifescience und Healthcare Objekte haben auch über Ihre Teilnahme an den Messen Altenpflege und Technopharm in Nürnberg bereits vielfältige Kontakte im fränkischen Raum aufgebaut. Der Neubau und die Revitalisierung von Kliniken, therapeutischen Einrichtungen, betreuten Wohnprojekten und GMP-Projekten gehören zu den Kernkompetenzen des Heidelberger Unternehmens.

Deidesheim: Eine chinesische Gruppe von Investoren hat das **Hotel Steigenberger**, eine Vier-Sterne-Herberge in Deidesheim, von einer luxemburgischen Inves- torengruppe erworben. Der Hotelimmobilienmakler Christie + Co war bei der Transaktion beratend tätig. Das Hotel verfügt über 123 Zimmer der Superior- und Deluxe-Kategorie, einen 180 Quadratmeter großen Spa-Bereich und acht Konferenzräume. Zum Kaufpreis wurden - wie üblich - keine Angaben gemacht.

Bensheim: In der Ausgabe 59 vom September vergangenen Jahres haben wir das Projekt der Konversion der ehemaligen **Euler Papierfabrik** in ein Areal städtischen Wohnens bereits vorgestellt. Jetzt hat **Bouwfonds Immobilienentwicklung** von der Papierfabrik August Koehler das Gelände an der Friedhofstraße erworben. Auf dem 41.000 Quadratmeter großen Areal sollen rund 240 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt investiert Bouwfonds in dieses Wohnprojekt 68 Millionen Euro.

Mannheim: Die **Herbert Unternehmensgruppe**, ein familiengeführtes Unternehmen, das als Systemanbieter in der Gebäudetechnik tätig ist, hat ca. 494 Quadratmeter Büro- und 311 Quadratmeter Hallenfläche in der Ölhafenstraße 10 in Mannheim angemietet. Vermieterin ist die MVV Umwelt GmbH, eine Tochtergesellschaft des Mannheimer Energieunternehmens MVV Energie. Vermittelnd und beratend tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Meinungen,Kommentare oder Leserbriefe an: redaktion@immobilienreport-rhein-neckar.de

Impressum

ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

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

Texte:
Michael Tschugg,
Hartmut Suckow

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.

Der nächste ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint am Donnerstag, den 2. Oktober 2014