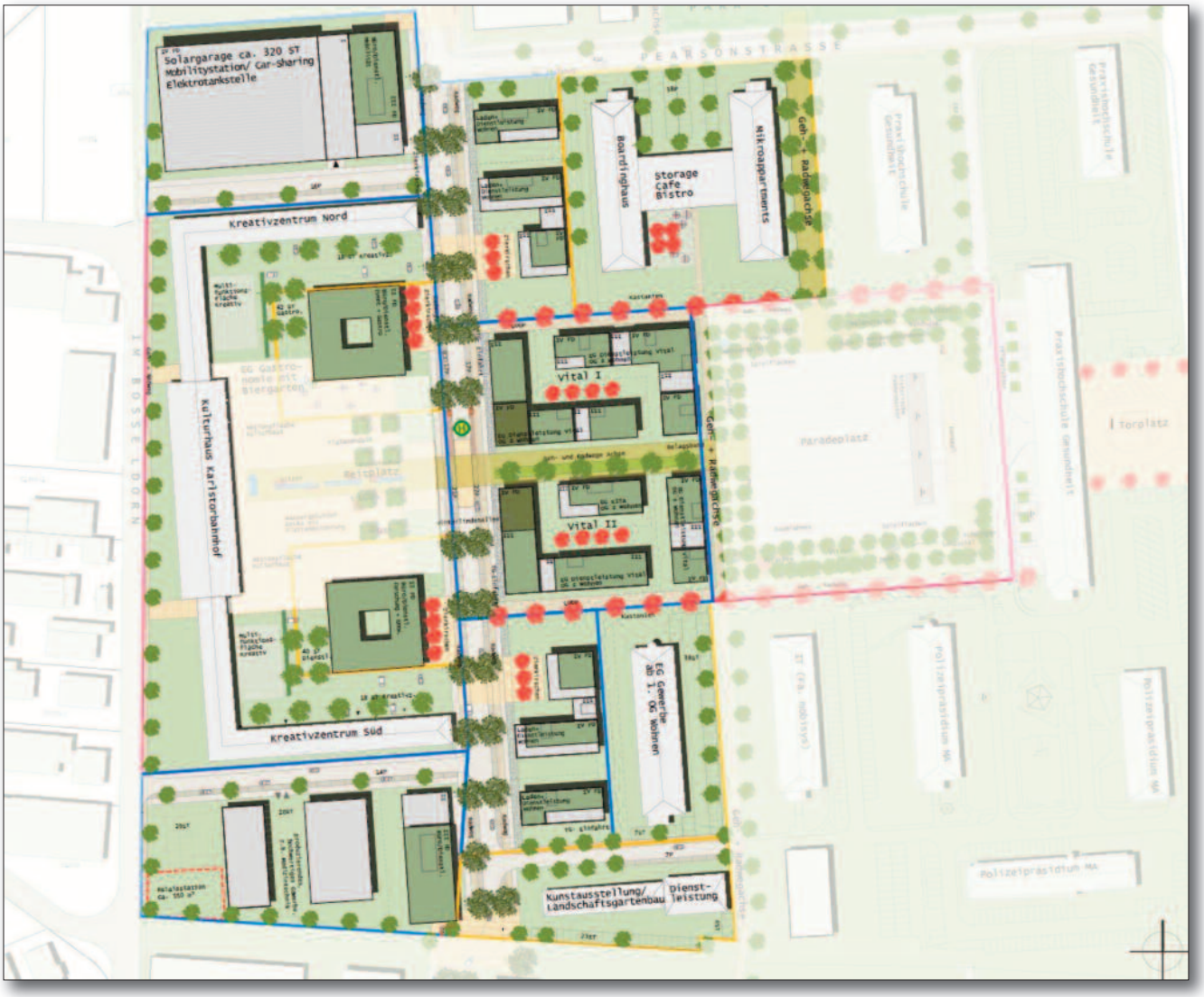
ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA
Ausgabe 97 9. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 9. Februar 2017

Gewerbe und 200 Wohnungen auf Konversionsfläche:

IQC - Interaktives Quartier Campbell Barracks

BPD hat wettbewerblichen Dialog gewonnen und investiert etwa 65 Millionen



Die BPD Immobilienentwicklung GmbH bezeichnet sich selbst als ein Unternehmen mit europäischem Hintergrund. BPD ist stark in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland vertreten, hat allerdings in der Metropolregion Rhein-Neckar noch keine bleibenden Eindrücke hinterlassen. Die BPD Immobilienentwicklung GmbH ist Teil der niederländischen Rabo Real Estate Group und hat seit 2009 ihren deutschen Hauptsitz im hessischen Frankfurt. In Heidelberg konnte BPD den wettbewerblichen Dialog für sich entscheiden, den die Stadt für einen Teil der ehemaligen Campbell Barracks ausgeschrieben hatte. Das Unternehmen unterzeichnete den Kaufvertrag für die rund fünf Hektar große Fläche bereits im Dezember 2016 und plant, im ersten Quartal 2018 mit der Entwicklung zu starten.

▶

Heidelberg

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

GGH baut Stadt in der Bahnstadt:
Die Mischung macht's
Seite 6

Regionaler Hotel-Bau-Boom:
GBI mischt den Markt auf
Seite 7

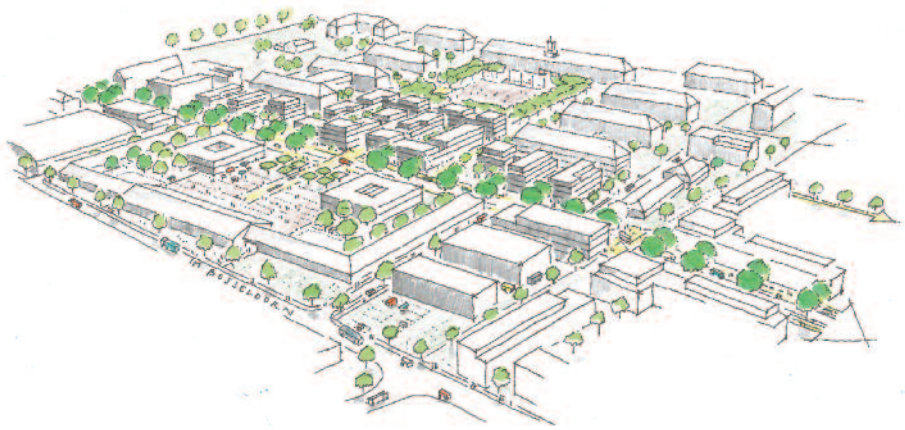
Das große Stadtentwicklungsprojekt:
Mannheima 1A-Lage im Wandel
Seite 8

Glückstein V im Zeitplan:
Wohnen mit Parkblick
Seite 9

pantera entwickelt Wohnquartier:
Denkmalgeschützte Immobilien und Neubauten
Seite 10

70 Jahre Familienheim Rhein-Neckar:
Kerngesellschaft eines Dienstleistungskonzerns
Seite 11

Bau- & Immobilienrecht
Seite 12



Auf Campbell sollen mit einem Investitionsvolumen von etwa 65 Millionen Euro verschiedenste Gewerbeflächen und in Summe rund 200 Wohneinheiten entstehen. Vorgesehen sind Neubauten mit einer Gesamtfläche von 42.000 Quadratmetern sowie die Sanierung von vier Bestandsgebäuden mit 23.000 Quadratmetern Nutzfläche.

Vielfalt und urbane Dynamik

BPD hat sich viel vorgenommen: Nach eigenen Angaben bietet sich dort „erstmalig Gelegenheit, Vielfalt und urbane Dynamik zu etablieren – die Metamorphose eines Stadtraumes. Unter dem Namen IQC – Interaktives Quartier Campbell Barracks soll Neues in herausragender städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Qualität entstehen; alte Funktionalitäten werden aufgenommen und angereichert".

Während die MTV Bauen und Wohnen in der Mark Twain Village schon seit geraumer Zeit erfolgreich am Werk ist, die ersten Wohnungen in Bestandsgebäuden bereits vermietet sind und der Abriss alter Gebäude für ein neues Nahversorgungzentrum in vollem Gange ist, schließen die Planungen von BPD eine der letzten Lücken bei der Nachnutzung der ehemaligen US-Liegenschaft Mark Twain Village/Campbell Barracks, die insgesamt rund 43 Hektar groß ist. Ziel der Stadt Heidelberg ist es, ausgehend vom Paradeplatz einen ganztägig belebten Ort zu schaffen. ▶

Unsere Medienpartner

Die Rhein-Neckar Region ist unser Markt!
Rhein-Neckar
Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.de/mannheimcommercial
ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

LANG IMMOBILIEN

RICH
Gewerbeimmobilien Investment
Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar
Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

Heidelberg

Für denkmalgeschützte Bestandsgebäude, die nicht zur BPD-Fläche gehören, stehen bereits künftige Nutzer fest: die private praxisHochschule, die Polizei, ein IT-Unternehmen, das Kulturhaus Karlstorbahnhof und ein neues Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum.

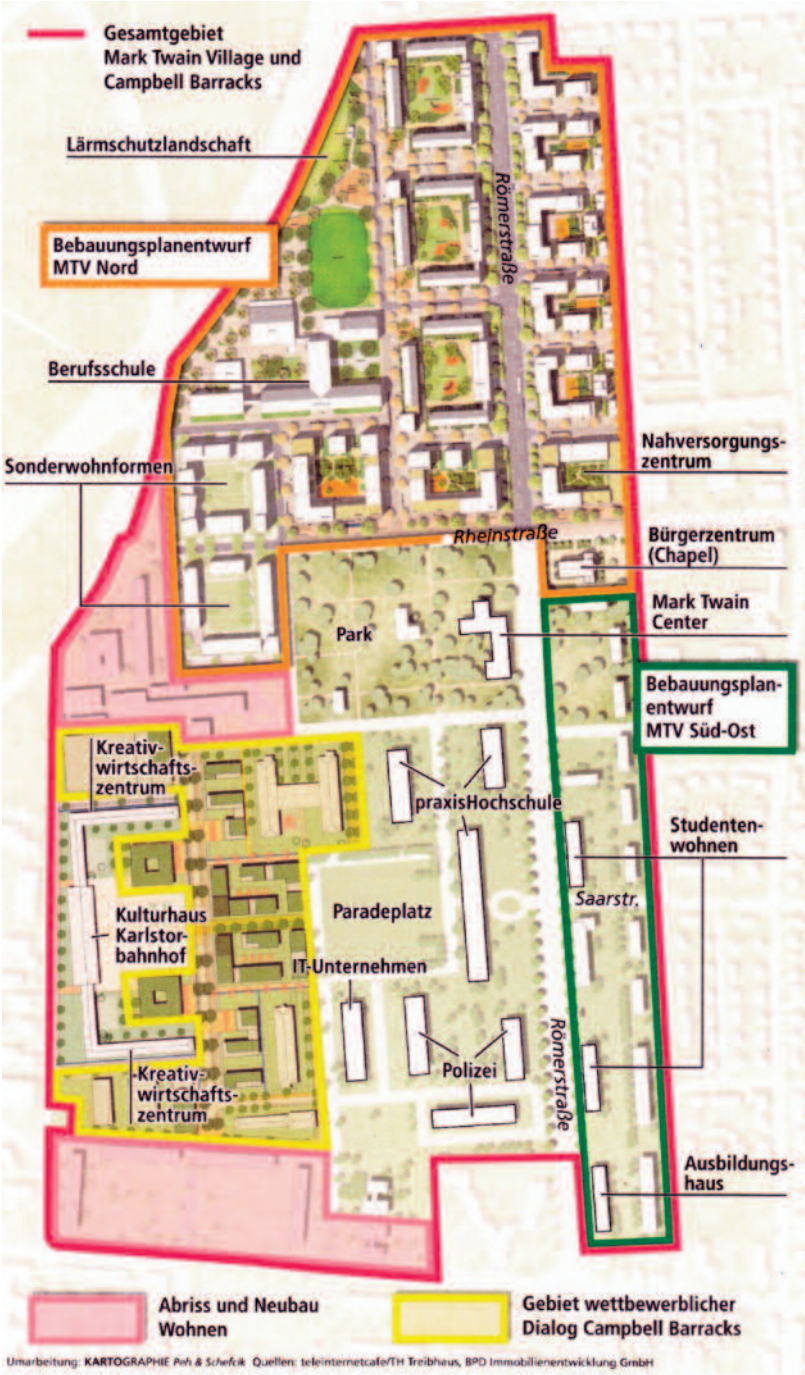
Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung

Das Herzstück des BPD-Entwurfs (Plan Seite 1) sieht zwei sogenannte Vitalquartiere westlich des Paradeplatzes vor. In den Erdgeschossen befinden sich Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten aus den verschiedensten Bereichen des Gesundheitswesens – Ärzte, Physiotherapie, Wellness, Fitness oder Apotheke. In den Stockwerken darüber ist betreutes und individuelles Wohnen vorgesehen. Nördlich und südlich der Vitalquartiere entstehen entlang des sogenannten Entwicklungsbandes hauptsächlich Wohnungen, in den Erdgeschosszonen sind Flächen für Läden und Dienstleistungen geplant.

Auf dem Reitplatz vor den ehemaligen Stallungen - der künftige Standort des Kulturhauses Karlstorbahnhof - sollen zwei quadratische Neubauten entstehen. Sie könnten mit Firmen aus den Bereichen Medien oder Events belegt werden. Im Erdgeschoss des nördlichen Baus ist Gastronomie mit Außenbewirtschaftung angedacht. Auf zwei weiteren Baufeldern nördlich und südlich der Stallungen herrscht ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vor. Im Norden plant BPD ein sogenanntes „Mobilitätsfeld“. Darauf stehen eine große Solargarage und ein vorgelagertes Dienstleistungsgebäude. Vorgesehen sind unter anderem Carsharing-Anbieter, ein Radhaus oder eine Elektrotankstelle. Im Süden ist ein Gewerbehof für beispielsweise hochwertige Firmen aus dem Bereich der Medizintechnik vorgesehen.

Storage statt War Room

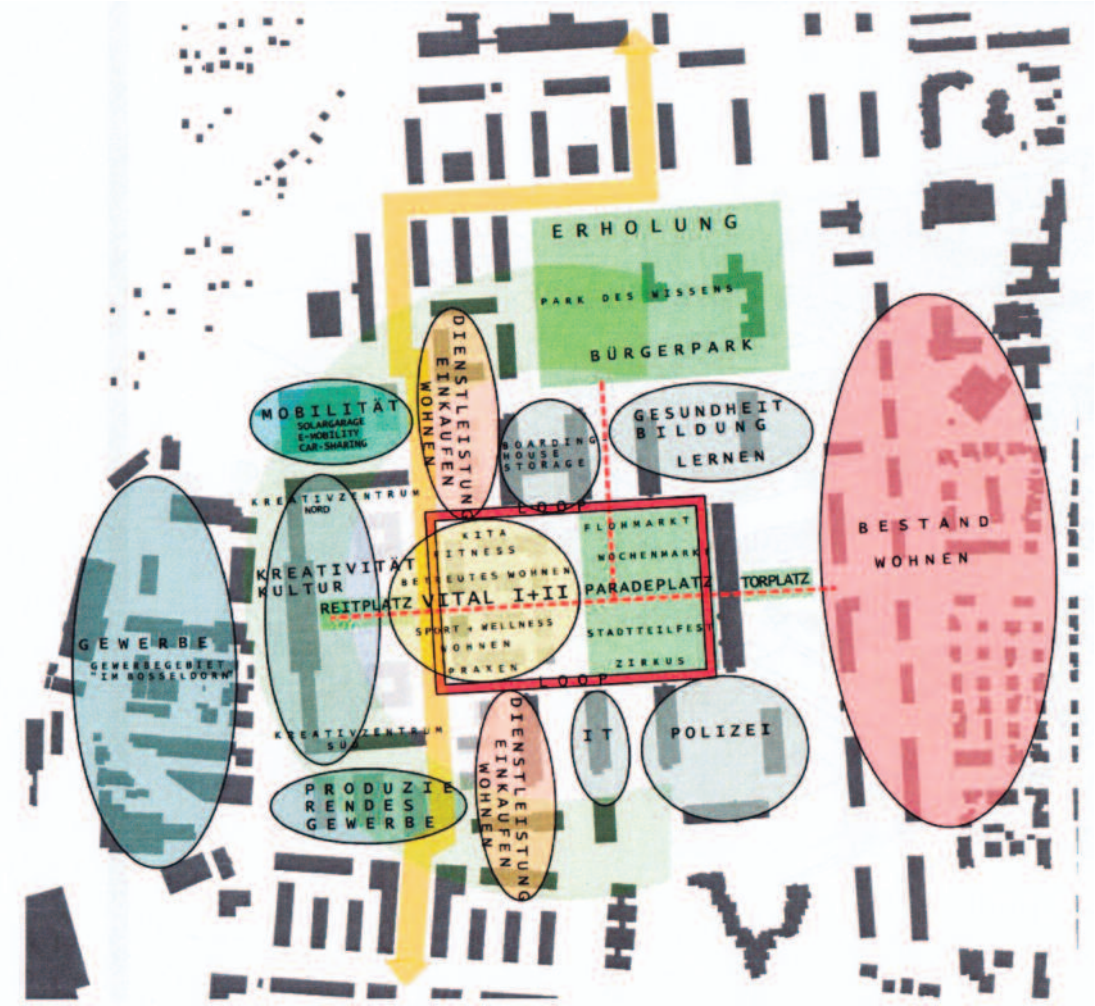
BPD erhält zudem einige Bestandsgebäude und führt sie neuen Nutzungen zu. Das sogenannte H-Gebäude nördlich des Paradeplatzes könnte ein Boardinghouse und Mikroappartements vorrangig



für Studierende oder Gastwissenschaftler beherbergen. In einem – bisher komplett fensterlosen – Zwischenbau, der einst einen War Room der amerikanischen Streitkräfte beinhaltete, soll im Erdgeschoss Gastronomie einziehen, in den Stockwerken darüber ist Platz für Mietlagerräume (Storage). Im Bestandsgebäude südlich des Paradeplatzes sollen günstige Büro- oder Ausstellungsflächen sowie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Ein weiteres, südlich angrenzendes Bestandsgebäude könnte durch Unternehmen der IT- und Kreativwirtschaft genutzt werden.

▶

Heidelberg



Verkehrsachsen und Freiräume

Das dominante Element der Quartierserschließung wird das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Entwicklungsband. Es verläuft zwischen den Stallungen und den Vitalquartieren und wird als Allee mit beidseitigen Radwegen, Längsparkierungsstreifen und Gehwegen ausgebildet. Hier soll auch eine Buslinie verkehren. Rechtwinklig zum Entwicklungsband läuft um den Paradeplatz und die neuen Vitalquartiere der sogenannte Loop. Der Loop ist als durchgängige Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer konzipiert und schafft Verbindungen zwischen dem Reitplatz vor dem Kulturhaus Karlstorbahnhof, dem zentral gelegenen Paradeplatz und dem neu geschaffenen Torhausplatz an der Römerstraße.

Für das rund fünf Hektar große Areal zwischen Paradeplatz und Stallungen hatte die Stadt 2015 einen wettbewerblichen Dialog mit Investoren gestartet. Im April 2016 wurden bei einem Bürgerforum drei Entwurfszwischenstände unterschiedlicher Büros in anonymisierter Form präsentiert. Die Rückmeldungen aus der Politik und der Bürgerschaft wurden an die Wettbewerbsteilnehmer weitergeleitet, die ihre Entwürfe daraufhin noch einmal überarbeiteten.

Im Frühsommer 2016 forderte die Stadt von zwei Teilnehmern ein konkretes Angebot für die Fläche an. „Die relevanten Zuschlagskriterien waren die Entwurfsqualität in den Punkten Städtebau, Erschließung, Denkmalschutz und Freiraum sowie der angebotene Kaufpreis. In unserer Bewertungsmatrix haben wir die Qualität des Entwurfs aber deutlich höher gewichtet als den Preis“, erklärt Bürgermeister Hans-Jürgen Heiß. Der Gemeinderat folgte dann im Oktober 2016 dem Vorschlag der Verwaltung, den Zuschlag an den Immobilienentwickler BPD zu geben. Bei dessen Planungen wirkten die Büros Re2area (Heidelberg) und FIRU (Kaiserslautern) mit. Der entsprechende Kaufvertrag mit BPD wurde im Dezember 2016 unterzeichnet. ▶

Heidelberg

MTV Bauen und Wohnen im Zeitplan

Nachdem die im Jahr 2016 sanierten Wohnungen in den renovierten Bestandsgebäuden seit dem Herbst vollständig vermietet und bezogen werden konnten und durch den Abriss alter, nicht erhaltenswerter Gebäude Platz für attraktive Neubauten geschaffen wurde, stehen auch 2017 größere Entwicklungen im Konversionsgebiet des ehemaligen Mark Twain Village an, die das Areal als neues, urbanes Stadtquartier aufwerten.

Im Frühjahr 2017, voraussichtlich ab März, beginnt die MTV Bauen und Wohnen mit der Planung für die ersten neuen insgesamt neun Wohngebäude. Die 110 Wohneinheiten teilen sich auf in 78 Miet- und 32 Eigentumswohnungen und liegen zwischen der Römerstraße und der Kirschgartenstraße nördlich des Geländes, auf dem ein Nahversorgungszentrum, ein Pflegeheim, drei Gewerbeeinheiten mit circa 244 Quadratmetern Nutzfläche sowie Praxen geplant sind. Der Baubeginn dieses Komplexes ist für den Juni 2017 vorgesehen.

Für das Jahresende 2017 ist der Start des ersten Wohnungsneubaus westlich der Römerstraße gegenüber dem künftigen Nahversorgungszentrum geplant. Hier entstehen 96 Wohneinheiten mit insgesamt circa 6.634 Quadratmetern Wohnfläche - ausschließlich Mietwohnungen.

Zum Jahresende 2017, voraussichtlich im November, kann die Kinderkrippe mit 40 Plätzen im Erdgeschoss des sanierten Gebäudes Römerstraße 133-135 eröffnet werden. Die drei Obergeschosse des Gebäudes werden zu Büroflächen ausgebaut. Für interessierte Nutzer stehen insgesamt circa 1.600 Quadratmeter zur Anmietung zur Verfügung, die in unterschiedliche Größen aufgeteilt werden können.

Für das 24.000 Quadratmeter große Areal Sickingenplatz und MTV West mit 13.000 Quadratmetern wird im Laufe des Jahres 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb für eine künftige Wohnbebauung durchgeführt. Daran schließt sich ein Bebauungsplanverfahren an.

Zwischen Römer- und Kirschgartenstraße wird Platz für Neues geschaffen: Hier entstehen ein Nahversorgungszentrum, ein Pflegeheim, drei Gewerbeeinheiten sowie Praxen

Heidelberg

GGH baut kleine Stadt in der Bahnstadt:

Die Mischung macht's

Im Januar hat die GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg zwischen Langer Anger, Grüne Meile und Da-Vinci-Straße mit dem Bau ihres nächsten großen Projektes begonnen. Benachbart zum Bildungs-, Betreuungs- und Bürgerhaus B³ entstehen auf einem fast 12.000 Quadratmeter großen Grundstück mit einer voraussichtlichen Investitionssumme von 70 Millionen Euro 185 Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen, 15 kleinteilige Gewerbeeinheiten, zwei Restaurants und ein privat geführtes Hotel mit 84 Zimmern, Bar und Tagungsräumen. Die Wohnungen bieten eine große Grundrissvielfalt und haben ein bis vier Zimmer. 43 Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und mit dem Rollstuhl nutzbar.

Nicht nur die Vielfalt der Nutzungen und Angebote ist etwas Besonderes, auch die Architektur sticht hervor. Die Gebäude wurden von Stephan Höhne Architekten aus Berlin entworfen. Sie haben sich damit 2014 in einem Wettbewerb zur Bebauung des Grundstücks klar gegen drei hochkarätige Mitbewerber durchgesetzt. Ein wesentlicher Teil dieses Verfahrens war ein Workshop in Heidelberg, in dem an zwei Tagen die Architekten ihre Entwürfe direkt mit Vertretern von GGH und Stadtplanungsamt diskutierten und weiterentwickelten.

Gebaut werden elf fünfgeschossige Häuser, die sich um einen parkartigen Innenhof gruppieren. Die Eckgebäude sind mit ihren abgerundeten Kanten und geklinkerten Fassaden besonders markant. Die mittleren Gebäude erhalten Putzfassaden. Entlang der Da-Vinci-Straße wird eine eingeschossige Kolonnade mit mittigem Torhaus integriert. Die Kolonnade ermöglicht den kleinteiligen Läden und gastronomischen Nutzungen eine wettergeschützte Vorzone und betont den Tordurchgang in den Innenhof.

Dieser wird von dem Heidelberger Landschaftsarchitekten Wolfgang Roth nach dem Vorbild englischer Gärten gestaltet. Mit Erhebungen, Wasserläufen und geschwungenen Wegen orientiert er sich an natürlichen Landschaften und bildet damit einen Kontrast zur geometrischen Klarheit der Architektur.

Für das Hotel ist bereits der Pachtvertrag unterschrieben worden. Der künftige Betreiber wird es unter der Marke „Qube Hotel" führen. Mit den Kinderzentren Kunterbunt ist auch ein Betreiber für die Kindertagesstätte schon gefunden. Für das Bürohaus, die Geschäfte und Restaurants laufen Verhandlungsgespräche mit Interessenten. Die Vermietung der Wohnungen beginnt einige Monate vor Fertigstellung der Häuser.

Seit Januar wird die Baugrube ausgehoben. Die Rohbauarbeiten sind ab Mai 2017 geplant; die Bauzeit beträgt rund zwei Jahre. Damit können die Wohnungen und die weiteren Einrichtungen nach und nach in der ersten Jahreshälfte 2019 bezogen werden.

Mannheim

Der regionale Hotel-Bau-Boom geht weiter:

GBI mischt den Markt auf

In Heidelberg wurde Ende vergangenen Jahres der Grundstein für den Drei-Sterne-Superior Hotel- und Boardinghouse-Komplex der Marke „Star Inn“ gelegt, und auch Ludwigshafen lässt sich nicht lumpen: Neben der Rhein-Galerie entsteht bald ein neues 3-Sterne-Hotel namens „Moxy“. Co-Entwickler ist hier der Möbel-Riese Ikea, genauer gesagt deren ‚Tochter‘, die Immobiliengesellschaft Inter Ikea. Und natürlich ist auch Mannheim kräftig mit von der Partie: Neben der Gerchgroup im Glückstein-Quartier engagiert sich speziell GBI neuerdings auf dem umkämpften Mannheimer Markt.

Die NOVUM Hotel Group baut ihre Präsenz aus: Gemeinsam mit dem Projektentwickler GBI AG Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklungen mit Hauptsitz in Erlangen wird ein Novum Style Hotel mit 168 Zimmern in Mannheim geplant. Das Budgethotel im smarten Design entsteht an der Seckenheimer-Ecke Schlachthofstraße nahe dem Europaplatz und der Augustaanlage. Erworben hat die GBI AG das Grundstück – einen stillgelegten Parkplatz – von der Stadt, auf Vermittlung Beratung der Podstawski Group aus Viernheim. Die Baugenehmigung wurde Anfang Dezember erteilt. Auch die Gestaltung der Fassade am neuen NOVUM Style Hotel ist bereits entschieden. Den Architekturwettbewerb gewann das Büro prasch buken partner architekten aus Hamburg. Die Eröffnung soll 2019 sein.

„Mannheim ist das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, die sich zu den stärksten Wirtschaftsräumen Europas entwickelt. So verbessern sich die wichtigsten Kennzahlen für den Hotelstandort weiter“, erläutert Chris-Norman Sauer, Head of Hotel Development der GBI AG. „Dieser verkehrstechnisch sehr gut angebundene und doch nahe der Innenstadt liegende Standort am Luisenpark passt zudem für Touristen und Geschäftsreisende ideal“.

Auf gute Nachbarschaft?

Die spanische NH Hotel Group hat im Oktober 2015 mit der GBI AG einen über 20 Jahre laufenden Pachtvertrag für ein neues NH Hotel in Mannheim geschlossen. Die Eröffnung ist für 2018 geplant. Das NH Hotel Mannheim, das direkt an das NOVUM auf dem gleichen Grundstück angrenzt, soll etwa 220 Zimmer, ein Restaurant, eine Bar, Konferenzräumen für bis zu 300 Personen, einen Fitnessbereich sowie 70 Parkplätze umfassen. Das Projektvolumen für beide Hotels wird mit ca. 50 Millionen Euro angegeben.

Gut einen Kilometer weiter, auf dem ehemaligen Post-Areal beim Mannheimer Hauptbahnhof, plant GBI ebenfalls zwei Hotels: ein Holiday-Inn-Express und einen noch nicht näher bezeichneten weiteren Beherbergungsbetrieb.

Mannheim

Das große Stadtentwicklungsprojekt der kommenden Jahre:

Mannheims 1A-Lage im Wandel

Im März startet die Stadt Mannheim gemeinsam mit der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) und MVV Energie eines der wichtigsten Stadtentwicklungsprojekte der kommenden Jahre: Mannheims 1A-Lage für den Einzelhandel, die Planken, werden abschnittsweise saniert und neu gestaltet. Dazu zählen neue Pflasterbeläge, eine energieeffiziente Beleuchtung sowie neue Bänke und Abfallbehälter. Auch die Anbindung an den ÖPNV wird verbessert - unter anderem durch barrierefreie Haltestellen. Ziel ist es, das besondere Flair und die Attraktivität der beliebten Einkaufs- und Flaniermeile weiter zu stärken und die Basis für ihre weitere Entwicklung in den kommenden Jahrzehnten zu legen.

Los geht es Anfang März. Die Bauarbeiten werden abschnittsweise durchgeführt und betreffen zu keinem Zeitpunkt die gesamten Planken. Die Aufteilung stellt sicher, dass der Alltag hier nahezu unbehelligt weiterlaufen kann. Während der Neugestaltung bleiben alle Geschäfte, Wohnhäuser und öffentlichen Einrichtungen durchweg erreichbar.
Beginnen werden die Bauarbeiten im ersten Baufeld im Bereich D 1 / E 1. Die insgesamt 18 Baufelder werden von März 2017 bis Frühjahr 2019 realisiert. Sie sind zwischen 20 und 180 Meter lang und dauern zwischen vier und acht Wochen. Während der jeweiligen Bauphasen wird der Zugang zu den Gebäuden über Fußgängerbrücken hergestellt.
Im Zeitraum von März bis November 2017 werden in fünf Abschnitten, die vom Wasserturm in Richtung Paradeplatz „wandern“, die Gleise und Fahrleitungsmasten der Stadtbahnen erneuert. Während dieser neun Monate werden keine Stadtbahnen durch die Planken fahren können. Die rnv bringt ihre Fahrgäste aber weiterhin zum Wasserturm und an den Paradeplatz – und damit direkt an die Planken.

Händler und Gewerbetreibende im Blick

Vor Beginn eines jeden neuen Bauabschnittes werden für die dort angrenzenden Einzelhändler und Gewerbetreibenden Informationsveranstaltungen angeboten. Die Einladung dazu erfolgt in enger Abstimmung zwischen den Bauherren, dem Baustellenmanagement, der Werbegemeinschaft Mannheim City und dem Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung. Dabei können Fragen beispielsweise zur Anlieferung von Waren oder zur Erreichbarkeit für die Kunden direkt und persönlich beantwortet werden. Darüber hinaus wird ein regelmäßiger Newsletter zu den Arbeiten informieren.

Wer sich darüber hinaus über die Neugestaltung der Planken informieren möchte, kann dies über www.mannheim-planken.de tun. Die Seite bietet eine Übersicht der Bauabschnitte sowie Informationen zur Erreichbarkeit der Planken und zum Veranstaltungsangebot in der Innenstadt, das auch während der Bauphase weitergeführt wird. Die Inhalte werden regelmäßig aktualisiert.

Mannheim

Realisierung von Glückstein V im Zeitplan:

Wohnen mit Parkblick

Vor einem Jahr erfolgte die Erstpräsentation des Wohnbauprojekts Glückstein V von Diringer & Scheidel im Mannheimer Glückstein-Quartier. Matthias Both, Architekt und Leiter der Wettbewerbsplanung beim beauftragten Architekturbüro Blocher Partners, zeigte damals auf, wie es aufgrund der Ausrichtung und Lage des städtischen Parks sowie seiner Wege- und Blickachsen zur Planung der in ihrer Grundform polygonal angelegten Stadthäuser kam. Die individualisierte Form und die Ausrichtung der Gebäude ermöglichen die Anordnung von großzügigen Loggien und Wohnräumen nach Südwesten, die den Bewohnern aus verschiedensten Perspektiven stets den Parkblick eröffnen wird. Die anspruchsvolle Planung erfordert auch am Bau eine ebenso individuelle wie aufwändige Ausführung für jedes einzelne Stadthaus.

Rund 80 Prozent der Wohneinheiten sind bereits verkauft, was den Bedarf an komfortablen Wohnungen im Mannheimer Lindenhof unterstreicht. Der Stadtteil verfügt über ein geringes Neubauangebot. „In den Stadthäusern von Glückstein V stehen nur noch eine Zwei-Zimmer und einige großzügig geschnittene Vier-Zimmer Eigentumswohnungen mit Wohnflächen ab 112 bis 138 Quadratmetern zum Verkauf. Diese werden ihre neuen Eigentümer finden, wenn es Richtung Frühjahr geht“, ist sich Alexander Stroh, Leiter des Immobilienvertriebs sicher.

Mit den Bauarbeiten liegt Diringer & Scheidel trotz der kalten Witterung zu Anfang dieses Jahres weiterhin gut im Zeitplan. Die Rohbauten der südlich gelegenen Stadthäuser prägen seit Ende 2016 bereits sichtbar die nordöstliche Kante entlang des künftigen Stadtparks hin zur Glückstein-Allee. Hier ist man bereits mit dem Ausbau - Innenwände, Leitungsinstallationen, vorbereitende Putzarbeiten - beschäftigt. Auch die Arbeiten an der darunterliegenden Tiefgarage gehen

zügig voran. Nach Fertigstellung der restlichen Rohbauarbeiten für die beiden weiteren Stadthäuser von Glückstein V wird ab Ende April dann das sogenannte „Tor zum Park“ deutlich erkennbar sein. Ein Weg durch den städtischen Hanns-Glückstein Park führt aus dem Lindenhof später einmal zwischen den Stadthäusern hindurch ins Herz des Glückstein-Quartiers.

Mit dem Großprojekt Glückstein V entstehen 100 neue Wohneinheiten auf einem Areal mit insgesamt 8.884 Quadratmetern. Das Projektvolumen beträgt ca. 48 Millionen Euro, die Bruttogeschossfläche rund 19.280 Quadratmeter. Unter den Häusern befindet sich eine Tiefgarage mit 136 Stellplätzen und direkten Zugängen zu den Aufzügen der einzelnen Wohnhäuser. Die Fertigstellung der fünf Stadthäuser ist für Dezember 2017 bis März 2018 terminiert.

Germersheim

pantera AG entwickelt Wohnquartier auf Gelände der ehemaligen Stengelkaserne:

Denkmalgeschützte Immobilien und Neubauten

Auf dem 25.000 Quadratmeter großen Areal der ehemaligen Stengelkaserne in Germersheim startet die pantera AG aus Köln eine umfangreiche Quartiersentwicklung. Unter Denkmalschutz stehende Gebäude werden für eine Wohnnutzung revitalisiert sowieNeubauten errichtet. Die Umsetzung des Projektes verkündeten jetzt mit dem Abschluss der Vereinbarung „Städtebaulicher und Erschließungsvertrag“ die Stadt Germersheim und eine Projektgesellschaft der pantera AG. Diese hat Anfang des Jahres die Liegenschaft von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben.

Der Entscheidung vorausgegangen war ein Gestaltungswettbewerb, den die pantera AG gemeinsam mit Ihren Partnern, etwa dem Architekturbüro archis aus Karlsruhe, für sich entscheiden konnte. Der finale Eigentumsübergang erfolgt im Frühjahr dieses Jahres. Das auf Stadtentwicklung spezialisierte Ingenieurbüro GERHARDT.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe erarbeitet bereits das Konzept für das neue Wohnareal. Auf dieser Grundlage wird seitens der Stadt das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Unterschiedliche Nutzergruppen

Auf dem Gelände sollen Angebote für verschiedene Nutzergruppen entstehen, etwa für Familien mit Kindern, Alleinstehende oder Paare. Auch die Wohnbedürfnisse älterer Menschen werden berücksichtigt. „Wichtig ist, dass dort ein lebendiges Wohnquartier entsteht“, betont Stefan Ofcarek, Geschäftsführer der pantera-Projektgesellschaft PGS GmbH: „Um das zu erreichen, legen wir bei der Planung auch Wert auf bezahlbaren Wohnraum, nach Möglichkeit in Kombination mit einer energieeffizienten und altersgerechten Bauweise bzw. Sanierung.

In Germersheim zielt die pantera AG bei den Käufern auf ein ausgewogenes Verhältnis von Selbstnutzern und Kapitalanlegern, welche die Einheiten anschließend vermieten. Die Erwerber der Wohnungen im denkmalgeschützten Teil des Areals können dabei einen besonderen Vorteil nutzen. Beim Finanzamt machen sie den Anteil der Sanierungsaufwendungen an der Gesamtinvestition als Sonderabschreibung geltend. Diese Kosten sind innerhalb von nur zehn (Selbstnutzer) bzw. zwölf Jahren (Vermieter) absetzbar. Normalerweise gilt dafür – bei entsprechend geringerem absetzbaren Prozentsatz – eine Frist von 50 Jahren.

Bei der Umsetzung der Wohnbebauung wird eine höchstmögliche Energieeffizienz angestrebt. Stefan Ofcarek erläutert für die Projektgesellschaft der pantera AG: „Neben niedrigeren Heiz- und Energiekosten gibt es weitere finanzielle Vorteile für Käufer.“ Diese können über die staatliche KfW-Bank dann von besonders günstigen Zinsen und einem teilweisen Tilgungszuschuss profitieren.

Die Stengelkaserne in Germersheim gehört zu den Projekten der pantera AG, die im Jahr 2017 an private oder institutionelle Anleger vertrieben werden. Fest vereinbart sind bereits jeweils mehrere Vorhaben aus den Bereichen Studentisches Wohnen sowie Serviced Apartments für Geschäftsreisende. Auch eine Misch-Immobilie, die unter anderem Hotel und Boardinghouse vereint, ist Teil des Portfolios.

Plan: archis Architekten, Karlsruhe / pantera AG

MetropolRegion Rhein-Neckar

Familienheim Rhein-Neckar eG. 70 Jahre aktiv am regionalen Markt:

Kerngesellschaft eines Dienstleistungskonzerns

Die Familienheim Rhein Neckar eG blickt in diesen Tagen auf 70 Jahre Geschichte zurück. Heute ist sie mit rund 3.000 eigenen Wohnungen in der Region und aktiven Beiträgen zur Neugestaltung von Konversionsflächen ein wichtiger Akteur am regionalen Immobilienmarkt.

Gleichzeitig bildet die Genossenschaft seit zwei Jahren die Kerngesellschaft eines Dienstleistungskonzerns in der Immobilienbranche, der deutschlandweit mit rund 1.000 Mitarbeitern mehr als 100.000 Wohnungen und über zwei Millionen Quadratmeter Gewerbefläche managt. Als die Genossenschaft im Januar 1947 in Hockenheim gegründet wurde, verfolgte sie das Ziel, die Kriegsfolgen auf dem Wohnungsmarkt zu lindern. „Die damaligen Grundsätze der Genossenschaft, aktiv am Immobilienmarkt teilzunehmen und den Menschen und Mitgliedern bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum zu bieten, leiten uns auch heute“, betont Vorstandsvorsitzender Gerhard Burkhardt.

Erste Großprojekte

Bereits zwei Jahre nach der Gründung verlegte die Genossenschaft ihren Sitz nach Mannheim. Gleichzeitig mit dem Bau von Wohnungen im Kreis Bergstraße entstanden 1949 in Mannheim und im Kreis Bergstraße erste Großprojekte. Das Unternehmen entwickelte sich kontinuierlich, entfaltete eine umfangreiche Bautätigkeit und ergänzte in den1970er und 80er Jahren seine Aktivitäten durch die Sanierung und Instandhaltung der in die Jahre gekommenen Wohnungsbestände. Auch ungewöhnliche Wege wurden im sich immer wieder verändernden Immobilienmarkt beschritten: In den 1970ern wurden als Eigentumswohnungen geplante Bestände vermietet, als die Zeiten für den Verkauf schwierig wurden. Flexibilität und unternehmerische Blick, gepaart mit dem Satzungsauftrag führten dazu, dass die Genossenschaft nach der Wende 1990 sich in Sachsen-Anhalt engagierte und seit 1992 Muttergesellschaft der Wohnbau Lützen im Speckgürtel von Leipzig ist.

Zum Wohnungsbau trat in den letzten Jahren auch die Entwicklung von Gewerbeimmobilien, auch außerhalb der Region. Auf

In Leutershausen entstanden im Jahr 1949 drei Doppelhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen

der Grundlage dieser Erfahrungen hat sich die Familienheim Rhein-Neckar entschlossen, aktiv bei der Entwicklung des neuen Mannheimer Stadtquartiers südlich des Hauptbahnhofs mit zu wirken. Im Glückstein-Quartier errichtet sie ein Bürohaus sowie Wohnungen. Inzwischen erfolgte hierfür der Kauf der Grundstücke von der Stadt Mannheim.

Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Durch die breite immobilienwirtschaftliche Kompetenz und unternehmerische Ausrichtung wurde die Genossenschaft seit 2014 zum Kern einer Firmengruppe mit immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen, der Immobiliengruppe Rhein-Neckar. Zu ihr gehören die in Süddeutschland und Berlin tätige Treubau Verwaltung, die vor allem Wohnungseigentümergemeinschaften betreut, in Mannheim u.a. das Collinicenter mit über 500 Wohnungen. 2015 kam die TREUREAL-Unternehmensgruppe hinzu, die deutschlandweit vor allem für institutionelle Immobilieninvestoren wie Banken und Versicherungen Immobilienbestände managt sowie Facility Management-Leistungen anbietet. Zur Gruppe gehört auch die BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG.

Bau- und Immobilienrecht

Entschädigung (§ 642 BGB) setzt keine bauablaufbezogene Darstellung voraus!

Zahlungsansprüche des Auftragnehmers (AN) aus Bauzeitverzögerungen bei unterlassenen oder verspäteten Mitwirkungspflichten des Auftraggebers (AG), wie z.B. bei fehlender Erteilung der Baugenehmigung oder verspätet zur Verfügung gestellter Planunterlagen, beschäftigen ständig die Gerichte!

Jetzt hat das Kammergericht Berlin (KG, Urteil vom 10.01.2017, Az.: 21 U 14/16; IBRRS 2017, 0410) mit zwei altherreingebrachten Grundsätzen gebrochen. Die Entscheidung dürfte sich nicht durchsetzen!

FRAGEN? ANREGUNGEN?

HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE

MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Sachverhalt

Der AG erteilte dem AN den Zuschlag für die Herstellung einer Sprinkleranlage beim Um- und Neubau eines Bundesarchivs. Die Bauarbeiten verzögern sich wegen Insolvenz des vom AG beauftragten Rohbauunternehmen und wegen der verzögerten Bereitstellung von Planungsunterlagen der Architekten des AG erheblich. Teilweise können für das Jahr 2008 vorgesehene vertragliche Leistungen des AN erst im Jahr 2011 ausgeführt werden. Der AN macht deshalb – ohne eine baulaufbezogene Darstellung vorzulegen, wie sich die Verzögerungen konkret auf den Gesamtbauablauf auswirkten – wegen tarifvertraglichen Mehrkosten seiner Arbeitnehmer sowie wegen verteuerter Materialeinkäufe Ansprüche auf Mehrvergütung bzw. Entschädigung geltend. Dabei stellt er in seine Berechnung auch entgangenen Gewinn ein.

Entscheidung

Das Kammergericht hebt das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts Berlin (22.12.2015 – 3 O 460/13) bzgl. der o.g. Ansprüche auf und urteilt, dass für den Anspruch auf Mehrvergütung wegen Bauzeitverzögerung (1) eine bauablaufbezogene Darstellung nicht erforderlich sei, sofern der AN nachgewiesen habe, dass ihm durch den Annahmeverzug des AG (z.B. verspätete Genehmigung/Planübergabe) ein Schaden entstanden sei, und dass (2) dieser Anspruch auch entgangenen Gewinn beinhalte. Die Zahlungsansprüche des AN seien insofern berechtigt.

Praxishinweis

Bauablaufbezogene Mehrvergütungs- bzw Entschädigungsansprüche sind für den AN im Gerichtsverfahren leider die mit Abstand am schwierigsten durchsetzbaren Ansprüche im gesamten Baurecht! So gut wie nie bekommt der AN derartige Ansprüche per Urteil zugesprochen.

Daran wird sich auch nach der Entscheidung des KG Berlin nichts ändern! Die Entscheidung steht nämlich im deutlichem Widerspruch zur einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und diversen Oberlandesgerichten, wonach eine Erstattung von bauablaufbedingten Mehrkosten nur auf der Grundlage einer bauablaufbezogenen Darstellung (baubetriebliches Gutachten) erfolgen kann. Zudem beinhaltet der Anspruch auf Entschädigung nach § 642 BGB nach höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keinen entgangenen Gewinn (BGHZ 143, 32, Rz. 26).

Andreas Pauli
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Ludwigshafen

Studentisches Wohnen im ehemaligen Corso:

Ganz großes Kino

Es ist schon eine außergewöhnliche Location, in die demnächst die ersten studierenden Bewohner einziehen werden: In rund zweijähriger Bauzeit entstanden in dem seit Jahren nicht mehr als solches genutzten Lichtspielhaus Corso in der Ludwigshafener Wredestraße diverse Wohnungen.

Die 19 Appartements, eine Zwei-Zimmer-Wohnung sowie eine Wohnung für eine Wohngemeinschaft mit sechs Zimmern liegen direkt in der City. Etwa 1,5 Millionen Euro hat der Umbau das Investorenduo, die Bauherrengemeinschaft Matthias Prüfer und Mario Kenza aus Mannheim gekostet, allerdings mit öffentlichen Geldern gefördert. Denn bereits in einem frühen Stadion hatten die Bauherren ihr Konzept mit der WirtschaftsEntwicklungs-Gesellschaft Ludwigshafen (W.E.G.) abgestimmt und auf die Ziele des Stadtumbauprozesses ausgerichtet.

500 Quadratmeter Kinosaal

Die baulich spannendste Aufgabe war die Umstrukturierung des 500 Quadratmeter großen und sechs Meter hohen ehemaligen Kinosaals mit schräger Ebene. Hier entstanden sechs Wohneinheiten, wobei die vorhandene Raumhöhe es ermöglichte, in jedem Appartement eine Galerie einzubauen, so dass die Studierenden hier auf zwei Ebenen wohnen können. Die Appartements, die durchschnittlich zehn Euro pro Quadratmeter kosten, verfügen über Satellitenanschluss, freies WLAN, Einbauleuchten und Einbauküchen. Schließlich kommen für die künftigen Bewohner auf jeder Etage Abstellräume hinzu, im Keller ein Fahrradraum und ein Waschmaschinenraum. Zehn Tiefgaragenparkplätze können zusätzlich angemietet werden.

Die Neukonzeption des Corso-Kinos gilt als beispielhafter Ansatz für die Revitalisierung der vorhandenen innerstädtischen Bausubstanz; sieben der angebotenen Appartements sind bereits vermietet.

Impressum

ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

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

Texte:
Hartmut Suckow,
Michael Tschugg

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 9. März 2017