ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 121 11. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 11. April 2019

Stadt und GGH starten Neubauprojekt im Süden Heidelbergs:

Gesunde Entwicklung im Hospital

Einzigartiges Vermietungskonzept für günstigen Wohnraum

Auf dem rund 9,5 Hektar großen Areal der Konversionsfläche US Hospital sollen etwa 600 Wohnungen entstehen Bild: Venus

Die Stadt Heidelberg hat sich mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über den Kauf der rund 9,5 Hektar großen Konversionsfläche US Hospital im Stadtteil Rohrbach geeinigt. Im Oktober 2018 wurde der entsprechende Kaufvertrag von Vertretern der BImA, der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH (GGH), der Konversionsgesellschaft Heidelberg und der Stadt Heidelberg unterzeichnet. Das Gelände soll mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Kultur- und Bildungseinrichtungen bebaut werden, wobei die Wohnnutzung überwiegen wird. Zum Kaufpreis haben die beteiligten Parteien Stillschweigen vereinbart – die BImA hat aber auf Grundlage ihrer aktuellen Richtlinien erhebliche Verbilligungen für die Errichtung von Sozialwohnungen gewährt.

Noch im April beginnt die Entwicklung des neuen Wohnquartiers im Süden Heidelbergs mit etwa 600 Wohnungen rund um einen Stadtpark. Die ersten Wohneinheiten sollen im Jahr 2021 bezugsfertig sein. Laut eines Beschlusses des Gemeinderats sollen 40 Prozent der Mietwohnungen nach einem deutschlandweit einzigartigen Konzept vergeben werden: Bewohner zahlen demnach nur 30 Prozent ihres individuellen Einkommens für die Miete – nach der Definition für „bezahlbaren Wohnraum“. Rund zehn Prozent des Wohnraums sollen zudem um zehn Prozent unter Marktwert als Eigentumswohnungen an Menschen gehen, ▶

Heidelberg

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Die Zukunft der Multihalle:

Frei-Denker gefragt

Seite 4

Landau bekommt Cityquartier:

Aufgewertetes Stadtbild

Seite 5

TWL startet Innenausbau:

Für den Kunden in die City

Seite 6

Bauvorhaben Bismarckstraße:

GAG-Aufsichtsrat gibt grünes Licht

Seite 7

Mietvertrag:

Hohes Alter schützt vor Kündigung

Seite 8

Seid umschlungen, Millionen

GSK berät MLP

Seite 9

die die Einkommensgrenzen des Landesförderprogramms Wohnungsbau nicht überschreiten. „Wir schaffen somit ein bezahlbares Quartier für die Mitte der Gesellschaft“, so Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH.

Das Herzstück des Quartiers wird ein Stadtpark mit einer zentralen Spiel- und Liegewiese und großzügigen Spielplätzen. Der Autoverkehr soll stark reduziert werden. Parkende Autos verschwinden in einer Quartiersgarage im Süden sowie einigen Tiefgaragen. Der Rad- und Fußverkehr wird besonders gefördert: breite Wege, kurze Verbindungen und überdachte Abstellplätze für Fahrräder sollen den klimafreundlichen Verkehr attraktiv machen. Das Quartier soll an eine Radverkehrsachse als Schnellroute Richtung Innenstadt angebunden werden. Zwei Haltestellen binden es an das Straßenbahnnetz an.

Bildungseinrichtungen und Büros

Hospital umfasst die zwischen 1930 und 1940 errichtete ehemalige Nachrichtenkaserne der Wehrmacht und mehrere später errichtete Büro- und Lagergebäude. Die US-Streitkräfte hatten die Liegenschaft stark umgebaut und im Wesentlichen als Krankenhaus für Militärangehörige und ihrer Familien genutzt. Das Gebiet wird künftig eine neue bauliche Struktur erhalten.

Der Zeitplan für die Entwicklung des Areals sieht nun zunächst einmal großflächige Abrissmaßnahmen vor; die Bewohner der umliegenden Gebäude dürfen sich auf Lärm und Staub einstellen. „Wir starten Ende April mit dem Rückbau des zentralen Krankenhausgebäudes, denn das wird der Standort für den Neubau des Collegium Academicum. Viele der Bestandsgebäude sind Zweckbauten für die Krankenversorgung, die nicht erhalten werden können“, sagt Hans-Jürgen Heiß, Bürgermeister für Konversion und Geschäftsführer der Konversionsgesellschaft Heidelberg (KGH). Für zwei denkmalgeschützte Gebäude – das ehemalige Theater und eine Sporthalle – sieht der Rahmenplan öffentliche, gemeinschaftliche Nutzungen vor. Weitergenutzt werden auch mehrere größere und prägende Gebäude an der Karlsruher Straße. Hier sollen unter anderem Bildungseinrichtungen und Büros einziehen. ▶

Unsere Medienpartner

Wir sind
für Sie vor Ort!

Ihr Makler für
Gewerbeimmobilien
in der Region!

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

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

STRATEGPRO
REAL ESTATE

Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer
Gewerbeimmobiliensuche

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

RICH
Gewerbeimmobilien
Investment

Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar

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

Heidelberg

Collegium Academicum, Lebenshilfe und Montessori-Zentrum
Als künftige Nutzer im Areal stehen das Collegium Academicum (CA), das Montessori-Zentrum und die Lebenshilfe Heidelberg fest. Das CA wird in einem Bestandsgebäude und einem ergänzenden Neubau in Holzbauweise ein Wohnheim für Studierende, Promovierende und Auszubildende einrichten. Es wird dort rund 200 Plätze sowie einen Tagungs- und Seminarbereich geben. Zudem ist geplant, dass das CA auch das ehemalige Pförtnerhäuschen an der Karlsruher Straße mit einem Café bespielt. Das Vorhaben hat bundesweit Aufmerksamkeit erregt und rund 2,6 Millionen Euro Fördergelder akquiriert. Zudem ist es offizielles Projekt der IBA Heidelberg.
Die Lebenshilfe Heidelberg plant in direkter Nachbarschaft zu ihrem aktuellen Werkstatt-Standort an der Freiburger Straße einen Neubau für den Förder- und Betreuungsbereich. Dort werden Menschen mit schwerer geistiger oder mehrfacher Behinderungen unterstützt. Von der bestehenden Werkstatt soll es einen direkten Anschluss zum Neubau geben. Damit können Menschen mit einer schweren Behinderung ohne Hindernisse auch an Aktivitäten im regulären Werkstattbetrieb teilnehmen.

Das Montessori-Zentrum bekommt auf dem Hospital-Areal die Gelegenheit, seine Einrichtungen in der Stadt zu erweitern und zentral zu bündeln. In einem Bestandsbau an der Karlsruher Straße und zwei rückwärtigen Neubauten werden Grund- und Gemeinschaftsschule und eine Kindertagesstätte einziehen.

Die Stadt arbeitet derzeit an einer Überarbeitung des Rahmenplans, da im Juli 2018 der Gemeinderat die Vorgabe gemacht hat, mehr Wohnraum auf dem Areal unterzubringen. Einen ersten Vorschlag hierfür kann die Stadt voraussichtlich bei einem öffentlichen Spaziergang über die Fläche am 11. April 2019, 18.00 Uhr, zeigen.

Mannheim

Konkrete Ideen für die Zukunft der Mannheimer Multihalle:

Frei-Denker gefragt

Die Architektur der Multihalle, zur Bundesgartenschau 1975 im Mannheimer Herzogenriedpark gebaut, begeistert von Anfang an; in jüngster Zeit werden immer mehr Architekten und Städteplaner aus aller Welt auf Mannheims bedeutendstes modernes Baudenkmal aufmerksam. Entworfen wurde die größte freitragende Holzgitterschalenkonstruktion vom Mannheimer Architekten Carlfried Mutschler, Frei Otto schuf dabei eine Dachkonstruktion, die die Halle zum architektonischen Meisterwerk macht.

Nachdem die Stadt als Verantwortliche für deren Erhaltung die Multihalle regelrecht gegen die Wand gefahren hat und das seit 1989 unter Denkmalschutz stehende Kulturgut derart vergammeln lies, dass das Dach an mehreren Stellen abgestützt werden muss, um nicht zusammenzubrechen, besann man sich jetzt - auch im Kontext einer neuen, anstehenden Bundesgartenschau - und lobte den internationalen Ideenwettbewerb „MULTIHALLE - DEMOCRATIC UMBRELLA" aus.

Gefragt waren konkrete Ideen: Welche Visionen haben Architekten für die Nutzung der Multihalle als offenen Raum für eine offene Gesellschaft? Mit dieser Fragestellung hat der Verein Multihalle Mannheim e.V. mit dem Bund Deutscher Architekten BDA Baden-Württemberg und der IBA Heidelberg den Wettbewerb initiiert. Jetzt verständigte sich die Jury unter Vorsitz von Peter Schmal, Direktor des Architekturmuseums Frankfurt, und dem Architekturtheoretiker Prof. Georg Vrachliotis nicht nur über die grundsätzlichen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Multihalle, sondern prämierte nach zweitägiger Sitzung gleich drei Erstplatzierte.

Aus den 50 eingereichten Arbeiten, unter anderem den USA, Russland, Malaysia, Ägypten und Uganda, wurden zehn ausgewählt; aus dieser Gruppe wurden nach intensivem Austausch über die jeweiligen Qualitäten schließlich die Preisträger ermittelt.

Die Arbeit eines interdisziplinären Teams mit Till Schweizer, Daniel Gornik, Marcel Heller, Konrad Otto Zimmermann, Dr. Christina West und Malte Schweizerhof überzeugte mit großen Stärken im landschaftsplanerischen Bereich. Die Arbeit der Architekten Christopher Rotman und Daniel Wilken aus Heidelberg beschreibt ein breites Spektrum an innovativen Möglichkeiten des Innenausbaus. Die dritte prämierte Arbeit, ein Gemeinschaftswerk der Architekten Guillem C. Colomer (COFO Architects) und Gabriel R. Pena (PENA architecture) aus Rotterdam, zeichnet sich durch einen sehr umfassenden innen- und aussenräumlichen Ansatz aus, der die BUGA75 programmatisch und formal in die Zukunft spiegelt.

Jetzt geht es darum, mit den Preisträgern bis zur BUGA 2023 ein prozessorientiertes Nutzungskonzept zu entwickeln und dieses gegebenenfalls in einem ersten Bauabschnitt zu realisieren.

Siegerentwurf von Till Schweizer und Projektgruppe

Siegerentwurf von Christopher Rotmann und Daniel Wilken

Siegerentwurf COFO architects und PENA architecture

Landau

Landau bekommt ein neues Cityquartier:

Aufgewertetes Stadtbild

Der Realisierungswettbewerb zur zukünftigen Gestaltung des Kaufhof-Areals in der Ostbahnstraße in Landau wurde erfolgreich durchgeführt. Eine fachlich und sachlich professionell besetzte Jury aus Architekten, Planern sowie Vertretern der Stadt Landau ermittelte den Preisträger: Tilman Probst Architekten, München. Die Vision des ersten Preisträgers ist ein lebendiges Cityquartier, mit einem aufgewerteten Stadtbild und einem attraktiven Nutzungsmix für zukunftsorientiertes Einkaufen, Arbeiten und Leben.

Es wurden insgesamt sechs Wettbewerbsarbeiten und Modelle berücksichtigt. Mit neun von zehn Stimmen ging Tilman Probst als klarer Sieger aus dem Wettbewerb hervor. Auf Platz zwei landete Ankner Buchholz Architekten aus Ulm. Platz drei ging an das Karlsruher Büro JMN Architekten. Ebenfalls angetreten waren Kahlfeld Architekten, Berlin sowie zwei Büros aus Landau: Werkgemeinschaft Landau und Hausgemacht Architekten.

Die Vision des ersten Preisträgers ist ein lebendiges Cityquartier, mit einem aufgewerteten Stadtbild und einem attraktiven Nutzungsmix für zukunftsorientiertes Einkaufen, Arbeiten und Leben. Projektentwickler Michael Ehret, ehret+klein, ist vom Siegerentwurf überzeugt: „Der Entwurf integriert sich sehr gut in das Stadtgefüge. Gleichzeitig bleibt er mutig und verleiht Landau ein neues Stadtbild.“ Auch die Stadt Landau befürwortet diesen Entwurf: „Ich bin überzeugt, dass die Umsetzung des Siegerentwurfs die östliche Innenstadt und besonders den Boulevard Ostbahnstraße und das Bahnhofsumfeld noch attraktiver gestalten und weiter aufwerten wird“, so Oberbürgermeister Thomas Hirsch. Der Stadtchef begrüßt, dass sowohl eine Fachjury als auch die Bürgerinnen und Bürger in die Entscheidung über die weitere Entwicklung des stadtbildprägenden Areals am Bahnhofsvorplatz mit eingebunden wurden und dankt dem Projektentwickler ehret+klein für das zügige und transparente Verfahren sowie die gute Zusammenarbeit mit der Stadt.

Eine Umwandlung des Areals wird nach Ende des Kaufhof-Mietvertrags im Frühjahr 2021 beginnen. Die Fertigstellung des Cityquartiers soll bis zur 750-Jahr-Feier Ende 2024 erfolgen.

Ludwigshafen

TWL startet mit Arbeiten zum Innenausbau des neuen Standorts:

Für den Kunden in die City

Die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) werden im dritten Quartal 2019 mit einem Teil der Belegschaft an den neuen Innenstadtstandort in der Bismarckstraße 63 ziehen. Die vom Eigentümer und Vermieter, der Mannheimer Pro Concept AG, angemieteten Räume wurden dem Energieunternehmen im Februar übergeben. TWL wird nun noch Arbeiten zum Innenausbau der Räumlichkeiten durchführen.

Im dritten Quartal 2019 wird es soweit sein: Die kaufmännischen Bereiche des Unternehmens, der Vorstand, die Stäbe und der Betriebsrat und damit rund 260 Mitarbeiter werden das neue Gebäude beziehen und können sich auf geräumige, helle Büros und modernste Bürostandards freuen. Auch für die Kunden bringt der Umzug Erleichterung mit sich: das Kundenzentrum wird von der Industriestraße in die City an den Standort Bismarckstraße umziehen.

Der von TWL angemietete Büroteil des Gebäudes, der etwa 72 Prozent der Gesamtfläche ausmacht, bietet eine Bruttogeschossfläche von rund 10.600 Quadratmetern, 9.200 Quadratmeter wird TWL selbst nutzen, 1.400 Quadratmeter sollen weitervermietet werden. Das Erdgeschoss wird nach Angaben der Pro Concept als Einzelhandelsfläche genutzt werden.

Nach der Übergabe der angemieteten Räume führt TWL nun noch Innenausbauten durch. Hierbei handelt es sich unter anderem um den Ausbau von modernen Kommunikationszonen, sogenannter Meeting Points für die Mitarbeiter, um Besprechungsmöglichkeiten in Bereichen des Gebäudes sowie den gesamten Vorstandsbereich und das Kundenzentrum. Insgesamt müssen noch rund 1.400 Quadratmeter ausgebaut werden. Die Entscheidung, diesen Innenausbau selbst vorzunehmen, wurde noch vom früheren Vorstand von TWL getroffen.

Von außen präsentiert sich das ehemalige Kaufhaus Kaufhof inzwischen als architektonisch markantes Gebäude in der Fußgängerzone. Kunden des Energie- und Trinkwasserversorgers erwarten dort nicht nur einen großzügigen Kundenbereich und mehr Beratungsplätze, sondern auch ein weiteres architektonisches Highlight: Das Kundenzentrum wird im ersten Geschoss des Hauses angesiedelt sein und wird, wie auch die innenliegenden Büros, im ersten bis vierten Stockwerk von einem rund acht Meter mal 15 Meter großen Lichtschacht erhellt, der im Zuge der Kernsanierung in das Gebäude eingezogen wurde und oberhalb des zweiten Obergeschosses über ein innenliegendes Glasdach verfügt.

Herausragendes Energiekonzept

Ein weiteres Highlight des Gebäudes ist das Energiekonzept, das TWL in Eigenregie und als Contracting-Partner von Pro Concept umgesetzt hat. Dank Fernwärme, hauseigenem Blockheizkraftwerk (BHKW) und eigener Solaranlage wird der neue TWL-Standort die Anforderungen der Energiesparverordnung EnEV 2016 um 30 Prozent unterschreiten. Absorbtions- und Kompressionskälteanlagen sowie Wärme- und Kälteverteiler sorgen das ganze Jahr hindurch für angenehme Innentemperaturen.

In der Industriestraße soll bis 2022/2023 im Anschluss ein neuer Technikstandort gebaut werden. Künftig soll TWL dann an zwei zentralen Standorten in Ludwigshafen vertreten sein.

Ludwigshafen

Bauvorhaben Bismarckstraße 70-74 wird endlich realisiert:

GAG-Aufsichtsrat gibt grünes Licht

Im Zuge einer Aufsichtsratssitzung wurde der Vorstand der GAG, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Ludwigshafen ermächtigt, den Vertrag mit dem Generalunternehmer LUMA Haus zur Erstellung des „schwierigen Projekts“, des Bauvorhabens Bismarckstraße 70-74 abzuschließen.

Im Dezember 2018 hatte der Aufsichtsrat der GAG ein geändertes Konzept für das Bauvorhaben beschlossen. Insbesondere die Themen „Tiefgarage“ und „Art der Nutzung“ wurden eingehend untersucht. Das überarbeitete Konzept - wegen Kostensteigerungen und anderer massiver Probleme im Untergrund lag das Vorhaben lange auf Eis - sieht den Wegfall der Tiefgarage vor, um auch im Bereich der Gründung Kosten zu sparen. Der Stellplatznachweis wird jetzt über das Parkhaus Bürgerhof erbracht. Abstellräume, Müllräume, Fahrradabstellflächen und Technikbereiche werden überwiegend im Erdgeschoss angeordnet.

Die Baukörper direkt an der Bismarckstraße am Eingang zum Bürgerhof werden maximal acht Geschosse hoch sein. Im Innenbereich des Bürgerhofs entstehen abgestufte Baukörper mit drei bzw. vier Geschossen. Es sind 1.800 Quadratmeter Wohnfläche in ca. 30 Miet-Wohneinheiten sowie 1.450 Quadratmeter Gewerbeflächen geplant. Der Rückbau des alten Bestandes erfolgt im zweiten Halbjahr 2019. Bei einer Bauzeit von ca. 30 Monaten ist mit einer Fertigstellung Ende 2021 zu rechnen. Die gesamte Investitionssumme einschließlich des Grundstückserwerbs beträgt 15 Millionen Euro. ■

Perspektive Bismarckstraße 70-74, Blickrichtung Bürgerhof

Luftbild der Bismarckstraße mit der Anzahl der Geschosse in der Umgebung

Bilder: GAG Ludwigshafen

ImmobilienRecht

Mietvertrag: Hohes Alter schützt vor Kündigung!

Sachverhalt/Problemstellung

Jeder Vermieter kennt das Problem: Im Falle einer Kündigung von Wohnraum für Eigenbedarf stellt sich bei einem Mehrfamilienhaus die Frage, ob der Vermieter eine Art „Sozialauswahl“ im Rahmen seiner Eigenbedarfskündigung vornehmen muss. Gerade die Behandlung von sehr betagten Mietern ist seit längerer Zeit ein Streitpunkt.

Im konkreten Fall (LG Berlin, Urt. v. 12.03.2019 – 67 S 345/18) hatte der Vermieter wegen Eigenbedarfs Mietern im Alter von 87 und 84 gekündigt. Das Mietverhältnis bestand zum Zeitpunkt der Kündigung 18 Jahre. Die Mieter widersprachen der Kündigung unter Verweis auf ihr hohes Alter, ihren schlechten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel. Das erstinstanzliche Gericht hatte die vom Vermieter erhobene Räumungsklage abgewiesen, nachdem es zunächst ein Sachverständigengutachten über die für die Mieter zu besorgenden Kündigungsfolgen hatte einholen lassen. Die Eigenbedarfskündigungen seien zwar begründet. Die mittlerweile erheblich eingeschränkte Gesundheit der Mieter gebiete aber auch unter Würdigung der Interessen der Klägerin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses. Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts legte der Vermieter Berufung ein.

Entscheidung des Gerichts

Ohne Erfolg! Das Landgericht Berlin gab den Mietern recht: Die Kündigung sei unberechtigt. Den Beklagten stehe nach der gesetzlichen Regelung (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu.

Bei der Auslegung und Anwendung der einschlägigen Bestimmungen (§§ 573 ff. BGB) müsse neben dem Interesse des Vermieters an der eigenen Nutzung der Wohnung („Erlangungsinteresse“) auch das Interesse des Mieters am Verbleib in der Wohnung („Bestandsinteresse“) zu berücksichtigt werden, diese widerstreitenden Belange gegeneinander abgewogen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich gebracht werden. Unter einer Härte im Sinne des Gesetzes seien davon ausgehend alle dem Mieter aus der Vertragsbeendigung erwachsenden Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die in Folge der Vertragsbeendigung auftreten können.

Der Verlust der Wohnung stelle – unabhängig von dessen gesundheitlichen und sonstigen Folgen – für die Mieter aufgrund des Alters eine „Härte“ im Sinne der gesetzlichen Regelung dar.

FRAGEN? ANREGUNGEN?
HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE
MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Vorgehensweise in der Praxis

Auch wenn es sich „nur“ um eine Entscheidung des Landgerichts Berlin handelt, wird die Entscheidung in der mietrechtlichen Literatur als Grundsatzentscheidung angesehen. Für Vermieter bedeutet dies eine erhebliche Einschränkung ihres Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs. Das Gericht hat dabei aber offengelassen, ab welchem Alter sich Mieter auf eine besondere Härte wegen ihres Alters berufen können. Die Beurteilung eines solchen Sachverhalts wird also von den Umständen des Einzelfalls abhängen. Nicht selten wird ein Gericht zur Einholung eines Sachverständigengutachtens gezwungen sein, was Zeit und Geld kostet.

Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass im Einzelfall eine Kündigung des Vermieters auch bei sehr alten Mietern berechtigt sein kann. Eine Interessenabwägung zu seinen Gunsten kommt dann in Betracht, wenn der Vermieter besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile für den Fall des Fortbestandes des Mietverhältnisses geltend machen kann, die ein den Interessen des betagten Mieters zumindest gleichrangiges Erlangungsinteresses begründet.

Tobias Wellensiek
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der Philipps Universität Marburg

MetropolRegion Rhein-Neckar

Seid umschlungen, Millionen

Mannheim: Von den im Programmjahr 2019 insgesamt bewilligten Städtebauförderungsmitteln in Höhe von rund 257 Millionen Euro unterstützt das Land Baden-Württemberg die Stadt Mannheim mit insgesamt 6,2 Millionen Euro, wie das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bekannt gab. Davon entfallen auf die beiden Neumaßnahmen „Spinelli Barracks“ und „Neckarstadt-West“ 4,4 und 1,2 Millionen Euro. Zusätzlich erhält Mannheim für die bereits laufende Maßnahme „Käfertal Zentrum“ eine Erhöhung der Fördermittel um 600.000 Euro.

Im Bereich der Spinelli Barracks werden die Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ für die Revitalisierung der ehemaligen US-Militärfläche eingesetzt. „Damit können die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit rund 2.000 neuen Wohnungen und vor allem für die Realisierung des Grünzugs Nordost als Teil der Bundesgartenschau 2023 geschaffen werden“, erklärt Baubürgermeister Lothar Quast.

Mit den Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ ist es möglich, in der Neckarstadt-West die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um das Zusammenleben in dem vielfältigen und multikulturellen Stadtquartier nachhaltig zu verbessern. Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes stehen auch die Modernisierung von Immobilien und die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Vordergrund.

Heidelberg: Von den 257,4 Millionen Euro für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen fließen rund drei Millionen Euro nach Heidelberg. Im Einzelnen gehen 2,2 Millionen Euro in das Konversionsprojekt US Hospital, wo rund 600 Wohnungen neu gebaut werden. 500.000 Euro wurden für vorbereitende Untersuchungen zur zivilen Nutzung der Fläche Patrick-Henry-Village bewilligt. Ferner kommen 304.000 Euro aus dem Bund-Länder-Pakt „Soziale Integration im Quartier“ für den Umbau der ehemaligen Chapel an der Römerstraße (Südstadt) zu einem Bürgerzentrum.

„Die Kommunen im Land werden die Finanzhilfen einsetzen, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität in Ortskernen zu verbessern, Quartiere aufzuwerten, Brachflächen neu zu nutzen und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten“, erklärte die baden-württembergische Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut. Eine große Chance für die Schaffung von Wohnraum würden vor allem ehemals militärisch genutzte Gebiete bieten, erklärt das Ministerium und nennt dabei explizit auch das Heidelberger Konversionsprojekt Hospital in Rohrbach.

„In Heidelberg stehen durch den Abzug der US-Armee rund 200 Hektar Fläche für eine zivile Neunutzung zur Verfügung – wir wollen dort vor allem bezahlbaren Wohnraum schaffen, den Heidelberg dringend braucht“, erklärt Hans-Jürgen Heiß, Bürgermeister für Konversion und Finanzen.

GSK berät MLP

Heidelberg: GSK Stockmann hat die MLP Finanzberatung SE beim Erwerb von 75,1 Prozent der Anteile an der DI DEUTSCHLAND.Immobilien AG beraten.

Nachdem die MLP Gruppe in den vergangenen Jahren das Vermögensmanagement und die Sachversicherung zu wesentlichen Ertragssäulen entwickelt hat, baut der Finanzdienstleister durch diese Transaktion nun das Immobiliengeschäft strategisch aus. Herzstück der im Jahr 2008 gegründeten DEUTSCHLAND.Immobilien ist eine Online-Plattform, die rund 5.800 Vertriebspartner nutzen. Daneben betreibt „DI“ eigene Projekt- entwicklungen, vor allem im wachstumsstarken Segment des altersgerechten Wohnens und der Pflege.

Der im zweistelligen Millionenbereich liegende Gesamtkaufpreis setzt sich zusammen aus einem Initialkaufpreis und einer erfolgsabhängigen Kaufpreiskomponente, die an die Geschäftsentwicklung der Jahre 2019 bis 2021 gekoppelt ist. Für die restlichen Anteile, die beim Management des Unternehmens verbleiben, wurde MLP ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2019 vorbehaltlich der Genehmigung durch die Kartellbehörde und Zustimmung der relevanten Organe.

GSK Stockmann hat MLP mit einem interdisziplinären und standortübergreifenden Team umfassend bei der Gestaltung und Verhandlung des Kaufvertrags sowie der vorgelagerten Legal Due Diligence beraten, die sich auf eine zweistellige Anzahl an Tochter- und Projektgesellschaften der Zielgesellschaft und teilweise von diesen betriebene Projektentwicklungen erstreckte. Die Beratung umfasste neben dem Gesellschafts-, Immobilien- und öffentlichen Recht u.a. auch das Aufsichtsrecht, Finance, IP/IT und Arbeitsrecht.

ImmoNews

Deals & News

Ludwigshafen: Vollvermietung für **BOB.Rheinallee**. Das Bürogebäude an der Rheinallee ist 12 Monate vor Fertigstellung und kurz nach dem Start des Rohbaus komplett vermietet; die **pronova BKK**, die **Tarkett Holding GmbH** und **WSB** sind Mieter, so die Information der **BOB.Rheinallee GmbH** und der **W.E.G. WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft mbH Ludwigshafen**. Die Bauherrin wird vertreten durch den Krefelder Kapitalpartner für Immobilienprojekte **Kaironos Invest AG** und die **BOB project development GmbH**, Tochterunternehmen des Aachener Bürogebäude-Systemanbieters BOB AG.

Neben der Betriebskrankenkasse pronova BKK, die den Großteil der Flächen für ihr neues Besucherzentrum angemietet hat, engagieren sich zwei weitere Mieter: die Vertriebsgesellschaft für Deutschland, Österreich und Schweiz des Unternehmens Tarkett, Hersteller hochwertiger und nachhaltiger Bodenbeläge, und die **WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB**. Insgesamt konnten circa 350 qualifizierte Arbeitsplätze in Ludwigshafen gehalten bzw. neu angesiedelt werden.

Einzugstermin ist im Februar 2020. Bis dahin entsteht ein Bürohaus mit Tiefgarage, sechs Geschossen, Terrassen und rund 6.200 Quadratmetern Fläche. Mit seinem intelligenten Heiz- und Kühlkonzept sowie modernster LED-Technik wird es das energiesparendste Bürogebäude in Rheinland-Pfalz sein.

BOB strebt eine Zertifizierung nach dem Goldstandard der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen DGNB an und ist von der Landesregierung NRW im Rahmen der KlimaExpo.NRW als Vorreiter für den Klimaschutz ausgezeichnet.

Mannheim: Die **Aurelis Real Estate** hat das Areal der ehemaligen Turbinenfabrik der **General Electric Power AG** in Mannheim Käfertal von GE erworben. Aurelis beabsichtigt, die Produktionsstätte, in enger Abstimmung mit der Stadt, zu einem zukunftsfähigen Gewerbequartier zu entwickeln und langfristig im eigenen Bestand zu halten. GE mietet Teilflächen des 26 Einzelobjekte umfassenden Industriestandorts zurück.

Ein Team von **CMS Deutschland** um Lead Partnerin **Johanna Hofmann** hat Aurelis bei der grundstücksrechtlichen Prüfung sowie der Verhandlung des Kaufvertrags und des Mietvertrags mit GE beraten. Die Transaktion bedurfte einer engen Abstimmung mit der Stadt Mannheim, da diese die städtebauliche Neuordnung des bisherigen GE-Betriebsgeländes als Gewerbegebiet sowie die Nutzung von Gemeinbedarfsflächen für das Nationaltheater Mannheim sicherzustellen hatte. Es gelang Aurelis durch enge Kooperation mit der Verwaltung, das Vorkaufsrecht abzuwenden, das die Stadt 2018 beschlossen hatte. Um eine gemeinsame künftige Entwicklung des Areals zu ermöglichen, hat sich Aurelis mit der Stadt Mannheim nun auf einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geeinigt.

Heidelberg: Die Heilbronner Plaza Hotelgroup führt mit der Eröffnung eines 4-Sterne Superior-Hotels in Heidelberg ihre neue Premium-Marke ein. Das **Plaza Premium Hotel Heidelberg** liegt in der Sofienstraße und verfügt ab März 2020 über 167 Zimmer. Diese werden in verschiedenen Kategorien und Größen buchbar sein. Entstehen werden auch neun Suiten, davon eine Präsidentensuite mit circa 65 Quadratmeter Innenfläche und circa 35 Quadratmeter Dachterrasse.

Highlight des Hotels ist die spektakuläre Rooftop-Bar mit Restaurant in 24 Metern Höhe mit Blick auf das Heidelberger Schloss. Darüber hinaus wird das Haus einen Frühstücksraum, Lobby mit Bar, Fitnessraum, Lounge mit PC-Arbeitsplätzen, sowie eine hoteleigene Parkgarage mit 60 Plätzen bieten.

Heidelberg: Das innovative Call-Center **Point Marketing** mietet ab Juli 2019 ca. 290 Quadratmeter Büroflächen in einem denkmalgeschützten Altbau der Pfälzer Kath. Kirchenschaffnei in der Heidelberger Altstadt an. Der Mietvertrag wurde durch die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** vermittelt.

ImmoNews

Deals & News

Heidelberg: Auf dem ehemaligen US-Areal Patton Barracks entsteht in den kommenden Jahren ein Ideenquartier für die digitale Zukunft. 5.000 bis 6.000 Menschen werden auf dem **Heidelberg Innovation Park** (hip) zwischen Speyerer Straße und Kirchheimer Weg arbeiten. Start-ups und etablierte Unternehmen aus den Bereichen IT, Digitale Medien, Design und Bioinformatik sollen interdisziplinär und im regen Austausch Projekte voranbringen. Für die mehr als 80 Mitarbeiter der **AMERIA AG** begann der April 2019 in neuen Räumen. Der Digitalisierungs-Spezialist ist das erste Unternehmen, das nun seine Räume auf dem hip bezogen hat.

AMERIA wird in seinem Gebäude direkt am Kirchheimer Weg nicht lange allein bleiben. In den kommenden Wochen werden auch das neue **Amt für Digitales** der Stadt Heidelberg, die Digital-Agentur und Mitarbeiter des **Digital Hub kurpfalz@bw** dort einziehen. Der Hub ist eine neue regionale Anlaufstelle und ein Treiber im Bereich Digitalisierung, der durch das Land Baden-Württemberg gefördert wird. Zu den zwölf Partnern zählen unter anderem die Städte Heidelberg und Mannheim sowie der Rhein-Neckar-Kreis und die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar, die Hochschule Mannheim und der Interkommunale Gewerbepark Odenwald. Sie bieten ein umfassendes Angebot zu digitalen Themen für kleine und mittelständische Unternehmen in der gesamten Region an, darunter individuelle Beratungen, Schulungs- und Qualifizierungskurse.

Eigentümer des Gebäudes ist seit Januar 2019 das Immobilienunternehmen **Kolb+Partner** aus Dieburg bei Darmstadt. In nur drei Monaten hat der Projektentwickler das zuletzt als Flüchtlingsunterkunft genutzte Haus für eine Büronutzung umgerüstet.

Heidelberg: Die Stadt Heidelberg wird gemeinsam mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) Heidelberg die Idee für einen Landwirtschaftspark rund um die Konversionsfläche **Airfield** weiterentwickeln. Das hat der Gemeinderat beschlossen. Die Verwaltung wird in Kooperation mit der IBA und unter Beteiligung der Bürgerschaft ein Konzept für den sogenannten Landwirtschaftspark mit den darin integrierten diversen Nutzungsansprüchen erarbeiten. Die Konzept-Entwicklung für das Airfield selbst soll grundsätzlich ergebnisoffen sein. Eine Verlagerung des Betriebshofes auf diese Fläche soll jedoch nicht als Idee in den Planungsauftrag einfließen. Bisher gibt es für die Konversionsfläche Airfield verschiedene Nutzungsideen. Vorgeschlagen wurden beispielsweise eine Zeppelin-Erlebniswelt, eine Renaturierung der Fläche, ein Stadtpark oder die Bewerbung zur Landesgartenschau. Das Konzept für einen Landwirtschaftspark soll diese Nutzungsideen sowie auch die Entwicklungen der Konversionsfläche Patrick-Henry-Village berücksichtigen. Eine erste Studie der IBA hat ergeben, dass die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landwirtschaftsparks in Heidelberg als ein wegweisendes Modellprojekt sowohl national als auch international positiv zu beurteilen seien.

Heidelberg: Die **GGH Heidelberg** hat mit der Vermietung ihres neuen Quartiers **MEILEN.STEIN** in der Bahnstadt begonnen. 185 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 33 bis 126 Quadratmetern entstehen hier zusammen mit einer Kita, einem Hotel, Geschäften, Restaurants und Büros – angelegt um einen parkähnlichen Innenhof. Die ersten Mieter können ab August 2019 einziehen.

Die Wohnungen verfügen über Eichenparkett, Fliesen in Bad und Küche, dreifach verglaste Kunststofffenster, Tiefgaragenstellplatz und Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern. Die Kaltmiete wird 13 Euro pro Quadratmeter betragen.

Das rund 1,2 Hektar große Quartier setzt sich aus elf fünfgeschossigen Gebäuden im Passivhaus-Standard zusammen. Zum Gadamer-Platz verlaufen eingeschossige Kolonnaden, die ein südländisches Flair vermitteln. Im Innenhof bilden Balkone und Terrassen die Kulisse für einen grünen Innenhof, der wie ein englischer Landschaftsgarten gestaltet wird. Vermietet werden noch die beiden hochwertigen Restaurantflächen sowie einige der kleinteiligen Gewerbeeinheiten. Für das Hotel, die Kindertagesstätte und den größten Teil der Büroflächen stehen die Mieter bereits fest.

kurz & fündig

Karlsruhe: Nach acht Monaten Bauzeit feierte die **STRABAG Real Estate GmbH** (SRE), Bereich Freiburg, Richtfest für das künftige **Jobcenter Karlsruhe**, das in Nachbarschaft des Zentrums für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) und der Generalbundesstaatsanwaltschaft entsteht.

„Wir freuen uns, dass wir mit dem Jobcenter Karlsruhe und der Gläsernen Softwarefabrik die Schlusssteine der Revitalisierung des Geländes der Industriewerke Karlsruhe-Augsburg, heute als ZKM-Areal bekannt, realisieren dürfen“, dankte Martin Lauble, SRE-Bereichsleiter Freiburg, allen am Projekt Beteiligten. Die Gläserne Softwarefabrik entsteht parallel im nördlichen Teil des etwa 2.900 Quadratmeter großen Baugrundstücks.

Beide Gebäude zusammengenommen besitzen rund 8.770 Quadratmeter Büromietfläche sowie 54 Tiefgaragenstellplätze und werden von dem Generalunternehmen **Ed. Züblin AG** erbaut. Voraussichtlich im Frühjahr 2020 werden die **STP Informationstechnologie AG** den neuen Firmensitz in der Gläsernen Softwarefabrik und das Jobcenter Karlsruhe den modernen, nach öffentlichem Standard errichteten Gebäudeteil beziehen. Dort werden dann alle rund 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Jobcenters arbeiten, die bisher im historischen Rathaus West ansässig waren. Der Standort Durlach bleibt hingegen erhalten.

Heidelberg: Mitte März legte der Projektentwickler **Bonava** den Grundstein für 162 Mikroapartments in der Heinrich-Fuchs-Straße 100 nahe des Bahnhofs Kirchheim/Rohrbach als neuen Raum für studentisches Wohnen. Die vollmöblierten Apartments werden jeweils ein, zwei oder sogar drei Zimmer umfassen. Neben großzügigen Gemeinschaftsräumen und einem Waschsalon auf jeder Etage wird es auch einen Fitnessraum, ein Café und eine Dachterrasse geben.

Für Bonava ist es bereits das zweite Projekt dieser Art in Heidelberg. Ein weiteres Haus mit 36 Apartments wurde bereits Ende 2017 in unmittelbarer Nachbarschaft fertiggestellt. Beide Häuser wurden noch vor Baubeginn von Bonava an einen institutionellen Investor verkauft. Wer die Vermietung übernimmt, wird zum Richtfest etwa Mitte des Jahres bekannt gegeben.

Mannheim: **JLL Rhein-Neckar** ist umgezogen; die Mannheimer Dependance ist jetzt am Kaiserring in **L14, 11** und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof zu erreichen. Die 150 Quadratmeter große Bürofläche in einem attraktiven Büroneubau realisiert die Umsetzung eines modernen Arbeitsplatzkonzeptes und verschafft **Konstantinos Krikelis**, Prokurist und Director Office Leasing, zusammen mit seinem vierköpfigen Team weiteres Wachstumspotenzial.

Krikelis: „Nach 4 Jahren JLL Rhein-Neckar bestätigt nun die Anmietung eines eigengeständigen JLL-Büros die Ausrichtung und die positive Entwicklung unseres Unternehmens in der Region.“ JLL ist in der Metropolregion Rhein-Neckar einer der großen Akteure bei gewerblichen Immobilien und Mitglied im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar.

Impressum

ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

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

Texte:
Hartmut Suckow,
Michael Tschugg mit

Fotos:
Hartmut Suckow

Anzeigen:
anzeigen@immobilienreport-rhein-neckar.de

Produktion:
Kommunikation & Design

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

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

Die nächste Ausgabe des ImmobilienReports MRN erscheint am Dienstag, den 7. Mai 2019