ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA
Ausgabe 147 13. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 16. September 2021

In verschiedenen Lebensphasen miteinander wohnen und leben:

Die Siedlung mit besonderem Anspruch

Ein Ort für Menschen mit unterschiedlichen Lebenskontexten

„Leben statt nur zu wohnen, ein Zuhause haben statt nur eine Adresse“, so Anspruch und Vision der zukünftigen Heinrich-Pesch-Siedlung, mit der im Westen Ludwigshafens ein urbanes Gebiet entstehen soll, in dem Arbeiten und Wohnen, Bildung und Soziales miteinander verzahnt werden. Zentrales Konzept ist eine soziale Durchmischung, in der möglichst neue Wohnformen und Nachbarschaften entwickelt werden können.

Namensgeber des ambitionierten Projektes ist der katholische Theologe, Jesuit, Nationalökonom und Sozialphilosoph Heinrich Pesch, der sich für Werte wie Mitwirkung, Verantwortung und Mut einsetzte. Geboren am 17. September 1854 in Köln, verstarb Heinrich Pesch am 1. April 1926 in Valkenburg. Das Heinrich Pesch Haus in Ludwigshafen setzt seine Werte mit Fortbildungsangeboten rund um Ethik, Lehren und Lernen in die Praxis um. Und auch die zukünftige Siedlung soll diese Werte widerspiegeln.

Miete oder Eigentum

Die Heinrich-Pesch-Siedlung entsteht in den kommenden Jahren auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in direkter Nachbarschaft zum Heinrich Pesch Haus. Auf mehr als zehn Hektar wird sie neue Heimat für bis zu 1.500 Menschen bieten. Neben Gewerbeflächen entlang der Frankenthaler Straße entstehen vielfältige Wohnformen: von Stadt- über Reihen- bis hin zu Mehrfamilienhäusern - zur Miete oder als Eigentum, aber stets auf Grundstücken, die in Erbpacht vergeben werden. Die Flächen sind und bleiben Eigentum des Heinrich Pesch Hauses und der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen und sind jetzt in der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG eingebracht.

Die Heinrich-Pesch-Siedlung soll ein Ort für Menschen mit ▶

Ludwigshafen

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Das Versprechen von Innovation und Urbanität

Seite 4

ÖVA-Passage:

Filigrane Architektur der 50er Jahre

Seite 6

Peek & Cloppenburg: Update TRIO

Seite 7

Siegerentwurf steht fest

Seite 8

ImmobilienRecht

Seite 9

Deals & News

Seiten 10 | 11

unterschiedlichen ökonomischen, sozialen und kulturellen Lebenskontexten, für Menschen in verschiedenen Lebensphasen und Beziehungsformen werden. Nachbarschaftshilfe sowie solidarische Formen der Unterstützung und des Engagements unter den Bewohnerinnen und Bewohnern werden gefordert, aber auch gefördert, koordiniert und von professionellen Unterstützungsangeboten flankiert.

Verkehrsberuhigte Smart City

Von den Planern der Heinrich-Pesch-Siedlung wurde ein Grünkonzept erarbeitet, das ausgiebige Grünanlagen vorsieht. So ist am südlichen Bereich der Siedlung ein Gelände für vielfältige Mietergärten vorgesehen. An verschiedenen Stellen warten Spielplätze auf Kinder verschiedener Altersgruppen, aber auch Bolz- und Ruheplätze sind vorgesehen. Die Eingriffe in die Natur sollen so gering wie möglich ausfallen. Daher wurden Ausgleichsflächen für Tiere und Pflanzen erworben.

Für die Heinrich-Pesch-Siedlung wurde ein eigenes Verkehrskonzept entwickelt. Um den Individualverkehr in der Siedlung zu minimieren, finden Autos in zwei Parkhäusern entlang der Mannheimer Straße Platz. Fahrzeuge müssen zudem Schritttempo einhalten. Auch E-Mobilität für Pkw und Rad, Car-Sharing und Lastenräder sind integrierter Bestandteil des Mobilitätskonzeptes.

Die Heinrich-Pesch-Siedlung wird eine „smart city“; modernste Infrastruktur und schnelles Internet gehören dazu, damit die Bewohnerinnen und Bewohner digitale Netzwerke als Marktplatz und für Initiativen, für Aktivitäten und den Austausch nutzen sowie im Idealfall Leben und Arbeiten verbinden können.

Innovative Wohn- und Energiekonzepte

Das innovative Wohnkonzept wird von einem ökologisch hochwertigen und nachhaltigen Energiekonzept flankiert, das konsequent auf CO_2-arme Technologien setzt. Dazu gehört Photovoltaik auf allen Dächern, Fernwärme, Elektromobilität, ein Mieterstrommodell und Wasserstoff-Technologie. Die Technischen Werke Ludwigshafen haben das Bewerbungsverfahren für die energetische Gestaltung der Siedlung gewonnen. ▶

JLL Achieve Ambitions
Wir unterstützen Ihre Immobilienziele mit dem passenden Service!
0621 – 3 999 8 330
info.mannheim@eu.jll.com
www.jll.de

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

Ludwigshafen

Die Heinrich-Pesch-Siedlung entsteht in den kommenden Jahren auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche

Fertigstellung bis 2026/27

Im Oktober 2020 stimmte der Ludwigshafener Stadtrat einstimmig dem Bebauungsplan zu, seit Dezember 2020 besteht Baurecht. Im ersten Quartal 2021 starteten die bauvorbereitenden Arbeiten, seit Mai wird das Gebiet erschlossen. Der Baubeginn für die rund 120 Wohnungen des ersten Bauabschnitts ist für das dritte Quartal 2022 vorgesehen. Die weiteren Bauabschnitte sollen zügig an Angriff genommen werden; die ersten Gebäude sollen noch in 2023 bezugsfertig sein. In 2026/2027 könnte nach dem gegenwärtigen Zeitplan die Heinrich-Pesch-Siedlung fertiggestellt sein.

Ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit

Zahlreiche Investoren haben bereits ihr Interesse an der Siedlung bekundet, die nach dem Willen der Initiatoren bundesweit Vorzeigecharakter auch in sozialer Hinsicht haben wird. Die Heinrich-Pesch-Siedlung wird ein Ort der Gemeinschaft und daher eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit sein. Hier können Investoren klassisch als Bauherren auftreten und Stadt-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser planen, realisieren und vermieten. Dabei profitieren sie von einer langfristig attraktiven Perspektive mit der Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen und einem funktionierenden Gemeinwesen.

ANTERIA
REAL ESTATE

IHR PARTNER FÜR GEWERBEIMMOBILIEN
IN DER RHEIN-NECKAR-REGION

0621 - 121 84 000 www.anteria.de office@anteria.de
Theodor-Heuss-Anlage 12, 68165 Mannheim

Mannheim

Hochwertiger Lebensraum an der Augustaanlage:

Das Versprechen von Innovation und Urbanität

Ein Vorbild innerstädtischer Transformation will die Neugestaltung des Gebäudeensembles der alstria office REIT-AG am Carl-Reiß-Platz in Mannheim werden; den Architekten von blocher partners obliegt die Aufgabe, das urbane Lebensgefühl der Schwetzingerstadt nun auch dort spürbar werden zu lassen. Denn für Diversität und kulturelle Vielfalt steht dieser Mannheimer Stadtteil.

Nur unweit des Mannheimer Bahnhofs und des Wasserturms gelegen, ist das Viertel in den vergangenen Jahren durch seine Kneipen, Restaurants und kleinen Geschäften sowie Kultureinrichtungen zu einem beliebten Ort avanciert. blocher partners hatten nun den Auftrag, dort ein Ensemble aus drei Bürogebäuden aus der Mitte des vergangenen Jahrhunderts zu revitalisieren, bautechnisch zu ertüchtigen und in Teilen neuzubauen. Das Stuttgarter Planungsbüro ist bereits seit 2016 für die alstria office REIT-AG tätig.

Prominent an der Augustaanlage gelegen, sollen die Verwaltungsgebäude von ihrem kühlen, nüchternen Erscheinungsbild befreit und der Solitärcharakter der einzelnen Gebäude gestärkt werden. Zudem können sie durch ein zukunftweisendes Nutzungskonzept und neue Aufenthaltsqualitäten bewusst die gewünschte Durchmischung des Quartiers unterstützen – unter anderem durch eine Plaza, Gastronomie- und Gewerbekonzepte sowie neuen Wohnraum.

Waren die drei Gebäude bislang über den Eingang des Bürobaus direkt am Carl-Reiß-Platz verbunden, galt es zunächst, jedem der drei Häuser Unabhängigkeit zu verleihen – ▶

Mannheim

hinsichtlich der Erschließung, der Fassadengestaltung und auch der Nutzung. Ein wichtiger gestalterischer Eingriff war die Wiederbelebung der bislang kaum beachteten Plaza, die das Hochhaus (Haus 1) und das Wohngebäude (Haus 3) miteinander verbindet. Über die Plaza gelangen die Besucher nun zu Haus 1, dessen Eingang aus den 50er Jahren deshalb reaktiviert wurde. Den neuen Gastro- und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von Haus 3 bietet die Plaza einen großzügigen Außenbereich. Solitärgehölze, Sitzmöglichkeiten und eine üppige, flächige Bepflanzung verwandeln den Platz in eine grüne, urbane Oase.

Den ursprünglichen Charakter von Haus 1 mit 14 Stockwerken haben die Architekten weitestgehend erhalten. Neue Fenster, die im Erdgeschoss bodentief ausgebildet sind, vergrößern den Innen-Außenbezug und verbessern die Aufenthaltsqualität durch den Ausblick auf die belebte Plaza. Die bedeutend größeren Änderungen hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes wurden jedoch bei Haus 2 und 3 vorgenommen. So hat Haus 2 eine komplett neue, zeitgemäße Aluminium-Element-Fassade erhalten, die sich in ihrer Materialität bewusst von Haus 1 abhebt und die prägnante Kubatur des Gebäudes betont. Ein neues, drittes Obergeschoss, das sich im Süd-Westen zurückstaffelt, bietet außerdem eine Dachterrasse mit extensiver Begrünung.
Gemein ist beiden Häusern, dass sie auch weiterhin als Bürogebäude genutzt werden, die Strukturen dabei so angelegt wurden, um den Mietern höchste räumliche Flexibilität zu bieten – Zellenbüros lassen sich ebenso einrichten wie Open Spaces, Großraumbüros und Thinktanks.

Da die Flächen nicht nachhaltig revitalisiert werden konnten, wurde Haus 3 fast vollständig abgebrochen. Ebenso das Verbindungsgebäude zwischen Haus 1 und 3, wodurch die Einheiten zu Solitären werden. Die Fassade des neu errichteten Wohn- und Geschäftshauses reflektiert die neue Nutzung: Die Loggien an der Süd-West-Fassade in Richtung des Carl-Reiß-Platzes bieten den Bewohnern einen Blick ins Grüne. Ab dem fünften Geschoss staffelt sich das Gebäude nach hinten ab, die Traufhöhe des städtebaulichen Kontexts wird aufgenommen. Entstanden sind so 45 Wohnungen, die zwischen einem und vier Zimmern auf einer Wohnfläche von 31 bis 112 Quadratmetern umfassen. Im Erdgeschoss befinden sich fünf Gewerbeeinheiten, wobei eine als Gastronomienutzung mit etwa 120 Quadratmetern vorgesehen ist.
Durch die Revitalisierung des Ensembles gelingt es, eine nachhaltige, städtebauliche Verbindung zwischen der Anlage und ihrem Kontext zu schaffen und gleichsam neuen Lebensraum zu erweitern, der Dichte und Innovation, Urbanität und Lebensqualität verspricht.

alstria hat einen langfristigen Mietvertrag für das Objekt „Augusta Grand“ (Haus 2) unterzeichnet; nach unbestätigten Informationen stammt der Mieter aus der Lebensmittelbranche. Das Unternehmen wird 2.900 Quadratmeter Bürofläche über eine Laufzeit von zehn Jahren anmieten, was 75 Prozent der Fläche des Flachbaus entspricht. Der Mietvertrag beginnt im dritten Quartal 2022, die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 574.000 Euro. Der Mietvertrag wurde von Cushman & Wakefield vermittelt.

Mannheim

Die ÖVA-Passage wird nahezu in ihren Originalzustand zurückversetzt:

Filigrane Architektur der 50er Jahre

Die ÖVA-Passage verbindet die Mannheimer 1A-Einkaufslage, die Planken, mit ihrer kleinen Schwester, der ebenso attraktiven Fressgasse. Dieser denkmalgeschützten Passage neue Eleganz zu verleihen und den Charme der 50er Jahre zu erhalten und herauszukehren, ist das Ziel der aufwendigen wie behutsamen Revitalisierung der Aachener Grundvermögen gemeinsam mit den Architekten blocher partners.

Der sechsgeschossige Gebäudekomplex im Quadrat P 7, der in den 1950er bzw. 60er Jahren in mehreren Bauabschnitten für die Hauptverwaltung der Öffentlichen Versicherungsanstalt Mannheim (ÖVA) errichtet wurde, ist geprägt von einer filigranen Architektur der 50er Jahre, gilt als wichtiges Bindeglied der Innenstadt und ist in großen Teilen denkmalgeschützt. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich, auch nach dem Umbau noch, Büroflächen sowie auf Seiten des Flügels in Richtung Fressgasse fünf Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und eines restauratorischen Gutachtens ist es gelungen, die Passage nahezu in ihren Originalzustand zurückzuversetzen. Die Formsprache der 50er Jahre wurde aufgenommen und modern interpretiert. Nach Rückbau wurde die bauzeitliche Farb- und Oberflächengestaltung der Wände, der Decken sowie der Metallrahmen der Oberlichtverglasung wiederhergestellt.

Da für die Passage ein neues, zeitgemäßes Nutzungskonzept vorgesehen ist, wurde die ehemalige Flächeneinteilung modifiziert. Durch Zusammenschluss kleinerer Ladeneinheiten entstanden zehn Verkaufsflächen, die nach Bedarf bis zur vollständigen Vermietung noch angepasst werden können. Ähnlich der Umbau der Gewerbeflächen in den Obergeschossen, die allesamt für Büronutzungen ausgebaut werden und bis zu drei Mieteinheiten je Geschoss vorsehen.

Für rund die Hälfte der im Erdgeschoss entstehenden knapp 1.700 Quadratmeter Einzelhandelsfläche konnte die Aachener Grundvermögen bereits langfristige Mietverträge abschließen. Neben dem Damenmodeunternehmen Ulla Popken und der Bäckerei Grimminger werden mit der geplanten Fertigstellung im Frühherbst dieses Jahres ein Schuh- und Modehändler für Mädchen und junge Frauen sowie ein Café-Franchise in die ÖVA-Passage einziehen. Auch eine 600 Quadratmeter große Bürofläche im fünften Obergeschoss wurde bereits vermietet. Insgesamt entstehen rund 4.500 Quadratmeter Bürofläche. Die Vermarktung der insgesamt rund 440 Quadratmeter an Wohnfläche beginnt nach Fertigstellung der fünf Wohnungen voraussichtlich um den Jahreswechsel herum.

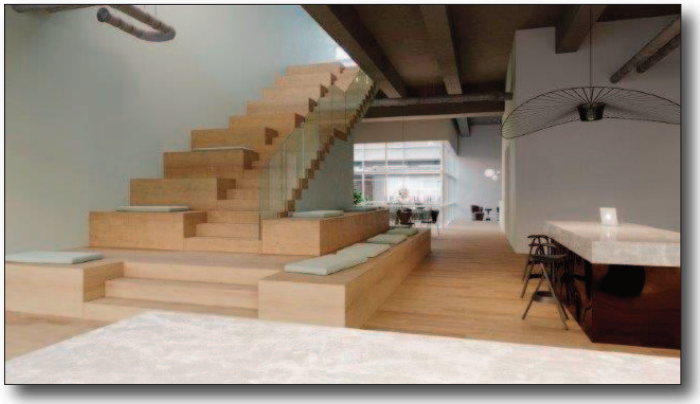
Bild: blocher partners

Mannheim

Das Kaufhaus Peek & Cloppenburg wird zu einem Multifunktionsraum:

Update TRIO

Die New Work-Experten beim Beratungs- und Architekturunternehmen CSMM haben für das Peek & Cloppenburg Weltstadthaus in bester Mannheimer Innenstadtlage ein grundlegend neues Nutzungskonzept entwickelt. Ursprünglich im Jahr 2007 komplett als Retailgebäude geplant, wird es in Zukunft – wie bereits berichtet - zusätzlich zu den Shoppingflächen von Peek & Cloppenburg im Untergeschoss, Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine innovative Office-Nutzung in den Etagen zwei bis vier geben. Konsequent auf die sich ändernden Arbeitsweisen abgestimmt, entstehen in der Mixed-Use-Immobilie bis Ende 2022 auf 6.200 Quadratmetern flexible Workspaces, die sich den Wünschen der verschiedenen zukünftigen Mieter anpassen lassen.



Timo Brehme, geschäftsführender Gesellschafter bei CSMM: „Dieses Projekt der Eigentümerin und Asset Manager Horn Grundbesitz KG mit Peek & Cloppenburg zeigt, welche Potenziale sich für Innenstädte erschließen lassen, wenn Veränderungen aktiv angestoßen werden: Ein bestens eingeführter Einkaufsstandort bleibt bestehen, wird aber in Art und Umfang an das veränderte Einkaufsverhalten angepasst. Auf den freiwerdenden Flächen bietet ein flexibles Office-Konzept mit Raum zur Interaktion die Chance, attraktive Arbeitsplätze in die Innenstadt zu holen.“

Die neuen flexibel anpassbaren Office Flächen bestechen durch bis zu fünf Meter hohe Decken und ein Maximum an Offenheit. Für natürliches Licht in den drei Bürogeschossen soll ein großzügiges Atrium mitsamt einer Terrasse im zweiten Obergeschoss sorgen. Das künftig als „TRIO“ firmierende Gebäude (www.trio-mannheim.de) soll so ein Ort des Handels, ein Treffpunkt und ein Forum für Kreativität werden. Die Umbaumaßnahmen werden bei laufendem Verkaufsbetrieb umgesetzt und betreffen nur das Innenleben des Gebäudes. Die Fassade des gläsernen Quaders aus der Feder von Stararchitekt Richard Meier, die sich durch große Fensterfronten im Zusammenspiel mit Naturstein auszeichnet, bleibt als Wahrzeichen unverändert. Das Projekt ist zudem ein Beispiel für die ressourcenschonende Umnutzung existierender Bausubstanz. Die im Gebäude bereits gebundene graue Energie, die im Fall von Abriss und Neubau ein zweites Mal aufgewendet werden müsste, kann mit der Revitalisierung eingespart werden. Ein wichtiger Schritt in Richtung Klimaschutz, für den sich CSMM seit Jahren stark macht.

Heidelberg

Dokumentations- und Kulturzentrum Deutscher Sinti und Roma:

Siegerentwurf steht fest

Ein in Kuben gegliedertes Gebäude mit öffentlichem Vorplatz und Café: Der Architekturwettbewerb für das neue Dokumentations- und Kulturzentrum Deutscher Sinti und Roma in Heidelberg ist entschieden. Der erste Preis geht an bez + kock architekten für ihre ruhige Architektur aus drei unterschiedlich hohen, roten Sandstein-Bauteilen. Mit seinem offenen Erdgeschoß und dem neuen „Stadtplatz“ vor dem Gebäude setzt der Entwurf eine einladende Geste in Richtung Kornmarkt und Bergbahn. Damit haben die Bemühungen um zeitgemäße, repräsentative Räumlichkeiten für das Zentrum sowie den Zentralrat Deutscher Sinti und Roma einen wichtigen Meilenstein erreicht. Die Planung von Neubau und Sanierung soll voraussichtlich 2022 beginnen. Der Entwurf ist allerdings bei der Heidelberger Bevölkerung nicht unumstritten.

21 führende Architekturbüros aus dem In- und Ausland – davon sieben zugeladen und 14 aus insgesamt 79 Bewerbungen zugelost – waren zur Teilnahme an der ersten Phase des zweistufigen anonymisierten Wettbewerbs zugelassen. Diesen hatte das Dokumentations- und Kulturzentrum zusammen mit der IBA Heidelberg im Februar 2020 ausgelobt. Nachdem im vergangenen Sommer die besten acht Entwürfe zur zweiten Wettbewerbsrunde eingeladen worden waren, kürte die Jury unter Leitung von Prof. Markus Neppl vom Fachgebiet Stadtquartiersplanung am KIT und Vorsitzender des Gestaltungsbeirats der Stadt Heidelberg einstimmig drei Preisträger sowie zwei Anerkennungen. Mit der Erweiterung des Dokumentations- und Kulturzentrums soll in der Heidelberger Altstadt eine weltweit einmalige kulturelle Repräsentanz zur Vermittlung von Geschichte und Gegenwart der Sinti und Roma entstehen.

Die Finanzierung des Wettbewerbs wurde von der Stadt Heidelberg und dem Land Baden-Württemberg übernommen. Seit Januar dieses Jahres steuert die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien, Prof. Monika Grütters, Vorplanungsmittel bei.

Der Architekturwettbewerb schafft die Voraussetzungen, um die Erweiterung des Dokumentations- und Kulturzentrums valide zu planen und zu kalkulieren. Das Zentrum führt derzeit Gespräche, um die Realisierung des Siegerentwurfs finanzieren zu können.

Keine zukunftsweisende und experimentelle Ansätze

Bei der Erweiterung der Institution soll der denkmalgeschützte Bestand durch einen Neubau ergänzt werden. Die detaillierten Vorgaben des Wettbewerbs verlangten neben Büroflächen, Archiv und Bibliothek insbesondere Platz für öffentliche Veranstaltungs- und Ausstellungsbereiche sowie ein Café.

Mit ihrem Siegerentwurf konnten sich bez + kock architekten in der zweiten Wettbewerbsrunde gegen internationale Architekturbüros wie GINA Barcelona Architects oder Marte.Marte Architekten aus Innsbruck durchsetzen. Jeweils ein dritter Platz ging an GEORG SCHEEL WETZEL ARCHITEKTEN aus Berlin und meck architekten aus München. Anerkennungen erhielten die Arbeiten von dasch zürn + partner architekten und kadawittfeldarchitektur, die durch zukunftsweisende und experimentelle Ansätze überzeugten, sich aber zu wenig in die Heidelberger Altstadt einfügten.

ImmobilienRecht

Baurecht: Vorsicht bei „blumigen“ Leistungsbeschreibungen!

In vertraglichen Regelungen zwischen Bauherren und Verbrauchern finden sich vermehrt Leistungsbeschreibungen, die an Gesichtspunkte anknüpfen, deren Bedeutung sich nicht immer eindeutig und offenkundig ergeben. So auch in einem vor dem Oberlandesgericht München (Beschluss vom 27.03.2020 – 20 U 4425/19) zu entscheidenden Fall, in dem sich die Parteien über die Vereinbarung einer „ökologischen Optimierung“ stritten.

Sachverhalt

Ein Verbraucher beauftragte einen Unternehmer mit dem Einbau einer Solarthermieanlage und eines nachgeschalteten Durchlauferhitzers. Hierdurch sollte eine zwischen den Parteien vereinbarte „Optimierung der Heizungsanlage unter ökologischen Gesichtspunkten“ erreicht werden.

FRAGEN? ANREGUNGEN?
HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE
MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Nach Ansicht des Verbrauchers führe der Einsatz des Durchlaufhitzers nicht zu der vereinbarten „ökologischen Optimierung“. Er fordert einen Vorschuss zur Mängelbeseitigung und Schadensersatz. Das Landgericht, das in der ersten Instanz über den Fall zu entscheiden hatte, bestätigte einen Anspruch des Verbrauchers. Hiergegen legte der Unternehmer Berufung ein.

Entscheidung

Das Oberlandesgericht wies die Berufung zurück. Der Unternehmer müsse für die Mangelbeseitigungskosten und den Schadensersatzanspruch aufkommen. Es komme für die Mangelhaftigkeit in dem vorliegenden Fall nicht darauf an, ob das erbrachte Werk den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder dem Stand der Technik entspreche. Die Leistung sei hier ohnehin mangelhaft, da sie jedenfalls nicht der von den Parteien vereinbarten Beschaffenheitsvereinbarung – „Optimierung der Heizungsanlage unter ökologischen Gesichtspunkten“ – gerecht werde.

Die Konstruktion des Beklagten sei energetisch nicht sinnvoll und entspreche daher nicht einer „ökologischen Optimierung“. Der Einsatz eines Durchlauferhitzers, der rein elektrisch heize, führe zu einer ungünstigen Energieeffizienz und einer Steigerung der Energiekosten. Die Konstruktion sei zwar insgesamt ausreichend, um eine ausreichende Brauchwasserversorgung und Beheizung zu gewährleisten. Allerdings sei damit ein erhöhter Energieverbrauch verbunden.
Dass der Verbraucher ausdrücklich dem Einbau eines Durchlauferhitzers zugestimmt habe, stehe dem nicht entgegen. Die Erfolgshaftung bleibe davon unberührt, dass die Parteien eine bestimme Ausführungsart vereinbarten, mit der die geschuldete Beschaffenheit des Werks nicht erreicht werden könne.

Praxistipp

Die Entscheidung zeigt eindrücklich die rechtliche Beziehung zwischen den anerkannten Regeln der Technik und der Vereinbarung einer Beschaffenheit. Eine alleinige Betrachtung der anerkannten Regeln der Technik ist nicht entscheidend für die Beurteilung eines Mangels. Wird eine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen, so ist diese Beschaffenheit zu erbringen, auch wenn sie von den anerkannten Regeln der Technik abweicht. Die Beschaffenheitsvereinbarung ist vorrangig. Allerdings treffen den Unternehmer nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes umfassende Aufklärungs- und Hinweispflichten gegenüber seinem Vertragspartner, sofern von den anerkannten Regeln der Technik „nach unten“ hin abgewichen werden soll. Diesen Pflichten kann der Unternehmer in der Praxis allerdings kaum gerecht werden. Demzufolge sollten in Leistungsbeschreibungen (z.B. beim Bauträgervertrag) solche Beschreibungen vermieden werden.

Rechtsanwalt Philipp Junker
p.junker@melchers-law.com

ImmoNews

Deals & News

Ladenburg: Panattoni, ein Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien in Europa, hat den **Panattoni Park Mannheim Ost** in Ladenburg an die **neska Schiffahrts- und Speditionskontor Gesellschaft**, einem Unternehmen des Geschäfts- bereichs **HGK Logistics and Intermodal** der HGK Gruppe, übergeben. Der neska Standort Mannheim bezieht drei Hallen mit einer Logistikfläche von ca. 54.000 Quadratmetern, hinzu kommen ca. 3.000 Quadratmeter Bürofläche sowie 152 Pkw- und 24 Lkw-Stellplätze auf den Außenflächen.
Bei der Entwicklung des Panattoni Park legte der Entwickler gemeinsam mit der HGK-Gruppe großen Wert auf den Nachhaltigkeitsaspekt. So entstanden alle drei Hallen nach dem DGNB-Goldstandard – eine Platinzertifizierung ist beantragt. Zudem wird neska in Zusammenarbeit mit der HGK Schwestergesellschaft **RheinEnergie** bis 2022 ca. 75 Prozent der Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage ausstatten. Die Anlage wurde speziell nach den Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsklasse 3 umgesetzt und ermöglicht neska zukünftig die Ausweitung ihres Geschäfts für die Lagerung und Distrubution chemischer Produkte, wie Farben oder Desinfektionsmittel. Zusätzliche Kühleinheiten ermöglichen darüber hinaus beispielsweise auch die Lagerung sensibler Medizintechnikprodukte.

Speyer: Die **Hornbach Baumarkt AG** wird Mieter im **Panattoni Park Speyer**. Die Logistikimmobilie wird im November an Hornbach übergeben. Das Unternehmen mit Sitz in Bornheim bei Landau zählt zu den größten Betreibern von Bau- und Gartenmärkten in Europa. Hornbach wird die Immobilie als Lager, Versand- und Verteilzentrum nutzen.

Auf einer Grundstücksfläche von 31.125 Quadratmetern entwickelte Panattoni eine Gesamtnutzfläche von 19.881 Quadratmetern, davon sind 17.639 Quadratmeter Logistik-, 877 Quadratmeter Büro- und 1.365 Quadratmeter Mezzanine-Fläche. Auf den Außenflächen entstehen zwei Lkw- und 47 Pkw-Stellplätze. Durch die direkte Nähe zur Bundesstraße B9 sowie zur Bundesautobahn A 61 verfügt das Logistikzentrum über eine hervorragende Anbindung zum Autobahnkreuz A 6 / A 5 in Richtung Karlsruhe, Frankfurt und Mannheim.

Mannheim | Karlsruhe: Neben Berlin und München sind die Spitzenmieten für Logistik-Neubauten zuletzt in Mannheim und Karlsruhe am stärksten gestiegen. Dies ergibt eine Untersuchung des Beratungsunternehmens **Realogis**, das die Angebotspreise im 1. Halbjahr in 32 deutschen Logistikmärkten unter die Lupe nahm. Demnach verteuerten sich die Mieten im oberen Segment gegenüber dem Vorjahrszeitraum in Mannheim um 9,1 Prozent auf 6,00 Euro pro Quadratmeter, in Karlsruhe um 8,3 Prozent auf 6,50 Euro pro Quadratmeter. Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf Lager- bzw. Logistikfläche, also nicht auf anteilige Büro-, Mezzanine- oder andere Nutzungsformen in Neubau-Logistikimmobilien mit mindestens 10 Meter Hallenhöhe.

Viernheim | Heidelberg: Der Investmentmanager **AVENTOS** aus Berlin hat die Logistikimmobilie „**V-LOG**“ in Viernheim vermietet. Weniger als ein Jahr nach Erwerb des Objekts konnte mit dem Logistikunternehmen **HR-Transporte GmbH** ein langfristiger Mietvertrag über die gesamte Fläche von ca. 25.000 Quadratmeter abgeschlossen werden. Die Vermietung wurde durch die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** aus Heidelberg unterstützt.
Bei dem „V-LOG“ handelt es sich um eine Lager- und Logistikimmobilie mit einer Mietfläche von ca. 25.000 Quadratmetern. Das Objekt verfügt über eine große Anzahl von Rolltoren auf der Süd-, Nord-, und Ostseite sowie ausgedehnte Logistik- und Lagerflächen mit über 10 Meter Deckenhöhen. In früheren Jahren waren dort das Zentrallager und Fulfillment-Center der Kaufhof AG angesiedelt. Der Gebäudekomplex liegt im Gewerbegebiet „Das Lohfeld“ direkt an den Autobahnkreuzen Weinheimer und Viernheimer Kreuz. Über die Autobahnen A 5, A 6 und A 67 sind somit die Metropolen Frankfurt am Main, Mannheim und Stuttgart schnell zu erreichen.

ImmoNews

Plankstadt: **DIRINGER & SCHEIDEL** realisiert im Wohnprojekt **ZUHAUSE IM ANTONIUSQUARTIER** mit einem Projektvolumen von rund 50 Millionen Euro insgesamt 76 klassische Eigentumswohnungen und 42 geförderte Mietwohnungen bis Mitte 2023. Im Dezember 2020 begann D&S mit der Vermarktung des 1. Abschnitts, die Wohneinheiten sind bereits alle verkauft. Der Rohbau für alle drei Gebäude ist im Gange. Vierzehn der dortigen 39 Eigentumswohnungen haben Plankstädter Bürger erworben, weitere 24 Wohneinheiten haben ihre Käufer außerhalb Plankstadts gefunden.

D&S startet nun mit Phase 2 der Vermarktung, in der weitere 23 Ein- bis Vier-Zimmer -Eigentumswohnungen in den Häusern „Westende 61a und 61b“ auf dem südlichsten Baufeld im Antoniusquartier entstehen werden.

Realisiert werden alle Häuser des Wohnprojekts von der Diringer & Scheidel Bauunternehmung als KfW 55-Effizienzhäuser in Massivbauweise. Auch die Fundamente für die Wohnanlage mit 28 geförderten Mietwohnungen im nördlichen Bereich hat D&S bereits gelegt.

Heidelberg: Nach dem Geschäftsbericht 2020, den die **Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg** (GGH) vorgestellt hat, konnte das vergangene Geschäftsjahr mit einem positiven Gesamtergebnis abgeschlossen werden. Danach erhöhte die GGH ihren Bestand auf 7.323 Wohnungen, die Investitionen für Neubaumaßnahmen beliefen sich auf rund 64 Millionen Euro, die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung lagen bei 22 Millionen Euro. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der GGH lag bei 6,82 Euro pro Quadratmeter. 82 Prozent aller Wohnungen vermietet die Gesellschaft für weniger als acht Euro pro Quadratmeter.

Die GGH und ihr Tochterunternehmen **Bau- und Servicegesellschaft mbH** befinden sich weiterhin auf einem stabilen Wachstumspfad. Die Bilanzsumme des Konzerns stieg 2020 auf rund 680 Millionen Euro an. Das Anlagevermögen belief sich auf 563 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss beträgt 8,1 Millionen Euro.

Mit der Fertigstellung des vierten Bauabschnitts hat die GGH im Jahr 2020 die Quartiersentwicklung im Höllenstein abgeschlossen. Die in den 1920er- und 1950er-Jahren errichtete Siedlung wurde neu entwickelt und revitalisiert.

Heidelberg/Mannheim: Auf dem ehemaligen Konversionsgelände Turley entwickelt und realisierte seit 2014 der Projektentwickler **DEUTSCHE WOHNWERTE** gemeinsam mit **HEBERGER Immobilien** das Quartier **HOMERUN**. 202 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnflache von 21.309 Quadratmetern - Etagenwohnungen, Reihen- und Hofhäuser sowie exklusive Penthouse-Wohnungen und Tower Penthouse-Wohnungen - entstanden so im Stadtteil Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen. Bereits im November 2020 waren alle Einheiten verkauft.

Die Fertigstellung des Quartiers HOMERUN und die Eröffnung des neuen Spielplatzes HOMEPLATE - in der Mitte unseres Bildes - wurde mit einem Event zusammen der Geschäftsführung der DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG und der Geschäftsführung der HEBERGER Immobilien GmbH gefeiert.

kurz & fündig

Mannheim: Der **Victoria-Turm** hat den Eigentümer gewechselt: Die **MEAG Munich Ergo Assetmanagement GmbH** hat die direkt am Mannheimer Hauptbahnhof gelegenen Immobilie zum 1. August 2021 an ein privates Investorenkonsortium aus dem Raum Rhein-Main-Neckar veräußert.

Die mit 28 oberirdischen Geschossen höchste Büroimmobilie der Stadt verfügt über knapp 21.500 Quadratmetern Mietfläche und wurde 2001 fertiggestellt. Neben dem Victoria-Turm gehört auch der angrenzende Altbau in der Tunnelstraße zur Liegenschaft. Zu den zehn gewerblichen Mietern zählen neben der Versicherung ERGO als Hauptmieter weitere Unternehmen aus der IT- und Dienstleistungsbranche. Die im Glückstein Quartier gelegene Immobile bietet zudem eine hauseigene Kantine im Erdgeschoß. JLL war exklusiv für die Verkäuferseite tätig.

Speyer: Immobilien statt Pizza: Das **Family Office** der Familie **Wagner**, bekannt durch die gleichnamige Wagner Tiefkühlpizza, hat mit dem vierten Bauabschnitt von **AM FLUSS** insgesamt 84 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit in Speyer erworben. Die Fertigstellung des von **DEUTSCHE WOHNWERTE** entwickelten und realisierten Quartiers AM FLUSS ist für 2023 geplant.

Das Projekt entsteht auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei in Speyer am Rhein. In Anlehnung an die Historie des Areals werden Ziegelfassaden mit Backstein-Klinker erstellt. Ergänzt wird die Bebauung, die in fünf Wohnquartiere unterteilt ist, durch eine hochwertige und individuelle Freiraumgestaltung der Innenhöfe, die neue Promenade und den neu angelegten Rheinuferpark. Neben der hochwertigen Bau- und Ausstattungsqualität punktet das Quartier mit der exklusiven Lage direkt am Rhein sowie kurzen Wegen in die Altstadt und zum Dom. Jedes wurde Wohnquartier von international renommierten Architekten, wie **Eike Becker** aus Berlin, **KCAP Architects&Planners**, Zürich, **kränzle+fischer-wasels** aus Karlsruhe sowie Böge Lindner K2 Architekten, Hamburg, geplant und entworfen.

Eine der ältesten und weltweit größten Organisationen für Mergers & Acquisition, **IMAP**, hat das Family Office der Familie Wagner bei dieser Transaktion begleitet und beraten.

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 Donnerstag, den 7. Oktober 2021