

# RHEIN-NECKAR

Metropolregion – Leben in Bewegung

### **Konversion**

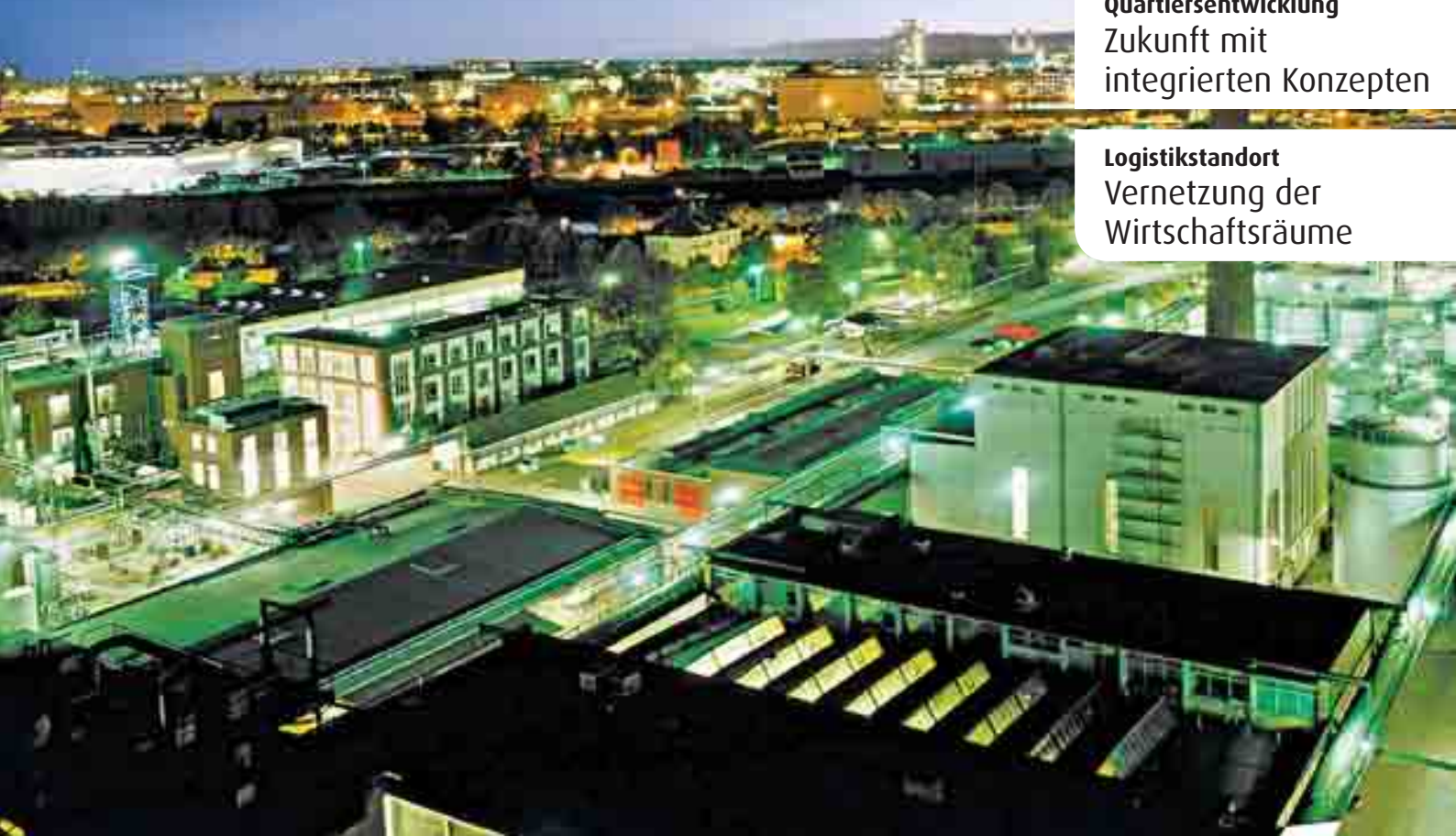
Kreativen Lösungen  
auf der Spur

### **Quartiersentwicklung**

Zukunft mit  
integrierten Konzepten

### **Logistikstandort**

Vernetzung der  
Wirtschaftsräume





# Da ist was für Sie drin!

Der Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar.



Besuchen Sie uns  
auf der EXPO REAL,  
Halle C1,  
Stand 130

## Leben in Bewegung

Hinter der Metropolregion Rhein-Neckar verbirgt sich mehr als ein Wirtschaftsraum, der zu den dynamischsten in Europa zählt. Entdecken Sie Investitionspotenziale, die nachhaltig überzeugen. Seien Sie gespannt auf Architektur, die neue Maßstäbe setzt. Freuen Sie sich auf Partner, die mit zukunftsweisenden Konzepten punkten. Wählen Sie einen Standort, der bereits über 130.000 Unternehmen optimale Bedingungen bietet. Kommen Sie zur EXPO REAL vom 08. – 10. Oktober 2012, Halle C1, Stand 130.

[www.m-r-n.com/exporeal](http://www.m-r-n.com/exporeal)





## MACHE, NET BABBLE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die heutige Metropolregion Rhein-Neckar ist weitgehend identisch mit dem Kernbereich der historischen Kurpfalz. Beim Blick auf deren Geschichte fallen einige Grundzüge auf, die noch heute die Haltung und das Lebensgefühl der Menschen bestimmen: Sie waren Vordenker, Förderer der Wissenschaft, glänzende Organisatoren, Kämpfer für Meinungsfreiheit und Demokratie, international ausgerichtet und mit einem ergebnisorientierten Pragmatismus ausgestattet. Über ihre Wasserstraßen Rhein und Neckar bestanden schon früh Beziehungen zu anderen Regionen und Ländern. Gastfreundschaft und Lebensfreude scheinen den Menschen dieser Weinlandschaften schon in die Wiege gelegt. Sie sind eigen, gewiss – denken vernetzt, schürfen gerne tief, akzeptieren keinen Tellerrand, fühlen sich von „Unmöglichem“ magisch angezogen, reden niemandem nach dem Mund, lieben Geselligkeit, achten auf ihr leibliches Wohl und stehen mehr auf Understatement. Zweifelsohne – die Herausforderungen, vor denen die Region heute steht, sind groß. Es gilt, die Folgen der Entspannungs- und Abrüstungspolitik zu bewältigen, den Struktur- und Demografiewandel innovativ zu gestalten, im Klimaschutz neue Wege zu beschreiten und sich der Globalisierung zu öffnen, ohne die eigene Identität zu verlieren. Doch jammern und Bedenken wälzen entspricht nicht der Philosophie der Rhein-Neckar-Region. Hier packen die Menschen die Probleme an, nutzen die vorhandenen Stärken, den schier unerschöpflichen Ideenreichtum und bauen gemeinsam an der Brücke in eine neue Zukunft. In der Region der „Möglich-Macher“ wird umgesetzt und nicht nur geredet.

Ihre

Gabriele Bobka, Wirtschaftsjournalistin



Ökonomisch wertvoll –  
ökologisch sinnvoll.  
Unternehmensimmobilien  
erfolgreich managen.

### Ihr Nutzen:

- Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen senken
- Immobilienwerte schaffen, erhalten und steigern
- Flächen- und Kosteneffizienz erhöhen
- außerordentliche Erträge erwirtschaften

> die Wettbewerbsfähigkeit Ihres Unternehmens erhöhen!

[www.abb.de/crem-consult](http://www.abb.de/crem-consult)

### ABB Grundbesitz GmbH

Telefon: +49 (0)6 203 71 66 12  
Telefax: +49 (0)6 203 71 66 10  
E-Mail: [mail.crem@de.abb.com](mailto:mail.crem@de.abb.com)

Power and productivity  
for a better world™



TITELTHEMA



Mannheim erhält mit Q6 Q7 ein neues urbanes Quartier.

**RHEIN-NECKAR,  
DEINE QUARTIERE**

*In der Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren 2,4 Millionen Menschen wird die Revitalisierung von Bauten und Flächen großgeschrieben. Die entstehenden urbanen Quartiere verbinden moderne Identität und verzahnte Nutzungskonzepte mit geschichtsträchtigen Flair.*



Das Mannheimer Glückstein-Quartier verbindet Arbeiten, Wohnen, Forschen und Erholung.



Leben wie der Hochadel oder wie der ewige Student – in der Region findet jeder seinen Platz.

S. 06

**WACHSTUMSREGION**

Die Metropolregion zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten Deutschlands.

S. 07

**DIE MÖGLICHMACHER**

Die Region will bis 2025 als eine der attraktivsten Regionen anerkannt sein.

S. 10

**UMNUTZUNG**

Die Konversion militärischer Flächen stellt Kommunen vor hohe Herausforderungen.

S. 21

**WEINGÜTER**

Der Weinbau erfordert von Betreibern und Investoren besonders Know-how.

S. 23

**CORPORATES**

Die vielfältigen Nutzungsarten der BASF-Immobilien fordern das Management.

S. 24

**DIENSTLEISTER**

Die „guten Geister“ der Region dienen Immobilien auf ganz unterschiedliche Weise.

**Impressum**

**Abonnenten-Service und Vertrieb**

Service-Center Freiburg:  
Tel. 0180 5050169\*,  
Fax 0180 5050441\*

\* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz,  
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

**Redaktion**

Dirk Labusch (verantw. Chefredakteur)  
Jörg Seifert, Michaela Burgdorf, Laura Henkel

**Autorin**

Gabriele Bobka

**Anzeigen**

Anzeigenpreisliste (1.1.2012)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

**Anzeigenleitung**

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733  
klaus.sturm@haufe.de

**Verlagsvertretung**

Jörg Walter  
Tel. 0931 359515-66  
iw@wanema.de

**Anzeigendisposition**

Monika Thüncher,  
Tel. 0931 2791-464,  
Fax 0931 2791-477  
anzeigen@  
immobilienwirtschaft.de

**Grafik/Layout**

Stefanie Kraus

**Titelbild**

Stadt Ludwigshafen

**Druck**

Echter Druck, Würzburg

**Verlag**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

**Bildnachweis**

Soweit nicht anders vermerkt, wurden die verwendeten Bilder von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellt.



Die Metropolregion ist über Schiene, Wasser und Luft weltweit mit den Märkten verbunden. Der Mannheimer Hafen zählt zu den führenden Binnenhäfen Europas.

S. 25

#### **BÜROIMMOBILIEN**

Der Markt in der Metropolregion entwickelt sich positiv. Die Leerstandsraten sind erstaunlich niedrig und die Mieten reichen an die Top-Standorte heran.

S. 27

#### **EINZELHANDEL**

Die Rhein-Neckar-Region erweist sich als attraktiver Markt – für Kunden und Investoren. Allerdings ist die Entwicklung nicht überall gleichermaßen positiv.

S. 29

#### **GEWERBEPARKS**

Für Unternehmen bietet der Kauf oder die Anmietung dieser Flächen den Vorteil einer gemeinsamen und damit kostengünstigen Nutzung der Infrastruktur.

S. 34

#### **STADTGEFLÜSTER**

Musik ist Leidenschaft, aber auch Geschäft. Die Popakademie Mannheim verhilft Künstlern zu akademischen Weihen und macht sie fit für die Bühne.

## Kultur und Natur – Weinheim, der Premium-Standort im Rhein-Main-Neckar-Gebiet.



Fotograf: Arne Hückelheim

ATTRAKTIVE GRUNDSTÜCKE | HOCHWERTIGE BÜRO- UND LABORFLÄCHEN



PRODUKTIONS- UND LAGERFLÄCHEN | LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

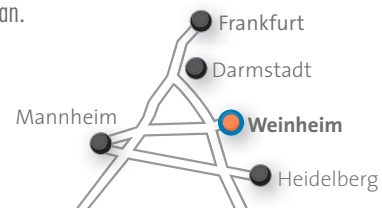


[www.technologiepark-weinheim.de](http://www.technologiepark-weinheim.de)



[www.industriepark-weinheim.de](http://www.industriepark-weinheim.de)

An der idyllischen Bergstraße gelegen, bietet Ihnen dieser Standort neben der idealen Verkehrsanbindung und dem umfangreichen Dienstleistungsangebot alle Voraussetzungen für den Erfolg Ihres Unternehmens. Interessiert? Dann rufen Sie uns gerne an.



**Freudenberg Immobilien Management GmbH**

Höhnerweg 2-4

D-69469 Weinheim

Tel.: +49 (0) 6201 807090

[info@freudenberg-immobilien.com](mailto:info@freudenberg-immobilien.com)



# DIE HEIMAT DER MÖGLICHMACHER

Die Metropolregion Rhein-Neckar verfügt über eine hohe Wirtschaftskraft und ist bestens vernetzt. Anstehende Herausforderungen wollen die Kommunen gemeinsam lösen – im Verband und mit einheitlichem Regionalplan.



## Zur Person

Albrecht Hornbach ist Vorsitzender des Vereins Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar und Vorstandsvorsitzender der Hornbach Holding AG aus Neustadt an der Weinstraße. Der Verein fördert den regionalen Dialog zwischen Politik, Wirtschaft und Wissenschaft sowie die Mitgestaltung der strategischen Ausrichtung der gemeinschaftlichen Regionalentwicklung.

**Die Metropolregion will bis 2025 als eine der attraktivsten und wettbewerbsfähigsten Regionen Europas bekannt und anerkannt sein. Wie soll das erreicht werden?**

**Hornbach:** Im Wesentlichen durch Bündelung der Kräfte. Dieses Grundverständnis liegt unserer Vision 2025 zugrunde und bestimmt unser tägliches Handeln. Wir verstehen uns als Möglichmacher, indem wir Menschen mit gleichen Interessen in den partnerschaftlichen Dialog bringen. Hierdurch entstehen Synergien, von denen letztlich die gesamte Region profitiert. Beste Beispiele hierfür sind die beiden regionalen Spitzencluster zur Biotechnologie und organischen Elektronik, die über unser Netzwerk angestoßen wurden und seither erfolgreich den Technologietransfer aus der Wissenschaft in die Wirtschaft beschleunigen. Weitere wichtige Tätigkeitsfelder sind zum Beispiel Arbeitsmarkt, Verwaltungsvereinfachung oder Tourismus. Hinsichtlich unserer Vision müssen wir zudem die Marke Metropolregion Rhein-Neckar weiter schärfen. Denn bislang wird die Region außerhalb noch zu selten als das wahrgenommen, was sie ist: Eine Technologieschmiede, die Menschen und Unternehmen hervorragende Zukunftschancen eröffnet.

**Das Unternehmen Hornbach, dessen Vorstandsvorsitzender Sie sind, agiert international, aber auch national an zahlreichen Standorten. Was schätzen Sie besonders an der Region Rhein-Neckar?**

**Hornbach:** Die Lebensart der Menschen. Erfindergeist, Neugier und Fleiß sind für den Kurpfälzer ebenso charakteristisch wie seine Geselligkeit. Er ist heimatverbunden, gleichzeitig aber weltoffen und ausgesprochen gastfreundlich. Und nicht zuletzt ist er ein Genussmensch, der die kulinarischen Schätze unserer Region wie Wein und Spargel, aber auch die Vielfalt in Kunst, Kultur und Natur zu schätzen weiß. Und diese gesunde Einstellung zum Leben

ist nicht zuletzt auch Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg der hiesigen Unternehmen.

**Die Infrastruktur trägt wesentlich zur Wettbewerbsfähigkeit eines Standorts bei. Welche Herausforderungen stellen sich hierbei für die Metropolregion?**

**Hornbach:** Die Metropolregion Rhein-Neckar liegt sehr zentral in Europa und ist derzeit zu Luft, Straße, Schiene und Wasser bestens an das nationale und internationale Verkehrsnetz angebunden. Diese herausragende Stellung gilt es zu wahren. Mit der Verlängerung der Neckarschleusen, dem Ausbau des Hafenzentrums Mannheim/Ludwigshafen oder der Modernisierung des Rangierbahnhofs Mannheim sind wichtige Schritte im Güterverkehr getan. Von großer Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit der Region sind zum Beispiel aber auch der Ausbau des Bahnkorridors Rhein-Main/Rhein-Neckar, des ICE-Knotens Mannheim oder der Rheinquerungen. Metropolregionen sollen Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung sein. Bund und Länder müssen daher trotz knapper öffentlicher Haushalte ihren Teil dazu beitragen, dass wir diesem Anspruch auch gerecht werden können.

**Die überörtliche und überfachliche Gesamtplanung der Region soll künftig im Rahmen eines „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ erfolgen. Was ändert sich dadurch konkret, und welche Themen stehen im Fokus?**

**Hornbach:** Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist das Ergebnis eines mehrjährigen, intensiven Dialogs mit Kommunen und Behörden links und rechts des Rheins. Bei seiner Aufstellung wurden die Vorgaben aus drei Landesentwicklungsprogrammen und -plänen aufeinander abgestimmt und erstmals zu einem ganzheitlichen, landesgrenzenübergreifenden und verbindlichen Planentwurf zu-

sammengeführt. Zur Verringerung des Flächen- und Landschaftsverbrauchs sind gemäß dem Leitprinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ etwa keine zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. Einem Paradigmenwechsel gleich kommt auch die regionalplanerische Flächensicherung zum Aufbau eines regionalen, Ländergrenzen übergreifenden Freiraum- und Biotopverbunds. Im Verkehrswesen setzt der Plan einen Schwerpunkt auf die integrierte Verkehrs- und Siedlungsplanung zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs. Zur erfolgreichen Gestaltung der Energiewende wurden die vorgesehenen Flächen für Windkraftstandorte mehr als verdoppelt und die Spielräume für kommunale Planungen deutlich erweitert.

**Unternehmen und Hochschulen aus der Metropolregion Rhein-Neckar arbeiten gemeinsam an innovativen Lösungen für Energiekonzepte der Zukunft. Wie sehen die Fragestellungen aus und gibt es schon konkrete Ergebnisse?**

**Hornbach:** Eine konkrete Fragestellung betrifft etwa die Speicherung von Energie aus erneuerbaren Quellen. Damit das riesige Potenzial von Wind- und Sonnenkraft bestmöglich genutzt werden kann, braucht es leistungsfähige Speichersysteme. Vergleichbar mit Riesen-Akkus, nehmen diese Energie auf und geben den Strom etwa bei Bedarfsspitzen, Flaute oder starker Bewölkung zeitversetzt wieder ab. Bisherige Systeme haben noch zu geringe Kapazitäten und sind zu teuer. In unserem Cluster „StoREgio“ arbeiten rund 50 Partner entlang der gesamten Wertschöpfungskette an Lösungen – angefangen bei universitärer und außeruniversitärer Grundlagenforschung über Komponentenhersteller bis hin zu Energiedienstleistern und Software-Unternehmen.

**Im Rahmen des Projekts Raum+Rhein-Neckar wurden in den 149 Kommunen der Metropolregion knapp 1.400 Innenentwicklungspotenziale mit einer Gesamtfläche von über 1.800 Hektar identifiziert. Welche Nutzungsarten sollen hierauf entstehen und wie sehen die Reaktionen der Bevölkerung aus?**

**Hornbach:** Die Nutzungsarten sind unterschiedlich und abhängig von den Gegebenheiten vor Ort. Im Rahmen von Raum+Aktiv, dem Nachfolgeprojekt Raum+, wurden zunächst in fünf Modellkommunen intensive Gespräche mit Gemeindevertretern und Besitzern geführt, um sich ein genaues Bild von der Interessenlage zu machen. Hierauf aufbauend, wurden im Dialog und unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit Nutzungsskizzen erarbeitet. In Böchingen in der Südpfalz könnten auf dem Gelände einer ehemaligen Sektellerei beispielsweise Wohngebäude entstehen. In Neckarbischofsheim im Odenwald wurden die ungünstig geschnittenen Grundstücke neu geordnet, sodass sie nun für die Eigentümer bebaubar werden. Die Reaktionen der Bürger sind durchweg positiv, denn in der Regel |→

Fortsetzung auf Seite 9



**IHRE  
PLÄNE  
FÜR  
MANNHEIM**

Jetzt kostenlos Informationen  
zu Gewerbeflächen anfordern.



Fachbereich für Wirtschafts-  
und Strukturförderung  
Telefon: 0621 293-3351  
E-Mail: wirtschaftsfoerderung@mannheim.de

**MANNHEIM**<sup>2</sup>

## RHEIN-NECKAR

# EINE WACHSTUMSREGION MIT GUTEN VERBINDUNGEN




---

Die Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren 2,4 Millionen Menschen liegt im Südwesten Deutschlands, im Schnittpunkt der drei Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz.

---

Die Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) umfasst auf einer Fläche von 5.637 Quadratkilometern acht kreisfreie Städte und sieben Landkreise, insgesamt 290 Orte. Sie zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten Deutschlands mit über 134.000 Unternehmen. Global Player wie BASF, SAP und Bilfinger Berger sind hier ebenso zu Hause wie mittelständische „Hidden Champions“ der Kaliber Hornbach und Bauhaus. Durch die zentrale Lage in Europa und die hervorragend ausgebaute Infrastruktur ist die Region bestens vernetzt. Die 22 Hochschulen und eine Vielzahl von Forschungseinrichtungen pflegen regen Austausch mit der Industrie und gewährleisten so einen breiten Wissenstransfer. Daneben punktet die MRN mit kultureller Vielfalt, exzellenten Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten und drei Naturparks.



Fortsetzung von Seite 7

|-> werden die brachliegenden Flächen in Ortskernen als störend empfunden.

**Der Abzug der US-Streitkräfte und die Bundeswehrstrukturreform bescheren der Region 1.060 Hektar freiwerdende Fläche. Deren schiere Größe und kurze Freigabefrist bergen sowohl Chancen als auch Risiken. Wie schätzen Sie diese ein?**

Grundlegend sehe ich mehr Chancen als Risiken. Der Großteil der Flächen liegt zentral in der Region und damit räumlich sehr günstig. Die vom Abzug der US-Streitkräfte betroffenen Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen sind derzeit dabei, unter Beteiligung der Bürger vielversprechende Nutzungskonzepte, wie etwa eine Ingenieurmeile, Wohnraum oder großflächige Naherholungsgebiete, zu entwickeln. Etwas anders stellt sich die Situation bei den freiwerdenden Bundeswehrstandorten dar, die zumindest teilweise geografisch ungünstig liegen und damit schwerer zu vermarkten sein dürften. Insgesamt halte ich die gesamtregionale Abstimmung, auch in Bezug auf den einheitlichen Regionalplan, für unverzichtbar. Ebenso braucht es den intensiven Dialog mit der BImA, die für den Verkauf der Flächen verantwortlich zeichnet. Denn aus meiner Sicht dürfen wirtschaftliche Interessen bei der Vermarktung nicht im Mittelpunkt stehen.

**Die Kaufkraft in den Kommunen der Region gestaltet sich sehr differenziert. Auf welche Erfolgsfaktoren kann der Einzelhandel setzen?**

**Hornbach:** Der Erfolgsfaktor sind attraktive Innenstädte. Durch eine Kommunalpolitik, die es schafft, vielfältige Unternehmen langfristig anzusiedeln, werden Städte attraktiv. Was man benötigt, will man vor Ort kaufen und keine langen Wegstrecken zurücklegen müssen. Diese notwendige Belebung der Innenstädte schafft Arbeitsplätze und erhöht die Kaufkraft. Gerade für kleinere Städte ist das wichtig, um neben den großen Städten der Region wie Heidelberg, Mannheim oder Ludwigshafen bestehen zu können.

**In vielen Regionen kommt der Immobilienbranche eine zentrale Bedeutung im Standortmarketing zu. Ist die Symbiose von Baukultur und Leitbild in der Rhein-Neckar-Region geglückt?**

**Hornbach:** Im Hinblick auf die jüngsten Entwicklungen in den Oberzentren eindeutig ja. Sowohl die Bahnstadt in Heidelberg als auch das Glückstein-Quartier in Mannheim und das Rheinufer-Süd in Ludwigshafen bringen Aspekte unserer Regionalentwicklungsstrategie und unserer Arbeit zum Ausdruck. Da wäre zum einen das Thema Energieeffizienz. In Heidelberg entsteht derzeit zum Beispiel die größte Passivhaussiedlung Europas. Zum anderen setzen alle drei Quartiere auf innerstädtische Entwicklungspotenziale und eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Wissenschaft und kreativen Unternehmen.

□ Gabriele Bobka



**Manche Immobilien stehen nicht zum Verkauf.**

**Für alle anderen sind wir da.**

Sie spielen mit dem Gedanken, in der Metropolregion Rhein-Neckar zu investieren? Wir sollten darüber sprechen. Denn in welche Richtung Ihr Interesse auch zielt – Engel & Völkers hat garantiert das richtige Objekt im Angebot. Unser Portfolio umfasst die ganze Bandbreite attraktiver Investment-Objekte vom klassischen Mietshaus über Büro- und Geschäftshäuser bis hin zur Industrie oder Logistikliegenschaft. Wir kennen den Markt wie kein anderer und wissen, welche Renditechancen er derzeit bietet: sehr gute. Übrigens: Zu unserem Service gehört auch die Vermietung von Büro- und Handelsflächen. Engel & Völkers. Macht sich bezahlt.

**Engel & Völkers Commercial**  
**Rhein-Neckar**  
**Harrlachweg 3 • 68163 Mannheim**  
**Tel. +49(0)621-400 40 70**  
[mannheimcommercial@engelvoelkers.com](mailto:mannheimcommercial@engelvoelkers.com)  
[www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial](http://www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial)  
 Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

GEWERBE

## FLÄCHEN ALS HERAUSFORDERUNG

Die Konversion von Militärflächen bietet Ballungszentren bedeutende Entwicklungschancen, stellt Kommunen im ländlichen Raum jedoch vor Herausforderungen. Für die Entwicklung zukunftsfähiger Konzepte gilt es, auch Bürger und Investoren ins Boot zu holen.

In der Metropolregion Rhein-Neckar stehen durch den Abzug der US-Streitkräfte aus Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen bis 2015 insgesamt 770 Hektar an neuen Konversionsflächen zur Verfügung. Diese werden auf rund 560 Hektar für Wohn-, Verwaltungs- und Sportzwecke genutzt. Die restlichen Flächen dienen als Flugplätze oder sind weitgehend unbebaut. Im Neckar-Odenwald-Kreis sorgt die Bundeswehrreform 2011 für die komplette Standortaufgabe der Carl-Schurz-Kaserne in Hardheim und die Auflösung des Munitionsdepots Altheim der Walldürner Nibelungenkaserne. Schon die schiere Größe der Konversionsflächen und deren kurze Freigabefrist stellen die betroffenen Kommunen vor große Herausforderungen. Die frei werdenden Grundstücke weisen dabei sehr unterschiedliche Qualitäten hinsichtlich ihrer Lage, Bebauung und Infrastruktur auf.



So leer wie in der Moosbacher Innenstadt könnte es infolge der Bundeswehrstrukturreform bald anderenorts aussehen.



### CHANCEN UND RISIKEN

Die Umnutzung der Flächen bietet günstige Voraussetzungen für die Schaffung städtebaulich integrierter Standorte. Dabei können die Kommunen ihre ökologischen, sozialen und wohnungsbaupolitischen Ziele in innovative Gewerbe-, Siedlungs- und Wohnmodelle umsetzen. Auch Investoren finden die Flächen attraktiv, sind doch unbebaute Grundstücke mit guter Infrastruktur insbesondere in Ballungsgebieten knapp, die Preise stark gestiegen. Die Konversion der militärischen Flächen birgt allerdings auch vielfältige Risiken. Häufig werden zuerst Abbrucharbeiten durchgeführt und Altlasten müssen beseitigt werden. Bei Belastungen von Gebäuden, Boden und Gewässern hängt der Handlungsbedarf dabei in nicht unerheblichem Umfang sowohl von der tatsächlichen als auch von der geplanten Folgenutzung ab. Problematisch ist zudem die umfangreiche Bausubstanz, die aufgrund der städtebaulichen Konzeption oder des vorhandenen Zustands nicht mehr genutzt werden kann. Orientiert sich die Vermarktung der Flächen in Umfang und Zeitschiene nicht sehr sensibel am vorhandenen Bedarf, droht zudem ein Kollaps der bisher weitgehend funktionierenden Immobilienmärkte.

### WERTERMITTLUNG UND VERMARKTUNG

Die frei werdenden Flächen gehen zunächst in das Eigentum des Bundes über, der seine Liegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) managen und vermarkten lässt. Diese darf die Grundstücke nur zum vollen Verkehrswert verkaufen; dieser ist gemäß Paragraph 194 Baugesetzbuch (BauGB) stichtagsbezogen, aber dennoch zukunftsorientiert und wird maßgeblich durch die zukünftige Nutzung bestimmt. Diese steht bei aufgelassenen Militärflächen allerdings häufig noch gar nicht fest. Zudem muss die rechtlich als Sondergebiet ausgewiesene Militärfäche im Rahmen eines „Umwidmungsprozesses“ erst noch für die Bauleitplanung frei gegeben werden,



die dann wiederum in der Regel der kommunalen Planungshoheit unterliegt. Die Wartezeit beeinflusst den Marktwert ebenso wie mögliche Freilegungskosten von Gebäuden, die Beseitigung von Altlasten, vorhandener Denkmalschutz und die Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt. In der Praxis führen die Preisverhandlungen immer wieder zu heftigen Diskussionen. Neben der Feststellung des „richtigen“ Werts geht es dabei vor allem darum, wem die „planungsbedingten Wertsteigerungen“ zustehen, die sich aus der Umwandlung der Flächen in Bauland ergeben. Dieser Konflikt ist bei der Übernahme durch Kommunen besonders sensibel, da sich auf beiden Seiten Vertreter der öffentlichen Hand befinden. Für private Investoren, die häufig

als weiterer Partner direkt oder indirekt im Spannungsdreieck von BImA und Kommunen stehen, gilt es, den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Anforderungen der öffentlich-rechtlichen Parteien zu bewältigen.

#### WERTFRAGEN AUS SICHT DER BIMA

„Der Vermarktungszeitpunkt wird im Wesentlichen von der tatsächlichen Rückgabe der Konversionsflächen und den künftig planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Nach offiziellen Verlautbarungen der US-Streitkräfte sollen die Rückgaben der 25 Liegenschaften mit einer bundes-eigenen Gesamtfläche von 825 Hektar, 1.300 Gebäuden sowie 4.500 Wohneinheiten Ende 2015 abgeschlossen sein. Ehemals militärisch genutzte Einrichtungen unterliegen nach Wegfall der militärischen Zweckbindung und dem Verlust der baurechtlichen Privilegierung wieder der kommunalen Planungshoheit. Zur Beschleunigung der Marktfähigkeit der Konversionsliegenschaften geht die BImA aktiv auf die Kommunen zu und bietet ihnen den Abschluss von Konversionsvereinbarungen an. Ziel ist eine vertrauensvolle kooperative Zusammenarbeit. Der von der BImA nach den haushaltsrechtlichen Vorschriften des Bundes zu fordernde volle Wert (Verkehrswert/Marktwert) der Konversionsflächen wird durch Angebot und Nachfrage geprägt. Die BImA ermittelt diesen Wert liegenschaftskonkret. Meist kommt das sogenannte ‚deduktive Wertermittlungsverfahren‘ zur Anwendung. Ausgehend von einer realisierbaren Nutzungsmöglichkeit wird der Bodenwert unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklungskosten sowie der Chancen und Risiken ermittelt. Hinzu kommen Wertanteile für wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen“, erläutert Michael Scharf,



## MANNHEIM<sup>2</sup>

### RAUM FÜR IHRE VISIONEN: DAS NEUE STADTQUARTIER

Investieren Sie in Mannheims neues Stadtquartier mit modernen Büroflächen, Wissenschaftseinrichtungen und hochwertigem Wohnraum. In bester Verkehrslage direkt am ICE-Knotenpunkt entsteht mit dem Glückstein-Quartier ein Ort, an dem sich Arbeiten, Wohnen und Leben optimal ergänzen. Eingebunden in ein lebendiges Umfeld mit gewachsener Infrastruktur, vielen Grünflächen und der Nähe zum Rhein, überzeugt der Standort gleichzeitig durch hohe Lebensqualität.

Abteilungsleiter Verkauf und Projektleiter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die Metropolregion Rhein-Neckar.

### MANNHEIM ALS FLÄCHENCHAMPION

Mannheim fällt mit gut 500 Hektar der Löwenanteil an den US-Flächen zu. Die Übergabe der Kasernen, die in den Mannheimer Stadtteilen Sandhofen, Käfertal, Vogelstang, Feudenheim und Seckenheim liegen, findet in einem Zeitraum von 2010 bis 2015 statt. Die Stadt hat ihre Ziele im Umgang mit den Flächen in einem Weißbuch Konversion zusammengefasst. Dabei fanden auch die in einem breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess ermittelten Vorstellungen der Bewohner Berücksichtigung. „Mit der Kombination von klassischer Planung und Bürgerbeteiligung ist es uns ins sehr kurzer Zeit gelungen, für dieses komplexe Projekt eine klare Positionierung zu erarbeiten“, erläutert Oberbürgermeister Peter Kurz den neuen Weg. Kernprinzip ist ein qualitatives Wachstum mit einem deutlichen Mehrwert von Frei- und Naturraum, Naherholung und Wohngebiets- und Gewerbeflächen. Die Eckpunkte des Weißbuchs umfassen die Ausrichtungen „grün und blau“, „Campus- und Ingenieursmeile“, „Wohnen und Zusammenhalt“, „Kunst- und Arbeitshöfe“ und „energetisches und qualitätsvolles Bauen“. „Das Tempo in diesem Prozess bleibt extrem hoch und die Schlagzahl wird sich noch erhöhen, wenn es zu den Einzelplanungen kommen wird. Aber mit dem Weißbuch haben wir einen Leitfaden, mit dem wir die weitere Konkretisierung angehen können“, so Kurz. Um die Flächen ihren Vorstellungen entsprechend entwickeln zu können, will die Stadt alle Flächen zunächst selbst erwerben. Geplant ist die Gründung einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft. Bis Ende des Jahres sollen nun innerhalb vorbereitender Untersuchungen Beurteilungskriterien für die Ausarbeitung des integrierten Gesamtkonzepts aller Konversionsstandorte erarbeitet werden.

Landau hat einen großen Teil der Konversion schon erfolgreich bewältigt.



### HEIDELBERG WILL DEN WANDEL GESTALTEN

Heidelberg ist mit gut 180 Hektar – der doppelten Größe der Altstadt – an den Konversionsflächen beteiligt. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich ab 2015. Die Stadt begann Mitte 2011 mit dem Prozess der Bürgerbeteiligung und beschloss Ende 2011 vorbereitende Untersuchungen städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Ende April ging die Entwicklung der Flächen in die zweite Phase, in der die einzelnen Areale in den Fokus rücken. Ziel ist es, in Zusammenarbeit von Fachplanung und Bürgerbeteiligung Entwicklungsszenarien zu erarbeiten. „Die Entwicklung der Flächen kann nicht nach dem ‚Wünsch-Dir-was-Prinzip‘ erfolgen, sondern muss sich an den konkreten Realisierungsmöglichkeiten einschließlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen orientieren“, so Heidelbergers Erster Bürgermeister Bernd Stadel. Darauf aufbauend, soll ein integriertes Entwicklungskonzept entworfen werden, das aufzeigt, wie der Wandel der Liegenschaften konkret gestaltet werden kann. Die Umsetzung, also die Schaffung von Planungsrecht sowie die konkrete Flächenentwicklung, erfolgt dann in der dritten Phase des Planungsprozesses, voraussichtlich ab 2014.

### POSITIVE REAKTIONEN IN SCHWETZINGEN

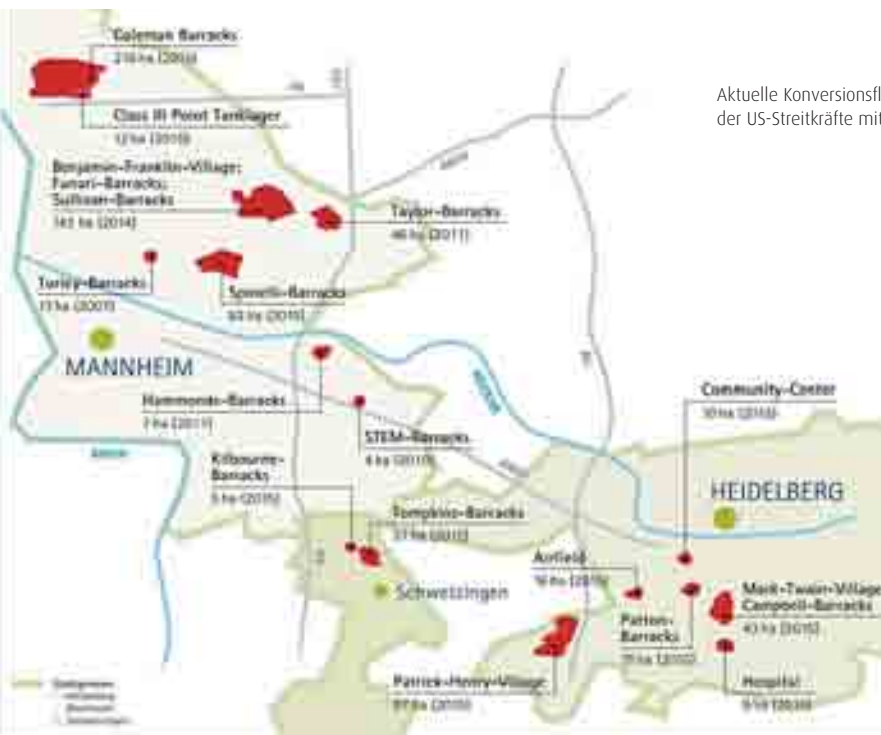
In Schwetzingen räumen die US-Streitkräfte gut 40 Hektar, die Kilbourne Kaserne, mit einer Fläche von 5,4 Hektar, und die Tompkins Barracks mit 36 Hektar. In Rahmen der Bürgerbeteiligung sprach sich die Mehrheit der Bewohner für eine ökologisch orientierte Wohnbebauung Kilbourne Kaserne mit Anbindung an den Stadtteil Hirschacker aus, während für das Areal der Tompkins Barracks eine Mischnutzung von Kultur, Sport, Gewerbe, Gastronomie und Forschungseinrichtungen gewünscht wurde. Für die kleinere Kaserne liegt bereits eine Machbarkeitsstudie vor.

### LANDAU SETZT AUF STÄDTEBAURECHT

In Landau erfolgte der Abzug der französischen Streitkräfte schwerpunktmäßig in den Jahren 1997 bis 1999 und bescherten der Stadt die Planungshoheit über 100 Hektar bebauter und 231 Hektar unbebauter Flächen. Die Stadt entwickelte frühzeitig ein Gesamtkonzept, stellte einen neuen Flächennutzungsplan auf und leitete bereits Anfang der 1990er-Jahre städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen für den größten Teil der militärischen Liegenschaften ein. Dadurch wurden zunächst die Bodenpreise eingefroren, auch wenn später einige Flächen nicht dem Instrument des besonderen Städtebaurechts unterworfen wurden. Die Stadt als Verfahrensträgerin erhielt damit die Möglichkeit, massiven Einfluss auf die städtebauliche Qualität auszuüben.

### BUNDESWEHR ADE

Die Truppenreduzierungen der Bundeswehr und die Schließung der Carl-Schurz-Kaserne (38 Hektar) mit angrenzendem kreisübergreifendem Standortübungsplatz (650 Hektar), des Materiallagers (20 Hektar) und des Altheimer Munitionsdepots (106 Hektar) führen im Neckar-Odenwald-Kreis nicht



Aktuelle Konversionsflächen nach Abzug der US-Streitkräfte mit Übergabedatum

nur zu weiteren Flächenkontingenten, sondern auch zu einem Verlust von 1.150 Dienstposten. In der Summe werden durch die Bundeswehrreformen etwa 3.000 zivile und militärische Arbeitsplätze verloren gehen. Angesichts von etwa 40.000 Arbeitsplätzen im gesamten Neckar-Odenwald-Kreis belegen diese Zahlen den gravierenden Einschnitt in den Arbeitsmarkt. Den insgesamt ländlichen Raum trifft die Bundeswehrreform damit aufgrund der ohnehin vorhandenen Strukturschwäche deutlich stärker als die städtischen Ballungsgebiete.

#### DIE SICHT DER REGIONALEN WIRTSCHAFT

„In Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen benötigen die Unternehmen Flächen für Gewerbe- und Industrienutzung, für Büros, Logistik und Dienstleistungen und sehen die frei werdenden Flächen daher als große Chance“, stellt Artin Adjemian,

Konversionsbeauftragter der IHK Rhein-Neckar, als Ergebnis einer Unternehmensbefragung fest. Jedes sechste Unternehmen könne sich eine Erweiterung vorstellen; in 81 Fällen sei Flächenbedarf angemeldet worden. Hohes Interesse bestehe auch an der Entwicklung von Flächen für hochwertiges, arbeitsplatznahes und studentisches Wohnen, um damit die Attraktivität für Fach- und Führungskräfte zu steigern. Gewünscht seien zudem der Ausbau von Bildungs-, Forschungs- und Wissensinstitutionen und die Erweiterung von Naherholungsflächen. Problematisch gestalteten sich dagegen die Standortaufgaben im Neckar-Odenwaldkreis, da sich hier

sehr rasch die Frage der Auslastung von Einrichtungen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge stellen könne. „Die Situation der betroffenen strukturschwachen Gebiete lässt sich nur mit einer deutlichen Aufwertung der Infrastruktur verbessern. Dies betrifft sowohl den Ausbau der Mobilität als auch der Internet-Versorgung. Ansonsten setzt sich ein Teufelskreis in Bewegung“, so Adjemian. Zudem gelte es verstärkt in Bildung zu investieren. Die Konversion stelle eine Herausforderung für die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar dar, deren Chancen nur durch eine enge Kooperation aller Beteiligten optimal genutzt werden könne. Bei den Vermarktungskonzepten gelte es offen zu sein, einen Kauf aller Flächen durch hoch verschuldete Kommunen betrachte die IHK Rhein-Neckar kritisch, wobei die Übernahme von Teilflächen durchaus sinnvoll sein könne.

□ Gabriele Bobka



Südpfalz die Wirtschaftsregion

49° N 8° O

ökonomisch attraktiv, landschaftlich reizvoll

49° N Südpfalz

Stadt Landau  
Martin Messemmer  
Tel. 06341 - 13 2000

Landkreis Germersheim  
Maria Farrenkopf  
Tel. 07274 - 53 218

Landkreis Südliche Weinstraße  
Klaus Müller  
Tel. 06341 - 940 451

www.suedpfalz.de

## STIMMEN ...

Der Abzug der französischen und amerikanischen Streitkräfte und die Bundeswehrstrukturreform stellt nicht nur Mannheim und Heidelberg, sondern auch Schwetzingen, Landau und den Landkreis Neckar-Odenwald vor erhebliche Herausforderungen. Die Chancen und Risiken werden dabei unterschiedlich beurteilt.



### OB Dr. René Pörtl

ist Jurist und seit 2008 im Amt. Im Mittelzentrum Schwetzingen leben 22.000 Einwohner.

„Ein Blick auf die Landkarte zeigt schon, wie wichtig das Thema Konversion für die Zukunftsentwicklung Schwetzingens ist. In enger Nachbarschaft zu Plankstadt und Oftersheim gibt es auf der Gemarkung praktisch keine Flächenreserven mehr für neue Entwicklungen. Mit dem Gelände des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks hat Schwetzingen einen guten Einstieg in die Konversion geschafft. Die amerikanischen Konversionen Kilbourne Kaserne und Tompkins Barracks bieten willkommene Chancen für die sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt. So könnten auf dem Kilbourne-Areal modellhaft Möglichkeiten für naturnahes Wohnen entstehen. Synergien mit dem nahen Stadtteil Hirschacker bieten sich an. Für die Entwicklung der Tompkins Barracks werden sich schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzungen anbieten. Dazu werden wir in Abstimmung mit allen Beteiligten, der Bevölkerung und den Betrieben Ideen entwickeln und uns auch die gebotene Zeit nehmen.“



### OB Dieter Schlimmer

ist Sozialpädagoge und seit 2008 im Amt. In Landau leben 43.810 Menschen.

„Der vollständige Abzug der französischen Streitkräfte hat Landau gewaltige Anstrengungen abverlangt: Nicht nur die enorme Freisetzung von Konversionsflächen und ihre Entwicklung, sondern auch ein nicht unbedeutender Bevölkerungsrückgang mit Wertschöpfungseinbußen und damit verbunden einschneidende Folgen für die Wirtschaft, den Arbeits- und Immobilienmarkt. Bei der Mangin Kaserne konnten wir mithilfe eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs im „Quartier Vauban“ sowohl die historisch wertvolle Bausubstanz erhalten, als auch neue städtische Wohnformen mit hoher Freiraumqualität ermöglichen. Eine einzigartige Kombination von Messeplatz, Gewerbepark, Bürostandort und Existenzgründerzentrum bietet die ehemalige Jeanne D'Arc Kaserne. Eine letzte Herausforderung, der wir uns aber gerne stellen, bleibt: Die frühere Kaserne Estienne et Foch dient uns als Schauplatz der Landesgartenschau 2014 sozusagen als Motor zur Entwicklung.“



### Landrat Dr. Achim Brötel

ist Jurist und seit 2005 im Amt. Zum Neckar-Odenwald-Kreis gehören 27 Städte und Gemeinden.

„Der Neckar-Odenwald-Kreis ist massiv von der Konversion betroffen. Seit 2005 sind allein bei uns durch strukturelle Entscheidungen der Politik über 3.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze verloren gegangen. Nur: Alles Jammern und Klagen hilft nichts. Die Dinge sind, wie sie nun einmal sind. Unser gemeinsamer Blick muss deshalb jetzt nach vorne gehen. Aus meiner Sicht ist es ganz entscheidend, dass es vor allem möglichst schnell konkrete Perspektiven gibt und sich das Ganze auch psychologisch nicht zu einer Abwärtsspirale entwickelt. Trotzdem darf man sich dabei keiner Illusion hingeben: Im ländlichen Raum ist Konversion immer deutlich mehr Risiko als Chance. Es ist ein Strukturwandel, der richtig wehtut. Unser großes Pfund sind allerdings die Menschen, die hier leben und arbeiten. Hier haben wir auch für Investoren Interessantes zu bieten. Wir nehmen die Herausforderung aktiv an und werden gemeinsam das Beste daraus machen.“



### QUARTIERSENTWICKLUNG Q6

Mitten in der Mannheimer City, in den Quadraten Q6 und Q7, errichtet die Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe als Projektentwickler und Bauherr bis zum Frühjahr 2016 für 295 Millionen Euro auf 16.480 Quadratmetern ein modernes Stadtquartier mit 153.000 Quadratmetern Bruttogeschosfläche. Es verbindet Event-Shopping, hochwertiges Wohnen in 90 Mietwohnungen, Arbeiten, Gesundheit und Fitness sowie ein Vier-Sterne-Superior-Hotel mit 216 Zimmern. Die beiden Quadrate werden dabei mit einer gläsernen Brücke verbunden, der öffentliche Raum dazwischen zu einer verkehrsfreien Flanierzone entwickelt. Die Fressgasse, die parallel zur Haupteinkaufsmeile Planken liegt, wird damit deutlich aufgewertet. Projektpartner sind für die Einzelhandels- und Gastronomiekonzeption sowie das Center-Management die ecm Einzelhandelskonzept- und Centermanagement in Mannheim, eine Tochter der Engelhorn-Gruppe, sowie für Architektur und Design das Mannheimer Büro Blocher Blocher Partners. „Mit dem neuen Stadtquartier wird Mannheims Rolle nicht nur als Einkaufsstadt gefestigt und weiterentwickelt. Die Innenstadt wird auch als urbaner Ort zum Ausgehen und Wohnen gestärkt“, stellt OB Peter Kurz fest. „Investitionen dieser Größenordnung sind nicht alltäglich. Besonders bemerkenswert ist, dass sich bei diesem Projekt mit Engelhorn und Scheidel einheimische Unternehmer engagieren“, sagt Gerhard Vogel, Präsident der IHK Rhein Neckar.

Das neue Quartier Q6 Q7 wird nach der Neugestaltung unter der Federführung von Heinz Scheidel und Richard Engelhorn deutlich zur Aufwertung der Mannheimer Innenstadt beitragen



Die Mannheimer Fressgasse gilt heute noch in weiten Teilen als 1B-Lage. Das neue Quartier Q6 Q7 wird zu einer deutlichen Aufwertung der Lage führen. Entlastung erfährt auch der Straßenverkehr, da die Zufahrt zum Parkhaus neu geregelt wird.

### HEIDELBERGS PREISWÜRDIGES QUARTIER AM TURM

Auf dem rund zehn Hektar großen Gelände der ehemaligen Waggonfabrik Fuchs, etwa zwei Kilometer südlich des Heidelberger Innenstadtkerns, entwickelte Hochtief Projektentwicklung (HTP) als Vorhabenträger ab Ende 2001 das „Quartier am Turm“. Später erwarb die Gesellschaft E+K Quartier am Turm 16.000 Quadratmeter des Areals für den Wohnungsbau. In mehreren Bauabschnitten entstanden auf mehr als 37.000 Quadratmetern Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten. Hinzu kommen rund 19.000 Quadratmeter Gewerbe- und Einzelhandelsfläche. Soziale Einrichtungen für Kinder, Jugendliche





und Senioren, ein Grünzug mit Spielplätzen und eine umfassend ausgebauten Infrastruktur ergänzen das neue Stadtviertel, dessen Name vom denkmalgeschützten Wasserturm am westlichen Rand des Quartiers rührt. Bei der Bebauung wurde der alte Gebietscharakter aufgenommen, wobei die Einfügung der historischen Fassadenteile der Fuchsschen Waggonfabrik in die neue Bebauung eine hohe Herausforderung darstellte. Aus der einstigen Fabrikantenvilla, einem 20er-Jahre-Gebäude im Bauhausstil, sowie einem Neubau schuf HTP den Bürokomplex Villa Fuchs. „Mit dem Quartier am Turm konnten wir eine der bislang größten innerstädtischen Entwicklungsmaßnahmen Baden-Württembergs realisieren. Die Herausforderung bei diesem Projekt lag vor allem in der Komplexität, da es sich nicht um eine einzelne Maßnahme handelte. Wir zählen dieses Projekt zu einem unserer erfolgreichsten. Es macht Freude, zu sehen, wie gut das Quartier angenommen und integriert ist“, erläutert Harald Meerße, Leiter HTP und formart Baden-Württemberg von Hochtief Solutions. Das Quartier wurde mit dem Deutschen Städtebaupreis, dem LEA-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung und beim Wettbewerb Wohnen im Kinderland Baden-Württemberg ausgezeichnet.

#### EIN KURFÜRST LÄSST GRÜSSEN

In der Heidelberger Kurfürsten-Anlage, zwischen Hauptbahnhof und Altstadt, realisiert Strabag Real Estate bis 2014 den Kurfürsten-Hof, ein Geschäftsgebäude mit Büroeinheiten, Hotel und Einzelhandelsflächen sowie einem Wohn- und Gewerbegebäude mit 84 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte. Bauherren sind die Projektgesellschaften Peka Entwicklungsgesellschaft und Quartier Kurfürsten-Anlage. Betreiber des „Holiday Inn Express Heidelberg City Centre“ wird die britische Foremost-Gruppe.  Gabriele Bobka



Das ehemalige Areal der Waggonfabrik Fuchs in Heidelberg-Rohrbach präsentiert sich heute als attraktives Wohn- und Gewerbegebiet, das durch eine ansprechende Architektur überzeugt.



## Stadtumbau Ludwigshafen Neue Impulse für unsere Stadt



HEUTE FÜR MORGEN

**Sprechen Sie mit uns!**  
Die W.E.G. ist der Ansprechpartner  
für Ihre Ideen

ENTWICKLUNG

# VON DER VISION ZUR REALITÄT

In Mannheim entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof das Glückstein-Quartier – auf einem 33 Hektar großen Areal aus nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen der Deutschen Bahn, Flächen der ehemaligen Gießerei der John-Deere-Werke und der Stadt. Es ist ein Dreiklang von Arbeiten, Wohnen und öffentlichem Leben.

Im Glückstein-Quartier werden erstmals die Klimaschutzziele der Stadt für ein ganzes Gebiet angewendet.



Mitten in der Stadt, mit direktem Anschluss an den Mannheimer Hauptbahnhof, eingebunden in viel Grün und mit fußläufiger Nähe zum Rhein – all dies bietet das Glückstein-Quartier. Auf 100.000 Quadratmetern Baufläche entstehen hier rund 285.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche, die Dienstleister, Wissenschaftseinrichtungen, hochwertiges Wohnen und umfangreiche Grünflächen vereinen. Im Endausbau schafft das Quartier Raum für rund 4.600 Arbeitsplätze und 1.500 Bewohner. „Die Kosten für die Infrastrukturmaßnahmen sind sehr hoch“, sagt Ottmar Schmitt, Leiter der Projektkoordination der Stadt Mannheim. Schließlich gelte es für einen Großteil der Flächen die Konversion von Bahn- und Industrieflächen zu bewältigen. Bereits vollendet sind der Victoria-Turm, die von Diring & Scheidel entwickelten Quartiere LanzCarré und Glückstein-Carré und das Mafinex-Technologiezentrum.

## START DER NÄCHSTEN PHASE

„In diesem Jahr steht nun die Realisierung des ‚Bürohauses Glückstein-Carré‘ mit rund 8.400 Quadratmetern Büromietfläche an, deren Vermarktung gerade läuft. Über das Nachbargrundstück des Lokschruppens, auf dem insgesamt rund 22.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche Büros und Wohnungen entstehen können, sind wir mit der Stadt Mannheim in fortgeschrittenen Verhandlungen“, sagt Heinz Scheidel, geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Diring & Scheidel. Der nächste große Abschnitt in der Entwicklung des Gesamtareals mit einer Fläche von rund 6,4 Hektar kann sukzessive in den nächsten Jahren bebaut werden, wenn die das Areal durchschneidende Bundesstraße verlegt ist. Geplant sind 120.000 Quadratmeter Bürofläche und 60.000 Quadratmeter Wohnfläche. „Um die städtebauliche Qualität des Quartiers auf einem hohen Standard zu sichern, werden wir für jedes Bauvorhaben Architekturwettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen durchführen“, erläutert Schmitt das Vorgehen.

□ Gabriele Bobka

WOHNUNGSMARKT

# STABIL MIT UNTERSCHIEDEN



Das ehemalige Schlosshotel in Heidelberg lässt die Grandezza alter Zeit wieder aufleben und verbindet sie mit moderner Technik und hochwertigem Wohnstandard.

Heidelberg ist der teuerste und beliebteste Wohnort. Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser zeigt hier eine dynamische Entwicklung und hat mit 66 Verkäufen und einem Umsatz von 90 Millionen Euro den höchsten Anteil (57 Prozent) am Gesamtumsatz der Region. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Umsatz um 50 Prozent. Die Spitzenmieten für Wohnungen lagen bei 12,80 bis 17,00 Euro pro Quadratmeter, die Vervielfältiger zwischen 18,2 und 21,0. In Mannheim waren sowohl die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser (101) als auch das Umsatzvolumen (50 Millionen Euro) im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Hintergrund dieser Entwicklung ist der Angebotsmangel, insbesondere in den sehr guten und guten Lagen. Die Spitzenmiete bewegte sich zwischen 10 und 13 Euro pro Quadratmeter, die Vervielfältiger zwischen 14,5 und 17,0. Die Stadt Ludwigshafen mit ihren knapp 164.000 Einwohnern ist stark durch die chemische Industrie (BASF) geprägt. Dies zeigt sich deutlich im Stadtbild mit

---

Dynamik in Heidelberg, Umsatzrückgang in Mannheim und Ludwigshafen – der Wohnungsmarkt der Metropolregion entwickelt sich differenziert.

---

Während nach Erhebungen von Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar bei Wohn- und Geschäftshäusern in der Metropolregion die Zahl der Transaktionen im Jahr 2010 mit 225 nahezu stabil auf Vorjahresniveau blieb, stieg das Umsatzvolumen auf 158 Millionen um zwölf Prozent an. Die Entwicklung in den drei zentralen Städten der Metropolregion verläuft allerdings unterschiedlich. Hei-

Greifen Sie kostenfrei auf neutrale und umfassende Datenbanken zu:

Kaufpreise



Mietpreise



Versteigerungen



Nebenkosten



Klicken Sie doch einfach mal vorbei oder besuchen Sie uns auf facebook!

**wohnpreis.de**

...was wohnen wirklich kostet

vielen Arbeiterquartieren und Werkswohnungen. Die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser stieg zwar auf 58 Objekte an, der Umsatz sank dagegen von 22 Millionen auf 18 Millionen Euro. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Objekt lag bei 310.000 Euro, die Spitzenmiete bei 8,00 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter und die Vervielfältiger bei 12,5 bis 13,5.

### MASSANZÜGE FÜR DIE BEWOHNER

„Die Welt tickt heute in Lebensstilen“, erläutert Peter Hettenbach, Geschäftsführer des Instituts für innovatives Bauen (IIB). Ob Traditionalist, Hedonist oder moderner Performer – all diese Gruppierungen hätten eigene Vorstellungen davon, wie man leben und wohnen möchte. Zudem gelte es zu bedenken, dass sich Zielgruppen und Lebensphasen veränderten. Maßanzüge für die Nachfrager statt Massenfertigung laute daher das Erfolgsrezept. Bauunternehmen und Projektentwickler könnten den vielfältigen Wohntrends mit unterschiedlichen Strategien entsprechen. Erfolg versprechen flexible Produkte oder die Fokussierung auf Nischenprodukte.

### WOHNEN IM SCHLOSS

Eine Zielgruppe, die urbane Strukturen, Individualität und Zentralität schätzt, hat der Wohnungsentwickler Hochtief Solutions formiert bei der Neugestaltung des früheren Schlosshotels in Heidelberg im

Im Jahr 1923 wurden die Hohenzollern-Höfe mit rund 180 Wohnungen für Angestellte der BASF erbaut. Bis 2016 werden sie saniert und modernisiert.



Visier. Im historischen Nachbau auf dem Fundament des 1875 errichteten Grandhotels und zwei Neubauten entstand eine Wohnanlage mit insgesamt 39 Eigentumswohnungen gehobener Ausstattung. Die Architektur ist das Ergebnis eines Ideenwettbewerbs von Hochtief Solutions und der Stadt Heidelberg, aus dem die Heidelberger Architekten Kessler De Jonge als Sieger hervorgingen. Die Heiz- und Kühlenergie wird durch eine geothermische Sole-Wasser-Wärmepumpe gewonnen. Der Energieverbrauch kann auf den KfW-Effizienzhaus-60-Standard reduziert werden. „Das ‚Schlosshotel Heidelberg‘ ist aus unserer Sicht eine ganz besondere Perle. Die exponierte Lage und die Aussicht sind einfach einmalig. Zu Beginn der Planungen sind wir noch davon ausgegangen, die ursprüngliche Fassade und das Sockelgeschoss erhalten zu können. Doch die Bausubstanz hatte durch den jahrelangen Leerstand stark gelitten und die Statik war ungenügend. So mussten wir auf einen kompletten Neubau setzen. Immerhin konnten wir den Sockelbereich mit seiner Sandsteinverkleidung originalgetreu wiederherstellen. Die Mühe und die drei Jahre Bauzeit haben sich gelohnt. Alle Wohnungen sind verkauft. Wir hätten sogar noch mehr anbieten können, so begehrt waren Lage und Objekt“, schildert Harald Meerße, Leiter HTP und formart

Baden-Württemberg von Hochtief Solutions, den Bauverlauf.

### DIE HOHENZOLLERN KOMMEN

Das BASF-Wohnungsunternehmen Luwoge wird bis 2016 in mehreren Bauabschnitten die ehemaligen Werkswohnungen des Chemiekonzerns im Ludwigshafener Stadtteil Friesenheim energetisch sanieren und in 200 Ein- bis Sieben-Zimmer-Wohnungen umwandeln. Das Wohnungsunternehmen investiert in die Hohenzollern-Höfe rund 15 Millionen Euro, noch einmal genauso viel übernehmen private Investoren. Die ersten 46 Wohnungen sollen in eineinhalb Jahren fertiggestellt werden. Um den Energiebedarf auf den aktuellen technischen Standard zu bringen, höheren Wohnkomfort herzustellen und gleichzeitig die Schmuckfassade zur Straße hin zu erhalten, erfolgt eine Innendämmung. Mit allen energetischen Maßnahmen wird die Energiebilanz des Gebäudes von rund 180 kWh/m<sup>2</sup>a auf 45 kWh/m<sup>2</sup>a nach der EnEV 2009 verbessert und gleichzeitig dem Denkmalschutz Rechnung getragen. Die Wohnanlage soll allen Zielgruppen, vom Single über die junge Familie mit und ohne Kinder, für Alleinerziehende bis hin zu Senioren gerecht werden. Fast alle Wohnungen haben barrierearme Grundrisse.

□ Gabriele Bobka



WEINGÜTER

## WEINPRODUKTION MIT MUSIK UND EVENTS

Die Meßmers setzen auf musische Unterstützung bei der Weinlagerung.

Die Südliche Weinstraße mit ihren rund 75 Winzerdörfern gehört zur Pfalz, die das zweitgrößte deutsche Weinanbaugebiet ist. Eines ihrer Spitzenweingüter ist das Weingut Meßmer in Burrweiler.

Die malerische 950-Seelen-Gemeinde Burrweiler liegt am Rande des Haardtgebirges und am Fuße des Annabergs. Im Weingut Meßmer, das in zweiter Generation vom Winzer Gregor Meßmer, seinem Bruder, dem Diplomwerbefachwirt Martin, und deren Ehefrauen geführt wird, gilt es neben den Weinbergen auch noch einen Abfüllbetrieb, eine Vinothek, ein Restaurant und vier Ferienwohnungen zu bewirtschaften.

### ÖKOLOGIE UND QUALITÄTSSICHERUNG

„Uns ist ein ökologischer Anbau sehr wichtig. So entfernen wir auch das Grün zwischen den Reben nicht per Spritzung, sondern fördern vielmehr die Sortenvielfalt der Kräuter. Unser Ziel ist es, von aktuell 30 auf 70 Arten steigern zu können“, erläutert Martin Meßmer. Probleme bereite den Winzern die Zunahme der Wetterkapriolen. Pro Jahr produziere das Gut von den 23 Hektar eigener Weinberge und den zugekauften Trauben von bis zu 10 Hektar 250.000 bis 300.000 Flaschen Wein. Daneben sind die Meßmers auch in der Sektverarbeitung tätig. Als Mitgliedsunternehmen im VDP haben sie sich im Sinne der Qualitätssicherung verpflichtet, weniger als 50 Hektoliter pro Hektar zu produzieren. Durchschnittlich werden ansonsten bis zu 70 Hektoliter pro Hektar hergestellt. „Bei uns werden die Weintrauben noch nach dem traditionellen Verfahren per Hand gelesen“, sagt Meßmer. „Um die Qualität zu erhöhen, legen wir schon am Stock statt zwei Rutenbögen nur noch eine Rute als Flachbogen aus. Weiterhin bleiben je nach Trockenheit



## KAUFEN ODER MIETEN – NATÜRLICH BEI DER LUWOGÉ!

Ihr direkter Draht  
**0800 60-95430**  
(gebührenfrei)

**LUWOGÉ**  
Das Wohnungsunternehmen der BASF  
[www.luwoge.de](http://www.luwoge.de)

Zuhause fühlen...





Das teilweise denkmalgeschützte Rittergut zur Rose wurde aufwendig saniert.

und Hitze oft nur an der sonnenzugewandten Seite die Blätter an der Rebe; auf der abgewandten Seite werden die Blätter entfernt, um eine schnellere Durchlüftung zu gewährleisten.“ Einige der Meßmerschen Weinberge weisen eine geologische Besonderheit auf. In den flacheren Weinbergslagen zur Rheinebene hin findet sich oft ein höherer Grundwasserspiegel, wodurch die Reben weniger tief wurzeln müssen, um sich mit Feuchtigkeit zu versorgen. Dadurch nehmen sie auch weniger Nährstoffe und Mineralien auf. In Burrweiler gibt es jedoch Lagen mit Schäwer, der bekanntesten Schieferlage der Pfalz. Es handelt sich um ein Verwitterungsgestein, das sich am Oberrheingraben-Einbruch aus tieferen Erdschichten nach oben aufgeschichtet hat und deshalb einen höheren Mineralgehalt aufweist. Durch die Hanglage direkt am Pfälzerwald sind die Rebwurzeln gezwungen, sich in der Tiefe ans Wasser hinzuarbeiten. Dies spiegelt sich mit einer ausgeprägten Mineralität in den Weinen wider.

#### WEINAUSBAU MIT MUSIK

Zum Weingut gehört eine rund 200 Quadratmeter große Halle für die Geräte, ein 300 Quadratmeter großes Kelterhaus, eine Abfüllanlage, pneumatische Pressen und unterschiedliche Weinkeller für die Fässer. Für den Barriqueausbau der Rotweine sind durchschnittlich 120 Fässer im Einsatz; dabei kann jedes Fass nur dreimal genutzt werden – ein nicht unerheblicher

Kostenfaktor. Alle Tanks sind mit Kühlplatten versehen, um die Gärung gezielt zwischen zehn und 20 Grad Celsius steuern zu können. Kosten verursachen neben dem Personal und den Aufwendungen für Flaschen, Korken und Etiketten die deutlich gestiegenen Ausgaben für das Marketing“, stellt Meßmer fest. Heute forderten die Käufer zunehmend einen Event-Verkauf. Zu diesem Zweck sei eigens eine Vinothek errichtet worden, in der themenorientierte Weinproben stattfänden. Geht man im Weingut Meßmer durch den Weinkeller, wird man von Musik begleitet. „Wein will auch im Keller gepflegt und sensibel behandelt sein. Wir beschäftigen uns schon eine ganze Weile mit energetischen Themen“, erklärt Meßmer. Energetische Schwingung sei überall und übertrage sich auf jede Materie, egal, ob flüssig oder in festem Zustand. „Mithilfe der Bioresonanz, einem Prinzip mit dem viele Heilpraktiker seit Jahren beachtliche Erfolge feiern, können wir feststellen welches Fass oder welcher Wein welche Musik hören möchte“, so Meßmer. Dieses Prinzip komme jetzt bereits seit über sieben Jahren zum Einsatz und zeige imposante Ergebnisse. „Natürlich können wir aus einem mittelmäßigen Wein kein großes Gewächs machen, aber wir sind fest davon überzeugt, dass die Weine bekömmlicher, balancierter und ausgewogener werden“, versichert Meßmer.

#### MIT RITTERN SPEISEN UND TRINKEN

Im Jahr 2006 haben die Meßmers das teilweise denkmalgeschützte Rittergut zur Rose, dessen älteste Bauteile aus dem Jahr 1680 stammen, erworben, aufwendig saniert und mit einem Neubau für Küche, Büros, Lagerräume und Zimmer für die Servicekräfte ergänzt. Die Verbindung zum Altbau ist durch einen architektonisch gelungenen gläsernen Steg hergestellt. „Wir haben zwar einen ausgezeichneten Koch und zuverlässiges Personal, könnten uns aber durchaus vorstellen, das Haus an einen engagierten Betreiber oder Investor abzugeben – schließlich sind wir Winzer und keine Restaurantfachleute“, sagt Meßmer. Dieser könne das Restaurant auch durch ein Hotel erweitern. Die Nachfrage nach Betten sei hoch, das Angebot längst nicht ausreichend.

□ Gabriele Bobka

#### Die Weinproduktion der VDP-Mitglieder 2011

Der Gesamtabsatz der 200 Mitgliedsunternehmen des Verbands Deutscher Prädikats- und Qualitätsweingüter (VDP) betrug im Jahr 2011 rund 32.000.000 Flaschen (in 0,75 Liter); das Gesamtvolumen rund 270 Millionen Euro. Motor ist das Spitzenweissegment der ersten Lage. Die VDP-Gesamtrebfläche umfasst 4.900 Hektar, auf der durchschnittlich 53 Hektoliter pro Hektar erzeugt wurden. Davon wurden 80 Prozent im Inland abgesetzt. Aufstrebende Märkte wie China, Kanada, Russland, Japan, Schweiz gewinnen an Bedeutung.

## TRENDS

## UNGLEICHE ENTWICKLUNG

Die Metropolregion erweist sich als attraktiver Markt – für Käufer und Investoren. Allerdings ist die Entwicklung nicht für alle Standorte gleichermaßen positiv.

Die Spitzenhandelsmieten in den 1a-Lagen der Heidelberger Innenstadt sind laut Marktbericht von Lührmann in den vergangenen zehn Jahren um rund 20 Prozent gestiegen. „Die Miete für ein 80 bis 120 Quadratmeter großes Ladenlokal kann nunmehr bis zu 115 Euro pro Quadratmeter betragen“, sagt der für Heidelberg zuständige Lührmann-Geschäftsführer Hendrik Poggemann. Im gleichen Zeitraum verbuchten Immobilieneigentümer eine ähnlich hohe Wertsteigerung ihrer Geschäftshäuser von rund 19 Prozent. Der Einzelhandelsstandort Mannheim punktet als wichtigste Einkaufsmetropole in der Metropolregion mit einer Einzelhandelszentralität von 138,8. „Das anhaltende Up-Trading der beiden zentralen Einkaufsstraßen und der angrenzenden Quadrate sowie die aufwendigen Renovierungen der Fußgängerzonen werden den gesamten Mannheimer Innenstadtbereich sowie insbesondere die Planken weiter stärken“, prognostiziert

Manfred Schalk, Geschäftsführer des Maklerhauses Comfort. Damit wächst die Attraktivität für Investoren weiter. Die Miete für ein Ladenlokal zwischen 80 und 120 Quadratmeter Verkaufsfläche betrage aktuell 145 Euro pro Quadratmeter. Für Flächen mit einer Größe von 300 bis 500 Quadratmeter liegen die Mieten bei 90 Euro pro Quadratmeter. Gesuche

nach Ladenlokalen in 1A-Lagen treffen auf ein ebenso begrenztes Angebot wie nach Geschäftshäusern als Kapitalanlage, was die Preise hoch und die Anfangsrenditen eher gering hält. Die Fußgängerzone von Ludwigshafen kämpft mit hohen Leerständen. 18.000 Quadratmeter Verkaufsfläche sind nach Angaben der Stadt hier derzeit frei. Besonders betroffen vom Abzug der Händler aus der Innenstadt ist offenbar die Haupteinkaufsmeile Bismarckstraße. Diese Sorgen hat man im 2010 eröffneten ECE-Shoppingcenter Rhein-Galerie nicht. Um Ludwigshafen als Einkaufsstandort wieder aufzuwerten, erstellt die Stadtverwaltung derzeit ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dieses sieht vor, dezentrale Standorte zu begrenzen und durch klare Sortimentsvorgaben potenzielle Standorte vorzuschlagen. □ Gabriele Bobka

Die Rhein-Galerie lädt nicht nur zum Shoppen ein, sondern vermittelt im Sommer auch Strand-Feeling.



**HOHENZOLLERN-HÖFE**

STILVOLL – LEBENSWERT – ENERGETISCH

So kann Ihr künftiges Zuhause  
in Ludwigshafen-Friesenheim aussehen!

**Abschreibung im Denkmalschutz –  
eine attraktive Fördermöglichkeit!**

Haben Sie Interesse? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**0800 60-95430**  
(gebührenfrei)

[www.hohenzollern-hoefe.de](http://www.hohenzollern-hoefe.de)

**LUWOG**

• BASF Gruppe

NATIONALE  
STADT  
ENTREPRENEURSHIP  
POLITIK

## STIMMEN ...

**Immobilien weisen sehr unterschiedliche Charaktere hinsichtlich Lage, Nutzung und Anforderungen auf. Als ihre „guten Geister“ dienen Unternehmen in der Projektentwicklung oder dem Management von unternehmenseigenen oder kirchlichen Liegenschaften. Dabei spielen Nachhaltigkeit, Flexibilität und Marktorientierung eine wichtige Rolle.**

**Robert Bambach:** Die Metropolregion Rhein-Neckar ist wegen ihrer wirtschaftlichen Eckdaten und Zukunftsprognosen für uns als Projektentwickler interessant. Aus diesem Grund sind wir ja auch schon seit einigen Jahren in dieser Region aktiv. Insbesondere Heidelberg lag dabei in unserem Fokus. Hier haben wir mit dem Bürokomplex X-House sowie dem Quartier am Turm einen wesentlichen Beitrag zur innerstädtischen Entwicklung geleistet. Dabei legen wir großen Wert auf die Qualität und die Nachhaltigkeit unserer Entwicklungen. Auch an anderen Standorten, wie zum Beispiel Mannheim, haben wir uns engagiert. Dennoch darf man diese Region nicht gleichsetzen mit den klassischen Immobilienhochburgen. Die Herausforderung für einen Projektentwickler liegt deshalb darin, Projekte mit einem dem Markt angemessenen Volumen und einem entsprechenden Angebot zu realisieren. Daher haben wir die Region weiterhin im Blick und prüfen immer wieder die eine oder andere Möglichkeit.

**Dr. Stefan Beretitsch:** Die besondere Herausforderung beim Corporate Real Estate Management ist die Ausrichtung der Immobilienstrategie auf die Strategie des Unternehmens. Veränderungen innerhalb globaler Strukturen und Produktpaletten, hohes Kostenbewusstsein und steigender Liquiditätsbedarf führen zu wachsendem Druck auf Unternehmen und zu komplexeren Anforderungen an die Unternehmensimmobilien. Das Immobilienportfolio mit seinem „statischen“ Charakter soll möglichst „flexibel“ den fortschreitenden Veränderungen der Arbeitswelt angepasst werden. Ohne ein strukturiertes Portfolio und ohne die aktuelle Kenntnis um Flächen und Kosten der Bestände ist das jedoch schwierig, insbesondere deshalb, weil Portfolioveränderungen im Immobilienbereich oft sehr kurzfristig erfolgen müssen. Darum ist es unerlässlich, Unternehmensimmobilien als unternehmerische Ressource zu nutzen und diese erfolgs- und vermögenswirksam zu managen.

**Ingo Strugalla:** Das Management von kirchlichen Liegenschaften weist einige Besonderheiten auf, die mit dem Kirchenrecht und der besonderen Beschaffenheit der Liegenschaften zusammenhängen. Der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) obliegt es dabei, sich um die bauliche Unterhaltung von 85 Kirchen und 41 Pfarrhäusern im Bereich der Evangelischen Landeskirche in Baden zu kümmern. Der Umfang der aufzubringenden Leistungen ist für jede einzelne Kirche in einem historischen Baulastenbeschrieb festgehalten. Eigentümer der Objekte sind in der Regel aber die einzelnen Kirchengemeinden. Auch die Entscheidungsstruktur der Kirchen als „synodal“ verfasste Institutionen ist weitgehend von den Gemeinden her aufgebaut. Die erforderlichen Einnahmen erzielt die ESPS durch Vermietung und Verpachtung von Erbbaugrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen, rund 850 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie aus dem unternehmerisch geführten Forstbetrieb.



**Robert Bambach**  
Geschäftsführer von Hochtief  
Projektentwicklung



**Dr. Stefan Beretitsch**  
Geschäftsführer der ABB  
Grundbesitz GmbH



**Ingo Strugalla**  
Geschäftsführender Vorstand der Evangelischen  
Stiftung Pflege Schönau



BÜROIMMOBILIENMARKT

## BOOMENDER MARKT MIT WENIG LEERSTAND

Der Büroimmobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelt sich positiv. Die Leerstandsdaten sind erstaunlich niedrig. Bezogen auf den Mietpreis reichen Heidelberg und Mannheim an Stuttgart und Frankfurt heran.

Die gute konjunkturelle Lage hat dem Markt für Büroflächen in der Region Rhein-Neckar ein herausragendes Jahresergebnis 2011 beschert. Mit rund

124.500 Quadratmeter Flächenumsatz wurde nach Angaben von Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar in den drei großen Städten Mannheim, Hei-

delberg und Ludwigshafen das ebenfalls schon sehr gute Vorjahresergebnis um 8,4 Prozent übertroffen. Der Mannheimer Büromarkt erzielte im Jahr 2011 einen Flächenumsatz von rund 74.500 Quadratmetern. Die Bürospitzenmieten sind erneut leicht gestiegen und lagen für moderne Flächen in sehr guten Lagen der City und Oststadt bei 14 Euro pro Quadratmeter und am Cityrand bei 12,70 Euro pro Quadratmeter. Der Leerstand hat sich weiter um nahezu zehn Prozent auf rund 118.000 Quadratmeter verringert. Moderne Büroräume in guten Lagen weisen so gut wie keine Leerstände auf. 2012 werden es 6.300 Quadratmeter sein, die aber bereits komplett vermietet sind. „Insgesamt besteht in Mannheim also ein signifikanter Mangel an neuem oder attraktiv



Der Projektentwickler Unmüßig errichtet in Heidelberg das Bürogebäude Stadt-Tor.

### Ihr neues Zuhause

Wir bieten Ihnen umfangreiche Gewerbe- und Wohnbauflächen nach Bedarf mit zentraler geografischer Lage und optimalen Verkehrsverbindungen.

Eine runde Sache!  
**Ein Dorf im Einklang**  
 - Wohnen, Leben und Arbeiten im Gleichgewicht -



Rathausplatz 1 | 67454 Haßloch  
 www.hassloch.de

Telefon 06324 / 935-346  
 Telefon 06324 / 935-276



Das SkyLabs beherbergt bald Kreative.

modernisiertem Büroraum“, stellt Julian Balck, Mitglied der Geschäftsleitung von Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar, fest. „Die altbekannte und seit Langem als gültig vertretene Erfolgsregel ‚Lage, Lage, Lage‘ für Immobilieninvestitionen ist ins Wanken geraten“, so Balck. Vieles spreche für eine Korrektur dieser Grundregel, besonders wenn man die Entwicklung der Büromieten, Leerstände und Investment-Transaktionen nach A- und B-Lagen differenziere. Neben der Lage seien vor allem die Mieterzufriedenheit und die Gebäudequalität für den Geschäftserfolg ausschlaggebend. In Ludwigshafen besteht eine untypische Situation bei den Mieten, so Balck. Die höchsten Preise werden nicht in der eigentlichen Innenstadt (9,00 Euro/Quadratmeter), sondern mit 9,50 Euro pro Quadratmeter am Cityrand er-

Das MAFINEX-Technologiezentrum im Mannheimer Glückstein-Quartier unterstützt Existenzgründer.



zielt. Hier ist eine Erweiterung der Bürolage City hin zum Rheinufer Süd zu verzeichnen.

#### DIE BAHNSTADT HAT POTENZIAL

Auf dem Heidelberger Büromarkt wurden nach Angabe von Rich Immobilien 2011 rund 38.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt und damit etwas mehr als im Vorjahr. „Für 2012 gehen wir wiederum von einem stabilen oder sogar leicht steigenden Büroflächenumsatz aus“, so das Maklerhaus. Steigerungspotenziale böten sich insbesondere bei Mietvertragsabschlüssen im Bereich der Bahnstadt. Die Durchschnittsmiete stieg von 10,90 auf 11,20 Euro pro Quadratmeter, die Spitzenmiete fiel leicht von 14,80 auf 14,50 Euro pro Quadratmeter. „Spitzenmieten über 13,00 Euro pro Quadratmeter können unserer Einschätzung nach auch 2012 bei hochwertigen Neubauprojekten in Innenstadtlagen und in der Bahnstadt realisiert werden“, so das Maklerhaus.

#### WISSENSCHAFT IN PROMINENTER LAGE

In der Heidelberger Bahnstadt, dem aktuell größten Stadtentwicklungsprojekt, realisiert die Max-Jarecki-Stiftung das Labor- und Bürogebäude SkyLabs. Auf einem 7.400 Quadratmeter großen Baufeld im Herzen des neuen Wissenschafts-Campus entsteht ein viergeschossiger Neubaukomplex mit einer Mietfläche von rund 19.000 Quadratmetern. Das Heidelberger Unternehmen FOM Real Estate ist verantwortlich für die Projektsteue-

rung, für die Architektur zeichnet das Mannheimer Büro Fischer Architekten verantwortlich. Die Max-Jarecki-Stiftung als Bauherrin investiert eine Spende von rund 60 Millionen Euro in das Projekt. Im Gebäude, das aus zwei langen „Armen“ sowie einem Zwischenbau mit Turm besteht, sollen Unternehmen aus den Bereichen Biotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnologie, Energie- und Umweltwissenschaften angesiedelt werden.

#### GRÜNDER IM BLICK

Technologisch orientierten Existenzgründern und jungen, innovativen Unternehmen bietet das im Mannheimer Glückstein-Quartier entstandene MAFINEX-Technologiezentrum Unterstützung für die ersten Jahre. Es soll 2013 erweitert werden. „Existenzgründungen stehen am Anfang ihrer unternehmerischen Laufbahn. Es gibt keine Routinen und Erfahrungen, auf die zurückgegriffen werden kann“, weiß Leiterin Claudia Rabe. Start-ups seien deshalb auf alles angewiesen, was ihnen den Weg in die Selbstständigkeit erleichtere. Hinsichtlich des Standorts der Immobilie könnten das kurze Wege zu Dienstleistern, Partnern oder Zulieferern sein, eine gute Verkehrsanbindung oder – je nach Branche – eine zentrale Lage. Das Technologiezentrum biete neben der zentralen Lage direkt beim Hauptbahnhof eine sehr flexible Gestaltung der Bürogrößen und Hausmeisterdienste.

#### EIN TOR ZUR STADT

Ebenfalls in der Heidelberger Bahnstadt errichtet der Freiburger Bauträger Unmüßig das Büroprojekt „Stadt-Tor“. Das 30 Millionen Euro teure Projekt auf dem Baufeld S2 in der Speyerer Straße/Am Langen Anger umfasst rund 10.000 Quadratmeter Miet- und Nutzfläche. Hauptmieter auf 4.000 Quadratmeter Mietfläche wird die i+o Industrieplanung + Organisation. Weitere Flächen wurden an die IT-Firma pit-cup GmbH sowie die DZwei Büro + Einrichtung GmbH vermietet. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2013 geplant.

□ Gabriele Bobka

## VIELFALT ALS AUFGABE

Die BASF mit ihren etwa 111.000 Mitarbeitern, sechs Verbund- und rund 370 Produktionsstandorten weltweit zählt zu den führenden Chemieunternehmen der Welt. Für Werner Regenberg prägen vielfältige Nutzungen und Internationalität der Standorte die Anforderungen an das Immobilienmanagement.



### Zur Person

Dr. Werner Regenberg ist Leiter Standortmanagement der BASF SE. Betriebliche Immobilien sind für ihn kein Selbstzweck, sondern „Mittel zum Zweck.“ Die Immobilienstrategie leitet sich daher von der Unternehmensstrategie ab. Die Aufgabe eines gut aufgestellten Corporate Real Estate Management sieht er darin, die Stützprozesse sowie Stützaufgaben möglichst effizient, professionell und kostengünstig zu organisieren.

**Viele Nutzungsarten, Streuung über fast 50 Länder – die Eigenarten des BASF-Immobilienportfolios. Welche Aufgaben gibt es für das Corporate Real Estate Management?**

**Regenberg:** Die hohe Verschiedenartigkeit unserer Immobilien wie auch deren regionale Streuung stellen uns in der Tat vor große Herausforderungen. Wir sind stolz, eines

[www.strabag-real-estate.com](http://www.strabag-real-estate.com)



### DYNAMIK AUF GUTEM FUNDAMENT

Wir realisieren am Standort Kurfürsten-Anlage in Heidelberg eine nachhaltige Multi-Use-Immobilie mit hochwertigen Büroflächen, attraktivem Einzelhandel sowie einem modernen Hotel mit internationalem Standard. Fertigstellung Anfang 2014. Wir bieten nachhaltige Arbeitswelten so lange der Vorrat reicht.

**STRABAG Real Estate GmbH**, Bereich Freiburg  
Bereichsleiter Martin Lauble  
Schnewlinstraße 10, 79098 Freiburg  
Tel. +49 761 45904-0, Fax +49 761 45904-24

**STRABAG**

der wenigen derart global aktiven Unternehmen zu sein, die einen vollständigen Überblick über die Zahl und die Art der einzelnen Liegenschaften haben – vom kleinen Drei-Mann-Vertriebsbüro bis zum großen Chemiewerk. Diesen Überblick in einem sich ständig ändernden Unternehmen zu behalten, ist schon eine Herausforderung an sich. Des Weiteren sind wir beim Vertragsmanagement mit einer Vielzahl von sehr unterschiedlichen Rechtssystemen konfrontiert. Auch haben wir immer wieder bei Benchmarks mit der Vergleichbarkeit von ermittelten Daten zu kämpfen. Ein Quadratmeter Mietfläche in Deutschland nach gif oder DIN 277 ist mit den Gegebenheiten in anderen Ländern – auch schon in Europa – nicht gleichzusetzen. Wir mussten also auch lernen, aus globaler Portfoliperspektive mit Unschärfen zu leben.

**Teile der BASF-Verwaltung werden von Ludwigshafen nach Mannheim verlagert. Der Konzern mietete dafür rund 26.200 Quadratmeter Bürofläche an. Welche Überlegungen stehen hinter dem Sprung über den Rhein?**

**Regenberg:** Nach einer gründlichen Prüfung von verschiedenen Immobilienangeboten in der Metropolregion Rhein-Neckar haben wir uns für den Bürokomplex R 64 in Mannheim-Neckarau entschieden. Es handelt sich dabei um eine konkrete und objektbezogene Einzelfallentscheidung der BASF, die die aktuellen Erfordernisse hinsichtlich

Flächenangebot und zeitlicher Verfügbarkeit berücksichtigt hat.

**Ihre Business-Einheit bietet Leistungen über den kompletten Lebenszyklus der Corporates an. Im Bereich Facility Management arbeiten Sie dabei mit Bilfinger Berger, Johnson Controls und Faceo zusammen. Gehört dieser Bereich für Sie weniger zum Kerngeschäft?**

**Regenberg:** Das Kerngeschäft der BASF ist die Chemie – von der Forschung über die Produktion bis hin zum Vertrieb. Das Immobilienmanagement ist also kein Kerngeschäft, sondern eine kerngeschäftsunterstützende Funktion. Damit leiten sich die Vorgaben des Immobilienmanagements aus der – kerngeschäftsgetriebenen – Unternehmensstrategie ab. Das ist der große Unterschied zwischen dem betrieblichen Immobilienmanagement, auch Corporate Real Estate Management (CREM) genannt, und dem Immobilienmanagement bei institutionellen Immobilieninvestoren. Teil der Aufgabe eines gut aufgestellten CREM sollte immer sein, die Stützprozesse sowie Stützaufgaben möglichst effizient, professionell und kostengünstig zu organisieren. Dazu gehören gerade im Facility Management erfahrene, breit aufgestellte und starke Partner. Für diese ist die Dienstleistung rund um die Immobilie wiederum Kerngeschäft. Und hier schließt sich der Kreis.

**Das denkmalgeschützte BASF-Hochhaus aus den 1950er-Jahren soll saniert werden. Welche Maßnahmen sind konkret geplant und welche Schwierigkeiten gilt es dabei zu bewältigen?**

**Regenberg:** Ein von der BASF in Auftrag gegebenes Expertengutachten hat einen umfassenden Sanierungsbedarf insbesondere der Außenfassade für das Friedrich-Engelhorn-Haus aufgezeigt. Der Umfang des Sanierungsbedarfs und ein Sanierungskonzept werden jetzt im Detail ausgearbeitet. Eine Entscheidung über das weitere Vorgehen ist noch nicht gefallen. Ab Mitte April 2012 werden die rund 800 Mitarbeiter das Hochhaus sukzessive räumen und zum Großteil in den von der BASF angemieteten Bürokomplex R 64 in Mannheim-Neckarau ziehen.

**BASF will bis Ende 2015 bis zu zehn Milliarden Euro in den Heimatstandort Ludwigshafen investieren. Gibt es schon konkrete Pläne, und welche Standortqualitäten sprechen für diese Entscheidung?**

**Regenberg:** Im Rahmen der laufenden Standortvereinbarung hatten Unternehmensleitung und Arbeitnehmervertretung unter anderem Ende 2010 beschlossen, bis Ende 2015 insgesamt neun bis zehn Milliarden Euro für die Zukunftsfähigkeit des Standorts aufzuwenden. Neben Forschungs- und Entwicklungsaufwendungen sind rund zwei Drittel der Ausgaben dafür vorgesehen, den Standort Ludwigshafen durch Investitionen, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen technisch und organisatorisch auf bestmöglichem Stand zu halten. □ Gabriele Bobka



Dias Stammwerk des Chemiekonzerns BASF



GEWERBE

## SYNERGIEPOTENZIAL FÜR GEWERBE UND INDUSTRIE

Für Unternehmen bieten Kauf oder Anmietung von Flächen in einem Gewerbepark den Vorteil einer gemeinsamen – und damit kostengünstigen – Nutzung der Infrastruktur und des Synergiepotenzials durch die Standortagglomeration.

Neben einzelnen Gewerbeflächen stellen einige Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar Betrieben auch zusammengehörige Flächen innerhalb eines Gewerbeparks zur Verfügung. Gewerbeparks sind nach einem einheitlichen Konzept erschlossen und realisiert, werden professionell gemanagt, und sind durch ansprechende Frei- und Grünflächengestaltungen meist attraktiver als

traditionelle Gewerbegebiete. Angesichts zunehmenden Nutzungsdrucks auf die Flächen, der Verschärfung interkommunaler und regionaler Konkurrenz durch die international agierenden Unternehmen und steigender Wohnraum- und Erholungsansprüche agieren die Kommunen bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten verstärkt über interkommunale Kooperationen.

### WIESLOCH UND WALLDORF AUF VEREINTE R FLÄCHE

Im Rahmen einer interkommunalen Kooperation arbeiten die beiden Städte Wiesloch und Walldorf in ihrem 50.000 Quadratmeter großen Kultur- und Gewerbepark MetropolPark Wiesloch-Walldorf zusammen. Zentral rund um den Bahnhof der beiden Gemeinden gelegen, ist der Park verkehrstechnisch per Bahn und den Autobahnen A5 und A6 bestens an die Metropolregion Rhein-Neckar angebunden. Aktuell wird ein zweigeschossiges Parkhaus angebaut, auf dessen Oberdeck ein zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) entsteht. Das gut ausgebaute öffentliche Nahverkehrsnetz verbindet den MetropolPark mit den Innenstädten sowie mit den Gemein-

[www.metropolpark.de](http://www.metropolpark.de)

## Mittendrin!

- Wachstumsstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar mit 50.000 m<sup>2</sup> Fläche
- Nachbarschaft zu den Weltfirmen SAP AG, Heidelberger Druckmaschinen AG und MLP AG
- optimale Verkehrsanbindung

**MetropolPark**  
Wiesloch-Walldorf



Im interkommunalen Gewerbe- und Technologiepark Tech-N-O bei Moosbach kann die Grundstücksgröße flexibel an den Bedarf angepasst werden.

den im Umland. In unmittelbarer Nähe befinden sich Unternehmen von Welt-rang wie SAP, die Heidelberger Druck-maschinen sowie der Finanzdienstleis-ter MLP. Im Gewerbepark selbst haben sich bereits attraktive Mittelständler angesiedelt, unter anderem aus dem Be-reich Umwelttechnologie und aus den Kreativbranchen. Die Grünflächen im Park und die Wiesen und Wälder in der näheren Umgebung ermöglichen einen erholsamen Ausgleich. „Die exponierte Lage erfordert eine hohe städtebauliche Qualität, die sich auch in der Architektur der Gebäude widerspiegeln sollte“, erläu-tert Wieslochs Oberbürgermeister Franz Schaidhammer. Die Investitionen in den Ausbau des MetropolParks seien über die Ansiedlung von Unternehmen eine Investition in die Zukunft. In den beiden Gemeinden bestehe vor allem ein Man-

gel an Flächen in der Größenordnung 100 bis 200 und 500 bis 1.000 Quadrat-metern. Da bis auf die Flächen im Me-tropolPark nur noch wenige hochwertige Flächen zur Verfügung ständen, richte sich das Angebot des Parks vor allem an Firmen mit einer hohen Flächenproduktivität. „Wir bieten Unternehmen flexible Konzepte hinsichtlich Größe, Bebauung und Gestaltung. Bei der Standortent-wicklung legen wir Wert auf partner-schaftliche Zusammenarbeit mit unseren Investoren“, versichert auch Walldorfs Bürgermeisterin Christiane Staab.

#### TECH-N-O BEI MOSBACH

Offenheit, Flexibilität und profession-elle Unterstützung lautet das Motto, mit dem der interkommunale Gewerbe- und Technologiepark Tech-N-O bei Mosbach gemanagt wird. Betrieben

wird er von einem Zweckverband dem die Stadt Mosbach und die Gemeinden Obrigheim, Haßmersheim, Neckarzim-mern und Schwarzach angehören. „Von dem Gebiet mit einer Gesamtfläche von 40 Hektar wurden in einem ersten Bau-abschnitt 26 Hektar erschlossen“, berich-tet Geschäftsführer Alfred Schumacher. Die jeweiligen Grundstücke seien dabei nach einem Modulsystem eingeteilt, die Module ließen sich in Einheiten auftei-len oder beliebig zusammenfassen, die kleinste Einheit hat eine Größe von 1.600 Quadratmeter. Da das Planungsrecht beim Zweckverband und das Baurecht bei der Stadt Mosbach liege, könne ein Unternehmen schnell und unkompliziert die notwendigen Bauten realisieren. Darüber hinaus stehe das Management den Firmen auch mit umfassenden Be-ratungs- und Serviceleistungen zur Seite. Der Schwerpunkt der bereits angesied-elten Unternehmen liegt bei Zuliefe-rern und Firmen im Kontext der Auto-mobilindustrie. „Hier können sich aber Gewerbe und Industrie aller Art ansie-deln“, so Schumacher. Ausgeschlossen sei lediglich großflächiger Einzelhandel. Neben einem günstigen Grundstücks-preis und einem niedrigen Gewerbe-steuerhebesatz punkte der Standort noch mit günstigen Ansiedlungskonditionen, einem Glasfaseranschluss für schnelle Datenübertragung, guter Verkehrs-anbindung und nicht zuletzt der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

□ Gabriele Bobka



Im MetropolPark haben sich zahlreiche Firmen der Umwelttechnologie und der Kreativ-Branche angesiedelt.



LOGISTIK

## VERNETZTE VERKEHRSWELT

Die internationale Verknüpfung der Wirtschaftsräume und die Produktion „on demand“ erfordern sämtliche Verkehrswege. Die Metropolregion Rhein-Neckar ist mit Anbindungen an Straße, Schiene, Wasser und Luft gut gerüstet.

Im ersten Quartal wurden auf dem deutschen Lager- und Logistikflächenmarkt nach Erhebungen von Jones Lang LaSalle (JLL) außerhalb der Big-5-Ballungsräume rund 703.000 Quadratmetern umgesetzt. Die Region Rhein-Neckar erwies sich als stärkster Magnet: Flächen mit einem Volumen von insgesamt rund 158.000 Quadratmetern wurden hier von Nutzern angemietet oder für den Eigenbedarf gebaut. „Für den weiteren Jahresverlauf gilt es zu beobachten, ob sich der Trend der letzten Jahre zum Outsourcing der Immobilie weiter zurückdreht in Richtung Eigennutzerentwicklung. Bei Laufzeiten ab zehn Jahren ist es angesichts der niedrigen Zinsen unter Umständen wirtschaftlicher, die Immobilie im Eigentum zu haben“, sagt Rainer Koepke, Leiter Industrie Immobilien JLL Deutschland. Der Immobilienmarktbericht der Gesellschaft Metropolregion Rhein-Neckar, der in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) erstellt wurde, weist für das vergangene Jahr 28 Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 9,3 Millionen Quadratmeter aus. Davon sind 2,4 Millionen Quadratmeter oder 26 Prozent noch unbebaut und kurzfristig verfügbar. Die Kaufpreise für voll erschlossene Ge-

Foto: DB AG/Thomas Rittelmann

# TECH·N·O



## Chefs gesucht!

- Niedriger Gewerbesteuersatz
- EU-Strukturförderung
- Verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar, direkt an der B 292
- Unkomplizierte Abwicklung Ihrer Bauanfrage
- Perfektes Umfeld für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleister
- Produktion rund um die Uhr

Ansprechpartner: Alfred Schumacher  
 E-Mail: [marketing@tech-n-o.de](mailto:marketing@tech-n-o.de)  
 Tel.: 06261 82-470, Fax: 82-480  
[www.tech-n-o.de](http://www.tech-n-o.de)

**41 €/m<sup>2</sup> für voll erschlossenes Gewerbebauland**

werbegrundstücke im Kern des Verdichtungsraums bewegten sich zwischen 100 und 200 Euro pro Quadratmeter. Im suburbanen Raum werden Preise zwischen 70 und 100 Euro aufgerufen, in der Peripherie fallen – bei teilweise sehr gutem Verkehrsanschluss – durchschnittlich 50 Euro an. Die Bautätigkeit in Logistik- und Produktionsimmobilien ist im Vergleich zum Jahr 2010 gestiegen.

### SCHWETZINGEN SETZT AUF SPORT

Wo früher Züge der Deutschen Bahn repariert wurden und über Jahrzehnte eine Vielzahl von Menschen beschäftigt war, wird jetzt nach über 20-jähriger Brache wieder neues Leben einkehren. Der französische Sportartikelhersteller Decathlon wird dort für 40 Millionen Euro ein Distributionszentrum für Deutschland errichten. In einem ersten Schritt ist eine Logistikhalle mit rund 30.000 Quadratmetern geplant. Das Unternehmen hat für das Logistikprojekt von Aurelis Real Estate den zwölf Hektar großen nördlichen Teil des Bahnareals erworben. „Schwetzingen war für unseren ersten Logistikstandort in Deutschland die erste Wahl. Dafür sprechen die zentrale Lage im Rhein-Neckar-Dreieck und die hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A5 und A6, aber auch die Verbindung zu einer Stadt wie Schwetzingen, die insgesamt viele Qualitäten mitbringt. Deshalb haben wir den Grundstückserwerb auch so ausgelegt, dass wir am Standort noch wachsen können“, sagt Recep Sari, Expansionsleiter Baden-Württemberg der Decathlon Deutschland Unternehmensentwicklungsgesellschaft. „Wir haben gemeinsam mit der Stadt über mehrere Jahre Planungsentwürfe mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände entwickelt. Diese Entwürfe haben wir von Fachgutachtern intensiv prüfen lassen. Eindeutiges Ergebnis des Prozesses ist die gute Eignung als Logistikstandort, denn die Verkehrsanbindung ist perfekt“, stellt Thaddäus Zajac fest, als Aurelis-Geschäftsführer für die Region Mitte und damit auch für Baden-Württemberg verantwortlich. Der zwischen der Stadt Schwetzingen und Aurelis abgeschlos-

sene städtebauliche Vertrag legt unter anderem recht umfangreiche Erschließungsleistungen fest.

### MULTI-USER-LOGISTIKANLAGE IN LORSCH

In Lorsch entwickelt Panattoni Europe bis Mitte des Jahres eine 12.400 Quadratmeter große Logistikhalle für die Rudolph Logistik Gruppe, welche die Halle mieten wird. Das Projekt wird im Rahmen des Joint Ventures zwischen Panattoni und Pramerica Real Estate Investors entwickelt. Die Rudolph Logistik Gruppe wird mit der neuen Halle ihren Standort Lorsch erweitern. Neben den neuen Hallenflächen entsteht auch ein Bürotrakt mit 1.200 Quadratmetern Bürofläche,

verteilt auf sechs unabhängige Einheiten. Diese können auch unabhängig von den Logistikflächen angemietet werden. „Mit der neuen Multi-User-Logistikanlage werden wir unsere Präsenz in der Region Rhein-Main-Neckar ausbauen und weitere Dienstleistungen für Industrie und Handel in der Metropolregion ansiedeln“, so Reinhard Braun, Geschäftsfeldleiter bei der Rudolph Logistik Gruppe.

### UMSCHLAGPLATZ HAFEN

Im Hafengebiet haben sich rund 350 hafenauffähige Betriebe angesiedelt. Der überwiegende Teil der Hafengrundstücke steht im Eigentum der staatlichen Rhein-Neckar-Hafengesellschaft Mannheim und darf

### Der Mannheimer Hafen

Mit einer Gesamtfläche von 1.131 Hektar ist der Mannheimer Hafen der flächenmäßig größte Binnenhafen Deutschlands. Als trimodaler Verkehrsknoten an der Schnittstelle von Straße, Bahn, Rhein und Neckar verfügt der Hafen über verschiedene Umschlagsmöglichkeiten wie drei Containerterminals, eine Roll-on-Roll-off-Anlage im Rheinauhafen sowie ein KLV-Terminal im Handelshafen. Im vergangenen Jahr betrug der Schiffsgüterumschlag rund 6,6 Millionen Tonnen, der wasserseitige Containerverkehr lag bei rund 100.000 TEU.







Der Mannheimer Hafen zählt zu den führenden Binnenhäfen Europas.

In Schwetzingen baut Decathlon auf dem ehemaligen Bahnausbesserungswerk ein Logistikzentrum.



nach den Bestimmungen des Hafentwicklungs-gesetzes nicht verkauft werden. „Stattdessen schließen wir langfristige Mietverträge, meist über 30 Jahre, wobei Verlängerungsmöglichkeiten bestehen“, erläutert Geschäftsführer Roland Hörner. Die Hafengrundstücke dürfen zudem nur für Hafenzwecke vergeben werden. Bei den Immobilien handelt es sich

überwiegend um moderne Lagerhallen, Lagersilos, Tankanlagen und Produktionshallen. Neben dem Management der Grundstücke ist die Hafengesellschaft für die Bereitstellung der Infrastruktur zuständig, also auch für den Bau von Kai-mauern, Dalben, Wassertreppen und die schwimmenden Anlagen. „Der Aufwand an Technik ist in einem Hafengelände

enorm“, weiß Hörner aus Erfahrung. Ein zentrales Thema sei zudem die Energieeffizienz der Gebäude, die angesichts des Baualters zahlreicher Gebäude eine Herausforderung darstelle. Die insgesamt positive Entwicklung des Hafens führe bei den Logistik- und Umschlagsflächen mittelfristig zu Kapazitätsengpässen.

□ Gabriele Bobka

*Weil Sie in ganz  
Südhessen  
keinen besseren  
finden werden.*

**Attraktive Gewerbeflächen  
am Erfolgs-Standort:  
Bensheim ist das südhessi-  
sche Mittelzentrum Nr. 1\*.**  
Mehr unter [www.megb.de](http://www.megb.de)  
oder bei Franziska Pöttgen,  
Telefon 06251 85498-12.

\* Erhebung „Mittelzentren im Wettbewerb 2010“/IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar



Die Mannheimer Popakademie verhilft Künstlerpersönlichkeiten auf die Bühne.



Es ist vorlesungsfreie Zeit und trotzdem wuseln Studenten durch das Haus oder üben begeistert Schlagzeug, Bass oder Keyboard. Die Nachbarn fühlen sich nicht gestört – im Mannheimer Hafengebiet ist man tolerant. Die Musikleidenschaft, die hier Blüten treibt, gilt nicht den Opern Puccinis oder Beethovens Symphonien, sondern dem Panik-Rocker Udo Lindenberg, den Söhnen Mannheims oder populären Weisen, mit denen Marketingstrategen den Einzelhandelsumsatz ankurbeln oder Tanzschulen ihren Kursenteilnehmern einheizen.

#### MUSIK IM EINSATZ SOZIALER PROJEKTE

Die Popakademie Baden-Württemberg ist eine Hochschule des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Mannheim in Kooperation mit Partnern aus der Wirtschaft. Das Angebot reicht von den Bachelor-Studiengängen Musik-Business und Popmusikdesign über die Masterstudiengänge Music & Creative Industries sowie Popular Music bis hin zu Weiterbildungsangeboten. Der Standort Mannheim als „heimliche Musikhauptstadt“ bietet mit seiner lebendigen Kulturszene, seiner aktiven Popförderung und Institutionen wie dem Musikpark Mannheim das ideale Umfeld. Die Popakademie ist aber auch ein Kompetenzzentrum für die Musikwirtschaft, das die Newcomer-Szene fördert und eine Vorreiterrolle

HINGEHÖRT

## ROCK UND POP

Musik ist Leidenschaft, aber auch Geschäft. Ein Blick hinter die Kulissen der Popakademie Baden-Württemberg auf Ausbildung und Projekte ...

für musikpädagogische Projekte ausübt. Ein generationsübergreifendes Popmusik-Projekt haben Studierende der Popakademie in Kooperation mit dem Mehr-Generationen-Haus Mannheim auf die Beine gestellt. Für das Projekt „Neckarsong“ trafen sich 18 Senioren zwischen 60 und 80 Jahren wöchentlich zum Songwriting, Gesangsunterricht und Percussion-Workshop unter professioneller Anleitung der Studierenden. Mit den Schülern und Lehrern aus zwölf Schulen der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelten Studierende der Popakademie an einem Unterrichtstag in nur wenigen Stunden neue Texte, Melodien und Rhythmen, die final am 15. Juni auf der Bühne präsentiert werden. „Es macht immer wieder Spaß zu sehen,

wie motiviert und zielstrebig die Schüler und Lehrer mit unseren Studierenden bei diesem Projekt zusammenarbeiten. Die pädagogische Kraft der Popmusik greift hier effizient und fördert spielerisch soziale Kernkompetenzen der Schüler“, freut sich Professor Udo Dahmen, künstlerischer Direktor und Geschäftsführer, Leiter Fachbereich populäre Musik. Auf Sprachförderung und Integration durch Popmusik setzt das Modellprojekt „In-Pop“, das die Popakademie in Kooperation mit dem Bundesministerium für Bildung und Forschung, dem Ministerium für Kultur, Jugend und Sport und der Stadt Mannheim entwickelt hat. Studierende und Absolventen der Hochschule betreuten drei Jahre lang regelmäßig Jugendliche mit Migrationshintergrund an ihren Schulen. „Der Integrationsprozess läuft bei diesem Projekt hintergründig. Die Jugendlichen beschäftigen sich während der Workshops konzentriert mit der Musik, sodass kulturelle und ethnische Unterschiede kaum noch Beachtung finden“, so Professor Dahmen. Beim Songwriting befassten sich die jungen Leute intensiv und sehr bewusst mit der deutschen Sprache. Das konkrete Ziel hierbei, mit einem Liedtext eigene Geschichten und persönliche Erfahrungen zu beschreiben, stelle eine besondere Motivation dar.

□ Gabriele Bobka



**Jetzt gleich anfordern!**

☎ Per Fax: 0180/50 50 441\*  
 ☒ Per Post: Haufe Service Center GmbH  
 Postfach, 79091 Freiburg

\*0,14 m/Min. aus dem dt. Festnetz, abw. Mobilfunkpreise, ab 1.3.2010 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

**Empfehlen Sie jetzt die Immobilienwirtschaft.  
 Ihr Geschenk wartet bereits auf Sie.**

**Digitales Notizbuch mit Bluetooth Funktion**

- > Erfasst handschriftliche Notizen digital und ohne PC
- > Überträgt Daten per Bluetooth zum Bearbeiten oder Weiterleiten per Email/MMS
- > Speichert bis zu 100 Seiten
- > Akku für bis zu 8 Stunden kontinuierliches Schreiben
- > Inkl. Grafiktablett, Stift, 2x Tintenminen, Werkzeug zum Minenwechsel, USB Kabel, CD

**Ihre Prämie**



**Ja, ich habe einen Abonnenten geworben.**  
 Bitte schicken Sie meine Prämie an folgende Adresse. Ich erhalte meine Prämie, selbst wenn ich kein Immobilienwirtschaft-Abonnent bin.

Name, Vorname \_\_\_\_\_  
 Straße, Nr \_\_\_\_\_  
 PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_  
 Telefon \_\_\_\_\_

**Ja, ich abonniere die Immobilienwirtschaft**  
 für mind. 1 Jahr zum Preis von € 136,- inkl. MwSt. und Versand. Das Jahresabonnement kann ich jeweils mit einer Frist von 4 Wochen zum Ablauf eines Bezugsjahres schriftlich beenden.

Name, Vorname \_\_\_\_\_  
 Straße, Nr \_\_\_\_\_  
 PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_  
 Telefon \_\_\_\_\_

Ich zahle  per Rechnung  bequem per Bankeinzug

Kontonummer \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_  
 Name der Bank \_\_\_\_\_  
 Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Der neue Abonnent darf innerhalb der letzten 6 Monate nicht Bezieher der Immobilienwirtschaft gewesen sein. Das Prämienangebot gilt nicht bei Eigen- oder Umbestellungen, Geschenk-, Gutschein-, Studenten- oder Ausbildungsabonnements. Sie erhalten die Werbepremie innerhalb von 4 Wochen nach Bezahlung des neuen Abonnements.

Bestellnummer: A06228\_DIR  
 Werbenummer: 02974213  
 Prämienbestellnummer: 5297141



# Von der Qualität zum Wert.

formart Baden-Württemberg

**formart**  
IHRE WERTE. IHRE WELT.



**Die Metropolregion Rhein-Neckar ist bekannt für viele bevorzugte Wohnstandorte.** Genaue Marktkenntnis und das Geschick des Bauherren bestimmen jedoch auch hier, ob eine Wohnlage ihren Markt findet. Wir von **formart** kennen die individuellen Bedingungen genau und können Chancen realistisch bewerten. Dieses Wissen zahlt sich für unsere Kunden aus. Unsere Wohnimmobilien stehen für eine nachhaltige Standortqualität, eine solide Bauausführung und für marktgerechte Konzepte.

Für zukünftige Projekte suchen wir ständig Grundstücke in interessanten Lagen. Mit **formart** kennen Sie Ihren zuverlässigen und finanzstarken Partner.

## **HOCHTIEF Solutions AG**

formart Baden-Württemberg  
Blumenstraße 13  
69115 Heidelberg

[www.formart.hochtief.de](http://www.formart.hochtief.de)

## **Frau Mandy Krumnow:**

Telefon: +49 6221 41856-35  
[mandy.krumnow@hochtief.de](mailto:mandy.krumnow@hochtief.de)

## **Herr Frank Wagner:**

Telefon: +49 6221 41856-33  
[f.wagner@hochtief.de](mailto:f.wagner@hochtief.de)

 **HOCHTIEF**  
SOLUTIONS AG