

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

PODIUMSDISKUSSION Auf dem Weg in die Wissensgesellschaft

QUARTIERSENTWICKLUNG Auf der Suche nach der richtigen Strategie

KREATIVITÄT Umfangreiche Entwicklungsprozesse in Ludwigshafen

Metropolregion

Rhein-Neckar

1000 INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

HAUFE.

upgrade your business

Rhein-Neckar:
Innovatives
Kraftzentrum
voller Lebensqualität



*Metropolregion
Rhein-Neckar*

www.standorte-rhein-neckar.de



„Einen unbekanntem Weg zu gehen, erfordert Mut, aber Fortschritt und Innovationen erblühen nicht auf ausgetretenen Pfaden.“

Gabriele Bobka,
Wirtschaftsjournalistin

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in der Wissensgesellschaft zählt die Bewältigung von Veränderungsprozessen zu den Schlüsselkompetenzen von Organisationen. Die Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar verfolgen dabei mit großem Erfolg einen Ansatz, der alle Akteure einschließt, deren Potenzial nutzt und konsensfähige Ergebnisse hervorbringt. Paradebeispiele für gelungene Stadtdialoge sind die Konversionskonzepte für die ehemals militärisch genutzten Flächen oder auch die IBA Heidelberg. Nach dem Abzug der US-Amerikaner wurden allein in Mannheim 500 Hektar Flächen frei. In einem Stadtentwicklungsprozess auf Augenhöhe konnten traditionelle Verwaltung, Bürger, Experten und Wirtschaft im Rahmen ergebnisoffener Diskussionen ihre unterschiedlichen Sichtweisen, Erfahrungen und Bedürfnisse zusammenbringen.

Die Moderation des Prozesses übernahm die eigens hierfür gegründete MWS Projektentwicklungsgesellschaft. Die innovativen Ideen und Entwicklungen wurden in mehreren Konversions-Weißbüchern festgehalten und förderten die Bildung einer gemeinsamen Stadtidentität. Mit der Zukunft der Wissensgesellschaft und den Veränderungen, die diese für die Stadt mit sich bringen, beschäftigt sich auch die Internationale Bauausstellung (IBA) Heidelberg. Unter dem Leitthema „Wissen | schafft | Stadt“ bietet sie von 2012 bis 2022 Unterstützung bei der Initiierung, Evaluierung und Umsetzung von Prozessen und Projekten rund um das Thema „Wissensgesellschaft“. Erstmals beschäftigt sich damit eine IBA nicht mit defizitorientierter Stadtreparatur, sondern mit Veränderungsprozessen eines Strukturwandels, dessen Auswirkungen aufgrund der Aktualität und Komplexität des Prozesses noch nicht feststehen.

Zur erfolgreichen Bewältigung von Veränderungsprozessen bedarf es der kooperativen Zusammenarbeit von Visionären, exzellenten Wissenschaftlern, Querdenkern, vorausschauenden Investoren, bodenständigen Machern, flexiblen Verwaltungen und engagierten Bürgern. Die Metropolregion Rhein-Neckar kann bei ihrem Changemanagement aus dem Vollen schöpfen und interpretiert Veränderungen daher als Chance.

Ihre



20 SHOPPING IN LUDWIGSHAFEN
 Die Rhein-Galerie erhält ein umfangreiches Refurbishment. Union Investment und die ECE richten sie für zehn Millionen Euro auf die veränderten Anforderungen der Kunden aus.



QUARTIERS-ENTWICKLUNG
 Der Bahnhofplatz Süd in Heidelberg wird zum belebten Quartier ausgebaut.

12

Inhalt

Editorial 03

Podiumsdiskussion
 Der lange Weg in die Wissensgesellschaft. Unternehmer und Kommunalvertreter diskutieren über die Zukunft der Region. 06

Quartiersentwicklung
 Die Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar führt zunehmend zu Flächenkonkurrenz. Viele Kommunen setzen daher in den innerstädtischen Bereichen auf Nutzungsmischung. 12

Den Wandel kreativ gestalten
 Ludwigshafen wird ein starker Forschungs- und Innovationsstandort. Ein Interview mit dem Geschäftsführer der WirtschaftsEntwicklungs-Gesellschaft Klaus Dillinger. 16

Start-ups erobern das Lehrschwimmbecken
 Im ehemaligen Hallenbad Nord in Ludwigshafen lernten Generationen von Schulkindern schwimmen. Heute ist der „Freischwimmer“ eine gefragte Location für Start-ups. 17

Auf der Suche nach modernen Flächen
 Büroimmobilien der Region sind auch bei Investoren gefragt. Die mehr als 146.000 Unternehmen der Metropolregion Rhein-Neckar erwirtschaften über 80 Milliarden Euro. 18

Shoppen mit internationalem Flair
 Der innerstädtische Einzelhandel der Region profitiert von der hohen Kaufkraft der Bevölkerung. Die A-Lagen werden von vielen Marken stark nachgefragt. 20

Neue Heimat für Wissenschaft und Kunst
 Die öffentliche Hand engagiert sich mit umfangreichen Investitionen für Wissenschaft, Kunst und Sicherheit. 22

Wachstum als Herausforderung
 Wohnen: Der Nachfrageüberhang lässt Preise und Mieten steigen. Die Kommunen nutzen unterschiedliche Strategien, um den künftigen Anforderungen gewachsen zu sein. 24

Ausbildung für den digitalen Umbruch
 Im Studiengang Immobilienwirtschaft der DHBW Mannheim ist der Umgang mit Digitalisierungsprozessen Teil der Ausbildung. Professor Harald Nitsch zu den Hintergründen. 28

EXTRA: VIDEO**www.haufe.de/
unternehmerrunde-rheinneckar**

Ein Video mit den wichtigsten Statements der Teilnehmer unserer Podiumsdiskussion.

Vermarktung im Netzwerk

Der Gedanke „Gemeinsam sind wir stärker“ führte 2012 zur offiziellen Gründung des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar. Inzwischen umfasst es rund 60 Mitgliedsunternehmen.

29

Fortsetzung einer Erfolgsstory

Die Attraktivität der Tourismusdestination Rhein-Neckar steigt seit Jahren und mit ihr die Zahl der Hotelbetten. Investoren und Betreiber schätzen diesen Core-Markt.

30

Im Wettbewerb um attraktive Flächen

Gewerbeflächen sind in der Metropolregion gefragt. Dabei geraten insbesondere Flächen in gemischt genutzten Gebieten häufiger in Konkurrenz mit Wohnnutzungen.

32

Stadtgeflüster

Die Internationale Bauausstellung Heidelberg beschäftigt sich unter dem Leitthema „Wissen schafft Stadt“ bis 2022 mit Projekten rund um das Thema „Wissensgesellschaft“.

34

**06****ZÜNDSTOFF IN DER PODIUMSDISKUSSION**

Welche Perspektive haben die Städte in Rhein-Neckar? Werden die Häfen künftig als Konversionsflächen zur Verfügung stehen? Eine Region ringt um die besten Lösungen für die Zukunftsfähigkeit.

IMPRESSUM**Abonnenten-Service
und Vertrieb**

Service-Center Freiburg
Tel. 0800 7234-253
Fax 0800 5050-446
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion

Dirk Labusch (verantw. Chefredakteur),
Laura Henkel, Jörg Seifert (Chef vom
Dienst), Michaela Burgdorf (Fotos)

Journalisten im Heft

Gabriele Bobka

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2018)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Würzburg
Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Anzeigen

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

Anzeigen disposition

Yvonne Göbel
Tel. 0931 2791-470
anzeigen@immobilienwirtschaft.de

Grafik/Layout

Hanjo Tews

Titelbild

euregiocontent/shutterstock.com

Druck

Senefelder Misset,
Doetinchem

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank, Mar-
kus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Sandra Dittert, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Bildnachweis

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

Der weite Weg in die Wissensgesellschaft

Die Metropolregion Rhein-Neckar gerät immer stärker in den Fokus. Ihre großen Konversionsflächen sind dabei Chance und Herausforderung zugleich. Klar wird: Die weitere Entwicklung dieser Flächen bestimmt über die Zukunft der Region.

TEILNEHMER

Christiane Ram,
Leiterin der Wirtschaftsförderung
Mannheim

Robert an der Brügge,
Vorstandschef der Familienheim
Rhein-Neckar e.G., Mannheim

Prof. Michael Braum,
Leiter der Internationalen
Bauausstellung Heidelberg

Alexander Langendörfer,
Geschäftsführer Diring & Scheidel
Wohn- und Gewerbebau GmbH in
Mannheim

Jürgen Odszuck,
Erster Bürgermeister Heidelberg

Herr Odszuck, Heidelberg ist sicher ein Herzstück der Region. Wo liegt Ihre Herausforderung als Baubürgermeister?

Odszuck: Heidelberg hat mit seinen rund 160.000 Einwohnern rund 115.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Wir haben eigentlich eine Arbeitsplatzübersorgung, versorgen die ganze Region mit Arbeitsplätzen. So kommt es zu einem ungeheuren Druck auf Baulandflächen und dazu, dass wir rund 70.000 Einpendler jeden Tag haben, von denen gut 50.000 mit dem Auto kommen. Das sind handfeste Probleme, die wir nur zusammen bearbeiten können.

Frau Ram, ähnliche Herausforderungen in Mannheim?

Ram: Mit 185.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, 320.000 Einwohnern, einer entsprechend hohen Pendlerquote und einer starken, industriegeprägten Stadt sind uns die Sorgen von Heidelberg nicht fremd. Auf der anderen Seite hat Mannheim, wie Heidelberg, die einmalige Chance, das Thema Konversion nutzen zu können ...

Da liegt die Zukunft?

Ram: Ich denke, die Zukunft besteht darin, zusammen mit den Hochschulen und Forschungseinrichtungen, die Themenfelder der Zukunft besetzen zu können. Seitens der Stadt ist es das Bestreben, parallel Urbanität, Wohnen und Arbeiten der Zukunft ermöglichen zu können, um im Wettbewerb der Städte und Regionen weiter erfolgreich zu sein. Die Region als solches rückt – soweit mein Eindruck von der Mipim – stärker in den Fokus.

Herr an der Brügge, Sie sind noch nicht lange in der Region. Was reizt Sie hier?

An der Brügge: Ich finde es faszinierend, den Strukturwandel vor allem in Mannheim zu sehen, klassische Industriebetriebe, wie die SCA an einem Ende der Stadt, altindustriell, aber erfolgreich und stadtprägend. Und dann die neuen Industrien, teilweise wissenschaftsinduziert. In Ludwigshafen sind High Tech und klassische Chemie-Industrie beheimatet. Das alles spiegelt sich in den Strukturen der ganzen Region wieder und letztlich auch im Städtebau und den Siedlungsbildern.

Herr Langendörfer, wie ist Ihr Verhältnis zur Metropolregion?

Langendörfer: Als regional ansässiges großes mittelständiges Unternehmen ist

die Diring & Scheidel Unternehmensgruppe sehr eng mit der Metropolregion und ihren Institutionen verbunden. Sie ist sowohl als Bauunternehmen als auch als Projektentwickler und Betreiber von Immobilien aktiv. Einen Großteil unseres Geschäftes machen wir in einem Radius von 50 km um Mannheim herum. Es ist spannend, wie sich die Region in den vergangenen zehn Jahren entwickelt hat ...

Ist der Gedanke eine Region zu sein, in allen Köpfen angekommen?



„Solange wir den zweitgrößten Binnenschiff-fahrtshafen in Deutschland haben, solange der Erträge erwirtschaftet, hat er als Hafen auch seine Daseinsberechtigung.“

Christiane Ram, Leiterin der
Wirtschaftsförderung Mannheim



Eine Region voller Leben: Es gibt Übereinstimmungen, aber auch einige Kontroversen, was ihre zukünftige Entwicklung angeht. Die Player ringen um die besten Lösungen.

Langendörfer: Ich meine, noch nicht zu 100 Prozent. Die Kommunikation könnte noch intensiviert werden. Es wird wichtig bleiben, dass die großen Player der Region an einem Strang ziehen – dann besteht eine große Chance, dass die Städte der Region nicht als einzelne Standorte, sondern die Metropolregion als ein wirtschaftlich und kulturell starker Standort innerhalb Deutschlands wahrgenommen wird.

Prof. Braum, welches Charakteristikum hat die Region für Sie als Leiter der Internationalen Bauausstellung Heidelberg?

Braum: Für mich ist sie neben München und Zürich die innovativste Region im Bereich von Forschung und Entwicklung im deutschsprachigen Raum. Dabei ist das Thema transdisziplinärer Zusammenarbeit wichtig. Gleichzeitig geht es aber auch um eine Diversifizierung unterschiedlicher Fähigkeiten, die die Region insgesamt prägen kann. Heidelberg als bundesdeutsche Universität mit Weltruf funktioniert nur im Kontext der Region.

Inwiefern?

Braum: Heidelberg kann seine Kraft nur dann entwickeln, wenn die Stadt im regionalen Kontext denkt. Das gilt auch für unsere Internationale Bauausstellung mit dem Schwerpunkt „Die Wissensstadt von

morgen“. Wir brauchen die Region, um städtebauliche und architektonische Herausforderungen der Wissensgesellschaft in ihrer Komplexität umzusetzen. Wir haben in puncto Zusammenarbeit erste Erfolge, doch es gibt noch Luft nach oben ...

Wie sehen Sie die Zusammenarbeit in der Region, Herr Odszuck?

Odszuck: Die ist intensiv. Ich habe noch den Blick von außen, bin gebürtiger Münchner und habe die letzten zehn Jahre in der Rhein-Main-Region verbracht. Hier erlebe ich es schon so, dass Konkurrenzdenken ein Denken von gestern ist.

Das hört sich geradezu idealistisch an ...

Odszuck: Ein Unternehmen, das die Stadt Mannheim braucht, wird wahrscheinlich nicht nach Heidelberg gehen. Aber ein Unternehmen, das die Nähe zum Deutschen Krebsforschungszentrum oder zur Uni Heidelberg sucht, wird wahrscheinlich in den Heidelberger Raum kommen.

Ram: Das sehe ich auch so. Man freut sich zunächst einmal über Gründungen und das Interesse am Standort. Und dann versucht man, dieses Interesse passgenau so gut wie möglich zu befriedigen. Wir Wirtschaftsförderer freuen uns über jedes Unternehmen, das in der Region aktiv ist. Das belebt die Kaufkraft. Wir haben hier

ein stark vernetztes Denken und praktizieren das insbesondere mit Blick auf die Förderkulisse, z. B. des Landes Baden-Württemberg.

Aber buhlt nicht jeder doch ein Stück weit um seine Investoren?

Langendörfer: Zurzeit ist tatsächlich der Wettbewerb um die Arbeitskräfte der gravierende Engpassfaktor. Im Moment leben wir in einer Boom-Phase. Aber das wird nicht ewig dauern. Und um für die Zeit danach vorbereitet zu sein, müssen wir sehen, dass wir als Region wirtschaftlich konkurrenzfähig bleiben. So müssen wir zum Beispiel beim Thema „Gewerbesteuer“ darauf achten, dass dies nicht zu einem Hinderungsgrund für Ansiedlungen in der Metropolregion wird.

Herr An der Brücke, wie ist der Bezug Ihres Unternehmens zur Region?

An der Brücke: Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar besteht im Kern aus einer tief in der Region verwurzelten Genossenschaft. Wir sind von der Größenordnung, von den Strukturen, von den Aufgaben her ein mittelständisch geprägtes Unternehmen, das aus Mannheim stammt. Wir sind, da wir für große Investoren arbeiten, bundesweit unterwegs. Uns beschäftigen sowohl der Bau fürs eigene Anlagever-

mögen – also der Mietwohnungsbau – als auch das Baurärgeschäft und Immobilienmanagement. Uns laufen jedoch beim Bau zurzeit die Kosten davon.

Warum?

An der Brücke: Die Kapazitäten in der Bauindustrie sind ausgereizt, und wir haben speziell als Genossenschaft einen Versorgungsauftrag, insbesondere beim Wohnungsbau, den wir weithin als „bezahlbar“ klassifizieren. Aber es gibt Obergrenzen, die auch von den jungen Leuten, die gut ausgebildet in die Region kommen, nicht mehr bezahlt werden können.

Wie geht die Stadt Heidelberg mit dem Bauboom um, Herr Odszuck?

Odszuck: Unsere Wohnungsbaugesellschaft GGH hat über 300 Wohneinheiten im Bau. Aber wir können das Angebot-Nachfrage-Verhältnis nicht ins Gleichgewicht bringen, denn wir müssen Preise aufrufen, die wir vor fünf Jahren noch als Wucherpreise bezeichnet hätten.

Langendörfer: Im Immobilienbereich ist uns eine Verstetigung der Politik wichtig. Lange Jahre wurde wenig Wert auf die Förderung des Wohnungsbaus gelegt. Nun werden im Mietwohnungsbau Sozialquoten und Mietpreisbremsen eingeführt. Dies kann dazu führen, dass die Tätigkeit im Mietwohnungsbau wieder zurückgefahren wird. Es wäre sinnvoll, wenn die Gemeinden der Region durch die Zurverfügungstellung von günstigem Bauland die Entstehung von günstigem Wohnraum fördern würden ...

An der Brücke: Ich kann auch nur für eine Verstetigung der kommunalen Rahmenbedingungen, der Bundes- und Landesförderung im Wohnungs- und Städtebau werben. Die derzeitige Hochkonjunktur ist mit durch den Bauboom induziert. Weil dort auch Menschen in niedrigeren Lohngruppen Beschäftigung finden.

Herr Prof. Braum, welche Fehler werden jetzt gemacht?

Braum: Die gegenwärtigen Planungen tragen dem Umstand Rechnung in der Optimierung einzelner Systeme zu funktionieren. Wir optimieren den Wohnungsbau, den ÖPNV, den Fahrradverkehr. Wir

denken ein sehr komplexes Gebilde – die Stadt – sektoral und wundern uns, dass sie so aussieht wie sie aussieht. Alle, die da zusammensitzen, denken, dass sie etwas Gutes tun für das Gesamte und wundern sich am Ende, dass sie von der Bevölkerung kritisiert werden. Die Stadt ist eben mehr als die Summe ihrer „Einzelteile“.

Wird die Wissensgesellschaft unsere Städte und Regionen verändern?

Braum: Ich denke, dynamischer als es die Industriegesellschaft getan hat. In hundert Jahren wird diese Metropolregion komplett anders aussehen als heute. So stellt sich die Frage, was die primäre Aufgabe für Ludwigshafen sein wird, wie sieht die für Mannheim oder Heidelberg aus? Da hat jede Stadt mit ihrem Wohnungs-, mit ihrem Arbeitsplatzangebot, eine Funktion auch für die andere. Es ist ein großes Thema, die Rolle der großen Treiber unserer Metropolregion, Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg, zu schärfen.

Frau Ram, bräuchte Mannheim nicht auch eine IBA?



„Wir dürfen es nicht den technikversessenen Nerds überlassen, das Bild der Stadt von morgen zu bestimmen.“

Prof. Michael Braum, Leiter der Internationalen Bauausstellung Heidelberg

Ram: Mannheim hat eine Bundesgartenschau. Dies setzt natürlich starke Impulse. Die Möglichkeit Stadtentwicklung zu betreiben, wird mit der Bundesgartenschau in Mannheim genauso intensiv genutzt werden.

Wie gefällt Ihnen der Gedanke, Mannheim in der Metropolregion eine bestimmte Aufgabe zuzuweisen?

Ram: Die Aussage, dass jede Stadt eine andere Funktion übernimmt, ist nicht das Thema. Denn der Anspruch jeder Stadt ist immer, alle Funktionen wahrzunehmen, für alle Schichten, für alle Quartiere. Ich empfinde es als Riesengefahr, Städte verschieden zu clustern. Unser Ansatz ist vielmehr, dass sich Städte gleichgewichtig entwickeln können. Es gibt natürlich Schwerpunkte. Aber in Mannheim habe ich mit der Universität, den Startup-Zentren und der Großindustrie, eine Gemengelage, aus der weitere Entwicklung entsteht.

Braum: Wir reden von den globalen Archipelen. Das heißt, wir haben eine Region, und die Region hat besondere Merkmale. Es geht jetzt um die Verteilung dieser Merkmale. Das Archipel funktioniert nur dann, wenn die einzelnen Teile ihren Beitrag dazu leisten. Und davon sind wir noch ein ganzes Stück weit weg.

Langendörfer: Man muss den Städten aber auch die Flexibilität geben, auf den kurzfristigen Willen der Menschen zu reagieren. Mannheim hat vor allem durch das Thema Wissensgesellschaft einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt. Die Verbindung zwischen Wissensgesellschaft und Industrie und ihren gewerblichen Berufen hat sich stark erhalten. Wir haben nicht nur Leute mit Universitätsabschluss, sondern auch Schlosser, Schreiner und Fliesenleger. Und wenn wir diese Arbeitsplätze erhalten, halten wir auch die Städte im Gleichgewicht.

Ein großes Asset der Region sind die Konversionsflächen ...

Ram: Die sind eine Riesenchance, Stadtentwicklung zu betreiben. Wir haben hier viele Erfahrungen. Eine Konversionsfläche wie das Glückstein-Quartier innerhalb von 10 bis 15 Jahren zu bewältigen und zu zeigen, was sich entwickelt, ist wirklich besonders. Genauso wie das, was dort pas-

siert mit dem Thema Wohnen, Gewerbe, Service und Nutzung der Mobilitätsanbindung. Viele Städte würden sich heute freuen, wenn sie in einer ähnlichen Situation in der Form reagiert hätten.

Sind Sie in dem Bereich der Konversionsflächen aktiv?

An der Brücke: In Benjamin-Franklin-Village in Mannheim, das ist eine relativ große Maßnahme. Wir haben in der Region circa 300 Mietwohnungen „in Arbeit“ und werden dort knapp 180 Einheiten realisieren. Ein Bestandsgebäude werden wir als Sonderwohnform für soziale Einrichtungen nutzen.

Werden Sie damit Geld verdienen?

An der Brücke: Wenn Sie geförderten Wohnungsbau in den eigenen Bestand nehmen, realisieren Sie kurzfristig noch keine Überschüsse. Aber als Bestandsinvestor muss man bereit sein, in 30-Jahres-Zyklen zu denken. Wir erwirtschaften die Eigenmittel, um wiederum in den Mietwohnungsbau investieren zu können. Beides muss Hand in Hand gehen.

Herr Langendörfer, was macht Diringer & Scheidel im Bereich Konversion?

Langendörfer: Wir haben mit der Stadt Mannheim große Teile des Glücksteinquartiers entwickelt. Durch den Erwerb größerer Flächen von John Deere konnten wir auch das Lanz Carré planen und errichten. Auch unser Projekt Kepler Quartier ist eine gewerbliche Konversionsfläche. Dort errichten wir derzeit ein Hilton Garden Inn Hotel, zwei Bürogebäude und ca. 190 Eigentumswohnungen. Derzeit sind wir auf der Suche nach solchen Flächen für neue Projekte.

Wie sind Ihre Erfahrungen mit Konversion in Heidelberg, Herr Odszuck?

Odszuck: Wir haben in Heidelberg fünf US-Konversionsflächen. Die sind in völlig unterschiedlichen Zuständen. Mit Patrick Henry Village (PHV) sind wir noch in einem ganz frühen Stadium. Es gibt jetzt die Frage der Flächenentwicklung, der Infrastruktur. Auf der anderen Seite muss man der Individualität genügend Raum lassen. Genau das zeichnet intelligente Planung aus.

Ihre älteste Konversionsfläche ist die Bahnstadt ...

Odszuck: Mit der haben wir etwa sieben Jahre bauliche Entwicklung hinter »



„Wichtig ist, dass wir von den linearen Planungsprozessen wegkommen. In unserer schnelllebigen Zeit können wir uns zehn Jahre Planung nicht mehr leisten.“

Jürgen Odszuck,
Erster Bürgermeister Heidelberg

TECH·N·O

Chefs gesucht!

- Niedriger Gewerbesteuersatz
- EU-Sonderförderung
- 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
Tel.: 06261 82-470, Fax: 82-480
www.tech-n-o.de

41 €/m² für voll erschlossenes Gewerbebauland



„Wenn sie am Mobilitätsproblem nicht ersticken wollen, müssen sich Regionen dem Thema der vernetzten digitalisierten Gesellschaft zuwenden, die es ermöglicht, den Unternehmensplatz und den Ort der Arbeit zu trennen.“

Robert an der Brügge,
Vorstandschef der Familienheim
Rhein-Neckar e.G., Mannheim

uns, was den Hochbau angeht. Wir haben uns am Anfang sehr schwer damit getan haben, Investoren zu finden. Viele haben nicht daran geglaubt.

Was ist mit Patrick Henry Village?

Odszuck: Das wird die Konversionsfläche sein, die uns nach der Bahnstadt die größte Entwicklungschance bietet, rund 100 ha. Wir werden hier, was Wohnen und Gewerbe angeht, für 10.000 Einwohner bauen. Das ist auch für Heidelberger Maßstäbe ein gewaltiges Pensum.

Welches sind die Herausforderungen?

Odszuck: Relativ isolierte Lage, insbesondere aus Heidelberger Sicht. Der räumliche Bezug nach Heidelberg ist noch relativ schlecht. Und wir haben eine monotone Struktur.

Das klingt nicht nach einem richtigen Zuckerschlecken ...

Odszuck: Aber genau dieser Herausforderung mussten wir uns stellen, wenn wir die Wissensstadt von morgen planen wollten. Wie kann dieses große Gebilde auf jede Trendwende reagieren? In fünf Jahren soll es ja losgehen mit dem Bau ...

Wodurch zeichnet sich die Stadt der Zukunft aus?

Braum: Durch Heterogenität. Wir respektieren den historischen Bestand, weil er gut für Startups oder Leute ist, die nicht so viel Geld haben, und weil diese ihre Adresse nicht am Rand des Quartiers bekommen, sondern in dessen Mitte! In der Mitte des Quartiers werden wir die innovativsten Treiber der Wissensgesellschaft des 21. Jahrhunderts haben, die Jungen.

Und am Rand?

Braum: Am Rand entstehen neue Strukturen. Sogenannte Mikro-Quartiere. Das sind kleinere Stadtbausteine, die von verschiedenen Investoren entwickelt werden, aber auch von Genossenschaften oder Baugruppen. Sie zeichnen sich durch Vielfalt und einen hohen Mischungsgrad aus.

Was sind die Zukunftsaufgaben für eine moderne Stadtentwicklung?

Langendörfer: Auch künftig wird man darüber nachdenken müssen, welche innerstädtischen Produktionsstandorte noch sinnvoll durch den LKW-Verkehr zu erreichen sein werden und ob es nicht sinnvoll wäre, manche dieser Flächen zu innerstädtischen Quartieren weiterzuentwickeln. Diese Entwicklungen sollte man dringend vorausdenken.

Ram: Vorausdenken ist nicht das Problem. Wenn auf dem ehemaligen Vögele-Gelände innerhalb von weniger als zehn Jahren ein Bildungs-Campus entsteht, der Zukunft bringt für das Thema „Wissen der Stadt“, ist das eine gelungene Alternative. Das Glückstein-Quartier südlich des Hauptbahnhofs setzt Impulse für eine Entwicklung, die sich innerhalb von fünf bis fast 15 Jahren in der Realisierung befindet.

Ist ein Ausbau des Mannheimer Hafens ein Thema?

An der Brügge: Der fasziniert mich als gebürtigem Hamburger ungeheuer. Ich finde, hier ergeben sich bisher ungenutzte Chancen für den Städte-, Wohnungs- und den Gewerbebau.

Langendörfer: Für mich ist das auch ein spannendes Thema. Insbesondere der Mannheimer Handelshafen bietet enormes Potential. Die einmalige Lage an zwei Flüssen können wir wunderbar vermarkten ...

Ram: Solange wir den zweitgrößten Binnenschiffahrtshafen in Deutschland haben, der erfolgreich seine Verkehrsfunktion wahrnimmt und Erträge erwirtschaftet, hat er seine Daseinsberechtigung ...

Langendörfer: Da muss ich widersprechen. Die logistische Funktion des Handelshafens hat sich stark geändert, die Warenanlieferung erfolgt hauptsächlich über LKW's. Die intermodale Funktion des Hafens als Bindeglied zwischen Schiffs- und Straßentransport findet im Handelshafen kaum noch statt.

Odszuck: Wir reden gerade über eine Fläche, die eventuell einmal Konversionsfläche werden kann, aber heute noch in Nutzung ist. Wir haben in unserer Region über 500 ha Flächen, die nicht in Nutzung sind. Und wieso müssen wir jetzt über Flächen reden, nur deswegen, weil sie am Wasser liegen?

Braum: Das stimmt. Eine Fläche muss nicht am Wasser liegen, um interessant zu sein in der Zukunft. Wichtig als Erfolgsfaktor ist etwa die Multitalentiertheit. Wie kann ich in meiner Stadt mit kurzen Wegen arbeiten? Welches Umfeld finde ich? Genauso geht es um die Frage, wie wir künftig lernen, wie wir miteinander gesellig sein, wie wir unsere Freizeit verbringen wollen.

Am Wasser?!

Braum: Eine Fläche kann trotz schlechter Lage und Struktur gut sein, weil sie groß ist. Es ist spannend darüber nachzudenken, wie man aus diesem Vielklang eine Stadt kreieren kann. Deswegen haben wir uns eine Planungsphase 0 gegönnt, in der wir uns nur damit beschäftigt haben, welche Art von Faktoren zusammenspielen müssen, damit ein Ort der attraktivste im ganzen Archipel wird ...

Gibt es Megatrends beim Thema Stadtentwicklung des 21. Jahrhunderts?

Braum: Die Wissensgesellschaft des 21. Jahrhunderts ist nicht die Wissenschaftsgesellschaft des 21. Jahrhunderts. Heute kommt die handwerkliche Ausbildung viel zu kurz. Wir müssen sehen, wie wir ganz unterschiedliche Gruppen von Menschen für die Stadt von morgen begeistern. Wir bauen die europäische Stadt der Heidelberger Altstadt neu auf, indem wir bestimmte Merkmale dieser Altstadt, Vielfalt, Milieus unterschiedlicher Art, bunte Architekturen, die aber einem Formenkanon entsprechen, berücksichtigen.

Welche Effekte hat die Digitalisierung der Wirtschaft?

An der Brügge: Das Wachstum in vielen Regionen wird im Moment begrenzt durch das Thema Mobilität. Auch das Elektroauto wird uns dabei nicht helfen. Wenn wir am Mobilitätsproblem nicht ersticken wollen, wird das Thema der vernetzten digitalisierten Gesellschaft immer wichtiger. Sie kann es ermöglichen, dass Unternehmensstandorte und Arbeitsplätze nicht mehr am gleichen Ort sein müssen.

Wie können wir das Problem lösen?

An der Brügge: Wir müssen uns von herkömmlichen Denkmodellen verabschieden, wenn wir die Wegekosten und die Wegezeiten irgendwie in den Griff bekommen wollen. Kurzfristig wird man um den Bau von Autostellplätzen jedoch noch nicht herumkommen.

Braum: Zeitgemäße Mobilitätskonzepte werden die „Dinosaurier“ des Hier und Jetzt ablösen. In der Wissensgesellschaft werden im Übrigen Unternehmen der Wissensökonomien vergleichbare Stadtentwicklungs-impulse setzen müssen, wie es Siemens oder Borsig Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts vorgebracht haben. Eines noch: Wir dürfen es nicht den technikversessenen Nerds überlassen das Bild der Stadt von morgen zu bestimmen.

Odszuck: Wichtig ist die banale Erkenntnis, dass wir mögliche Veränderungen nur abschätzen können. Aber trotzdem heute mit größtmöglicher Flexibilität Dinge festlegen müssen.

Das ist ein Widerspruch.

Odszuck: Irgendwann muss man mal den Spaten in den Boden stechen. Wie bleiben mir trotzdem hinterher möglichst große Spielräume übrig? Wichtig ist, dass wir von diesen linearen Planungsprozessen wegkommen müssen. In unserer schnelllebigen Zeit können wir uns zehn Jahre Planung nicht mehr leisten.

Wie kann es dann gehen?

Odszuck: Der bekannte zeitgenössische Städtebauer Christiansen hat den Begriff des Simultanschachs geprägt. Das heißt die Gleichzeitigkeit, auf verschiedenen Brettern zu spielen. An der einen Stelle setzen wir eine Entwicklung in Gang und bauen einfach mal ein Haus. Auf dem anderen Brett macht man vielleicht eine sorgfältige Planung, auf dem dritten veranstaltet man einen Wettbewerb, und auf dem vierten versucht man eine Entwicklung in Gang zu setzen. Die Frage ist: Was muss ich als Stadt vorbereiten, damit das möglich ist?

Nicht nur das Planen, auch das Bauen wird immer komplexer ...

Langendörfer: Wir versuchen diese Komplexität dadurch in den Griff zu bekommen, dass wir Leistungen integrieren. Das gilt für Planung, Architektur, Haustechnik - bis hin zum FM, um dann die Prozesse zu zentralisieren und zu parallelisieren.

Wo sind Ihre großen Zukunftsaufgaben Herr An der Brügge?

An der Brügge: Eine Aufgabe ist die Entwicklung, Optimierung, Ausdehnung unseres eigenen Anlagevermögens und des Mietwohnungsbestandes in und um Mannheim. Wir bedienen gezielt gerade in kleineren Gemeinden der Region diese Bedarfe. Bis hin zum sozialen Management in enger Vernetzung mit den Kommunen. Wir räumen den Kommunen teilweise sogar Belegungsrechte ein. Wir werden als Projektentwickler und Bauträger in der Region aktiv sein, auch mit Partnern zusammen.

Werden Sie das Geschäft erweitern?

An der Brügge: Ja. Das wollen wir ausdehnen. Und wir wollen Investoren für die Re-

gion gewinnen, denen wir den kompletten Service bieten können. Um das zu erreichen greifen wir auf breite Kompetenzen in unseren Immobilienmanagement-Gesellschaften zurück. Mit diesen Dienstleistungen sind wir ein profilierter Partner für Investoren.

Frau Ram, wo liegen die großen Chancen der Region?

Ram: Speziell für den Standort Mannheim liegen die Stärken in der jetzigen Zusammensetzung von Wirtschaft, Arbeiten und Wohnen und den Potenzialen, die heute für die Zukunft zur Verfügung stehen. Diese gilt es, geschickt zu nutzen. Und sich auch international zu positionieren. Meiner Ansicht nach ist die Metropolregion Rhein-Neckar eine der schönsten Regionen, die es gibt, mit starken Standorten, deren Potenziale aufzuzeigen sind. «

Dirk Labusch, Freiburg



„Wir müssen vorausdenken, welche Industrien wo stattfinden und wo man Entwicklungen schaffen kann, die auch zu weniger Verkehr führen.“

Alexander Langendörfer, Geschäftsführer Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH in Mannheim

Auf der Suche nach der richtigen Strategie

Die Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar führt zunehmend zu Flächenkonkurrenz. Viele Kommunen setzen daher in den innerstädtischen Bereichen auf Nutzungsmischung als Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Frage nach der richtigen Vorgehensweise gewinnt dabei an Bedeutung.



Um den demografischen und sozialen Herausforderungen zu begegnen, benötigen Städte neue Strukturen des Zusammenlebens. Bis Mitte der 1980er Jahre orientierte sich Stadtplanung am Ideal der Funktionstrennung. Vor allem Wohnen und Arbeiten sollten räumlich getrennt stattfinden. Inzwischen ist die „Stadt der kurzen Wege“ und damit die Mischnutzung wieder en vogue.

Der Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft verringert die Gefahr von Konflikten zwischen Wohnen und Arbeiten und begünstigt damit die Mischung von Funktionen. Bestandsquartiere wie innenstadtnahe, gemischte Altbauquartiere erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie weisen eine breite Palette von Wohnungstypen auf, bieten kleinen und mittleren Betrieben aus unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen sowie Existenzgründern gute Standortbedingungen und verfügen über ein gutes Versorgungsangebot. Allerdings überwiegen außerhalb der verdichteten Innenstadtbereiche noch immer reine Gewerbe- oder Wohngebiete. Die neue Baurechtskategorie „Urbanes Gebiet“ fördert Quartiersentwicklungen, die Wohnen, Büros, Hotels sowie Gastronomie umfassen. Innenstadtnahe Infrastruktur- oder Produktionsareale bieten hierfür gute Voraussetzungen. Die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen bieten Anknüpfungspunkte für eine Neu-

positionierung und eine Aufwertung angrenzender Gebiete.

GUTE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR WOHNEN UND ARBEITEN

In Ludwigshafen sollen im Rahmen der Entwicklungsachse West mit der Heinrich-Pesch-Siedlung Wohnraum für mehr als 1.000 Menschen, kulturelle und soziale Einrichtungen geschaffen sowie Mittelständler, Dienstleister und Büros angesiedelt werden. Erstmals in Ludwigshafen wird damit auch die Einrichtung eines „Urbanen Gebiets“ umgesetzt.

Die Entwicklungsachse West umfasst den Bereich südlich der Mannheimer Straße und erstreckt sich von der Paracelsusstraße im Westen bis zur Bayreuther Straße im Osten. Der Energiedienstleister Pflanzwerke beabsichtigt, den Firmensitz in einen Neubau im Gebiet westlich des Heinrich Pesch Hauses zu verlegen. „Das Gebiet ist hervorragend an die Stadtbahnstrecke angebunden, die Bad Dürkheim mit Mannheim verbindet, und damit im regionalen ÖPNV vernetzt“, erläutert der Ludwigshafener Bau- und Umweltdezernent Klaus Dillinger.

HOLLENBACH-IMMOBILIE WIRD REVITALISIERT

Das lange Zeit leerstehende Ladengeschäft Hollenbach in der Ludwigshafener Ludwigstraße 36 soll nach einem Eigentümerwechsel revitalisiert und durch einen Neubau ergänzt wer-

den. Das Grundstück erstreckt sich von der Ludwigstraße bis zur Zollhofstraße und ist komplett bebaut. Während zur Ludwigstraße hin ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus steht, ist in der Zollhofstraße lediglich ein zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Beide Gebäude sind durch einen eingeschossigen Bau verbunden.

Der Investor, die HP 1. Immobilienverwaltungs Gesellschaft, will nach Abriss des Bestandsgebäudes an der Zollhofstraße dort einen Neubau errichten. Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus soll saniert und mit einem Aufzug ausgestattet werden. Die leerstehende Handelsfläche soll für eine Nutzung wie Praxis, Büro oder qualitätsvollen Einzelhandel umgebaut werden. „Die angelegte Erdgeschossnutzung ist ganz im Sinne des Stadtumbaus“, erklärt Klaus Dillinger, Geschäftsführer der Ludwigshafener Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft (W.E.G.).

NO.1 STATT HAUPTFEUERWEHR Im Glückstein-Quartier in Mannheim geht es unaufhaltsam voran. Auf dem Gelände der ehemaligen Hauptfeuerwache-Mitte entsteht das Büro- und Hotelgebäude „No.1“ samt Tiefgarage. Neben einem 15-geschossigen Turm ist ein sechsgeschossiger Sockelbau mit insgesamt rund 22.000 Quadratmeter Bruttogrund-



Links: Der Bahnhofplatz Süd in Heidelberg wird zum belebten Quartier ausgebaut.

Unten: Auf dem ehemaligen Gelände der Mannheimer Hauptfeuerwehr entsteht das Büro- und Hotelgebäude „No.1“.



fläche geplant. Bauherrin ist eine Projektgesellschaft, hinter der ein Joint Venture der Gerchgroup und der SSN Group steht. Die Fertigstellung des 70-Millionen-Euro-Projekts ist für Mitte 2019 geplant.

Das Projekt wird nach den Plänen des Mannheimer Architekturbüros Schmucker und Partner realisiert. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EY hat bereits knapp 7.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche sowie 100 Stellplätze angemietet. Mit dem Einzug Mitte 2019 wird EY seine bisherigen Standorte an der Theodor-Heuss-Anlage und am Willy-Brandt-Platz zusammenlegen. Für das Vier-Sterne-Hotel mit 150 Zimmern,

Gastronomie und Konferenzräumen wurde mit dem Franchisenehmer GS Star ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen. Mit dem Neubau des Technischen Rathauses auf dem Baufeld 5 im Glückstein-Quartier wird ab 2019 auch die Verwaltung der Stadt Mannheim vor Ort vertreten sein.

Auf dem Baufeld 4 mit dem Gebäudeensemble Quartier⁴ entwickelt die Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe (D&S) rund 16.800 Quadratmeter Bürofläche sowie in einem separaten Gebäude darüber hinaus 77 Mietwohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 7.428 Quadratmetern. Die SV Sparkas-

sen-Versicherung erwarb die Büro- und Wohnimmobilie bereits im Juli 2017 und will die Etagen EG bis 5. OG im Bürogebäude selbst nutzen. Das Bürohaus ist mit LEED Gold vorzertifiziert.

ERSTER MEILENSTEIN IM KEPLERQUARTIER

ERREICHT In zentraler Lage neben dem Mannheimer Hauptbahnhof realisiert D&S für 140 Millionen Euro das Keplerquartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Die beiden Bürogebäude mit insgesamt 13.000 Quadratmeter Büromietfläche sind bereits komplett vermietet. Die Mieter im Bürohaus Heinrich-von-Stephan-Straße konnten ab März »

sukzessive ihre neuen Räume beziehen. Für die Mieter im Bürohaus Reichskanzler-Müller-Straße steht der Einzug im Frühjahr 2019 an. „Die Nachfrage nach Büroflächen in guten Stadtlagen ist weiterhin hoch. Der Standort unseres Quartiers kommt bei Firmen gut an“, betont Alexander Langendörfer, Geschäftsführer der D&S Wohn- und Gewerbebau. Neben Büros 168 Wohneinheiten, 40 Studenten-Appartements, ein Drei-Sterne-Plus-Businesshotel mit rund 225 Zimmern. Die unterirdische Halle des ehemaligen Post-Sortierzentrums wird zur zweigeschossigen Tiefgarage mit 420 Stellplätzen umgebaut. Architekturpartner ist das Büro Schmucker und Partner.

TEILVERKAUF BEIM POSTQUADRAT Auf dem mittleren Teil des ehemaligen Post-Geländes entwickelt Eyemaxx Real Estate mit einem österreichischen Joint-Venture-Partner das 20.000 Quadratmeter große



In der Heidelberger Bahnstadt entstehen neue urbane Meilensteine.

„Postquadrat“. Die Häuser drei und vier mit mehr als 10.000 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche wurden im März von BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany im Rahmen eines Forward Deals für den „Bayer Pensions Vehikel Fonds“ erworben. Die entstehenden Wohneinheiten und Geschäftslokale werden vermietet. Die Übergabe der Häuser ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen. „Der Teilverkauf an den namhaften Investor zeigt die Attraktivität unseres Großprojekts Postquadrat. Da auch der Teilbereich Hotel bereits erfolgreich ver-

äußert wurde, haben wir schon über rund die Hälfte des Gesamtprojekts Vereinbarungen schließen können“, so Michael Müller, CEO der Eyemaxx Real Estate AG. Die Fertigstellung des 170 Millionen Euro teuren Projekts ist für 2020 vorgesehen.

BAHNHOFSPLATZ SÜD ALS VISITENKARTE Südlich des Heidelberger Hauptbahnhofs ist ein belebtes Quartier mit mehreren Gebäuden und einem attraktiven öffentlichen Platz geplant. Die Gustav Zech Stiftung wird das Ensemble rund um den Bahnhofplatz Süd nach Plänen von Winking Froh Architekten BDA entwickeln. Vorgesehen sind sechs unterschiedlich große Gebäude mit Büros, einem Hotel, Wohnungen, Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Der Bahnhofplatz Süd dazwischen wird auf gleicher Höhe mit dem Czernyring und dem Querbahnsteig angelegt. Eine zum Platz geöffnete „Stadtloggia“ – eine großzügig gestaltete

Arkade – bildet eine direkte Sicht- und Wegebeziehung zwischen dem Hauptbahnhof und dem neuen Konferenzzentrum auf der anderen Seite des Czernyrings. In den Gebäuden rund um den Platz sind vorwiegend Büros, aber auch Wohnungen sowie im Erdgeschoss Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen vorgesehen. Ein Hotel mit zirka 250 Zimmern soll einen markanten Hochpunkt bilden. Unter dem Platz ist eine zweigeschossige Tiefgarage, auch mit Fahrradabstellplätzen, vorgesehen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2020 geplant.

WACHSTUM IN DER BAHNSTADT Die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) in Heidelberg entwickelt im neuen Stadtteil Bahnstadt für etwa 70 Millionen Euro das gemischt genutzte Quartier „MEILEN.STEIN“. Zwischen Langer Anger, Grüner Meile und Da-Vinci-Straße entstehen elf fünfgeschossige Häuser. Darin finden 185 neue Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen, 15 kleinteilige Gewerbeeinheiten, zwei Restaurants und ein Hotel mit 84 Zimmern und Tagesräumen Platz. 43 der Wohnungen werden barrierefrei zugänglich sein.

Für das Hotel, das künftig unter der Marke „Qube Hotel“ geführt wird, wurde ein Pachtvertrag mit Johannes Arndt geschlossen. Die Kita wird von den Kinderzentren Kunterbunt betrieben. „Nicht nur das künftige volle Leben ist in unserem neuen Quartier etwas Besonderes, auch die Architektur von Stephan Höhne aus Berlin ist markant“, sagt GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski. Die Eckgebäude haben abgerundete Kanten und geklinkerte Fassaden, und entlang der Da-Vinci-Straße wird eine eingeschossige Kolonnade mit mittigem Torhaus integriert. Die Fertigstellung des Projektes ist für das dritte Quartal 2019 geplant.

WIEDERBELEBUNG EINES ALTSTADTQUARTIERS Auf dem 3.700 Quadratmeter großen Gründungsareal der Unternehmerdynastie Ufer im nordöstlichen Altstadtquartier von Landau soll bis 2021 ein Nutzungsmix aus innerstädtischem Wohnen, Einzelhandel und Büros entstehen. Die Speyerer PadA Immobilien-Projektentwicklung realisiert in den „Uferschen Höfen“ rund 6.700 Quadratmeter Nutzfläche, davon zirka 5.000 Quadratmeter für Wohnen und rund 2.000 Quadratmeter für Gewerbe. Ein Teil der vorhandenen Gebäude steht unter Denkmalschutz.

„Die geplante Quartiersentwicklung wird die Landauer Fußgängerzone weiter aufwerten und zur architektonischen Entwicklung dieses Bereichs der Altstadt beitragen“, ist OB Thomas Hirsch überzeugt. Das Quartier, das nun entwickelt werden soll, wird nördlich durch die Kramstraße, westlich durch den Kleinen Platz und südlich durch die Theaterstraße begrenzt.

„Das nordöstliche Altstadtquartier nimmt im historischen Stadtgrundriss eine bedeutsame Stellung ein – nicht zuletzt deswegen, weil es während des großen Stadtbrandes im Jahr 1689 nicht zerstört wurde“, so der Landauer Baudezernent Maximilian Ingenthron.

URBANES LEBEN AUF EHEMALIGEN GLEISEN

Auf dem Gelände des ehemaligen Landauer Güterbahnhofs in der Paul-von-Denis-Straße realisiert die RG Residential Development nach Plänen des Frankfurter Architekten Stefan Forster einen Nutzungsmix aus Boarding House, Gewerbe, studentischem Wohnen und Mietwohnen. Die insgesamt drei Gebäude sind den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechend L-förmig angeordnet. Dienstleistungs- bzw. Gewerbebetriebe sollen im

durchgängigen Erdgeschoss, das die drei Gebäudeteile im Sockel verbindet, untergebracht werden. In den Obergeschossen finden auf rund 2.800 Quadratmeter Fläche ein Boarding House mit rund 40 Zimmern sowie 37 Wohneinheiten, 27 davon für Studenten, Platz.

Auf dem rund 4.700 Quadratmeter großen Grundstück werden zunächst archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, da auf dem Grundstück Reste des im Jahr 1740 errichteten Festungswerks 100 der früheren Vauban’schen Festung vermutet werden. Diese Festung der Stadt Landau war im Februar 2017 als Gesamtanlage unter Schutz gestellt worden. „Die vorhandenen Festungsreste zu ignorieren ist nicht angebracht. Gleichzeitig gilt es aber, Lösungen zu finden, die eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung

umsetzbar machen lassen“, führt Costa Reuter, Geschäftsführer der Reuter Real Estate, aus. Mit der Fertigstellung rechnet der Investor im Jahr 2020.

STADTQUARTIER STATT WARENHAUS Der Projektentwickler ehret+klein startet mit der Entwicklung der derzeit von der Galleria Kaufhof genutzten Immobilie am Bahnhofsvorplatz in Landau. Auf dem zentralen Grundstück soll ein gemischtes Nutzungskonzept aus Wohnraum, Gewerbe-, Gastronomie- und Handelsflächen umgesetzt werden. Die weiteren Pläne sollen in Abstimmung mit den städtischen Gremien, der Öffentlichkeit und den Ergebnissen eines Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2013 entwickelt werden. «

Gabriele Bobka



Menschen
schaffen
Werte

20
Standorte
bundesweit

60 Jahre
Projektentwicklung

1.000 qualifizierte
Mitarbeiter

3.000 Gebäude im
Facility Service

110.000 Wohneinheiten
im Management

Wenn Sie Ihre Immobilien nachhaltig bewirtschaften wollen, sind wir Ihr Partner. Vom Entwickeln, Bauen über das Vermarkten, das Property Management, die WEG-Verwaltung bis hin zur ständigen Optimierung der Bewirtschaftung machen wir die langfristige Entwicklung Ihrer Gebäude zu unserm Thema. **Bauen Sie auf unsere Erfahrung.**

**Immobiliengruppe
Rhein-Neckar**
M7, 24
68161 Mannheim
T 0621 10772-0
info@igrn.de
www.igrn.de



Den Wandel kreativ gestalten

Ludwigshafen entwickelt sich als Zentrum für Industrie und unternehmensbezogene Dienstleistungen zu einem starken Forschungs- und Innovationsstandort. Der Stadt stehen umfangreiche Entwicklungsprozesse bevor. **Klaus Dillinger** zur künftigen Stadtentwicklung.

Der Sanierungsfall Hochstraße Nord entpuppt sich als Chance für die Stadtentwicklung. Wie sieht der aktuelle Stand aus? Nach umfangreichen Planungen und einer intensiven Bürgerbeteiligung ist die Entwurfsplanung für die rund 860 Meter lange ebenerdige Stadtstraße nun abgeschlossen. Die Stadtstraße ersetzt die marode Hochstraße Nord als Zufahrt zur Kurt-Schumacher-Brücke, die Ludwigshafen und Mannheim verbindet. Entlang der künftigen Stadtstraße entsteht eine 147.000 Quadratmeter große Baufläche mit Raum für Wohn- und Bürogebäude, Plätze und Grünanlagen. Die vorbereiteten Arbeiten zum Abriss der Hochstraße Nord sollen voraussichtlich 2021 beginnen. Ab 2023 kann es dann für vier bis fünf Jahre temporär zu einer angespannten Verkehrslage kommen. Um keine Zeit zu verlieren, soll die Ausführungsplanung für den Abriss der Hochstraße Nord und den Bau der Stadtstraße parallel zum formalen Planfeststellungsverfahren City West, für das der Landesbetrieb Mobilität (LBM) verantwortlich ist, durchgeführt werden. Für Entlastung soll zudem ein verbessertes ÖPNV-Konzept sorgen. Die Hochbauten in der City West könnten dann ab 2030 starten.

Ludwigshafen fördert Innovationen. Welche Ziele verfolgt das von der Wirtschaftsförderung initiierte Netzwerk „Startup Campus Ludwigshafen“? Mit dem TWL-Projekt Freischwimmer und dem Makerspace Rhein-Neckar ist der Gründer-Standort Ludwigshafen in Bewegung geraten. Im Umfeld des in Ludwigshafen veranstalteten nationalen Digital Gipfels 2017 hat die W.E.G. das Netzwerk „Startup Campus Ludwigsha-



ZUR PERSON Klaus Dillinger ist Geschäftsführer der W.E.G. WirtschaftsEntwicklungs-Gesellschaft und seit 2010 Bau- und Umweltsachverständiger der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Er versteht sich als Moderator des komplexen Wandlungsprozesses der Stadt und als Dienstleister für Unternehmen und Bürger.

fen“ initiiert, um die Akteure aus dem Gründungsgeschehen in Ludwigshafen zu bündeln. Mit der Meta-Website, die als Plattform vorrangig potenzielle Gründer ansprechen will, bieten wir zwar keine unmittelbare Beratung, schaffen aber Transparenz und vermitteln Kontakte am Standort Ludwigshafen. In diesen Kontext reiht sich auch unser Engagement für das vom Bundeswirtschaftsministerium verliehene Label „Hub for Digital Chemistry and Health Ludwigshafen/Mannheim“ ein, das seinen Sitz in Ludwigshafen haben wird. Hier verzahnen sich die Themen Digitalisierung und Start-up-Förderung mit Netzwerken und Unternehmen vor Ort.

Ludwigshafen weist den stärksten Anstieg der Spitzenmieten in der Metropolregion Rhein-Neckar auf. Worin liegt die Attraktivität als Wirtschaftsstandort begründet? Die großen Entwicklungen der vergangenen Jahre wie das Rheinufer Süd, der Zollhofhafen oder die Technologiemeile beginnen Wirkung zu zeigen. International agierende Unternehmen wie die BASF finden hier ebenso wie innovative mittelständische Unternehmen und Start-ups ein attraktives Umfeld. Mit dem Beitritt Ludwigshafens zur Chinesisch-Deutschen Industriestädteallianz ISA 2018 kann insbesondere der Mittelstand von einem internationalen Netzwerk profitieren. Unternehmen schätzen die gute Verkehrsanbindung, das umfassende Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das gute Preis-Leistungs-Verhältnis auf dem Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach modernen Büroflächen ist hoch, das Angebot knapp und die Mieten bewegen sich inzwischen auf einem für Investoren interessanten Niveau.

Welche Ziele verfolgt der Stadtumbauprozess? Vorrangiges Ziel ist die Schaffung ansprechender Nutzungen in den Erdgeschosszonen, um so die Besuchsfrequenz in der City weiter zu verbessern. Durch den abgeschlossenen Umbau des Rala-Hauses, die bevorstehende Umnutzung des ehemaligen Kaufhofs zum TWL-Kundenzentrum, die geplante Umnutzung der Hollenbach-Immobilie und den Neubau des GAG-Wohnprojekts am Bürgerhof wird Innenstadt als Standort für Wohnen und Dienstleistung gestärkt. «

Start-ups erobern das Lehrschwimmbecken

Im ehemaligen Hallenbad Nord in Ludwigshafen lernten Generationen von Schulkindern schwimmen. Heute ist der „Freischwimmer“ eine gefragte Location für Existenzgründer und Start-ups.

Foto: Milla Architekten

Das 1956 errichtete Hallenbad Nord war das erste Stadtbad Ludwigshafens und wurde von der Bevölkerung und Schulen rege genutzt. Im Jahr 2001 wurde das denkmalgeschützte Bad aus Rentabilitätsgründen geschlossen und stand danach jahrelang leer. Die Gemeinschafts-Müllkraftwerk Ludwigshafen Gesellschaft erwarb 2013 die große Schwimmhalle für die Löschwasserbevorratung.

Im Jahr 2016 erwarb der Energiedienstleister TWL eine 4.500 Quadratmeter große Teilfläche des Gebäudes. Dieser Gebäudeteil wurde nach den Plänen des Büros Milla Architekten kernsaniert und zu einem Gründerzentrum umgebaut. Die für den Denkmalschutz relevanten architektonischen und dekorativen Elemente der 1950er Jahre, etwa das Wandmosaik am früheren Tauchbecken, blieben erhal-



Das ehemalige Hallenbad Nord ist heute eine gefragte Location für Start-ups.

ten. Junge, innovative Firmen mit Ideen aus den Bereichen Energie und Mobilität, Future City und Digital City Solutions finden hier im Rahmen eines Coworking Space hochwertigen und kreativen Raum. Zudem bietet ein Accelerator-Programm Mentoring- und Beratungsdienstleistungen für Start-ups, um vielversprechende Geschäftsideen erfolgreich zur Marktreife zu bringen. Im ehemaligen Lehrschwimmbad steht nun ein Veranstaltungsbereich zur Verfügung. «

Gabriele Bobka



Zeitgemäße
Investment-Immobilien
aus einer Hand.

BÜRO
WOHNEN
HANDEL
PFLEGE
HOTEL

Ihr Partner in der
Metropolregion –
die DIRINGER & SCHEIDEL
Unternehmensgruppe

Gemeinsam engagiert in der

Metropolregion
Rhein-Neckar



www.dus.de

Auf der Suche nach modernen Flächen

Die mehr als 146.000 Unternehmen der Metropolregion Rhein-Neckar erwirtschaften rund 83,3 Milliarden Euro. Der Standort ist aufgrund der zentralen Lage und der hohen Lebensqualität attraktiv. Büroimmobilien der Region sind daher auch bei Investoren gefragt.

Zu den Kernmärkten des Büromarktes in der Metropolregion Rhein-Neckar zählen die baden-württembergischen Städte Heidelberg und Mannheim und die rheinland-pfälzische Stadt Ludwigshafen am Rhein. Zusammen verfügten diese 2017 über einen Büroflächenbestand von rund 3,9 Millionen Quadratmetern. Der aktuelle Immobilienmarktbericht der Metropolregion Rhein-Neckar weist in den drei Zentren für 2017 einen Flächenumsatz von rund 149.000 Quadratmetern aus.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 15.000 Quadratmeter geringere Umsatz basierte vor allem auf einem Angebotsmangel, der sich in niedrigen Leerstandsquoten und steigenden Mieten widerspiegelt. Aufgrund der guten Nachfrage rechnen die Experten mit einem weiteren Anstieg des Mietpreisniveaus. Die Universitätsstadt Mannheim mit ihren rund 306.000 Einwohnern stellt mit rund zwei Millionen Quadratmetern den größten Büroflächenbestand. Der Flächenumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um 13 Prozent auf 79.000 Quadratmeter. Das Fertigstellungsvolumen stieg von 11.000 auf 31.000 Quadratmeter. Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht von 4,5 auf 5,1 Prozent, lag aber unterhalb der Werte der Jahre 2014 und 2015. Die City-Spitzenmiete legte leicht von 16,40 Euro auf 16,60 Euro pro Quadratmeter zu.

In Ludwigshafen bewegte sich der Flächenumsatz mit 16.000 Quadratmetern fast auf dem Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote erreichte mit 0,9 Prozent ein neues Rekordtief. Der Angebotsmangel, der sich im laufenden Jahr mit einem Fertigstellungsvolumen von 12.000 Quadratmetern noch verschärfen dürfte, ließ die City-Spitzenmiete um 2,0 Euro auf 13,00 Euro pro Quadratmeter springen. Sie hat

damit seit 2013 um 35 Prozent zugelegt. Heidelbergs Büromarkt verzeichnete laut Bericht 2017 einen Flächenumsatz von 54.000 Quadratmetern, kaum weniger als im Vorjahr. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 2,9 auf 3,1 Prozent. Angesichts des Flächenmangels in der City stieg auch hier die Spitzenmiete um 0,50 Euro auf einen neuen Höchstwert von 16,50 Euro pro Quadratmeter.

IM BLICK DER INVESTOREN Büroimmobilien stießen laut Immobilienmarktbericht der Metropolregion Rhein-Neckar auch bei Investoren auf hohes Interesse. Knapp 363 Millionen Euro trugen Büroimmobilien zum Investmentvolumen von 918 Millionen Euro in gewerbliche Immobilien bei.

Auch auf dem Investmentmarkt bildete Mannheim das Schwergewicht. Hier kamen auch Investoren auf der Suche nach großvolumigen Investments mit mehr als 50 Millionen Euro zum Zuge. So verkaufte Activum advisory für rund 50,7 Millionen Euro den Mannheimer Bürokomplex „Theo & Luise“ in der Theodor-Heuss-Anlage an TLG Immobilien. Union Investment erwarb die Campusimmobilie Elements mit rund 20.000 Quadratmeter Mietfläche im Mannheimer Stadtteil Neckarau für den Spezialfonds Urban Campus Nr.1. Die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft erwarb für einen ihrer Bestandsfonds das Büro- und Geschäftshaus Faktorhaus am Berliner Platz 1 in Ludwigshafen von einem privaten Verkäufer. „Ludwigshafen als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar wird trotz starker Wirtschaftsstruktur oftmals als Standort unterschätzt. Der Hauptsitz des Dax-Unternehmens BASF, die hohe Kaufkraft und eine geringe Leerstands-



quote geben der Stadt eine sehr gute Zukunftsperspektive. In Kombination mit einer hervorragenden Infrastruktur ist das Objekt ein sehr gutes Investment mit Wertsteigerungspotenzial“, begründete Nils Heetmeyer, Investment Director der Schroder Real Estate KVG, den Kauf.

BÜROS MIT BETRIEBSKOSTENGARANTIE In der Ludwigshafener Technologiemeile an der Rheinallee errichtet der Aachener Projektentwickler BOB efficiency design bis April 2019 das Büro-Neubauprojekt BOB. Rheinallee mit einer vermietbaren Fläche von rund 5.600 Quadratmetern. Das Gebäude orientiert sich an den Lebenszykluskosten und verspricht Kosteneffizienz durch geringe Nebenkosten. Das BOB ist ein Serienprodukt, das in digitalen Prozessen mittels Building Information Modeling BIM entsteht. Daher verzichtet das BOB auf eine Klimaanlage und bietet mit

100 Prozent Kälte aus dem Erdreich kühlen im Sommer. „Die Kühlung in einem BOB kostet pro Mitarbeiter und pro Jahr genauso viel Geld wie ein Fruchteis mit drei Kugeln. Mit der Steuerungssoftware BOB.i reagiert das Gebäude heute auf das Wetter von morgen, indem Wetterdaten aus dem Internet abgerufen werden. So wird vermieden, dass das Gebäude bei wechselndem Wetter beheizt wird, obwohl



Oben: BOB.Rheinallee orientiert sich an den Lebenszykluskosten und verspricht geringe Nebenkosten.

Unten: Das Honeycamp bietet eine Arbeitsumgebung auf Zeit für Selbstständige und Gründer aus dem Handwerk.



am nächsten Tag Kühlbedarf existiert“, erläutert Bernhard Frohn, Vorstand der BOB efficiency design. BOB-Bürogebäude seien rein elektrisch, verzichteten also vollständig auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Das Architekturdesign des nachhaltigkeitszertifizierten (DGNB Gold) Gebäudes stammt vom Architekten Johannes Schneider aus Bremen.

HOTSPOT FÜR START-UPS Die Metropolregion Rhein-Neckar hat sich zu einem Hotspot für Gründer entwickelt und unterstützt die jungen Unternehmen mit Mentoring und als Accelerator.

So bieten die Städte Heidelberg, Mannheim und Walldorf unter der Koordination der Walldorfer innoWerft „Accelerator-Programme“, die Start-ups durch hochqualifizierte Angebote schneller und erfolgreicher machen. In allen wichtigen Bereichen bieten die Programme Mentoring und Feedback und bringen die Gründer mit Menschen zusammen, die sie als Investoren, Kunden oder Partner voranbringen. In Ludwigshafen kommen zu den bisherigen „Platzhirschen“ Technologiezentrum (mit chem2biz) und IHK/HWK-Starterzentrum Ludwigshafen-Vorderpfalz neue Start-up-Zentren wie das TWL-Projekt „Freischwimmer“ im ehemaligen Hallenbad Nord und das Makerspace Rhein-Neckar hinzu.

HONEYCAMP DEFINIERT DAS HANDWERK

NEU Im Herbst 2018 soll es eröffnet werden: das Honeycamp auf dem Taylor-Areal. Es bietet eine Arbeitsumgebung auf Zeit für Selbstständige, Gründer und Projektteams aus dem Handwerk. Insgesamt 76 zweigeschossige 110 Quadratmeter große

Units stehen zur Verfügung, die für 760 Euro monatlich gemietet werden können. Initiatoren des Projekts sind Joachim Walter, Vorstand IRED AG, Intelligent Real Estate Development, und der Architekt Claus Fischer. „Der Craft-Beer-Brauer arbeitet beispielsweise Seite an Seite mit dem Möbeltischler, der Maßschneiderin oder dem Ingenieur, der Prototypen für medizintechnische Geräte entwickelt“, erklärt Walter das Community-Prinzip des Honeycamp.

NEUE KONZERNZENTRALE FÜR HEIDELBERGCEMENT

An der Berliner Straße 6 in Heidelberg entsteht die neue Konzernzentrale der HeidelbergCement AG. Sie soll im Jahr 2020 bezugsfertig sein und 800 bis 1.000 Mitarbeitern Platz bieten. Die Kosten für das neue Gebäude werden auf unter 100 Millionen Euro veranschlagt. Realisiert wird der Neubau nach dem Entwurf des Architekturbüros AS+P Albert Speer + Partner GmbH aus Frankfurt. Den Rohbau erstellt das Mannheimer Unternehmen Diring & Scheidel. Das neue Gebäude rückt im Gegensatz zu seinem Vorgänger direkt an die Straße und wird damit im Stadtbild stärker präsent sein.

Zusätzlich spielen bei Neubau und Unterhalt auch Nachhaltigkeit und Effizienz eine wichtige Rolle. So wird der Platin-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Die neue Hauptverwaltung wird aus drei unterschiedlich hohen Gebäudeteilen bestehen, die miteinander verbunden sind und jeweils einen Innenhof haben.

EIN ENGEL FÜR DIE WISSENSCHAFT

Die Max-Jarecki-Stiftung baut auf dem Heidelberger Bahnhof-Campus das Labor- und Bürogebäude „SkyAngle“. Das fünfgeschossige Gebäude umfasst rund 16.000 Quadratmeter Mietfläche. Wie schon beim Schwestergebäude „SkyLabs“, dem ersten Büro- und Laborgebäude der Jarecki-Stiftung in der Bahnhofstadt, bieten die Räumlichkeiten gute Rahmenbedingungen beispielsweise für Life-Science- und Pharmaunternehmen. Der Erstbezug ist für Frühjahr 2019 vorgesehen. <<



Shoppern mit internationalem Flair

Der innerstädtische Einzelhandel der Metropolregion Rhein-Neckar profitiert stark von der hohen Kaufkraft der Bevölkerung. Die A-Lagen bieten einen attraktiven Mieterbesatz und werden von nationalen und internationalen Marken stark nachgefragt.

Die Metropolregion Rhein-Neckar besitzt für den Einzelhandel eine hohe Attraktivität wie die überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität sowohl der Kernstädte Mannheim (154,5), Ludwigshafen (116,2) und Heidelberg (122) als auch der zahlreichen Mittelzentren mit Viernheim (212,8), Schwetzingen (204,7), Mosbach (180,3), Hockenheim (163,9) und Speyer (135,9) zeigt. Entsprechend hoch sind die Umsätze, die im Einzelhandel erzielt werden.

Das lockte auch Investoren, die laut Immobilienmarktbericht der Metropolregion für gut 272 Millionen Euro Einzelhandelsimmobilien kauften. Mannheim erzielte 2017 einen Einzelhandelsumsatz von 7.753 Euro pro Einwohner (153,3). Die unangefochtene Toplage Mannheims

stellen die Planken dar. Mit einer Passantenfrequenz von 6.875 Besuchern nimmt sie Rang 23 im JLL-Ranking ein.

Die Spitzenmiete bewegt sich hier seit drei Jahren stabil auf einem Niveau von 175 Euro pro Quadratmeter. Zwischen 2006 und 2017 stieg sie um 34,6 Prozent. Der Filialisierungsgrad von 64,10 Prozent verdeutlicht das große Interesse auch internationaler Marken an der Quadratstadt. Bis Frühjahr 2019 werden die Planken neu gestaltet und die Gleise der Straßenbahn sowie Leitungen im Tiefbau erneuert.

Gemeinsam investieren die Bauherren Stadt Mannheim, Rhein-Neckar-Verkehr und MVV Energie rund 30 Millionen Euro. In Ludwigshafen weist die Entwicklung des Einzelhandelsmarkts eine geringe

Dynamik auf. Der Grund ist wohl in der mit 92,8 im Vergleich zur baden-württembergischen Schwesterstadt geringeren Einzelhandelskaufkraft zu suchen. Haupteinkaufsstraße ist die Bismarckstraße im Teilstück zwischen Rathausplatz und Bahnhofstraße. In dieser 1A-Lage liegt die Passantenfrequenz bei 1.320 Besuchern.

Der Filialisierungsgrad beträgt 30,80 Prozent. Die Spitzenmiete bewegt sich seit vier Jahren konstant auf einem Niveau von 20 Euro pro Quadratmeter. Zwischen 2006 und 2017 gab sie um 31 Prozent nach. Die 1A-Lage in Heidelberg konzentriert sich auf die Hauptstraße in der historischen Altstadt. Mit einer Frequenz von 5.465 Passanten belegt sie Rang 45 der 172 von JLL untersuchten Einkaufsstraßen. Der Filialisierungsgrad beträgt 76,10 Prozent.



Die Rhein-Galerie Ludwigshafen erhält ein umfangreiches Refurbishment.

Die Spitzenmiete bewegte sich im Jahr 2017 auf einem Niveau von 120 Euro pro Quadratmeter und nimmt damit bundesweit Rang 18 von 183 untersuchten Einkaufsstraßen ein.

Zwischen 2006 und 2017 legte die Spitzenmiete laut Immobilienmarktbericht der Metropolregion um 14,3 Prozent zu.

HERTIE WIRD REVITALISIERT In Neustadt an der Weinstraße investiert Jens Friedländer von der Devello AG & Co zwölf Millionen Euro in die Revitalisierung des ehemaligen Hertie-Gebäudes. Mit dem Umbau beauftragt wurde der Berliner Architekt Jürgen Mayer.

Das Haus erhält eine Art perforierten Schleier aus Aluminium. Laut Entwickler Klaus Appelhoff sind drei Verkaufsetage mit insgesamt rund 8.300 Quadratmeter Fläche geplant. Drei Besucheingänge, drei Aufzüge und vier Rolltreppen dienen der Erschließung. Im Angebot sein werden Mode und Trendartikel. Für einen Sport- und Freizeitanbieter steht das Obergeschoss zur Verfügung. Den Lebensmittelbereich im Erdgeschoss wird Abraxas abdecken. Die restlichen 20 Prozent der Flächen stehen für kleinere Schmuck-, Optik- und Beauty-Geschäfte zur Verfügung.

MÖMAX-GEBÄUDE WIRD ZUM SHOPPING-CENTER Das ehemalige Mömax-Gebäude in der Breiten Straße in Mannheim wird kernsaniert und von der K1 Verwaltungsgesellschaft für rund 40 Millionen Euro zu einem Shoppingcenter umgebaut. Neben einem Fitnessstudio, Bekleidungsgeschäften, einer Drogerie und einem großen Food-Bereich werden auch das kommunale Cinema Quadrat und ein Blutspende-Zentrum in das 11.000 Quadratmeter große Center ziehen. Ab 2019 präsentiert es sich dann in einem völlig neuen Erscheinungsbild – weg von einer geschlossenen Fassade und hin zu lichtdurchfluteten großen Fensterfronten.

XXXL ERWEITERT DIE BAHNSTADT Die österreichische XXXL-Gruppe realisiert westlich des bestehenden Baumarktes „Bauhaus“ in der Heidelberger Bahnstadt ein Einrichtungshaus. Damit wird das Fachmarktzentrum im Westen des neuen Stadtteils um ein neues Angebot erweitert. Die XXXL-Gruppe möchte auf vier Geschossen und einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu rund 28.000 Quadratmetern Möbel, Haushaltswaren, Leuchten und mehr anbieten. Unter dem Einrichtungshaus ist unterirdisch ein zweigeschossiges Lager vorgesehen. Wie alle Gebäude in der Bahnstadt wird auch das Einrichtungshaus im Passivhaus-Standard errichtet.

KAUFHOF WIRD ZUM HANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM Pro Concept baut bis 2019 in Ludwigshafen das ehemalige Kaufhaus „Kaufhof“ in der Bismarckstraße 63 zu einem Handels- und Dienstleistungszentrum um. Das Gebäude wird kernsaniert. Hauptmieter werden die Technischen Werke Ludwigshafen TWL, die mit ihrer Verwaltung sowie einem Kundencentrum einziehen. Pro Concept hat inzwischen auch das Geschäftshaus in der Wredestraße 35 erworben. Cevdet Çelebi, Geschäftsführer der Pro Concept, plant für den Standort in der Wredestraße eine neue Ausrichtung, die in enger Abstimmung mit der WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Ludwigshafen erfolgen soll. Zuvor hatte der private Investor ein Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 17-

19, in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen Kaufhof, modernisiert.

NEUER AUFTRITT FÜR DIE RHEIN-GALERIE Union Investment und die ECE richten die Rhein-Galerie Ludwigshafen für zehn Millionen Euro auf die veränderten Anforderungen der Kunden aus.

Das Investment umfasst insbesondere ein umfangreiches Mall-Refurbishment, eine Neu- und Umgestaltung des Food Courts und der Außenterrasse sowie eine Optimierung der Außenfassade mit höherer Wiedererkennbarkeit und Fernwirkung. Darüber hinaus soll das direkte Umfeld des Centers an der Rheinuferpromenade deutlich aufgewertet und stärker aktiviert werden, indem auch der umliegende städtische Raum in das Gesamtkonzept integriert wird.

Dafür sind in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen mehrere neue Gastronomie-Pavillons im Außenbereich geplant, die den direkt vor der Rhein-Galerie gelegenen Platz der Deutschen Einheit mit urbanem Flair beleben und das Center stärker nach außen öffnen sollen. Das gesamte Projekt soll bis zum Frühjahr 2020 abgeschlossen sein.

AUSRICHTUNG DER INNENSTÄDTE AUF DIE ZUKUNFT Landau ist ein attraktiver und beliebter Einkaufsstandort. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts will sich das Mittelzentrum fit für die Veränderungen im Nutzerverhalten machen.

Das beauftragte Fachbüro Junker + Kruse bescheinigt der Stadt, dass sie ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sehr gut gerecht wird. Landau weise eine hohe Verkaufsflächenausstattung von 3,1 Quadratmeter Verkaufsfläche pro Einwohner, ein umfassendes und differenziertes Einzelhandelsangebot, einen ausgewogenen Betriebsformenmix, zeitgemäße Betriebsgrößen sowie eine insgesamt gut verteilte Nahversorgung auf. Die Analyse des Fachbüros zeigt für das Stadtgebiet aber auch Angebotslücken auf. So beschäftigt sich ein weiterer strategischer Baustein mit der Ergänzung neuer Nahversorgungstandorte. «

Neue Heimat für Wissenschaft und Kunst

In der Metropolregion Rhein-Neckar engagiert sich die öffentliche Hand mit umfangreichen Investitionen für Wissenschaft, Kunst und Sicherheit.

Die 1903 fertiggestellte Heidelberger Stadthalle ist in die Jahre gekommen. Sie soll daher in den kommenden Jahren modernisiert und zu einem Konzert- und Kulturhaus umgewandelt werden. Für den geplanten Umbau, der sich ausschließlich im Inneren des Gebäudes vollzieht, sind rund zwei Jahre veranschlagt. Die unterschiedlichen Nutzungen sollen unter anderem durch den Einbau von Hubböden gewährleistet werden.

Die Modernisierung wird durch einen Initiativkreis unterstützt, der sich aus der Gruppe der Mäzene und Sponsoren des Musikfestivals „Heidelberger Frühling“ gebildet hat. Heidelberger Unternehmer unterstützen die angedachte Sanierung mit Zusagen von über 22 Millionen Euro.

TAGEN IN NEUEN RÄUMEN Die Wissenschaftsstadt Heidelberg erhält nach den Plänen des Basler Büros Degelo Architekten ein neues Konferenzzentrum. Das Gebäude soll am Czernyring, südlich des künftigen Bahnhofplatzes Süd, entstehen. Geplant ist ein architektonisch markantes Gebäude mit einer rötlich getönten Fassade und großzügig geöffneten Eingangs-

bereichen in Richtung Bahnhofplatz Süd und Zollhofgarten. Die wellenförmig strukturierte Außenfassade soll das Bild eines Vorhangs, hinter dem sich die Bühne befindet, suggerieren.

Über das Foyer soll der Weg in den Großen Saal führen, der über 1.800 Sitzplätze in Reihenbestuhlung verfügt. Im ersten Obergeschoss sind eine Galerie, ein Nebenfoyer, ein Kleiner Saal mit 800 Plätzen in Reihenbestuhlung sowie zehn weitere Tagungsräume geplant. Eine noch zu gründende städtische Betreibergesellschaft soll das Konferenzzentrum von der städtischen Bau- und Servicegesellschaft Heidelberg (BSG) pachten.

Die Gesamtkosten des Gebäudes belaufen sich voraussichtlich auf rund 65 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist bis zum Jahr 2021 geplant.

NEUBAU FÜR DIE POLIZEI An der Heinigstraße in Ludwigshafen entsteht ein neues Polizeipräsidium. Das Land Rheinland-Pfalz erwarb hierzu von der Stadt für 1,3 Millionen Euro eine 4.358 Quadratmeter große unbebaute Fläche nördlich der Hochstraße Süd. In dem neuen Gebäude

sollen die rund 650 Mitarbeiter des Präsidiums Rheinpfalz künftig unter einem Dach vereint arbeiten.

Für den Neubau hat das Finanzministerium einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Auf der Grundlage von dessen Ergebnis wird die Planung ausgearbeitet und in diesem Zuge der Investitionsbedarf ermittelt. Der Baubeginn wird für Ende 2020 angestrebt. Die Bauzeit ist auf zirka drei Jahre veranschlagt. Baurechtlich ist auf dem trapezförmigen Gelände ein maximal zehngeschossiges Gebäude möglich.

AUF DEM WEG ZUM CAMPUS SÜD Noch ist die Universität Landau auf zahlreiche Standorte überall im Stadtgebiet verteilt. Daher sollen nun ein Campus Nord und ein Campus Süd etabliert werden. Während der nördliche Campus am eigentlichen Uni-Standort im Fort bereits klar umrissen ist, nimmt der neue Campus Süd mit dem Neubau des Uni-Verwaltungsgebäudes im Wohnpark „Am Ebenberg“ langsam Form an.

Das Bürogebäude mit einer Nutzfläche von rund 2.300 Quadratmetern entsteht auf dem Baufeld 18 auf dem früheren Landesgartenschau Gelände. Rund 80 Mitarbeiter der Universität sollen nach der Fertigstellung im Sommer 2018 hier Platz finden. Danach übernimmt die VR-Bank Südpfalz das Objekt, das Land als Träger der Universität Koblenz-Landau mietet die Räumlichkeiten. „Die Universität ist ein Pfund, mit dem unsere Stadt wuchern kann, und ich bin froh, dass die Konzentration auf zwei Standorte, die seit Langem Thema in Landau ist, nun endlich gelingen kann“, sagt OB Hirsch. **«**

Gabriele Bobka

Heidelberg erhält südlich des künftigen Bahnhofplatzes Süd ein neues Konferenzzentrum.



150 Jahre sind
**ein guter
Anfang.**

**Wir bauen auf starke Partner-
schaften als Inspirationsquelle.**

Im 150. Jubiläumsjahr unserer Bank nehmen wir den Ideenaustausch mit unseren Kunden wichtiger denn je. Neu entstehende Bedürfnisse, Wünsche und Zukunftstrends können wir so unmittelbar für Innovationen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung nutzen.

www.berlinhyp.de

Wachstum als Herausforderung

Die Bevölkerung der Metropolregion Rhein-Neckar wächst auch in den kommenden Jahren. Der Nachfrageüberhang lässt Preise und Mieten steigen. Die Kommunen nutzen unterschiedliche Strategien, um den künftigen Anforderungen gewachsen zu sein.

Die Metropolregion Rhein-Neckar verzeichnete in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. So legte die Bevölkerung nach Zahlen der Statistischen Landesämter zwischen 2011 und 2017 in Ludwigshafen um 6,9 Prozent, in Landau um 7,1 Prozent, in Speyer um 2,9 Prozent und in Worms um 5,0 Prozent zu. Im baden-württembergischen Teil wuchs die Bevölkerung Mannheims zwischen 2011 und 2016 von rund 291.460 auf 304.780 Menschen, in Heidelberg von rund 148.410 auf 159.910 Menschen. Die Attraktivität der Region stellt die Kommunen vor die Herausforderung, entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Angesichts des politisch geforderten restriktiven Umgangs mit Siedlungsflächen ist dies kein leichtes Unterfangen. Seit Jahren steigende Mieten und Kaufpreise sind Ausdruck der Knappheit. Bis 2025 wird sich diese Entwicklung auch nicht ändern.

So wird die Bevölkerung in Mannheim zwischen 2014 und 2025 voraussichtlich noch um 4,6 Prozent, in Heidelberg um 5,9 Prozent zulegen. In Ludwigshafen sehen die Statistiker zwischen 2013 und 2035 noch einen Bevölkerungsanstieg von 5,1 Prozent. Erst danach gehen sie von leicht sinkenden Bevölkerungszahlen aus. Größere Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage hat jedoch die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Zwischen 2016 und 2035 wird in Ludwigshafen der Anteil der unter 20-Jährigen um 0,4 Prozent sinken, der Anteil der Menschen, die 65 Jahre und älter sind, um 5,0 Prozent zunehmen. In Heidelberg wird der Anteil der unter 18-Jährigen zwischen 2014 und

2035 voraussichtlich noch um 22,6 Prozent steigen, gleichzeitig aber auch die Zahl der ab 65-Jährigen um 33,7 Prozent zulegen. In Mannheim steigt die Zahl der Jüngeren in diesem Zeitraum um 5,9 und die der Älteren um 26,6 Prozent. Der Anteil der Menschen, die barrierefreie oder barrierearme Wohnungen benötigen, wird mittelfristig in allen Kommunen steigen.

FERTIGSTELLUNGEN HINKEN DEM BEDARF HINTERHER In Mannheim wurde 2016 nach Zahlen des Statistischen Landesamtes mit 633 neu fertiggestellten Wohnungen der Vorjahreswert um 94 Fertigstellungen übertroffen. Die Wohnungsgenehmigungen verdreifachten sich sogar von 851 auf 2.304 Wohnungen.

In Heidelberg sanken die Fertigstellungen von 595 auf 575 neue Wohnungen, die Genehmigungen verdreifachten sich ebenfalls von 368 auf 1.068 Wohnungen. Ludwigshafen verzeichnete 2016 mit 330 neuen Wohnungen 77 Fertigstellungen mehr als 2015, die Genehmigungen sanken dagegen von 856 Wohnungen im Jahr 2016 auf 436 Wohnungen 2017.

Die Angebotsmieten stiegen nach Zahlen von Engel & Völkers Residential in Mannheim zwischen 2013 und 2017 für Neubauten von 9,59 auf 11,75 Euro pro Quadratmeter, im Bestand von 7,80 auf 9,00 Euro pro Quadratmeter. In Ludwigshafen legten die Angebotsmieten für Neubauten im gleichen Zeitraum von 7,19 auf 9,87 Euro pro Quadratmeter zu, im Bestand von 6,79 auf 7,84 Euro pro Quadratmeter. In Heidelberg erhöhten sich die Mietpreise für Neubauten von 11,37 auf 12,85 Euro pro Quadratmeter, im Bestand



Die Mannheimer „living rooms“ verbinden Wohnen im Grünen mit zentraler Lage.

von 9,82 auf 10,67 Euro pro Quadratmeter. Auch die Preise für Eigentumswohnungen verzeichneten an allen drei Standorten deutliche Zuwächse. In Mannheim stiegen die Preise für Neubauwohnungen zwischen 2013 und 2017 von 3.057 auf 3.771 Euro pro Quadratmeter, im Bestand von 2.031 auf 2.661 Euro pro Quadratmeter.

In Ludwigshafen legten die Preise im Neubau von 2.219 auf 3.346 Euro pro Quadratmeter, im Bestand von 1.345 auf 1.778 Euro pro Quadratmeter zu. In To-

NEUAUSRICHTUNG DER WOHNUNGSPOLITIK

Die Stadt Heidelberg hat 2017 ein Handlungsprogramm Wohnen beschlossen, in dem alle wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt – von der Flächenentwicklung bis hin zum Förderprogramm – zusammengefasst, aufeinander abgestimmt und weiterentwickelt werden sollen.

Ziel der Stadt ist es, dem wachsenden Wohnraumbedarf in Heidelberg nachhaltig zu begegnen und ausreichend Wohnraum für Menschen aller Einkom-

behalten“, so Heidelbergs Baubürgermeister Jürgen Odszuck. Entsprechend den unterschiedlichen Phasen der Baulandentwicklung gliedert sich das Baulandprogramm in zwei Teile: Der erste Teil, das verbindliche Baulandprogramm, umfasst die Jahre 2017 bis 2021. Es zielt auf die Schaffung von Baurecht für konkrete Flächen. Dadurch soll Baurecht für rund 2.100 Wohnungen geschaffen werden.

Zusammen mit den 1.900 Wohnungen der bereits aktiven Baulandflächen ergeben sich so bis 2021 rund 4.000 neue Wohnungen. Für die Jahre bis 2030 gibt es das vorbereitende Baulandprogramm: Darin werden die Wohnbauflächen, die planungsrechtlich bereits gesichert und kurz-, mittel- oder langfristig verfügbar sind, identifiziert und grob terminiert. Um zu erfassen, wie sich der Wohnraumbedarf in Heidelberg quantitativ und qualitativ entwickelt, soll zudem die Wohnraumbedarfsanalyse für den Zeitraum bis 2035 bis Mitte 2019 neu aufgelegt werden.

ZUWACHS IN DER BAHNSTADT Warburg-HIH Invest Real Estate hat im Rahmen eines Asset-Deals die Heidelberger Wohn-Projektentwicklung „urban view“ für einen offenen Spezial-AIF eines institutionellen Investors erworben. Verkäufer ist die LBBW Immobilien Development. Das Projekt, dessen Fertigstellung für das zweite Quartal 2019 geplant ist, umfasst fünf Mehrfamilienhäuser mit 79 Mietwohnungen, 82 Tiefgaragenstellplätze sowie 198 Fahrradstellplätze. Nach „urban green“ und „urban element“ ist „urban view“ bereits das dritte Projekt der LBBW in der Bahnstadt.

Ebenfalls in der Bahnstadt, zwischen SkyLabs und Langer Anger, entwickelt die Deutsche Wohnwerte ein neues Wohnquartier mit rund 165 Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. In dem vom Grundstückseigentümer Max-Jarecki-Stiftung und Projektentwickler durchgeführten wettbewerblichen Gutachterverfahren setzte sich der Entwurf des Büros „Kränzle+Fischer-Wasels“ aus Karlsruhe in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro „Agence Ter.de“, ebenfalls aus Karlsruhe, durch. Vorgeesehen ist eine sechsgeschossige Block- »



plagen seien Käufer bereit, bis zu 4.000 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. In Heidelberg erhöhten sich die Preise für Neubauwohnungen von 3.559 auf 4.732 Euro pro Quadratmeter, Wohnungen im Bestand stiegen von 2.648 auf 3.374 Euro pro Quadratmeter.

In sehr guten Lagen wie Neuenheim oder der Weststadt akzeptierten Käufer bis zu 7.800 Euro pro Quadratmeter.

mensgruppen zu schaffen. Dafür sollen jährlich 800 Wohnungen entstehen. „Mit dem Handlungsprogramm packen wir das Thema Wohnen in Heidelberg offensiv an. Kernstück ist das neue Baulandprogramm. Damit wollen wir einerseits dafür sorgen, dass ausreichend Bauflächen für Wohnungen zur Verfügung stehen, andererseits unseren knappen Flächenvorrat für zukünftige Entwicklungen im Auge



Das Ensemble der Kauffmannmühle erstrahlt nach der Revitalisierung in neuem Glanz.

randbebauung, welche sich durch vier Öffnungen und Durchbrüche nach außen hin öffnet. Die Gebäude weisen verspringende Höhen und Fassadentiefen auf.

WOHNEN IM FRANKLIN QUARTIER Auf dem Areal der größten ehemaligen Wohnsiedlung für US-Streitkräfte im Bundesgebiet, dem Mannheimer Franklin-Areal, realisiert Instone Real Estate Development in der Thomas-Jefferson-Straße mit den „living rooms“ insgesamt 201 Wohnungen, darunter 96 Eigentumswohnungen, und eine Kita.

Bis Ende 2019 werden die Wohnungen bezugsfertig sein. Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen beginnen bei rund 3.200 Euro pro Quadratmeter. Die Mietwohnungen, die auf sechs Häuser verteilt sind, wurden bereits im Juni 2017 an die Industria Wohnen veräußert. „Das Projekt erfüllt alle Erwartungen an ein lebendiges und modernes Quartier mit attraktivem Wohnraum in Innenstadtnähe. Die Wohnungen in der Thomas-Jefferson-Straße sind großzügig konzipiert, verfügen über eine moderne Ausstattung, eine Loggia, Terrasse oder Dachterrasse sowie einen Tiefgaragenstellplatz“, berichtet Bianca Reinhardt Weith, Instone-Niederlassungsleiterin Baden-Württemberg.

Das Projektportfolio des Unternehmens besteht aktuell aus 48 Projekten mit mehr als 8.000 Wohneinheiten, die in Planung, im Bau oder gesichert sind. Laut einer aktuellen Studie von bulwiengesa belegt Instone mit einem Projektentwicklungsvolumen von 478.890 Quadratmetern erneut Rang zwei unter den deutschen Wohnentwicklern. Mittelfristig

sollen jährlich mehr als 2.000 Wohneinheiten errichtet und damit Umsätze von bis zu einer Milliarde Euro generiert werden. Im Februar dieses Jahres war das Unternehmen an die Börse gegangen, um die Finanzierung weiterer Akquisitionen und Projektentwicklungen zu ermöglichen.

Ebenfalls im Franklin Quartier will das Immobilienunternehmen RVI sechs Wohnprojekte mit mehr als 500 Wohnungen realisieren. Ein Teil der Wohnungen entsteht in zwei der vier vom niederländischen Architekturbüro MVRDV geplanten Hochpunkte. Die etwa 13-stöckigen Wohngebäude sind in Form der Buchstaben H-O-M-E konzipiert, von denen RVI das O und M realisiert. Herausstechen sollen sie insbesondere durch eine individuelle, strahlende Farbgebung.

Auf vier weiteren Grundstücken sollen mehrere drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude entstehen. RVI rechnet mit einem Gesamtaufwand von fast 170 Millionen Euro. Geplanter Baubeginn ist 2018, die Fertigstellung ist für 2025 anvisiert.

WOHNEN MIT HISTORISCHEM FLAIR Direkt am Verbindungskanal in der Mannheimer Hafenstraße erweckte Investor Reinhard Suhl das Ensemble der Kauffmannmühle zu neuem Leben. Von 1881 bis 1883 wurde das Ensemble als eine der ersten dampfbetriebenen Mühlen durch die Architekten Jelmoli und Blatt erbaut. Die Mühle wurde in den 1960er Jahren stillgelegt. Eine besondere Herausforderung stellt der Umbau des denkmalgeschützten Getreidesilos zum „Rheingoldturm“ dar. Im Einklang mit dem historischen Erbe des denkmalgeschützten Gebäudes wur-

den Öffnungen in den Fassaden und im Inneren eine Architektur des Loftwohnens geschaffen. „Zunächst musste die Fassade mit einem Stahlgerüst innen gesichert und neue Fundamente sechs Meter tief ins Erdreich eingelassen werden.“

Da die Silokonstruktion aus statischen Gründen keine andere Nutzung zugelassen hätte, bauten wir ein Haus im Haus“, erläutert Suhl. Mit einem solchen Bauwerk werde Geschichte erlebbar. In unmittelbarer Nachbarschaft der Kauffmannmühle haben sich die Popakademie Baden-Württemberg, das Existenzgründerzentrum Musikpark Mannheim und das Kreativwirtschaftszentrum C-HUB angesiedelt.

Ein von der Stadt installiertes Quartiersmanagement fördert die positive Entwicklung. Durch die lebendige Umgebung fühlen sich vor allem die Kreativwirtschaft und Start-ups angesprochen.

WOHNEN AUF KASERNENGELÄNDE In Germersheim haucht der Projektentwickler Pantera der ehemaligen Stengelkasernen ein neues Leben ein. Im innenstadtnahen „KARL'S Quartier an der Queich“ entstehen auf dem 24.900 Quadratmeter großen Grundstück insgesamt rund 190 Wohnungen und Reihenhäuser. Die 90 Wohnungen, die im denkmalgeschützten ehemaligen Festungskomplex entstehen, werden zwischen Anfang 2018 und Frühjahr 2019 fertiggestellt. “

Gabriele Bobka

5,9 %

Zwischen 2014 und 2025 wird die Bevölkerung in Mannheim voraussichtlich um 4,6 Prozent, in Heidelberg um 5,9 Prozent zulegen. In Ludwigshafen sehen die Statistiker zwischen 2013 und 2035 noch einen Bevölkerungsanstieg von 5,1 Prozent.

Steuerungskonzepte für Vielfalt in der Stadt

Der Wohnungsmarkt in Mannheim entwickelt sich seit Jahren sehr dynamisch. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß, Preise und Mieten steigen. **Lothar Quast** zu den unterschiedlichen Strategien der Stadt, attraktives Wohnen für alle zu ermöglichen.

Die Bevölkerung Mannheims wird bis 2025 voraussichtlich um weitere 4,6 Prozent wachsen. Vor welchen Herausforderungen steht die Stadt bei der Aktivierung von Wohnraumpotenzialen?

Mit der wachsenden Bevölkerung geht ein Anstieg der Wohnungsnachfrage einher. Bis zum Jahr 2025 wird in Mannheim ein Bedarf von rund 10.000 neuen Wohnungen prognostiziert. Glücklicherweise ist Mannheim in der einmaligen Lage, Konversionsflächen in nicht unerheblichem Umfang für die Stadtentwicklung einsetzen zu können. Mit den Flächen Franklin, Spinelli, Hammonds und Turley werden über 7.000 Wohneinheiten an den Markt kommen. Auch über die Konversionsflächen hinaus ist der Wohnungsmarkt von einer regen Bautätigkeit gekennzeichnet. In der Summe aller bisher bekannten Wohnbauvorhaben bis 2025 können wir den prognostizierten Bedarf annähernd decken. Dennoch bedarf es der Steuerung des Wohnungsneubaus, da die Wohnungsmarktakteure bei freier Handhabe fast ausschließlich Wohnraum im gehobenen Preissegment erstellen. Der Gemeinderat hat daher im Juni 2017 den Grundsatzbeschluss für ein 12-Punkte-Programm zum Wohnen beschlossen. Neben der Einführung eines Quotenmodells für preisgünstigen Mietwohnungsbau sieht es die verbilligte Abgabe städtischer Wohnbaugrundstücke für preiswerten Wohnbau sowie die Vergabe nach Konzeptqualität vor.

Die Mieten steigen seit Jahren sowohl im Neubau als auch im Bestand. An welchen Standorten und für welche Zielgruppen besteht ein Nachfrageüberhang? Unser Wohnungsmarkt-

Monitoring zeigt, dass sich die Nachfrage im Mietwohnungsmarkt zurzeit besonders auf die zentralen Lagen der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere wie Jungbusch und Neckarstadt-West konzentriert. Neben der sehr guten Erreichbarkeit aller sozialen und kulturellen Einrichtungen hängt das sicher auch mit dem Anstieg der Studierendenzahlen und der Nähe dieser Lagen zur Universität und den Hochschulen zusammen. Hier steht einer Nachfrage vieler Nutzergruppen ein begrenztes Wohnungsangebot gegenüber. Grundsätzlich ist derzeit aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt stadtweit eine stärkere Nachfrage zu verzeichnen. Dies spiegelt sich auch in der in den vergangenen Jahren gesunkenen Leerstandsquote wider, die 2016 nur noch 1,7 Prozent betrug.



ZUR PERSON Lothar Quast, der studierte Jurist und Staatswissenschaftler ist in Mannheim seit 1989 als Bürgermeister für die Bereiche Planung, Bauen, Umweltschutz und Stadtentwicklung verantwortlich.

Im preisgünstigen Mietwohnungsbau soll die Anfangsmiete künftig bei 7,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Wie soll die Differenz zur durchschnittlichen Marktmiete von 11 Euro pro Quadratmeter ausgeglichen werden? Das vorgeschlagene Quotenmodell, das bei Neubauprojekten mit mindestens zehn Wohnungen einen Anteil von 30 Prozent der Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum vorsieht, führte zu heftigen Diskussionen. Wir sind allerdings davon überzeugt, dass dieser Weg zielführend ist, da sich der Markt in diesem Bereich nicht selbst regeln kann. Eine Miethöhe von 7,50 Euro könnte durch den Einsatz des Landeswohnraumförderungsprogramms „Wohnbau BW 2018/2019“ erreicht werden. Setzt der Bauherr auf eine freie Finanzierung, könnte er, sofern es sich um den Erwerb eines städtischen Grundstücks handelt, unter gewissen Bedingungen von einem niedrigeren Grundstückspreis profitieren. Eine indirekte Reduzierung des Grundstückspreises ermöglicht die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und nicht mehr nach Maximalgebot. Der Investor hat somit die Möglichkeit, über den vergünstigten Erwerb des städtischen Grundstücks das Delta, welches durch eine reduzierte Miete entsteht, zu minimieren. Bei privaten Flächen, auf denen das Quotenmodell greift, sollte nicht vergessen werden, dass diese erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ihre Baureife erhalten. Der damit verbundene planungsbedingte Wertzuwachs ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen meist erheblich, sodass die Wirtschaftlichkeit des Projekts nicht gefährdet ist. «

Gabriele Bobka

Ausbildung für den digitalen Umbruch

Im Studiengang Immobilienwirtschaft der DHBW Mannheim ist der professionelle Umgang mit Digitalisierungsprozessen seit dem Wintersemester Teil der Ausbildung. **Professor Harald Nitsch** zu den Hintergründen.

In der Immobilienwirtschaft bleiben die Chancen der Digitalisierung häufig noch ungenutzt. Welche Hemmnisse gilt es zu überwinden? Die KfW-Studie „Digitalisierung im Mittelstand“ sieht die relevantesten Probleme neben ungelösten Fragen in Datensicherheit und Datenschutz bei der Anpassung der Unternehmensorganisation sowie in den fehlenden IT-Kompetenzen der Mitarbeiter. Im Zuge der Digitalisierung werden sich Managementstrukturen verändern und neue Anforderungen an Führungskräfte entstehen. Arbeitsprozesse werden nicht nur internationaler, sondern zunehmend auch unabhängiger von der physischen Anwesenheit im Unternehmen. Die digitale Transformation erfordert eine Verortung der Verantwortung in der Führungsetage des Managements.

Welche Inhalte kommen im Bereich Digitalisierung an der DHBW zum Tragen? Wir verfolgen das Ziel, Generalisten mit einem Verständnis für die Kernprozesse des gesamten Lebenszyklus von Immobilien auszubilden. Sie sollen die Vernetzung ihrer Ausbildungsunternehmen in den Wertschöpfungsketten erkennen und in die Lage versetzt werden, in dem Dreieck von Organisation, Personal und Werkzeugen effizient und effektiv zu handeln. Dazu vermitteln wir ihnen das notwendige technische und ökonomische Know-how, aber auch methodische, soziale und personale Kompetenzen. Das Thema Digitalisierung wird mit einem Kontingent von 110 Stunden innerhalb mehrerer Semester systematisch aufgebaut. Entsprechende Inhalte greifen wir darüber hinaus in den immobilienwirtschaftlichen Fachvorlesungen auf. Beispielsweise ist das Thema



ZUR PERSON Prof. Dr. Harald Nitsch ist Professor für Betriebswirtschaftslehre und Leiter des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) Mannheim. Am Standort Mannheim studieren 6.300 junge Menschen in 41 Studienrichtungen. 1.900 Unternehmen übernehmen als Partner die Verantwortung für die betriebliche Ausbildung.

Building Information Modeling (BIM) als Querschnittsthema für Bau, Facility Management, Bewertung, Finanzierung, Verwaltung und Portfoliomanagement relevant und wird entsprechend unter unterschiedlichen Aspekten beleuchtet. Der Studiengang greift damit die Ansprüche, die in der betrieblichen Praxis an unsere Absolventen gestellt werden, auf.

Immobilienwirtschaft orientiert sich zunehmend am Lebenszyklus von Immobilien. Wie bereiten Sie Ihre Studierenden darauf vor? Wir vermitteln den Studierenden eine umfassende Einführung in die technischen, wirtschaftlichen und

rechtlichen Aspekte der Immobilie sowie die wichtigen Teilbranchen. Neben diesen fachlichen Kompetenzen schulen wir projektorientiertes Arbeiten mit wechselnden markt- und situationsabhängigen Problem- und Aufgabenstellungen und die Persönlichkeitsentwicklung. DHBW-Absolventen bringen daher die persönlichen Kompetenzen mit, um den strukturellen und organisatorischen Wandel, der mit der Digitalisierung einhergeht, zu begleiten. Die Inhalte des Curriculums werden ergänzt durch Vorträge und Workshops, die von der starken Nähe der DHBW zur Immobilienbranche profitieren.

Die DHBW praktiziert in der Hochschulbildung das duale System. Was bedeutet das konkret? Durch die zeitlich verdichteten Bachelor- und Masterstudiengänge gibt es für die Studierenden an Universitäten häufig nur geringe Möglichkeiten, das Gelernte in der Praxis zu vertiefen. An der DHBW erfolgt die Ausbildung dagegen in einer gleichberechtigten Kooperation von Hochschule und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen oder Institutionen. Die Studierenden wechseln vierteljährlich zwischen Wissenschaft und Praxis. Vernetzt sind die Bereiche durch Projekt- und Bachelorarbeiten, mit denen betriebliche Problemstellungen wissenschaftlich analysiert und anwendungsorientiert gelöst werden. Der Internationalisierung der Immobilienwirtschaft begegnet die Hochschule mit zahlreichen Kooperationen mit ausländischen Partnern. Die Studierenden erhalten so die Möglichkeit, ihre interkulturellen Fähigkeiten zu erweitern. «

Vermarktung im Netzwerk

Gemeinsam sind wir stärker: Dieser Grundgedanke führte 2012 zur offiziellen Gründung des **Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar**. Was 2004 als Idee in den Köpfen einiger Vertreter der Gewerbeimmobilienszene begann, umfasst mittlerweile ein Netzwerk mit rund 60 Mitgliedsunternehmen, Tendenz kontinuierlich steigend. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen, Synergien zu nutzen und die Metropolregion als attraktiven Immobilienstandort zu positionieren.

MITGLIEDSUNTERNEHMEN

**AAG Freie Architekten BDA
LoebnerSchäferWeber**
<http://www.architekten-ag.de/>

ADLER Immobilien Investment KG
<http://www.adler-investment.de/>

Alpha Real Estate GmbH & Co. KG
<http://alpha-realestate.de/>

Anwaltskanzlei Czasch
<https://www.anwaltskanzlei-czasch.de/>

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
<http://www.aurelis-real-estate.com/>

BASF SE
<https://www.basf.com/de/de/company/about-us/sites/ludwigshafen.html>

B.A.U. Bauträgergesellschaft mbH
<http://www.bau-mannheim.de/>

BIC Blum Immobilien Consulting GmbH
<http://www.bic-immobilien.com/>

Blocher Partners
<https://blocherpartners.com/>

Bruckmaier live communication GmbH
<http://www.blivcom.de/>

CALIBRIUM Real Estate Advisory
<http://www.kompany.de/p/de/hrb706544%20mannheim>

Conceptplan & Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG
<http://www.kalkmann-wohnwerte.de/kontakt.html>

Deutsche Immobilien Rhein-Neckar
<http://www.di-deutscheimmobilien.de/home.html>

Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG
<http://www.deutschemohnwerte.de/>

DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
<https://www.dghyp.de/de/home.html>

DIC ONSITE GmbH
<http://www.dic-onsite.de/>

DGIM Deutsche Gesellschaft für Immobilienmanagement mbH
<https://www.dgim.net/en/>

Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH
<https://www.dus-bau.de/>

Drees & Sommer GmbH
<https://www.dreso.com/en/>

Dulger Liegenschaftsverwaltung GmbH
<https://www.prominent.de/de/>

Eckstein Immobilien GmbH
<http://www.eckstein-immobilien.de/>

FAY Projects GmbH
<http://www.fay.de/>

Fritz Fels GmbH
<http://www.fels-heidelberg.de/spedition/>

GOLDBECK Südwest GmbH
<https://www.goldbeck.de/standorte/mannheim/>

GSK STOCKMANN
<https://www.gsk.de/>

Haus+Co Projektmanagement GmbH
<http://www.hausundco.de/>

Hensel Projekt & Grundstückentwicklung GmbH
<http://hensel-immobilien.de/>

Henkel Rechtsanwälte
<http://www.henkel-rae.de/home.html>

Heberger Immobilien GmbH
<http://www.heberger.com/>

Heidelberger Hausverwaltung GmbH
<https://www.heidelberger-hausverwaltung.de/>

Heidelberger Sachverständigen-gemeinschaft Stockbroekx & Janssen
<http://www.markt-wert.de/>

Huther Immobilien Commercial GmbH
<http://gewerbeimmobilien.huther-immobilien-commercial.de/>

Imcona GmbH & Co. KG
<http://imcona.de/>

Immobilien GmbH der VR Bank Rhein-Neckar eG
<http://www.immo-vrbank.de/>

IMPEC Real Estate GmbH
<http://www.impec-gruppe.de/>

Jones Lang LaSalle GmbH
<https://gewerbeimmobilien.jll.de/>

Kraus Immobilien GmbH
<http://www.kraus-heidelberg.de/>

Lang Immobilien
<http://www.l-immobilien.de/>

Melchers Rechtsanwälte Partnergesellschaft mbH
<http://www.melchers-law.com/>

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH
<http://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-entwicklung/institutionen/metropolregion-rhein-neckar-gmbh.html>

Mühlfeld Immobilien OHG
<http://www.muehlfeld-immobilien.de/>

MVV ImmoSolution GmbH
https://www.mvv-energie.de/de/uiu/uiu_mvv_enamic/mvv_immosolutions/mvvimmosolutions.jsp

Reinhard Unternehmensgruppe GbR
<http://www.reinhardunternehmensgruppe.de/>

Rhein-Neckar-Kreis
<http://www.rhein-neckar-kreis.de/>

Rich Immobilien GmbH & Co. KG
<http://www.rich-immobilien.de/>

Riegel Immobilien
<http://www.riegel-immobilien.de/index.php>

RITTERSHAUS Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB
<http://www.rittershaus.net/>

RN WERT – Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
<http://www.rnwert.de/>

Rothmann Immobilien GmbH – Engel & Völkers Mannheim Commercial
<http://www.engelvoelkers.com/de/mannheimcommercial/>

S-Immobilien Heidelberg GmbH
<https://www.s-immobilien.de/Immobilien/Immobilien-Baden-Wuerttemberg/Heidelberg.html>

Sparkasse Heidelberg
<http://www.sparkasse-heidelberg.de/>

Stadt Heidelberg
<http://www.heidelberg.de/>

Stadt Mannheim
<http://www.mannheim.de/>

Stadt Weinheim
<http://www.weinheim.de/>

Stockwerk GmbH
<http://www.stockwerk.com/>

Strategpro Real Estate GmbH
<http://strategpro-realestate.de/>

Treureal GmbH
<http://www.treureal.de/>

W.E.G. WirtschaftsEntwicklungs Gesellschaft Ludwigshafen am Rhein GmbH
<http://www.ludwigshafen.de/wirtschaftsstark/weg-mbh/>

Werbegemeinschaft Walzmühle GbR
<http://www.mec-cm.com/center/ludwigshafen-walzmuehle/allgemeines.html>

Wessendorf GmbH & Co. KG
<https://www.wessendorf-immobilien.com/>

Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH
<http://www.wirtschaftsregion-bergstrasse.de/>

Fortsetzung einer Erfolgsstory

Die Attraktivität der Tourismusdestination Metropolregion Rhein-Neckar steigt seit Jahren und mit ihr die Zahl der Übernachtungen und der Hotelbetten. Nationale und internationale Investoren und Betreiber wissen diesen Core-Markt zu schätzen.

Die Tourismusbranche in der Metropolregion Rhein-Neckar verzeichnete 2017 erneut einen Anstieg der Gäste- und Übernachtungszahlen. Nach Erhebungen der Statistischen Landesämter legten die Übernachtungszahlen gegenüber 2016 in Mannheim um 7,4 Prozent auf knapp 1,4 Millionen, in Heidelberg um 1,6 Prozent auf 1,4 Millionen, in Ludwigshafen um 21,6 Prozent auf knapp 300.000 zu. Mannheim und Heidelberg stehen damit weit vorne im Ranking der übernachtungsstärksten Städte in Baden-Württemberg. „Die sehr guten Zahlen für 2017 beweisen, dass wir mit unserer Strategie, Mannheim als Destination für Städte- und Kulturtrips stärker auch international zu etablieren, genau richtig liegen. Diesen Weg möchten wir weitergehen und die Vermarktung mit speziellen Angeboten und Kooperationen mit Partnern innerhalb und außerhalb der Stadt intensivieren“, erläutert Karmen Strahonja, Geschäftsführerin der Stadtmarketing Mannheim.

Die Aufenthaltsdauer betrug in Mannheim 2,13 Tage, in Heidelberg und Ludwigshafen je 1,9 Tage. Heidelberg geht künftig von einer Steigerung der Aufenthaltsdauer aus. „Für eine höhere Aufenthaltsdauer gibt es zukünftig gute Chancen, beispielsweise durch die Sanierung der Stadthalle und damit die Förderung des Kulturtourismus sowie durch den Bau des neuen Kongresszentrums. Deswegen begrüßen wir die Schaffung zusätzlicher Hotelkapazitäten, denn bereits jetzt ist es oft schwierig, ausreichende Zimmerkontingente für Tagungen zu bekommen“, so Mathias Schiemer, Geschäftsführer der Heidelberg Marketing. «

Gabriele Bobka

BEISPIELE FÜR NEUE PROJEKTE

DOPPELSTRATEGIE IN MANNHEIM

Seit mehreren Jahren kann sich die Stadt Mannheim über eine Zunahme der Übernachtungen von Geschäftsreisenden und Touristen freuen. Hinzu kommen gestiegene Zimmerpreise und eine insgesamt höhere Auslastung. Bis Ende 2018 realisiert GBI hier an der Seckenheimer Straße ein Vier-Sterne-Hotel der NH-Gruppe mit 225 Zimmern und ein Budgethotel der Novum Hotel Group mit 168 Zimmern. Beide Häuser wurden schon vor Baubeginn an die Commerz Real veräußert, die die Hotels für ihren Offenen Immobilienfonds HausInvest kaufte. Für die – unterschiedliche – Gestaltung beider Häuser zeichnen prasch buken partner architekten aus Hamburg verantwortlich. Sie konnten sich in einem Architekturwettbewerb der Stadt Mannheim durchsetzen. NH baut ein klassisches Geschäftshotel mit Konferenzräumen für bis zu 300 Personen, Restaurant, Bar und Fitnessräumen. Novum setzt auf seine neue Trendmarke niu. Neben anspruchsvollem Design ist im Konzept eine so



genannte „Living Lobby“ mit F&B-Bereich vorgesehen, die auch Gästen aus der Nachbarschaft offenstehen soll. Auch Longstay-Gäste erhalten in Mannheim bis Ende 2020 ein neues Quartier. An der Reichskanzler-Müller-Straße entsteht ein Holiday Inn Express mit 113 Apartments der Marke SMARTments business. Den städtebaulichen Wettbewerb gewann das Kasseler Büro Foundation 5+.

ENSEMBLE MIT GUTEM BAHNANSCHLUSS

Am Heidelberger Hauptbahnhof baut die GBI AG ein IntercityHotel mit 198 Zimmern, direkt daneben entsteht ein Boardinghaus mit rund 150 Zimmern. Im städtebaulichen Wettbewerb der Stadt Heidelberg und GBI setzte sich die raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung aus Frankfurt durch. Die Architekten sehen eine hochwertige Klinkerfassade für beide Baukörper vor, die die Häuser optisch verbindet. Zwischen den Gebäuden entsteht ein öffentlicher Freiraum als kommunikativer Treffpunkt. Restaurant und Bar des Hotels öffnen sich zum Platz, das Erdgeschoss wird transparent gestaltet. Anfang 2019 sollen die Bahnflächen in Heidelberg entwidmet und bis Ende 2021 die Gebäude fertiggestellt sein.

NEUES DESIGN-HOTEL FÜR LUDWIGSHAFEN

In der Ludwigshafener Innenstadt entsteht bis 2019 nach den Plänen des Architekten Kai Eric Wientapper von GRID architektur+design ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Dormero. Bauherr des in der Ludwigstraße 44 geplanten Neubaus ist der Immobilienökonom Jens Sherpa-Schramm, der das Projekt gemeinsam mit der Deut Invest Projektentwicklung Ludwigshafen realisiert. Das Design-Hotel wird auf sechs Etagen über 269 Zimmer, drei Tagungsräume mit einer Fläche von 250 Quadratmetern, ein Restaurant, einen Wellnessbereich sowie eine Skybar verfügen.

Künstler begleiten Projektentwicklung

Andreas Epple baut als Projektentwickler seit den 1980er Jahren Wohnhäuser und Wohnquartiere, heute in den Metropolregionen Rhein-Neckar, Stuttgart und Rhein-Main. In Schwetzingen entwickelt die EPPLE GmbH aus Heidelberg aktuell das Areal der Pfaudler Werke zum Wohnquartier.



ZUR PERSON **Andreas Epple** gründete noch während seines Jurastudiums im Jahr 1984 sein Unternehmen. Heute leitet der Rechtsanwalt als geschäftsführender Gesellschafter die EPPLE GmbH mit knapp 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Projekte, die gute Nachbarschaft stiften, sind ein zentrales Unternehmensziel.

Wie gehen Sie eine Projektentwicklung an? Wir wollen am Anfang eines Projektes so viel wie möglich über Umstände und Potenziale des Standortes lernen, um die Besonderheiten der Umgebung möglichst weitgehend zu verstehen. Diese Analyse erfolgt durch interne und externe Recherche und viele Gespräche und Termine vor Ort. Dann versuchen wir, diesen Besonderheiten gerecht zu werden. Unser Ziel ist es, für jeden

Standort etwas Besonderes zu schaffen. Die Wege, die uns dahin führen, sind unterschiedlich. Das Quartier am Turm in Heidelberg beispielsweise steht ganz im Zeichen klassischer Musik und hat so eine eigene Identität entwickelt. Für den Villengarten in Stuttgart haben wir einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben und Vertreter der Stadt in die Jury berufen, um die bestmögliche städtebauliche Lösung zu finden.

Aus Schwetzingen ist zu hören, dass EPPLE für das Pfaudler-Areal eine dialogische Projektentwicklung betreibt. Was ist das? Für das Pfaudler-Areal haben wir ein konsensorientiertes Verfahren entwickelt, um städtebaulicher Qualität, vielfältiger Wohnkultur und der Geschichte des Standorts Rechnung zu tragen. Vertreter der Stadt treffen in moderierten Workshops auf Architekten und Landschaftsplaner. In Schwetzingen haben wir zudem bildende Künstler eingeladen, mit uns darüber nachzudenken, wie sich dieses traditionsreiche Industrie-Grundstück entwickeln lässt. Das Ziel ist, von Anfang an einen optimalen kreativen und konstruktiven Input zu bekommen.

Haben Sie idealerweise sogar den Anspruch, Kunst zu bauen? Auf diese Frage lautet die Antwort: Im Prinzip ja. Das Diktat der Wirtschaftlichkeit setzt die Rahmenbedingungen. Aber in der Entwicklung und Steuerung richten wir unsere Energie nicht darauf, das Budget möglichst zu unterschreiten, dass

also alles noch billiger und noch billiger wird. Jede Kalkulation hat Spielräume. Diese Spielräume nutzen wir nicht für maximale Kosteneinsparung, sondern für die maximale - auch künstlerische - Qualität. Dafür ist es mir wichtig, den beteiligten Architekten und Künstler Freiräume zu schaffen. Das Bauen von und mit Kunst ist für uns im weitesten Sinne Handwerkskunst und Baukultur.

Gibt es Vorbilder, Baukultur in die Arbeit von Immobilien-Projektentwicklung zu integrieren? Es gibt viele gute Beispiele, beispielsweise den Heidelberger Gründerzeit-Stadtteil Weststadt, der unbestreitbar eine sehr hohe, vielleicht die höchste Lebensqualität der Stadt hat. Den Menschen gefallen bis heute die Häuser, die vor mehr als 100 Jahren dort entstanden sind, sehr gut. Dieser Stadtteil wird einem hohen städtebaulichen Anspruch gerecht. Realisiert wurde die Heidelberger Weststadt unter der Führung eines großartigen Stadtplaners von verschiedenen Investoren, die dort überwiegend sogenannte „Zinshäuser“ gebaut haben. Das war ein weitgehend kommerzielles Vorhaben, das seinen Wert erhalten hat. Das ist die Kategorie von Baukunst oder Baukultur, die wir anstreben. Ich denke, solche Qualität unter modernen Vorzeichen ist möglich. Entscheidend scheint mir ein im besten Sinne des Wortes ganzheitlicher Ansatz in der Projektentwicklung. «

Herbert W. Rabl

Das Mercedes-Benz Global Logistics Center in Germersheim wird um ein neues Hochregallager erweitert.



Im Wettbewerb um attraktive Flächen

Gewerbeflächen sind in der Metropolregion Rhein-Neckar gefragt. Dabei geraten insbesondere Flächen in gemischt genutzten Gebieten immer häufiger in Konkurrenz mit Wohnnutzungen.

Der Immobilienbericht 2017 der Metropolregion Rhein-Neckar weist für Kaufpreise voll erschlossener Gewerbegrundstücke im Kern des Verdichtungsraums eine Spanne zwischen 110 und 200 Euro pro Quadratmeter, teilweise sogar bis zu 240 Euro aus. Im suburbanen Raum liegt die Verhandlungsbasis zwischen 80 und 110 Euro pro Quadratmeter. An der Peripherie fallen durchschnittlich 50 Euro pro Quadratmeter an. Die hohe Nachfrage von ansiedlungs- und expansionswilligen Unternehmen hat zu einer Abnahme der verfügbaren Flächen um zehn Prozent geführt.

HEIDELBERG SETZT AUF GWERBEKONZEPT

Heidelberg hat die Wirtschaftspolitik 2017 mit einem Wirtschaftsentwicklungskonzept auf eine neue Basis gestellt. „Eine prosperierende Wirtschaft ist ein wichtiger

Stützpfeiler für den Wohlstand unserer Stadt. Wir müssen daher – im Gleichklang mit der Schaffung neuen Wohnraums für unsere wachsende Stadt – unseren Betrieben auch Wirtschaftsflächen zur Weiterentwicklung bieten“, so der Heidelberger Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner.

In Heidelberg stehen kurzfristig nur 8,7 Hektar Gewerbeflächen zur Verfügung. Mittelfristig können auf Basis des Flächennutzungsplanes lediglich weitere 14,7 Hektar entwickelt werden, die vom Markt akzeptiert werden. Den insgesamt rund 23 Hektar steht ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf von rund 113 Hektar gegenüber. Dementsprechend fehlen unter dem Strich Flächen in der Größe von 90 Hektar, die für Gewerbe entwickelt werden können. Eine Chance bieten die Konversionsflächen. Darauf soll etwa 50 Prozent des mittelfristigen Bedarfs an

Wirtschaftsflächen entstehen: Gewerbliche Nutzung ist auf der Hälfte der Fläche Campbell Barracks (2,7 Hektar), im Patrick-Henry-Village (zirka 40 Hektar) sowie auf dem gesamten Areal Patton Barracks (15,6 Hektar) vorgesehen.

Um Unternehmen Flächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen anbieten zu können, sieht das Programm zudem eine Erweiterung bestehender Gewerbegebiete, insbesondere in Wieblingen-Nord und Rohrbach-Süd, vor. Zudem sollen nach dem Wirtschaftsentwicklungskonzept die Erschließungskosten für Gewerbeflächen reduziert werden.

FLEXIBILITÄT ALS KONZEPT Pfenning logistics baut bis März 2019 in Monsheim bei Worms ein trimodales Multi-User-Logistikzentrum. Das rund 50 Millionen Euro teure Zentrum wird den Namen „multicube rhein-hessen“ tragen.

Die Multi-User-Immobilie, die vielfältige Lager- und Logistikanforderungen erfüllt, wird auf einer Gesamtfläche von zehn Hektar gebaut und besteht aus einzelnen Hallenmodulen mit einer Gesamtlagerfläche von 55.000 Quadratmetern sowie einer Mezzanine mit rund 7.000 Quadratmetern. In dem Zentrum können die Produkte vollkommen unterschiedlicher Branchen wie FMCG Food und Non-Food, Pharma, Chemie, Automotiv und E-Commerce an einem Standort gebündelt werden. „Wir haben bereits in Heddeshheim sehr gute Erfahrungen mit dem Multicube-Konzept gemacht, da es Kunden flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und durch Standortbündelung Transporte optimiert werden können“, sagt Matthias Schadler, Geschäftsführer von pfenning logistics.

ZUWACHS IM TECHNOLOGIEPARK TECH-N-O

Interkommunal agieren auch die fünf Kommunen Mosbach, Obrigheim, Haßmersheim, Neckarzimmern und Schwarzbach im Technologie- und Gewerbepark Neckar-Odenwald TECH-N-O in Obrigheim bei Mosbach. Neu im 26 Hektar großen Park nahe der A6 ist das Unternehmen Leinberger, das 1987 als reine Druckerei gegründet worden war. Der

rasante Branchenwandel in der Druckindustrie sorgte 2007 für die Umwandlung in eine Medienagentur mit eigener Produktion.

Auch am neuen Standort werden alle Digitaldruck- und Internetdienstleistungen angeboten. „Im TECH-N-O finden wir ideale Voraussetzungen, um kreativ zu arbeiten und unsere Kunden auch zukünftig kompetent zu betreuen“, erklärt Mediengestalter und Inhaber Steffen Leinberger. Der Technologie- und Gewerkepark ist für Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe, für Handwerksbetriebe und Dienstleister konzipiert, die rund um die Uhr produzieren können. Die Unternehmen profitieren von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Mosbach sowie gut ausgebildeten Fachkräften in unmittelbarer Umgebung. Die

Grundstücke mit einem Quadratmeterpreis von 41 Euro lassen sich unabhängig voneinander bebauen und beliebig zu größeren Einheiten zusammenfassen.

NEUES HOCHREGALLAGER FÜR MERCEDES-BENZ Das Mercedes-Benz Global Logistics Center in Germersheim wird um ein weiteres automatisiertes Lager ausgebaut. Auf einer Freifläche auf dem Werksgelände entsteht bis Ende 2018 ein Hochregallager mit über 80.000 Quadratmeter Lagerfläche. Ausgestattet wird das Lager mit neuester Technik bei Förder- und Lagersystemen. Für den Bau investiert die Daimler AG rund 100 Millionen Euro. „Aufgrund des Anstiegs des weltweiten Fahrzeugabsatzes und der wachsenden Modellvielfalt rechnen wir in der Logistik auch künftig mit einem weiter steigenden Ersatzteilevo-

lumen. Das hat zur Folge, dass zusätzliche Lagerflächen an unserem Zentrallager-Standort in Germersheim erforderlich werden“, sagt Holger Suffel, Leiter Global Service & Parts Operations Daimler AG.

HOTSPOT FÜR INNOVATIONEN Auf dem Areal der ehemaligen Patton Barracks im Stadtteil Kirchheim soll in den kommenden Jahren der Heidelberg Innovation Park (HIP) entstehen. Zum Entwicklungsende im Jahr 2024 sollen auf dem Areal rund 3.500 bis 4.000 Personen arbeiten. Zudem wird es noch eine Großsporthalle für bis zu 5.000 Zuschauer im Quartier geben. Bereits im Bau befindet sich das Business Development Center Organische Elektronik (BDCOE). «

Gabriele Bobka

Zwischen-
präsentation
27. April
– 8. Juli 2018

10 Wochen
Ausstellung
& vielfältiges
Begleitprogramm

Mark Twain
Center

Römerstr. Ecke Rheinstr.
Heidelberg-Südstadt

IBA
2018

DAS
WISSEN
DER
STADT

WWW.IBA.HEIDELBERG.DE

IBA Internationale
Bausausstellung
Wissen | Schafft | Stadt
Heidelberg ▶

Heidelberg
Ein Unternehmen der Stadt Heidelberg

Wissen schafft Stadt

In Heidelberg beschäftigt sich die Internationale Bauausstellung IBA Heidelberg unter dem Leitthema „Wissen schafft Stadt“ von 2012 bis 2022 mit Prozessen und Projekten rund um das Thema „Wissensgesellschaft“.

Das Patrick-Henry-Village könnte in Zukunft Arbeits- und Wohnraum für 10.000 bis 15.000 Menschen bieten.



Der Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft spiegelt sich in veränderten Nutzungsanforderungen von Flächen und Immobilien. Zeugten einst rauchende Schornsteine von wirtschaftlicher Prosperität, entstehen heute auf den nicht mehr benötigten Flächen urbane gemischt genutzte Quartiere.

Ein ähnlicher Wandel vollzieht sich auf ehemals militärisch genutzten Flächen. Die Umnutzung großer Areale stellt Kommunen und Projektentwickler vor erhebliche Herausforderungen. Wie wohnen, arbeiten, lernen und bewegen wir uns in 20 Jahren in der Stadt? Wie reagieren unsere Städte auf gesellschaftlichen Wandel? Antworten auf diese Fragen sollen im Rahmen der IBA Heidelberg gefunden werden. Zudem will sie einen Dialog über die Stadträume der Zukunft anregen.

Die IBA Heidelberg ist die erste kommunale, also zunächst rein von einer Stadt finanzierte IBA. Daher kommen auch alternative Finanzierungs Kooperationen im Bereich Crowdfunding zum Einsatz. Erstmals in der Geschichte der Bauausstellungen wird zudem der Ablauf einer IBA durch eine unabhängige Begleitforschung dokumentiert. Als Teil der IBA Heidelberg werden zwei große Ausstellungen stattfinden: die Zwischenpräsentation 2018 und die Endpräsentation 2022. Die Ausstellung 2018 macht erlebbar, wie eine Stadt vom beforschten Objekt zur forschenden und lernenden Stadt wird.

EHEMALIGE KASERNE WIRD EXPERIMENTIERFELD Das ehemalige Patrick-Henry-Village (PHV) in Heidelberg soll zur „Wissensstadt von morgen“ entwickelt werden. Mit knapp 100 Hektar ist das Areal fast so groß wie die Heidelberger Altstadt. Die Entwicklungs vision wurde von den international arbeitenden Planungsbüros MVRDV, Carlo Ratti Associati, ASTOC Architects&Planners, Ramboll Liveable Cities Lab zusammen mit lokalen Kontaktarchitekten und Bürgern erarbeitet.

Zusammengeführt wurden die verschiedenen Bausteine von KCAP Architects&Planners. Ziel der IBA war es, eine gemeinschaftlich ausgehandelte und in der breiten Bevölkerung mitgetragene Transformationsstrategie im Sinne einer „Wissensstadt von morgen“ zu erarbeiten. „Das Patrick-Henry-Village ist Heidelbergs letzte große Entwicklungsfläche. Wir wollen dort ein zukunftsweisendes Konzept realisieren, quasi eine Musterlösung für ein urbanes Quartier im digitalen Zeitalter“, sagt Heidelbergs Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck. Das Patrick-Henry-Village könnte in Zukunft Arbeits- und Wohnraum für 10.000 bis 15.000 Menschen bieten.

Um die Identität des Viertels zu stärken, setzt KCAP in der Vision auf die digitale Zukunft, neue Synergien von Wirtschaft und Wissenschaft, einen „Multi-Mobilitäts-Ansatz“, innovative Orte der Bildung sowie zukunftsweisende Wohn- und Ar-

beitsumgebungen und Versorgungssysteme. Die für das Areal charakteristische Raumstruktur der Amerikaner soll in Grundzügen erhalten bleiben.

Da die Wiedernutzung vieler Gebäude – je nach Nutzung – technisch jedoch problematisch ist, sollen sie umgebaut oder ersetzt werden. So entsteht im Mittelbereich ein stark durchgrüntes Gebiet, dessen Struktur von der Historie des Ortes zeugt. Das existierende Straßennetz mit Villen und Gebäudezeilen formt im Inneren des Quartiers einen zentralen Grünraum. Diese „neue Gartenstadt“ wird durch die bestehenden Parklandschaften rund um die ehemaligen Offiziersvillen ergänzt. Die Villen samt ihren Garagen sollen zu einem „Start-up-Village“ transformiert werden. An den Rändern hingegen soll ein stark durchmischter, verdichteter Bereich entstehen, der den Mittelbereich räumlich fasst und vor Immissionen schützt.

KCAP unterteilt die Fläche in Mikroquartiere mit einer dichten Bebauung und einer gemischten Nutzung von Wohnen, Arbeiten und urbanen Produktionsstätten im Osten, Süden und im erweiterten Westen des PHV. Das Herz eines jeden Mikroquartiers bilden Wissensorte, die Bildungs- und Kulturangebote für die Bewohner bereithalten. Im Osten an der Grenze zur Autobahn finden sich größere Baustrukturen. «

Gabriele Bobka

VIelfalt. ERFAHRUNG. VERTRAUEN.

Wenn ein Wohnentwickler auf 27 Jahre Erfahrung zurückgreifen kann, auf ein gewachsenes Netzwerk, exzellente Mitarbeiter und eine gesunde Kapitaldecke, dann ist Vertrauen das richtige Investment.

In Baden-Württemberg entwickeln wir aktuell über 1.000 Wohneinheiten. Wir kreieren lebendige, gemischt genutzte Quartiere und unsere Partner und Kunden schätzen uns für die verlässliche Realisierung.

instone.de

 **INSTONE
REAL
ESTATE**



**NUR
HIER** haben wir alle
Erfolgsgeschichten
geschrieben.



**WIR FÖRDERN WIRTSCHAFT
IN MANNHEIM.**

Wir von der Wirtschaftsförderung engagieren uns für Unternehmen und Unternehmer, für Etablierte und Existenzgründer, für Fachkräfte und Talente. Mit unserer Arbeit stärken wir den Wirtschafts- und Innovationsstandort Mannheim und sorgen für eine nachhaltige Entwicklung in eine erfolgreiche Zukunft.



Unsere Erfolgsgeschichten
mannheim.de/nur_hier

SPRECHEN SIE UNS AN

**Fachbereich für Wirtschafts-
und Strukturförderung**

Christiane Ram

Telefon: 0621-293-3356

christiane.ram@mannheim.de

STADT MANNHEIM²

Wirtschafts- und
Strukturförderung