

# ImmobilienReport

## Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 36 3. Jahrgang

www.immobiliereport-rhein-neckar.de

6. September 2011

*Lesen Sie in  
dieser Ausgabe:*

Eastsite III 2012 bezugsfertig:  
2-1-2: Ein Spiel mit Licht und  
Flächen  
**Seite 2**

Wohnungen für die Bahnstadt:  
„Baufrösche“ setzen auf Struktur  
**Seite 5**

Heidelberg erhält für 30 Millio-  
nen Euro neues Stadttor  
**Seite 7**

pantera AG revitalisiert  
Ludwigshafener BASF-  
Werkswohnungen  
**Seite 8**

Schwetzingen war für Decathlon  
erste Wahl  
**Seite 10**

Der Wohnpark Leibnitzstraße:  
Leben an der „grünen Berg-  
straße“  
**Seite 12**

Bündelung der Kompetenzen:  
Joint Venture für  
Fachmarktzentren  
**Seite 18**

In der Metropolregion wird wieder stärker investiert:

## Beschleunigtes Verfahren

Grundsteinlegungen, Richtfeste und Pläne für Neuansiedlungen



*Dachdeckermeister Michael Regenauer beim Richtspruch zum Bürohaus Eastsite III*

Der Neubau von Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar boomt derzeit. Es wird geplant und entworfen, investiert und realisiert, eingeweiht und eröffnet. Neue Stadtteile entstehen in Mannheim und in Heidelberg. Dabei kommt die Entwicklung der Heidelberger Bahnstadt, eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands, sogar schneller voran als ursprünglich geplant. Das Konzept gehe voll auf, freut sich Heidelbergs OB.

Es geht Schlag auf Schlag: Kaum weht über dem Bürohaus Eastsite III der Richtkranz, wird schon der Termin für die Grundsteinlegung von Eastsite IV bekannt gegeben. Das

neue Heidelberger Stadttor, das nach Fertigstellung 10.000 Quadratmeter neue Bürofläche auf den Markt wirft, wird ergänzt durch ein komplettes Wohnquartier in bester Lage, für dessen 102 Mietwohnungen jetzt der Bauantrag gestellt wurde.

Dass sich Decathlon ausgerechnet Schwetzingen als Standort für sein erstes Logistikzentrum in Deutschland ausgewählt hat, überraschte selbst Branchenexperten. Doch die zentrale Lage in der Metropolregion und die hervorragenden Verkehrsverbindungen überzeugten die Entscheidungsträger.

Die Region boomt - Details auf den folgenden Seiten!

## Mannheim

Eastsite III im April 2012 bezugsfertig:

# 2 - 1 - 2: Ein Spiel mit Licht und Flächen

Vermietungsstand: 96 Prozent

Der Büropark Eastsite wächst: Seit Freitag weht die Richtkrone über dem Gebäude Eastsite III in Mannheim-Neuostheim. Am 1. April 2012 wird das Objekt mit einem Investitionsvolumen von 10,5 Millionen Euro bezogen. Eastsite III bietet dann 4.400 Quadratmeter Fläche auf fünf Geschossen, dazu Kellerräume, 25 Tiefgaragenplätze und 26 weitere Stellplätze. Wegen der hohen Nachfrage beginnt die B.A.U. Bauträgergesellschaft parallel zum Innenausbau der Eastsite III schon mit dem nächsten Projekt: Anfang Oktober wird südlich des Gebäudes der Grundstein für die Eastsite IV gelegt. „Dann können wir im Frühjahr 2012 die Einzugsparty in der Eastsite III zusammen mit dem Richtfest für die Eastsite IV feiern“, plant Peter Gaul, geschäftsführender Gesellschafter der B.A.U. Im Mai 2013 soll auch Eastsite IV bezugsfertig sein. Gaul hat bereits Anfragen mehrerer Mietinteressenten.

2 - 1 - 2: Die dreigliedrige Fassadengestaltung der Eastsite III überwindet Geschossgrenzen. Heller Architekturbeton und hohe Glasflächen wechseln sich ab; die versetzten Flächen scheinen sich mit dem Betrachter zu bewegen und zu verschieben: Das Spiel mit Flächen und Licht gibt dem neuen Bürohaus einen lebendigen Charakter. Wie bei den bisherigen Eastsite-Projekten arbeitet Peter Gaul wieder mit der Mannheimer Fischer Architekten GmbH zusammen. Gebaut in der gleichen Höhe und aus den gleichen Materialien, verbindet die individuell gestalteten Gebäude im Büropark Eastsite die gleiche architektonische Handschrift.

In der Eastsite III gibt es außer dem Treppenhaukern keine einzige aussteifende Wand. Das rechteckige Gebäude ruht auf den Außenwänden und lediglich zwölf Stützpfeilern im Inneren. Das ermöglichte eine beliebige Raumaufteilung und die Einrichtung



## Mannheim

von Großraum- und Einzelbüros, von abgeschirmten Labors und öffentlich zugänglichen Präsentationsflächen. Zwischen 150 und 4.400 Quadratmetern konnte Gaul nahezu jede beliebige Mietfläche anbieten.

### Arbeitsplätze für renommierte Unternehmen

96 Prozent der Eastsite III sind schon heute vermietet; nur eine 170 Quadratmeter große Einheit im 3. Obergeschoss ist noch frei. Zu den Unternehmen, die im Frühjahr 2012 hier ein neues Domizil finden, zählen Benteler Distribution Deutschland, Hersteller von Rohren mit weltweitem Vertrieb, die Mannheimer Niederlassung der Euro Engineering GmbH, die branchenübergreifende Ingenieur-Dienstleistungen anbietet sowie die Rothmann Immobilien GmbH, Immobilienberater, Projektentwickler und Lizenzpartner des Immobilienmaklers Engel & Völkers im Rhein-Neckar-Raum. Außerdem ziehen ein die interdisziplinär arbeitende Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RMP Röhl Münch & Partner, die auch Steuerberatung, betriebswirtschaftliche Beratung und Rechtsberatung integriert, die Talanx Service AG, drittgrößte Versicherungsgruppe Deutschlands, die die Räume für die Konzerntochter HDI Gerling mietet sowie eine der renommiertesten deutschen Unternehmensberatungen mit dem Schwerpunkt Marketing.

Dabei wählen Mieter ihre Büroimmobilien nicht mehr nur nach Lage, Architektur und Flexibilität, weiß Gaul: „Die Energiekosten werden immer wichtiger.“ Weil diese in wirtschaftlich instabilen Zeiten unkalkulierbar seien, setzt der Bauträger seit Jahren auf „Green Building“ und Niedrigenergiehäuser: „Grün bauen heißt hochwertig bauen“, beschreibt Gaul sein Credo.

Die starken Wände der in Sandwich-Bauweise errichteten Fassaden dämmen Hitze und Kälte. Bauteiltemperierung zum Heizen und Kühlen gehören bei der B.A.U. seit langem zur Standardausstattung. Hauseigene Geothermieanlagen liefern von der natürlichen Erdwärme temperiertes Wasser für die Wärmepumpenheizung und machen die Eastsite-Immobilien unabhängig von fossilen Brennstoffen. „So können wir das ganze Gebäude mit sechs Euro Stromkosten pro Tag kühlen“, erklärt Gaul. Energiesparend wirken auch Lüftungsanlagen mit Wärme- und Feuchterückgewinnung. Die Verbundfenster aus Aluminium

und Kunststoff mit schalldämmender und isolierender Dreifachverglasung lassen sich für das „persönliche Wohlfühlklima“ öffnen; auch der außen liegende, elektrisch betriebene automatische Sonnenschutz lässt sich individuell einstellen. „Selbst wenn die Energiekosten um 50 Prozent steigen, bleiben sie hier minimal“, so Gaul.

### Eine gute Gegend für hochkarätige Unternehmen

Das Studentenwohnhaus, die Eastsite One und II sowie die Lage zwischen Hochschulen und Villenviertel und die ideale Verkehrsanbindung - Flughafen, Autobahn und Straßenbahn liegen vor der Haustür – haben den Büropark Eastsite zu einer „guten Gegend“ gemacht. Das zeigen Gauls Mieterlisten: Große und internationale Anwaltskanzleien der verschiedensten Fachrichtungen, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Unternehmensberatungen und Investoren, Hersteller hochwertiger Medizintechnik, Forschungs- und Technologiellabore haben sich im hier angesiedelt.

### Kindergarten verboten?

„Wir wollen Nachhaltigkeit zu unserem Markenzeichen machen.“ Gauls Anspruch umfasst nicht nur hochwertige Architektur in bester Lage, absolute Flexibilität und modernste Gebäudetechnik, sondern auch Familienfreundlichkeit: „Absurderweise sind Kindertagesstätten in Gewerbegebieten nicht erlaubt“, musste der Bauträger feststellen. Doch schon heute arbeiten mehr als 1.000 Menschen im Büropark Eastsite - 2014 werden es mindestens 2.000 sein. Gaul kämpft jetzt für eine Änderung des Bebauungsplanes, um eine „Eastsite-Kita“ zu ermöglichen: „Ob wir den demographischen Wandel bewältigen, hängt wesentlich davon ab, ob wir Arbeitsplätze familien- und lebensfreundlich gestalten“, so seine Botschaft an die Stadt Mannheim. „Dazu gehören die sogenannten weichen Faktoren vom Fitness-Center über Restaurants bis zu Einkaufsmöglichkeiten - und eben auch Kindergärten.“

**Lesen Sie auf der nächsten Seite einen Auszug aus der Rede Peter Gauls anlässlich des Richtfestes zu Eastsite III**

# Mannheim

## Peter Gaul spricht Klartext beim Richtfestes zu Eastsite III

Was wir nicht einkalkulieren konnten, sind die von der Stadt verordneten Kosten für die Brandmeldeanlage – und die Energiespar-Steuer: Bei der Berechnung der Grundsteuer kalkuliert die Stadt Mannheim offensichtlich verstärkt mit der Nettomiete eines Gebäudes. Das heißt: Wenn wir als Bau-träger, wenn Sie als Mieter investieren in ökologisches Bauen, zieht das entsprechend höhere Grundsteuern nach sich. Eine Energiespar-Strafsteuer sozusagen. De facto hat die Stadt Mannheim die Grundsteuer im Jahr 2010 um satte 13 Prozent erhöht. Stolze 450 Prozent beträgt der Hebesatz jetzt. Bei unseren Gebäuden schlägt die Grundsteuer mittler-weile mit 48 Cent pro Monat und Quadratmeter zu. Bei ener-getischen Dreckschleudern aus den 1980er Jahren kostet die Grundsteuer gerade mal 20 Cent pro Quadratmeter und Monat.

[...]

Da ich nun schon bei der Politik gelandet bin, mache ich gleich weiter: Nach einer Kindertagesstätte werde ich immer wieder gefragt: Schon heute arbeiten mehr als 1.000 Men-schen im Büropark Eastsite - im Jahr 2014 werden es min-destens 2.000 sein. Viele dieser Menschen haben Kinder, oft kleine Kinder. Von Anfang an habe ich mir deshalb einen Kin-dergarten für die Eastsite gewünscht. Aber nix da: Kitas sind grundsätzlich nicht erlaubt in Gewerbegebieten! Es ist ab-surd: Alle beschwören die Vereinbarkeit von Beruf und Fa-milie – und dann scheitert das, was die Regierung fordert und fördert, an den eigenen alten Vorschriften. Für die gab es si-cher mal Gründe, keine Frage. Aber eben: Gab. In anderen Bundesländern existieren übrigens inzwischen sehr wohl Kindergärten in Gewerbegebieten. Wir müssen jetzt versu-chen, den Bebauungsplan zu ändern, um eine Kita einrichten zu können.

### Neugestaltung des Eingangs zur EASTSITE - Masterplan

EASTSITE II - Bauzeit 2009/2010

EASTSITE ONE - Bauzeit 2008/2009

EASTSITE III im Bau

Studentenwohnheim EASTSITE - Bauzeit 2006/2007

Ringgebäude Bauzeit VI