Drei Preisträger fürs Quartier an der Kurfürsten-Anlage



Heidelberg. Beim Wettbewerb für die Neugestaltung des Areals der ehemaligen Heidelberger Druckmaschinen und der Stadtwerke Heidelberg hat die Jury drei Entwürfe gleichrangig prämiert.

ufgrund der "herausragenden Qualität" der 17 eingereichten Entwürfe für das 6,2 ha große Gelände an der Kurfürsten-Anlage brauchte die Jury mit 14 Fach- und Sachpreisrichtern zehn Stunden zur Entscheidungsfindung. Am Ende fiel das Votum einstimmig aus, wie Wolfgang Riehle, Vorsitzender des Preisgerichts, mitteilte.

Die Jury hat drei Entwürfe gleichrangig mit einem zweiten Platz prämiert und keinen ersten Preis vergeben. Die Preisträger sind A+R Architekten (Stuttgart), Fink + Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern (München) und Bilger Fellmeth Architekten aus Frankfurt. In die Siegerentwürfe sind auch die Ergebnisse von Bürgerbeteiligungen eingeflossen. Die prämierten Büros sollen nun anhand der Anregungen aus dem Preisgericht ihre Planungen überarbeiten. Bis der Bebauungsplan auf den Weg gebracht ist, wird mindestens noch ein Jahr vergehen, sodass mit dem Abbruch und den Bauvorbereitungen wahrscheinlich 2023 begonnen werden kann.

Die Unternehmensgruppe Epple, die Stadtwerke Heidelberg und die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) hatten den Wettbewerb ausgelobt. Es ging darum, ein urbanes, sprich verdichtetes Wohnquartier zwischen Hauptbahnhof und Römerkreis und zwischen Kurfürsten-Anlage und Alter Eppelheimer Straße für verschiedene Bewohner- und Nutzergruppen zu entwickeln, das zudem ökologische und klimatologische Aspekte berücksichtigt. Außerdem sollte die Kurfürsten-Anlage durch gewerbliche, gastronomische und kulturelle Nutzungen sowie der Integration des Laureate-Forums als wissenschaftlicher Ort für Weiterbildung und Begegnung in den Blick genommen und eine Kindertagesstätte integriert werden.

Entlang der Kurfürsten-Anlage sehen die Planer, nicht zuletzt aus Gründen des bauliEiner von drei prämierten Entwürfen für das Areal gegenüber vom Hauptbahnhof.

chen Schallschutzes an der vierspurigen Hauptverkehrsachse, eine eher geschlossene Bauweise vor, während im Innern des Quartiers kleinteiligere Gebäude mit verschiedenen Höhen entstehen sollen und sich damit an die Umgebungsbebauung im Stadtteil Bergheim anpassen. Rücksicht musste auch auf zu erhaltene Bestandsbauten sowie großtechnische Anlagen genommen werden. So müssen das Heizkraftwerk und der Schornstein erhalten bleiben, ebenso wie zwei mehrgeschossige Tiefgaragen.

Der Schwerpunkt der Quartiersentwicklung liegt auf dem Wohnen, vor allem in den Obergeschossen und in den rückwärtigen Bereichen. Laut Geschäftsführer Andreas Epple sollen durch dieses Gemeinschaftsprojekt 400 bis 500 Wohnungen entstehen und den angespannten Heidelberger Wohnungsmarkt entlasten. Epple rechnet mit einem Investitionsvolumen auf dem gesamten Areal im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich.

Epple hatte die Projektentwicklung vor rund fünf Jahren durch die Übernahme der Gebäude der ehemaligen Hauptverwaltung der Heidelberger Druckmaschinen in der Kurfürsten-Anlage 52-58 auf den Weg gebracht. Zunächst allein, dann in Zusammenarbeit mit der Stadt wurde auf dem Gelände der größte Zwischennutzungscampus von Baden-Württemberg installiert.

Ende 2018 konkretisierten sich die Überlegungen der Stadtwerke Heidelberg, Teile des benachbarten Betriebsstandorts in eine städtebauliche Entwicklung einzubringen. Die Stadtwerke werden künftig in unmittelbarer Nachbarschaft Gebäude des ehemaligen Forschungszentrums von Heidelberger Druck beziehen und ihr Gelände in die Neubauplanung einbringen. Die wird von der GGH übernommen, die preisgünstige Wohnungen schaffen will. 2019 begannen die Vorarbeiten für den nun durchgeführten Wettbewerb.

Theo & Luise voll vermietet

Mannheim. TLG Immobilien hat mit Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen die Vollvermietung des insgesamt rund 25.000 m² großen Bürokomplexes Theo & Luise erreicht. Die Tochtergesellschaft von Aroundtown hat zwei Neuverträge über zusammen knapp 4.700 m² mit Barmer und Actaqua in den Gebäuden an der Theodor-Heuss-Anlage 12 abgeschlossen. Zusammen mit der Verlängerung der Mietverträge mit Euromaster und Camelot Consulting Group wurden damit 10.500 m² Mietfläche umgesetzt, womit sämtliche Mietflächen im Theo & Luise vergeben sind.

Bloom Offices feiert Richtfest

Ulm. Der Rohbau des Bürogebäudes Bloom Offices an der Heidenheimer Straße 55 auf dem Safranberg steht, die Fertigstellung des sechsgeschossigen Gebäudes ist für das Frühjahr 2022 geplant. Zwei Drittel der insgesamt 11.300 m² Bürofläche mietet das Unternehmen Transporeon, eine multinationale Logistik-Plattform, deren Firmengründer auch die Bauherren und Investoren sind. Insgesamt wird Raum für bis zu 750 Arbeitsplätze entstehen, dazu Konferenzräume, eine Fitnesslounge, eine Gastronomie und begrünte Dachgärten und Terrassen. Generalunternehmer ist Ed. Züblin.

Aus dem Betonwerk wird ein Wohngebiet

Baienfurt (Kreis Ravensburg). Die Stuttgarter GWG-Gruppe und Immo-Pro-Invest aus Bad Dürrheim haben das Gelände des ehemaligen Betonwerks Wolf gekauft, um ein Wohnquartier darauf zu errichten. Vergangene Woche wurde zusammen mit Baienfurts Bürgermeister Günter Binder der Start für das Projekt bekanntgegeben. Das 25.000 m2 große Gelände an der Niederbieger Straße wird seit etwa 15 Jahren nicht mehr genutzt. Die Projektpartner GWG-Gruppe und Immo-Pro-Invest (IPI) wollen gemeinsam mit der Gemeinde ein Konzept für ein nachhaltiges Wohnquartier entwickeln, das sowohl Wohneigentum als auch geförderten Wohnungsbau umfasst. In einem ersten Schritt erfolgen der Rückbau und die Altlastenbeseitigung durch die Projektgesellschaft, in der die Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften (BWG) als Investitionsgesellschaft der GWG-Gruppe auftritt. Dagmar Lange

Die Stimmung auf dem Stuttgarter Investmentmarkt hellt sich auf

Stuttgart. Das erste Halbjahr 2021 schloss auf dem Investmentmarkt für Immobilien noch verhalten ab. Eine hohe Nachfrage und eine bessere wirtschaftliche Gesamtstimmung sorgen für Optimismus mit Blick auf das Gesamtjahr.

er Einfluss der Corona-Krise bestimmte in der Landeshauptstadt den Investmentmarkt im ersten Halbjahr. E&G Real Estate und Colliers verzeichneten Verkäufe in Höhe von insgesamt ca. 560 Mio. Euro, also rund 93 Mio. Euro weniger als im Vorjahreszeitraum. Aber im zweiten Quartal des laufenden Jahres wurden rund 301 Mio. Euro investiert und damit rund 65% mehr als im coronabedingt schwachen Vorjahresquartal, das mit 182 Mio. Euro abschloss. BNP Paribas

Real Estate kommt hingegen nur auf ein Umsatzvolumen von 480 Mio. Euro, während JLL zur Jahresmitte sogar ein Transaktionsvolumen von rund 710 Mio. Euro errechnete.

Die größte Transaktion wurde im zweiten Quartal im Hotelsegment erzielt. Für rund 137 Mio. Euro erwarb Union Investment für den Publikumsfonds Uni-Immo Deutschland in einem Forward-Deal den Hotelturm am Mailänder Platz von Strabag Real Estate. Der 60 m hohe Turm mit rund 30.000 m² Brutto-



grundfläche soll bis Ende des Jahres fertiggestellt sein. Eine weitere große Transaktion gab es im Segment Wohnen. Ebenfalls im Rahmen eines Forward-Deals erwarb Wirtgen Invest für rund 100 Mio. Euro von der Epple-Gruppe ein Wohnprojekt mit 90 Einheiten an der Stafflenbergstraße. "Damit spielten Bürotransaktionen im zweiten Quartal keine wesentliche Rolle", stellt Björn Holzwarth fest, geschäftsführender Gesellschafter bei E&G Real Estate. Insgesamt erkennt er keinen klaren Fokus der Investoren auf bestimmte Assetklassen. Holzwarth zählte im ersten Halbjahr nur 17 Deals, davon etwa ein Drittel im einstelligen Millionen-Euro-Bereich.

Erstmals waren laut E&G auf Käuferseite die Privatinvestoren mit einem Anteil von 27% führend, gefolgt von offenen Immobilienfonds (24%). Auf der Verkäuferseite blieben die Projektentwickler dominant, auf deren Konto 68% des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr gingen. Weit dahinter folgten private Eigentümer (17%) und Banken (10%). Nicht allein pandemiebedingt stellt Frank Leukhardt, Head of Capital Markets bei Colliers Stuttgart, einen starken Wunsch nach sicheren Anlagen fest. "Rund 90% der im ersten Halbjahr transferierten Objekte sind dem risikoaversen Core- und Core-plus-Segment zuzuordnen." Die Spitzenrendite bei Premium-Büroinvestments macht er bei rund 3% fest. Nicht nur Georg Charlier, JLL-Niederlassungsleiter Stuttgart, ist überzeugt, dass das Vorjahresergebnis (1,2 Mrd. Euro) deutlich übertroffen wird. Dagmar Lange

Als Forward-Deal verkauft: Hotelturm am Mailänder Platz. Quelle: Ed. Züblin, Urheber: Niels Schubert

Ein neues Tor zur Stadt



Freiburg. Am Hauptbahnhof wurde mit dem Volksbank-Areal ein markanter Blickpunkt geschaffen.

Für 105 Mio. Euro ist am Hauptbahnhof ein 43.000 m² BGF großes Quartier mit Büro- und Einzelhandelsflächen sowie einem Courtyard Hotel by Marriott entstanden. Das Projekt wurde in einer partnerschaftlichen Bauherrengemeinschaft der Volksbank Freiburg (84 Mio. Euro) und des Breisgauer Katholischen Religionsfonds (21 Mio. Euro) entwickelt und realisiert. Auf rund 4.000 m² sind eine Aula für das nebenan gelegene St. Ursula-Gymnasium und Büros für die Stif-

tungen der Erzdiözese Freiburg entstanden. Die Volksbank selbst nutzt für eine Filiale und Büros ca. 11.000 m². 320 Volksbank-Mitarbeiter sind in die neue Zentrale eingezogen, insgesamt sind auf dem Areal 560 Arbeitsplätze entstanden. Die vermieteten Flächen inklusive des Hotels Courtyard by Marriott mit 156 Zimmern belaufen sich auf zusammen 10.000 m², davon entfallen auf das Hotel etwa 5.000 m². Das Courtyard wird von SV Hotel, einer Schweizer Gastronomie- und

Oberbürgermeister Martin Horn,

Uwe Barth, Vorstandsprecher der

Volksbank Freiburg, und Johannes

(v.l.n.r.). Quelle: Volksbank Freiburg

Baumgartner, Stiftungsvorstand des

Breisgauer Katholischen Religionsfonds

Hotelmanagementgruppe, betrieben. Die restlichen 18.000 m² BGF verteilen sich auf Tiefgarage, Technikflächen und Archivräume. Von der Volksbank haben folgende Unter-

Von der Volksbank haben folgende Unternehmen Flächen gemietet: im Erdgeschoss die Elektrizitätswerke Schönau (EWS), die Drogeriemarktkette dm (730 m²), Alnatura (720 m²) und ein Café. Weitere Mieter sind die R+V Versicherung, die Rechtsanwaltskanzlei Trüg Habetha, die Wirtschaftskanzlei SNP Schlawien sowie die Web-Agentur Ge-Ops. Laut Uwe Barth, dem Vorstandssprecher der Volksbank Freiburg, wurde "durch Vermietung und Verpachtung ein wesentlicher Baustein für die Zukunftssicherung unserer Volksbank geschaffen". Mit SV Hotel habe man einen erfahrenen Partner für die gewerbliche Nutzung gefunden.

Dagmar Lange