

# ImmobilienReport

## Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 30 3. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

5. April 2011

*Lesen Sie in  
dieser Ausgabe:*

Heuer Standort-Dialog:  
**Im Spannungsfeld zwischen  
Kreativität und Wirtschaft**  
Seite 4

Stabiles Nachfragepotential:  
**Heidelberg bietet  
positives Investitionsklima**  
Seite 6

GGH Heidelberg:  
**Qualitätvolle Wohnungen  
zu guten Preisen**  
Seite 9

Mömax in zentraler Lage:  
**Zusätzliche Kaufkraft  
für die City**  
Seite 11

Neue Platanen an alter Stelle:  
**Es grünt so grün am Stich**  
Seite 12

## Mannheim 21 als attraktives Stadtentwicklungsprojekt: **Potential für neue Investitionen**

### Erster Spatenstich zur Verlegung der Südtangente



Mannheim 21 war ursprünglich ein Projekt der Deutschen Bahn AG - so wie Frankfurt 21, München 21 und, na ja, Stuttgart 21. Das Konzept Frankfurt 21, mit dem der Bahnknoten Frankfurt am Main umgebaut werden sollte, wurde im Jahr 1996 vorgestellt und 2002 wieder fallen gelassen. Bei München 21 sollte der Kopfbahnhof wie in Stuttgart durch einen Durchgangsbahnhof im Untergrund er-

setzt werden - Mitte 2001 wurde bekannt, dass die Deutsche Bahn das Projekt aus ihrem mittelfristigen Ausbauplan gestrichen hatte. Bei Stuttgart 21 wird's abzuwarten sein, wie der Konflikt nach der Landtagswahl mit einem neuen Ministerpräsidenten gelöst wird.

Alllein Mannheim 21 hat sich vom Bahn-

*Lesen Sie weiter auf Seite 2*



## Mannheim 21

entwicklungsprojekt zu einem Stadtentwicklungsprojekt gewandelt und ist in der Region ein Synonym für die Entstehung eines neuen, urbanen Stadtquartiers.

Mitte der 90er Jahre präsentierten der damalige Ministerpräsident Teufel, Bahnchef Dürr und der Staatssekretär im Bundesverkehrsministerium, Henke, das Bahnentwicklungsprojekt Mannheim 21 - als Auszeichnung und Aufwertung für den Standort. In Folge erfuhr der Mannheimer Hauptbahnhof einen kompletten Umbau und eine sorgfältige Modernisierung; weitere angedachte Maßnahmen der grundlegenden Neuausrichtung wurden nicht umgesetzt.

Im Rahmen eines neuen Kommunikationskonzeptes, mit dem die kooperierenden Kölner Agenturen Counterpart und Zockoll beauftragt wurden, wird unter anderem über einen neuen Namen für das Projekt Mannheim 21 nachgedacht.

2008 erwarb die Stadt Mannheim Flächen im Bereich der so genannten Bahninsel vom Bundeseisenbahnvermögen, und 2009 Flächen entlang der Gleise von der DB Services Immobilien GmbH (DB SImm) und von Aurelis.

Rund 28 Hektar ist das Plangebiet groß, in dem im wirtschaftlichen Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar ein neues, urbanes Stadtquartier entsteht - geprägt von attraktiven Büroflächen, hochwertigem Wohnraum und Grünanlagen zur Sicherung der Lebensqualität. Mit dem Bau des markanten Victoria-Turmes im Norden des Areals, der im Winter 2000 fertig gestellt wurde, mit dem Technologiezentrum MAFINEX und dem Lanz-Carré sind bereits wegweisende Investorenprojekte realisiert worden. Derzeit im Bau ist das Glückstein-Carré, in dem der Projektentwickler Diringer & Scheidel hochwertige Wohnungen und Büros anbietet und das bis im Sommer kommenden Jahres fertig gestellt werden soll. Für 2013 ist der zweite Bauabschnitt des MAFINEX geplant.

### Die politische Lokalprominenz schippt

Eine der wichtigsten Maßnahmen zur Realisation von Mannheim 21 ist die Verlegung der Südtangente, die täglich von etwa

62.000 Kraftfahrzeugen genutzt wird. Sie durchschneidet derzeit das Areal; nach ihrer Verlegung nach Norden direkt an die Bahngleise entsteht ein homogenes Baugebiet, das Quartier wird nicht mehr vom angrenzenden Stadtteil Lindenhof getrennt. Rund 29 Millionen Euro kostet allein die Verlegung der Südtangente. Die Gesamtkosten von 69 Millionen für den ersten Entwicklungsabschnitt werden mit einer Gesamtförderungssumme rund 27 Millionen Euro bezuschusst.

Es sind Gelder des Bundes, des Landes und der EU, die im Rahmen von drei Förderprogrammen nach Mannheim fließen, und so ließ es sich beispielsweise Dr. Hans Freudenberg, Ministerialdirektor des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg nicht nehmen, Bürgermeister Michael Grötsch einen Bewilligungsbescheid über zwei Millionen Euro persönlich zu überreichen. Diese Förderung unterstützt Sanierungsmaßnahmen bei der Erschließung der zentralen Baufelder.



*Ist da auch wirklich die Kohle drin? Ministerialdirektor Dr. Hans Freudenberg übergibt den Bewilligungsbescheid über zwei Millionen Euro Fördergelder an Bürgermeister Michael Grötsch und Ottmar Schmitt, den Projektkoordinator Mannheim 21*

Der Erste Spatenstich für die Verlegung der Südtangente am ersten März dieses Jahres erlebte einen Aufmarsch der Mannheimer Kommunalpolitiker, wie er speziell in Zeiten vor Landtagswahlen opportun ist. "Mit diesem Spatenstich erleben wir nicht nur den Beginn eines bedeutenden Straßenbauprojektes unserer Stadt, sondern leiten eines der wichtigsten

## Mannheim 21



*Die wollen nur spielen: Die geballte lokale Politprominenz beim Ersten Spatenstich für die Verlegung der Mannheimer Südtangente*

Entwicklungsprojekte ein", so Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz. Die Bauzeit des ersten Abschnittes dauert bis Ende 2012, im Frühjahr 2012 beginnen im Bereich der Bahninsel die weiteren Arbeiten zur Verlegung der Straße - Ende 2013 wird die Südtangente in neuer Lage realisiert sein.

### Moderne Nutzungskonzepte

Das neue Stadtquartier am Mannheimer Hauptbahnhof soll, wenn dereinst fertig gestellt, für eine ausgewogene und moderne Mischnutzung aus Arbeiten, Wohnen und Leben stehen. Dafür werden zu den bestehenden Bauflächen von 46.500 Quadratmetern neue Flächen von rund 63.600 Quadratmetern entwickelt; die öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf etwa 21.400 Quadratmeter, Verkehrs- und sonstige Flächen schlagen mit etwa 159.700 Quadratmetern zu Buche. Erhalten und integriert in das Ensemble werden sowohl ein alter Lockschuppen und ein ehemaliges Werkstattgebäude, für die eine gastronomische bzw. kulturelle Nutzung vorgesehen ist.

Die einzelnen Business-Baufelder verfügen mit Büroimmobilien und Gewerbeflächen über eine Bruttogrundfläche von rund 150.000 Quadratmetern, etwa 600 neu geschaffene Wohnungen tragen dazu bei, die Attraktivität Mannheims als Wohn- und Immobilienstandort zu stärken.

### Vermarktung hat begonnen

Der Diplom-Volkswirt Ottmar Schmitt, der seit Sommer vergangenen Jahres im Dezernat IV die Projektkoordination Mannheim

21 leitet und bei dem die Planung, das Bauen, die Vermarktung und die Kommunikation in einer Hand konzentriert sind, berichtet: "Die Vermarktung des Areals hat begonnen, wir führen gute Gespräche mit Projektentwicklern, die noch im Jahr 2011 zu ersten Vertragsabschlüssen führen sollen". Für Ende 2013, Anfang 2014 ist die Fertigstellung der ersten Baublöcke des ersten Baufeldes geplant, wobei besonderes Augenmerk auf einer hochwertigen Architektur liegt. So werden Architekturwettbewerbe ausgeschrieben, deren Ergebnis in einer bauantragsreifen Planung resultiert.

Jeder Baublock verfügt mit 20.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche über ebenso viele wie der markante Victoria-Turm; generell sind sechs Geschosse mit insgesamt 22 Metern Höhe vorgesehen. Die jeweils an den Ecken entstehenden Türme werden mit 44 Metern Höhe 12 Geschosse erhalten. Zum Vergleich: Der Victoria-Turm ragt 97 Meter in den Mannheimer Himmel.

Der zweite Entwicklungsabschnitt bringt unter anderem die Verlegung der Feuerwache Mitte in der Meerfeldstraße mit sich, deren neuer Standort an der Wilhelm-Varnholt-Allee vorgesehen ist.

Durch das ganzheitliche Planungskonzept für Mannheim 21 können rund 3.800 neue Arbeitsplätze realisiert werden. Arbeitsplätze in zentraler Lage gegenüber dem Hauptbahnhof, in Nähe der Universität und der Hochschule Mannheim. Und auch für einen Wohnstandort ist die Lage prädestiniert - wie die Nachfrage im bereits vollständig bezogenen LanzCarré bewiesen hat.

