

Mannheim

Richtfest im Büropark Eastsite:

Eine Fassade aus geflochtenem Beton

Zum dritten Mal ließ Peter Gaul, geschäftsführender Gesellschafter der B.A.U. Bauträgergesellschaft in Mannheim, eine Richtkrone über dem „Büropark Eastsite“ in Mannheim-Neustadt schweben. Eastsite II heißt das neue Bürohaus, in dem jetzt der Innenausbau beginnt. Im Herbst dieses Jahres wird das Objekt mit einem Investitionsvolumen von 10,5 Millionen Euro bezugsfertig und bietet dann 4.700 Quadratmeter Fläche auf fünf Geschossen. Eastsite II ist das zweite von insgesamt fünf Bürogebäuden mit 12.000 Quadratmetern Bürofläche, die die B.A.U. hier bis 2014 errichtet. Im Sommer 2009 wurde das Haus Eastsite One bezogen; den „Prolog“ für das Gesamtprojekt mit einem Investitionsvolumen von mehr als 50 Millionen Euro bildete im Jahr 2007 das Studentenwohnhaus Eastsite.

Bürgermeister Michael Grötsch erinnerte anlässlich des Richtfestes an die Vergangenheit des Geländes, auf dem sich noch im Jahr 2000 ein Autohof, Schrott- und Lagerplätze befanden. Er nannte es „eine der vordringlichen Aufgaben der Kommunen,

durch eine vorausschauende, zielgruppenorientierte Entwicklung von Standorten die Voraussetzungen für die Ansiedlung und das Wachstum von Unternehmen zu schaffen und neue hochwertige Arbeitsplätze zu gewinnen.“ Dazu habe die Stadt rund 5,7 Millionen Euro in die Infrastruktur des gesamten Gebietes zwischen Oststadt und SAP-Arena investiert.

Architektur: Klassisch, modern, extravagant - und dauerhaft

Wie bei den bisherigen Eastsite-Projekten arbeitet Peter Gaul wieder mit dem Mannheimer Büro Fischer Architekten GmbH zusammen. Für Eastsite II hat Fischer eine Fassade aus hellem, „geflochtenem“ Beton entworfen. Zusammengesetzt wirken die sechs Tonnen schweren Winkel wie ein filigranes Gewebe. Das Haus bildet Kontrast und Ergänzung zu dem gleich hohen Nachbargebäude Eastsite One mit seiner dunklen, geschuppten Fassade. „Klassisch und modern reicht uns nicht – wir streben beide



Mannheim

nach dem Besonderen und Extravaganten“ beschreibt Gaul die Zusammenarbeit mit Claus Fischer. Der Architekturbeton der Eastsite-Objekte wirkt wie Naturstein, reagiert jedoch unempfindlich auf Umwelteinflüsse – für die nächsten 50 Jahre und länger. Die Sandwich-Bauweise mit starken Wänden dämmt Hitze und Kälte.

Flexibel: Wie hätten Sie's denn gern?

Das gesamte Gebäude ruht lediglich auf den Außenwänden und 22 Stützpfählern im Inneren. Das ermöglicht absolute Flexibilität bei der Flächenplanung - für die ersten Mieter ebenso wie für spätere Nutzungen: „Von 200 bis 4700 Quadratmetern Fläche war hier alles möglich“, berichtet Gaul. Entsprechend den Wünschen seiner Mieter hat er Großraumbüros und Konferenzsäle geplant, außerdem richtet er kleinteilige Arbeitsflächen, Arztpraxen und abgeschirmte Labors sowie öffentlich zugängliche Präsentationsflächen ein.

Zum Richtfest sind 90 Prozent der Eastsite II vermietet; nur eine 400 Quadratmeter große Einheit ist noch frei. Zu den Unternehmen, die im Herbst einziehen, zählen unter anderem die Unternehmensberatung M & A Consultants AG, 1stQ Deutschland GmbH, Hersteller medizinischer Augenlinsen, das Zentrum für Humangenetik Mannheim sowie die Business Connect AG, Unternehmensberatung und Projektentwickler im Bereich Solartechnik. „Weil die Räume im Bürohaus am Sonnengarten zu klein geworden sind, wechselt auch die Anwaltskanzlei Pluta die Adresse - aus einem B.A.U.-Gebäude in ein B.A.U.-Gebäude“, freut sich Gaul. Aus anderen Städten in die Mannheimer Eastsite II ziehen unter anderem die EFC Broker AG aus Frankfurt und ein Anwaltsbüro aus Stuttgart sowie ein IT-Unternehmen aus Hessen. Bürgermeister Grötsch dankte Peter Gaul als einem „Wirtschaftsförderer der Stadt Mannheim“ dafür, die ins Rhein-Neckar-Gebiet strebenden Unternehmen für die Stadt gewonnen zu haben.

Obwohl auch in Mannheim Gewerbeimmobilien leer stehen, plant der Bauträger bereits die nächsten Bauabschnitte im Büroпарк Eastsite: Ende diesen Jahres wird der Grundstein gelegt für die Eastsite III („drei“), die Anfang 2012 bezugsfertig wird; ein Jahr später folgt Eastsite IV („vier“). Für beide Häuser hat

Gaul bereits Anfragen mehrerer Unternehmen. Diese wählen ihre Büroimmobilien nicht mehr nur nach Lage, Architektur und Flexibilität: „Steigende Energiepreise machen die niedrigen Nebenkosten unserer hochmodernen Flächen zu einem immer wichtigeren Argument“, erklärt der Bauträger.

Geothermie & Co: Think global – save local

Gaul hat Nachhaltigkeit zu seinem Markenzeichen gemacht: „Das reicht von hochwertiger Architektur in bester Lage über absolute Flexibilität bis zu modernster Gebäudetechnik.“ In der Eastsite II wird eine hochmoderne Geothermie-Anlage regenerative Energie für Heizung und Kühlung liefern. Die Wärmepumpenheizung nutzt die natürliche Erdwärme zum Heizen und Kühlen. Sie benötigt weder Öl noch andere fossile Brennstoffe; extreme Spitzenlasten werden über das Fernwärmenetz abgedeckt. Auch eine hochwertige Dämmung, Bauteiltemperierung und kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung reduzieren Energieverbrauch und -kosten.

Die Grundheizung und -kühlung erfolgt über Bauteiltemperierung. Diese nutzt die Speicherfähigkeit der von Rohren durchzogenen Geschossdecken. Das darin fließende Wasser ist im Sommer kälter und im Winter wärmer als die Zimmertemperatur und schafft so ein angenehmes und konstantes Raumklima. Heiz- und Kühlkosten liegen bei etwa 20 Cent pro Quadratmeter und Monat. „Selbst wenn die Energiekosten noch mal um 50 Prozent steigen, bleiben sie hier minimal“, sagt Gaul.

Mit Investitionen in modernste Technik will der Bauträger den Nutzern dauerhaft niedrige Nebenkosten und Investoren hohe Renditen sichern: „Unsere Immobilien werden auch in 30 Jahren noch technisch und ästhetisch modern und damit wertvoll sein – zumal wir nur dort bauen, wo die Lage erstklassig bleiben wird.“

Das Bürogebäude Eastsite One hat Gaul an die Eastsite One Immobilien KG, eine Gesellschaft regionaler Kapitalanleger, verkauft: „Gegenseitiges Kennen, Vertrauen und persönliche Verantwortung ist die Basis meiner Arbeit – und außerdem halten wir so die Kommunikationswege zwischen Mietern und Vermietern kurz.“