

„Gutes aus der Region gibt's nicht nur bei Gemüse“

## Architektonische Maßanzüge

Ein Modell für moderne Bürostädte - zehn Jahre Büropark Eastsite



*Das Eastsite Patio bezieht die Ashfield Healthcare GmbH, ein Dienstleistungsunternehmen im Gesundheitsbereich*

Das Areal östlich der Riedbahnlinie und der Hermsheimer Straße und südlich angrenzend an die Seckenheimer Straße beherbergte einst eine Jugendverkehrsschule, einen Autohof und ein Kasernengelände und war im ambitionierten, „gehobenen“ Mannheimer Stadtteil Neustheim für dessen Bewohner eher eine „no go area“. Bereits Ende der 1990er Jahre plante die Stadt Mannheim an dieser Stelle einen Gewerbe- und Technologiepark namens „Eastsite“. Es sollten allerdings noch fast 20 Jahre vergehen, bis 2008/2009 hier das Bürohaus Eastsite ONE als Auftakt für den Büropark Eastsite entstand; seitdem folgt im Jahrestakt mindestens die Fertigstellung eines weiteren Bürogebäudes.

Dass sich der Büropark Eastsite innerhalb der letzten zehn Jahre zu einem der bedeutendsten Bürostandorte der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelt hat, ist Peter Gaul zu verdanken, dem geschäftsführenden Gesellschafter der Mannheimer B.A.U. GmbH & Co. KG. Der Investor und Bauträger entwickelte zusammen mit der international renommierten Fischer Architekten GmbH, ebenfalls aus Mannheim, eine eigene Formensprache für die Häuser Eastsite ONE bis Eastsite XII – eines der Häuser ist noch im Bau – sowie für Eastsite Patio. Inspiriert von der Gründerzeit und transponiert ins 21. Jahrhundert, hat bei aller Gleichheit jedes Gebäude ein eigenes Gesicht, wird die eigens entwickelte Grammatik bestimmt durch Typologie, Materialien und Proportionen.



# Mannheim

## Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Später fertig und deutlich teurer:

### Spatenstich zum Technischen Rathaus

Seite 5

Von der Single- zur Multi-Tenant-Immobilie:

### Platz da!

Seite 6

Senioren-Residenz und

Fachpflegezentrum Bergstraße:

### Neuer Medizinstandort

Seite 7

Epple und das Pfaudler-Gelände:

### Projektentwicklung im Konsens

Seite 8

### Bau- und Immobilienrecht

Seite 9

### Deals & News

Seite 10 - 13

„Die Idee ist mehr als 15 Jahre alt. Die Umsetzung immer wieder neu. Das Ergebnis ist nicht spektakulär, sondern intelligent. Das Ganze war nur möglich, weil Peter Gaul das Potential des Standortes erkannte und von diesem Projekt überzeugt ist.“ So beschreibt Professor Dominik Wirtgen die langjährige Zusammenarbeit. Der Architekt ist Leiter der Mannheimer Zentrale von Fischer Architekten und einer der Vordenker des Projektes.

### Die Neuerfindung des Plattenbaus

„Um nachhaltig, also zukunftsfähig zu sein, müssen Büroimmobilien absolut nutzerfreundlich, effizient und auch ökologisch sein“, erklärt Gaul. Das bedeutet: Entsprechend der technischen Entwicklung soll jede neue Immobilie besser, sparsamer und fortschrittlicher werden als die Vorgänger. Möglich machte all das „die Neuerfindung des Plattenbaus“, so die Beschreibung von Wirtgen: „Wir schaffen eine Hülle, die flexibel ist für heutige und zukünftige Mieterwünsche und wir aktivieren das gesamte Gebäude, um Energie zu speichern und zu sparen.“

Alle Gebäude sind architektonische Maßanzüge und genau auf die individuellen Ansprüche der Mieter zugeschnitten. Zwei Mieter, die Etengo AG und die Dr. Knoell Consult GmbH, ließen sich ein eigenes Bürohaus maßschneidern. Durch die hohe Flexibilität ist eine Umnutzung allerdings jederzeit gewährleistet.

Zu den Mietern zählen lokale und regionale Unternehmen, Niederlassungen in- und ausländischer Unternehmen, Start-ups und etablierte Unternehmen, die zum Teil von außerhalb in den Büropark Eastsite zogen. Hier arbeiten die verschiedensten Branchen, darunter Unternehmensberatungen und Investoren, Hersteller hochwertiger Medizintechnik, Forschungs- und Technologiellabore, Dienstleister der pharmazeutischen und Medizinindustrie, IT-Unternehmen oder internationale Anwaltskanzleien, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Personaldienstleister.

Die insgesamt 50.000 Quadratmeter Büroflächen sind vollständig vermietet. Auch der Verkauf der Immobilien war problemlos: Institutionelle Anleger übernahmen drei Häuser, die Anteile an alle anderen erstanden private Anleger aus der Region. Die Rendite beträgt sechs bis neun Prozent. „Gutes aus der Region gibt's nicht nur bei Gemüse“, kommentiert Gaul. ►

### Unsere Medienpartner.

Wir sind  
für Sie vor Ort!

Ihr Makler für  
Gewerbeimmobilien  
in der Region!

Metropolregion Rhein-Neckar · Tel. +49-(0)621-400 407-0  
www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial

ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL



RICH

GEWERBEIMMOBILIEN  
INVESTMENT

Gewerbeimmobilien in der  
Metropolregion Rhein-Neckar

Tel. 06221 / 750 42 40  
www.rich-immobilien.de

# Mannheim

## Die Zukunft: Eastsite plus

60 Unternehmen haben heute ihren Sitz in Eastsite ONE – XII und Eastsite Patio bzw. ziehen demnächst dorthin. 20 Unternehmen wechselten aus anderen Kommunen nach Mannheim in den Büropark. Rund 2.500 Menschen arbeiten heute schon diesen Bürohäusern; 2019 werden es etwa 3.000 sein. Auch aufgrund dieser Entwicklung beginnt jetzt eine neue Phase: Gaul will den Büropark Eastsite zu einem Geschäftsviertel in einem belebten öffentlichen Raum weiterentwickeln.

So soll parallel zu weiteren Büroimmobilien eine Infrastruktur mit Gastronomie aufgebaut werden. Bereits in der Planung sind außerdem Erholungsflächen und der Umbau der in unmittelbarer Nähe liegenden ehemaligen Thomaskirche zum Eastsite-Forum als Veranstaltungsfläche. Die Bauarbeiten für das Parkhaus mit 350 Plätzen, „für das wir jetzt endlich ausreichend Nachfrage haben“, so Gaul, wurden bereits begonnen; auch 20 abschließbare Fahrradgaragen sind hier zur Ergänzung der Fahrradkeller

in den Bürohäusern geplant. Ein Wermutstropfen: „Nicht nur die bald 3.000 Mitarbeiter in unseren Häusern warten dringend auf die S-Bahn-Station, die uns die Deutsche Bahn schon für 2015 versprochen hatte“, klagt Gaul.

Noch im Bau befindet sich das letzte Bürohaus aus der Reihe Eastsite ONE bis XII. Dieses sowie Eastsite Patio mit zusammen knapp 7.000 Quadratmetern Nutzfläche und das Parkhaus werden 2019 fertiggestellt. Das Investitionsvolumen für diese drei Gebäude beträgt 35 Millionen Euro; das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich bis heute auf 150 Millionen Euro.

Gaul hat den Ende der 1990er Jahre von der Stadt Mannheim geforderten Technologiepark nahezu im Alleingang umgesetzt. Er erkannte das Potential des Gewerbegebiet mit idealer Verkehrsanbindung: Flughafen, Autobahn und Straßenbahn liegen vor der Tür. „Heute hat der Büropark Eastsite das gesamte Gelände aufgewertet und von einer „no go area“ zu einer guten Gegend gemacht“, weiß Gaul.







# DIE EASTSITE

## IMMOBILIEN FÜR HEUTE UND ÜBERMORGEN

Der BÜROPARK EASTSITE in Mannheim ist ein Modell für moderne Bürostädte.

Hier hat die B.A.U. bisher zehn Bürohäuser errichtet – drei weitere folgen.

Vermietungsquote: 100 Prozent.

