

## Mannheim

# Zwölf Gebäude in zehn Jahren in Mannheimer Eastsite: B.A.U. gestaltet einen Stadtteil

„Ich hätte nie damit gerechnet, dass die kleine B.A.U. einen ganzen Stadtteil gestalten kann und darf und soll“, so Peter Gaul anlässlich des Richtfests für Eastsite X. „Mit Eastsite X machen wir jetzt das Dutzend voll“, freut sich der geschäftsführende Gesellschafter der Mannheimer B.A.U. GmbH & Co. KG und erklärt: „Wir haben nicht ganz in der geplanten Reihenfolge gebaut – Eastsite X ist schon unsere zwölfte Immobilie im Büropark Eastsite.“ Gleichzeitig mit dem Richtfest hier feiert Gaul ein Jubiläum: 2008, vor zehn Jahren, errichtete er Eastsite ONE. Das war der Startschuss für den heutigen Büropark Eastsite.

„Nach Eastsite VIII haben wir mit XI und XII weitergemacht, dann kam IX und jetzt eben die X. Ab dem nächsten Jahr vergeben wir Namen – das ist ja gerade modern bei Immobilien. Vielleicht schieben wir zwischendurch mal wieder eine Nummer ein, damit wir nicht den Überblick verlieren: Eastsite Patio, Eastsite Cicero,

Eastsite Nero, Eastsite 16 ... oder so“, so Gaul. Der B.A.U.-Geschäftsführer über seine Mieter: „Auch dass so viele IT-Unternehmen, Start-ups und hochspezialisierte Berater ebenso hochspezialisierte Büroflächen brauchen und hier suchen – das hätte ich mir nicht träumen lassen. Ich verstehe zwar immer noch nicht, was die alle tun, aber alle zahlen ihre Miete pünktlich.“

### Büropark Eastsite ist kein Projekt, sondern ein Prozess

Vor zehn Jahren begann die Erfolgsgeschichte des heutigen Büroparks Eastsite. Mehr als 50.000 Quadratmeter Geschossfläche hat das Mannheimer Familienunternehmen seitdem hier gebaut, vermietet und verkauft. Und, darauf legt Gaul Wert: „Der Anteil der Büroflächen liegt hier bei über 90 Prozent.“ Vergleichbare Immobilien böten lediglich 80 bis 85 Prozent Bürofläche. Eastsite X, wie alle anderen B.A.U.-Bürohäuser ein Entwurf der Mannheimer Fischer Architekten GmbH, bildet den „Schlussstein“ des Büroparks am nördlichen Konrad-Zuse-Ring. ▶



# Mannheim

Die verantwortlichen Architekten André Glück und Simon Gaier haben eine Fassade aus dunklen Platten entworfen, die einen starken Kontrast zu den gleichhohen Nachbargebäuden bilden. Dabei lassen die scheinbar übereinander geschobenen Elemente aus Architekturbeton, die hohen und großen Fensterflächen sowie der gläserne Eingangsbereich das Gebäude überraschend leicht erscheinen. Mit seiner klaren Grundform und fünf Geschossen passt sich das extravagante Gebäude harmonisch in den Büropark ein. Zehn Millionen Euro beträgt das Investitionsvolumen für die Immobilie mit 2.300 Quadratmetern Bürofläche für 110 Arbeitsplätze und 50 Plätzen in Schulungsräumen. Das Gebäude bietet 24 Außenparkplätze neben dem Haus sowie 12 Fahrradparkplätze.

Geothermie war auf dem nur 1770 Quadratmeter großen Grundstück nicht möglich, doch Eastsite X erreicht wie Eastsite XI und XII den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55: Der kompakte Baukörper mit Sandwichfassade verstärkt die Wirkung der tech-

nischen Anlagen für Heizung und Kühlung. Die Kombination mit Wärmepumpe, Bauteiltemperierung und einer automatischen Belüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung sowie dreifachverglasten Fenstern mit Außenjalousien hält den Energieverbrauch niedrig.

## Kompakt und effizient zu KfW 55

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach liefert im Sommer Strom für die Kühlung per Bauteiltemperierung und deckt im Winter einen Großteil des Strombedarfs. Die erzeugte Energie wird zu 100 Prozent in den Eigenverbrauch des Gebäudes fließen; Überschüsse und damit für die Allgemeinheit teure Netzeinspeisungen fallen nicht an. Alle Nebenkosten zusammen betragen nur 2,90 Euro pro Monat und Quadratmeter.

Eastsite X hat eine Grundfläche von 470 Quadratmetern und kommt ohne tragende Innenwände aus. Die Lasten liegen auf den Fassaden, den Wänden des Treppenhauses



# 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 elf Bürohäuser errichtet – zwei weitere folgen.

Vermietungsquote: 100 Prozent.

# Mannheim

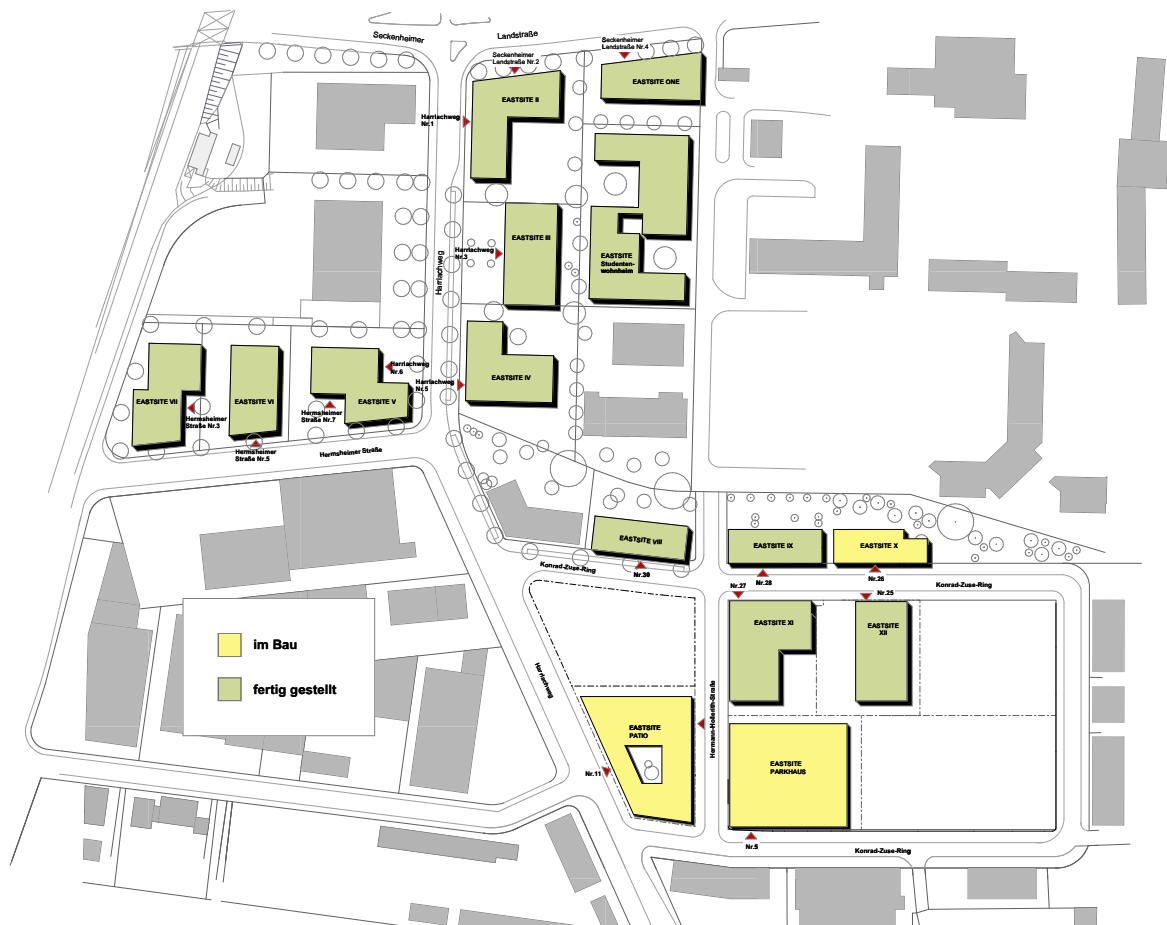
und einen einzigen unsichtbar integrierten Stützpfeiler; das erlaubt eine nahezu beliebige Raumaufteilung.

Drei Mieter werden hier im Herbst 2019 einziehen: Die Steuerfachschule Endriss GmbH & Co. KG öffnet einen neuen Standort in Mannheim. Es ist die 24. Filiale von Deutschlands größter Spezialschule für Fort- und Weiterbildung im Finanz- und Rechnungswesen. Von anderen Mannheimer Standorten in den Büropark Eastsite ziehen der Personaldienstleister Amadeus FiRe AG sowie die REDCOM Medizincontrolling GmbH. Die Unternehmensberatung für Medizindienstleistungen ist mit fast 50 Prozent Ankermieter in Eastsite X.

Alle Flächen werden exakt auf die Wünsche der Mieter zugeschnitten. „Das gesamte Gebäude lässt sich genauso flexibel umgestalten wie alle anderen Immobilien hier“, sagt Peter Gaul. „So ist das Haus zukunftsfähig und kann jederzeit an neue Anforderungen oder andere Mieter angepasst werden.“

## Das Parkhaus kommt

In zehn Jahren Büropark Eastsite haben hier lokale und regionale Unternehmen, Niederlassungen in- und ausländischer Unternehmen, Startups und etablierte Unternehmen ihr Domizil bezogen. „Es ist noch keiner ausgezogen“, freut sich Peter Gaul. Der Bauherr verbindet seine positive Bilanz nach zehn Jahren mit einem ebenso positiven Ausblick: „In diesem Jahr haben wir Eastsite XII und IX bezugsfertig gemacht; 2019 übergeben wir Eastsite X und Eastsite Patio, die bisher größte Eastsite-Immobilie. Außerdem bauen wir im kommenden Jahr endlich das Parkhaus mit 350 Plätzen. Alle Bürohäuser sind komplett vermietet und wir haben weiterhin eine hohe Nachfrage. Wir planen zurzeit zwei weitere Immobilien.“ Statt Nummern werden künftige Bürohäuser allerdings Namen erhalten: Zahlenverwirrspiele ausgeschlossen.



## Lageplan EASTSITE

Eastsite bietet zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr: Alle weiteren Grundstücke werden bereits bebaut, eines im Südosten ist reserviert, die anderen im Westen durch Gewerbebetriebe belegt