



Schwerpunktthema

**FUNDAMENTE  
FÜR DIE  
ZUKUNFT**

# **MANNHEIM STADT IM QUADRAT**

Das Magazin der Mannheimer Wirtschaftsförderung  
48. Jahrgang 2018



Das Taylor-Areal ist für die Ansiedlung von Gewerbe vorgesehen. Foto: Rinderspacher

Ehemalige US-Militärflächen stoßen auf große Nachfrage

## KONVERSIONSAREALE FÜLLEN SICH

von Ulla Cramer

Turley und Franklin sind praktisch ausgebucht. Auf Taylor sind 73 Prozent der Grundstücke verkauft und nur noch wenige Gewerbeflächen für Kleininvestoren und mittelständische Unternehmen verfügbar. Die Konversion in Mannheim kommt voran.

„Schon die US-Army reparierte und wartete hier ihre Fahrzeuge. Einen perfekteren Standort für unser Konferenz- und Schulungszentrum konnten wir nicht finden“, freute sich Dietmar Clysters, Obermeister der Innung des Kraftfahrzeuggewerbes Rhein-Neckar-Odenwald bei der Einweihung und Schlüsselübergabe des Gebäudes im **Taylor – Green Business Park** in Mannheim-Vogelstang am 21. September 2017. Zwei Tagungsräume umfasst der 1.600 Quadratmeter große Bau direkt gegenüber der Hauptverwaltung der Innung. Drei Büros im ersten und zweiten Stock wurden bereits vermietet. „Zwar durften wir, nachdem während der Bauarbeiten das Grab eines Alemannenfürsten gefunden wurde, nur noch unter der Aufsicht von Spezialisten der Reiss-Engelhorn-Museen weitermachen“, blickt Innungs-Geschäftsführer Harald Gross zurück. „Doch das Projekt wurde trotzdem erfolgreich zum Abschluss gebracht.“ Ein besonderer Pluspunkt: die Lage am Grünstreifen mit rund 1.000 Bäumen, mit dessen Bepflanzung Ende Oktober 2017 begonnen wurde. „Den können unsere Mitarbeiter zu einem Spaziergang während der Pause nutzen“, so Clysters.

Nur wenige Schritte von den neuen Seminarräumen der Kfz-Innung entfernt ist die Rent Event Tec GmbH in ihr 3.000 Quadratmeter großes Lager mit 600 Quadratmetern Büro- und Ausstellungsfläche ein-

gezogen – nach drei Jahren Planungsphase und einer Bauzeit von etwa über einem Jahr. Nahe dem bisherigen Firmensitz verfügt der 2005 von Thilo Strack gegründete Dienstleister nun über die nötigen Lagerflächen, um auch Großprojekte u. a. mit hochauflösenden LED-Wänden auszustatten und die Flotte an mobilen LED-Trailern und LED-Trucks unterzubringen.

Und ein weiteres Unternehmen hat die Bauarbeiten fast beendet: Auf einer Grundstücksfläche von 41.500 Quadratmetern zeigt zum Jahresbeginn 2018 auch die Wilhelm Gienger Mannheim KG auf dem Areal Flagge. Der Großhandel für Haustechnik hat auf dem Gelände seine neue Zentralverwaltung errichtet, die bisher in der Helmerstraße in Mannheim-Mallau liegt. Die eindrucksvolle Immobilie mit begrünter Fassade dient zusätzlich als Lager und inspiriert den Endkunden durch die Ausstellung „ELEMENTS“ bei der Gestaltung seines Badezimmers.

Christian Tschürtz freut sich ebenfalls, dass er nach einigen Verzögerungen nun im Dezember 2017 seinen neuen Firmensitz mit Leben füllen kann. Der junge Unternehmer ist ein echter Junge von der Vogelstang und kennt die Taylor Barracks noch aus Kindertagen. „Ich war immer

mit Begeisterung bei den deutsch-amerikanischen Volksfesten dabei, und die Möglichkeit, mich auf diesem Konversionsgelände anzusiedeln, reizt mich sehr.“ 975 Quadratmeter ist das Grundstück groß. 400 Quadratmeter umfasst die Fläche des zweistöckigen Hauses – in dem er arbeiten, aber auch wohnen wird. „Der Name meines Unternehmens ct3 steht für die drei Bereiche, in denen ich tätig bin“, berichtet der gelernte Werbekaufmann, der zusätzlich eine Ausbildung zum Grafiker und zum IT-Spezialisten absolviert hat. „Nach wie vor arbeite ich als Grafiker und habe mehrere Jahre beispielsweise die DVD-Cover von Filmen von Paramount Pictures gestaltet. Außerdem unterstütze ich Grafiker bei allen Problemen rund um die IT.“ Eher ungewöhnlich ist seine dritte Umsatzsäule. „Ich habe es immer bedauert, dass die Werbebanner, die ich meinen Kunden zur Verfügung gestellt habe, hinterher einfach weggeschmissen wurden – heute können Unternehmen bei mir aus diesem Material individuelle Taschen fertigen lassen. Sogar das Banner, mit dem die deutsche Fußballnationalmannschaft bei ihrer Meisterschaftsparty in Berlin 2014 ihren 4. ‚Stern‘ feierte, wurde von uns zu einer Tasche verwandelt“, ist der Mannheimer stolz.

Schon am 30. September 2016 feierte die Fuldaer Unternehmensgruppe R+S, ein Dienstleister rund um Gebäude-, Schiffs- und Industrietechnik, die Eröffnung ihres neuen Standorts auf dem Gelände, in den sieben Millionen Euro investiert wurden. Mannheim und speziell das Taylor Gelände spielen in der R+S Expansionsstrategie eine wichtige Rolle. Inzwischen arbeiten drei Firmen am Standort Mannheim eng zusammen: die R+S solutions GmbH (früher Schilling), die Scholl Energie- und Steuerungstechnik GmbH (früher EPROS) und der Personaldienstleister RÜBSAM Fachkräfte GmbH & Co. KG.

Pionier in dem Gewerbepark mit einem Grünanteil von 21 Prozent war die Deutsche Post DHL, die bereits im April 2015 ihre mechanisierte Postzustellbasis einweihte. Es folgten die Rudolph Logistik Gruppe, in deren Halle das Kompetenzzentrum für emissionsfreie Mobilität der Daimler AG eine neue Heimat gefunden hat, und der greenfield Lieferantenpark Mannheim, in dem eine Vormontage für das Mercedes-Benz Werk auf dem Waldhof betrieben wird. „Rund 1.000 Arbeitsplätze entstehen auf Taylor“, freut sich Dr. Wolfgang Miodek,

stellvertretender Leiter der Mannheimer Wirtschaftsförderung.

Auf dem Weg zu einem abwechslungsreichen Quartier ist das **Turley Areal** in der Mannheimer Neckarstadt schon weit vorangekommen. Einer der wichtigsten Investoren ist die Frankfurter Tom Bock Group. Rund 300 Millionen Euro hat das Unternehmen in die Hand genommen, um sein Konzept „SoHo Turley“ umzusetzen, das urbane Leben im Stil des New Yorker Szeneviertels verspricht. Bock übernahm elf von 14 denkmalgeschützten Kasernengebäuden, saniert sie und baut sie um. In den alten Häusern entstehen rund 100 hochwertige Wohnungen. Bis Mitte 2018 soll der Umbau abgeschlossen sein. Doch die Bock-Gruppe plant auch Neubauten. Rund 250 Wohnungen und Reihenhäuser sollen im „SoHo Village“ auf dem ehemaligen Exerzierfeld entstehen. Die ersten sollen Ende 2019 bezugsfertig sein. „Insgesamt 18.000 Quadratmeter Brutto-Grundfläche werden wir außerdem für gewerbliche Nutzer bauen“, so Daniele Fusca, Mitgeschäftsführer der Tom Bock Group. „Diese Flächen teilen sich auf in drei Gebäude mit Flächen zwischen 3.000 und 5.000 Quadratmetern und den Hudson Tower, ein Hotel mit 7.000 Quadratmetern.“

„Die MWS Projektentwicklungsgesellschaft hat als Tochtergesellschaft der Stadt Mannheim die Entwicklung der US-Konversionsflächen übernommen – eine äußerst spannende Aufgabe. Drei Areale hat die MWSP bereits erworben, die Turley Barracks in 2012, die Taylor Barracks in 2013 und FRANKLIN in 2015. Nachdem die Flächen in Turley und Taylor fast komplett vermarktet sind und teilweise bereits genutzt werden, steht FRANKLIN aktuell im Fokus unserer Arbeit. Es ist für uns nicht ein Wohnsiedlungsprojekt wie jedes andere, sondern die Realisierung einer großen Vision rund um urbanes Wohnen und Leben. Gemeinsam mit namhaften Investoren sowie einer engagierten Bürgerschaft planen wir ein Wohnangebot mit der bisher breitesten Palette an Mannheimer Wohntypologien. Und es geht voran. Die ersten Wohnungen sind bereits bezugsfertig.

Achim Judt, Geschäftsführer der MWS Projektentwicklungsgesellschaft

Dies wird das zweite Hotel in SoHo Turley sein. Ende 2018 soll zudem im Haus Wooster ein Hotel der besonderen Art seine Gäste empfangen – eine Guest Community mit 49 Zimmern. Doch auch andere Investoren haben Turley entdeckt und investieren kräftig. So baut die Mannheimer Wohnwerte GmbH mit dem Projekt Homerun in vier Bauabschnitten 200 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungs- und Hausformen.

Während der Besuche seiner Baustelle hat er bereits seinen zukünftigen Nachbarn kennengelernt, den Steuerberater Ibrahim Uluyol, der seinen Umzug aus den C-Quadranten in der Mannheimer Innenstadt nach Taylor Anfang des Jahres 2018 plant. „Vor knapp vier Jahren habe ich meine Kanzlei in Mannheim eröffnet – eine tolle Stadt, wie ich finde.“ Mit der Expansion ging es schnell voran, und Uluyol beschäftigt inzwischen sieben Mitarbeiter. Das einzige Problem: Die Klienten finden in der City nur schwer einen Parkplatz. „Das Taylor Areal hingegen ist von der Autobahn optimal zu erreichen, und Parkplätze gibt es auch genug“, berichtet Uluyol von seiner Motivation, ein eigenes Gebäude auf dem ehemaligen US-Militärgelände zu errichten, von denen er 400 Quadratmeter vermieten möchte.



Im September 2017 eröffnete das neue Konferenz- und Schulungszentrum der Kfz-Innung Rhein-Neckar-Odenwald. Foto: Rinderspacher

Und im Juni 2017 hat die Theodor Fliedner-Stiftung einen Standort für Betreutes Wohnen auf Turley eröffnet.

Es ist ein Modellprojekt für klima- und energieoptimiertes Wohnen auf dem Areal des 144 Hektar großen Konversionsgeländes **FRANKLIN: SQUARE** – das steht für „smart quarter and urban area reducing emissions“. Schon im Dezember 2014 wurde das Konzept in Stuttgart im Rahmen des Wettbewerbs „Klimaschutz mit System“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ausgezeichnet und der Weg freigemacht für die Aufnahme in das Förderprogramm des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und Zuschüsse in Höhe von drei Millionen Euro. Die zeitweise Belegung der Konversionsfläche FRANKLIN mit Flüchtlingen hatte das Projekt für einige Zeit auf Eis gelegt. Insgesamt beträgt das finanzielle Volumen von SQUARE rund 13,5 Millionen Euro. Der Projektantrag SQUARE wurde von der Wirtschaftsförderung der Stadt Mannheim in Kooperation mit der Klimaschutzleitstelle, der MWS Projektentwicklungsgesellschaft und dem Fachbereich Internationales ausgearbeitet. Partner sind die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH.

„Die Prämierung von SQUARE durch das Land ist ein großer Erfolg für unsere ambitionierten Ziele bei der Erschließung des Benjamin Franklin Village und zeigt, dass wir mit der Strategie blue\_village\_Mannheim für Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit Maßstäbe setzen, die landesweit als besonders innovativ und zukunftsfähig anerkannt werden,“ freute sich Wirtschaftsbürgermeister Michael Grötsch bei der Preisübergabe. Das Projekt leiste zudem einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzkon-



Will auf Taylor arbeiten und wohnen: Christian Tschürtz, Inhaber einer Werbeagentur Foto: Buck



Auch Firmen wie VRmagic, ein führender Hersteller von Virtual Reality-Simulatoren für die Ausbildung von Medizinstudenten und von Fachärzten in der Augenheilkunde, haben auf dem Turley Areal eine neue Heimat gefunden. Foto: Tom Bock Group

zeption Mannheims, deren Ziel es ist, die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 1990 bis 2020 um 40 Prozent zu senken.

Das Projekt SQUARE setzt sich aus verschiedenen Bausteinen zusammen. Beispielhaft sollen in zwei Kasernengebäuden in FRANKLIN-Mitte mit jeweils rund 2.800 Quadratmetern Bruttogeschossfläche unterschiedliche Sanierungsansätze getestet werden. Im Fokus der Maßnahmen: der „EnEV Neubau“-Standard, Passivhauskomponenten zur Erreichung des EnerPHit-Niveaus, Smart-Metering-Konzepte sowie eine durchgehende Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik. Zusätzlich sollen die Gebäude zu Smart Homes mit intelligenten Haushaltsgeräten umgerüstet und mit umfangreichen Mess- und Monitoringsystemen ausgestattet werden – um eine valide Datenbasis zu gewährleisten.

Ergänzt werden die energiefreundlichen Gebäude durch einen „Energy Mobility Cube“, ein Quartiergaragenkonzept mit dezentraler Energieerzeugung und elektromobilem motorisierten Individualverkehr sowie einer integrierten Mobilitätsstation. Hier wird die Nutzung von Bus, Car-Sharing und Fahrrad mit der Energieerzeugung auf dem Wartehäuschen verknüpft.

„Durch die Belegung mit Flüchtlingen wurde das Projekt verzögert“, so Georg Pins, Projektleiter SQUARE und Clustermanager für Energie, Umwelt, Mobilität und Logistik bei der Mannheimer Wirtschaftsförderung. „Derzeit werden jedoch die Bauantragsformulare vorbereitet, und in 2018 wird die Realisierung des komplexen Vorhabens beginnen.“ Die Sanierung der zwei Kasernengebäude wird von der städtischen Immobiliengesellschaft GBG übernommen, die dafür Sorge tragen wird, dass die Mieten in den „smarten“ Niedrigenergiehäusern das normale Niveau nicht überschreiten.

Auch die Karlsruher evohaus GmbH ist vom Strategiekonzept Blue City Mannheim überzeugt. Rund 125 Millionen Euro nimmt das Unternehmen in die Hand, um ihr Ingenium-Quartier auf FRANKLIN auf den Weg zu bringen. Ca. 320 Wohnungseinheiten baut das Unternehmen in 25 Häusern – inklusive der Sanierung von drei Kasernengebäuden aus dem Bestand. Die ersten 50 können bis Ende 2017 bezogen werden. „Damit sind wir einer der ersten auf dem Areal“, so Geschäftsführer Heinz Hanen. Sein besonderes Anliegen: fast energieautarke Wohnareale auch für den kleinen Geldbeutel zu schaffen. Darüber hinaus werden der Quartiersgemeinschaft eine elektromobile Fahrzeugflotte im Car-Sharing-Modell und eine Anzahl E-Fahrräder zur Verfügung gestellt. Die Ausrollen des SQUARE-Konzepts auf die Gesamtfläche FRANKLIN übernimmt die MVV Energie (siehe Seite 18).

Mit der Erschließung und Besiedlung der Konversionsflächen FRANKLIN und Taylor wird Ende 2018 zudem die erste rein elektrisch betriebene Buslinie der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) in Betrieb gehen. Im Vorlauf zur Stadtbahn auf FRANKLIN werden Elektro-Busse eingesetzt, deren Batterien im Depot nachgeladen werden. Hierdurch ist der Bus auf keine Infrastruktur auf der Strecke angewiesen, die durch die weiteren Bautätigkeiten auf FRANKLIN und bei der Neugestaltung der öffentlichen Straßenräume die Linienführung behindern könnte. Eine liniennahe Ladestation ermöglicht durch eine intelligente Einsatzplanung von Fahrzeug und Personal einen ganztägigen Betrieb mit Elektroantrieb.

Die Erschließung der Gewerbeflächen im Columbus-Quartier auf FRANKLIN, in dem nach wie vor noch Flüchtlinge untergebracht sind, erfolgt ab Mai 2019. Hier werden sich u. a. der Baumarkt Bauhaus und das Möbelhaus Segmüller ansiedeln.