

WIRTSCHAFTSSTANDORT EASTSITE |

Vereint in Vielfalt

Wo zuvor ein loser Verbund aus Hochschulgebäuden und ein Verkehrsübungsplatz die Szenerie bestimmten, ist in Mannheim in den vergangenen zehn Jahren die Eastsite entstanden – eine Bürostadt, die in vielerlei Hinsicht als Blaupause für modernes energetisches Bauen gelten kann.

Die Messlatte war von Anfang an hoch gelegt: Mit dem Anspruch, nicht weniger als eine beispielhafte Bürostadt zu gestalten und neue Standards zu setzen, haben sich die Verantwortlichen vor mehr als einem Jahrzehnt am Rande des Mannheimer Stadtteils Neuostheim ans Werk gemacht. Ihr Ziel: Immobilien zu entwickeln, die auch noch in 50 Jahren von ihren Nutzern und von der Öffentlichkeit in technischer und ästhetischer Hinsicht als modern und wertvoll empfunden werden.

Ein solches Vorhaben ist natürlich nicht Knall auf Fall zu erreichen, sondern vollzieht sich in mehreren Prozessschritten, wie Peter Gaul, Geschäftsführer der federführenden B.A.U. GmbH, erläutert: „In einer ersten Stufe haben wir gemeinsam mit dem Büro Fischer Architekten eine Ästhetik entwickelt, die als Richtlinie für alle weiteren Objekte gilt: Klassisch moderne, dabei extravagante Architektur, homogene Proportionen und gleiche Höhen, hochwertiger Architekturbeton, Sandwichfassaden und Flexibilität im Inneren zählen zu den wichtigsten Merkmalen.“ In einer zweiten Phase habe man sich bemüht, den Energieverbrauch der Eastsite-Immobilien unter anderem mittels Geothermie, Photovoltaik, kontrollierter Lüftung und Dämmung ständig weiter zu senken. „Dabei waren und sind die Häuser bei Technologie und Ausstattung dem allgemeinen Standard stets um zwei bis drei Jahre voraus. Tatsächlich ist jedes Gebäude ein Fortschritt gegenüber dem Vorgänger“, sagt Gaul.

Analog dazu habe man in der dritten Planungs- und Realisierungsphase danach gestrebt, den Energie- und Materialverbrauch für den Bau der Immobilien zu reduzieren, etwa durch den Einsatz von Recycling- und Glasfasertextilbeton. „Ein geringerer Materialeinsatz bewirkt eine Kettenreaktion: Er reduziert unter anderem auch den Energieverbrauch bei Herstellung und Transport sowie den Müll“, betont Gaul. Doch eine Bürostadt werde natürlich nicht allein durch die einzelnen Gebäude geprägt. Vielmehr sollte in einer weiteren Stufe das Areal um die „Eastsite Plus“ ergänzt werden. Diese umfasst unter anderem ein Parkhaus, einen Kindergarten und ein Kasino, einen Platz mit Sitzgelegenheiten und ein Basketballfeld für Mittagssportler. Die in unmittelbarer Nähe gelegene ehemalige Thomaskirche wird obendrein zum „Eastsite-Forum“ umgebaut. ►►

Bild: B.A.U. GmbH

►► Der Weg zur Muster-Bürostadt war indes relativ langwierig. Ende der 1990er Jahre plante die Stadt Mannheim im Stadtteil Neuostheim einen Gewerbe- und Technologiepark im Umfeld der fünf bereits dort angesiedelten Hochschulen – der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, der Bundeswehrakademie, der Bundeswehrverwaltungsschule, der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und der Hochschule der Bundesagentur für Arbeit. Das Vorhaben sollte das einfache Gewerbegebiet, das auch einen gut 2,2 Hektar großen Autohof und einen Verkehrsübungsplatz beherbergte, deutlich aufwerten. Bei der Realisierung dieses Standortes habe die Verwaltung „ein ganzheitliches Bebauungskonzept verfolgt, das die Ausgestaltung des Areals mit besonderen qualitativen Anforderungen verbindet“, wie es Christiane Ram, Fachbereichsleiterin Wirtschafts- und Strukturförderung, seinerzeit formulierte. Langfristiges Ziel sei es gewesen, „eine Adresse für neue hochwertige Arbeitsplätze zu entwickeln und hochqualifizierte Arbeitskräfte für den Standort zu gewinnen“. Eigentümer der Grundstücke waren die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg.

2005 kaufte die damalige B.A.U. Bauträgergesellschaft mbH (heute B.A.U. GmbH & Co. KG) unter ihrem geschäftsführenden Gesellschafter Peter Gaul dem Bund ein erstes Grundstück auf diesem Areal ab und baute darauf ein Wohnhaus für das Studentenwerk Mannheim – in der Nomenklatur der ihm nachfolgenden Gebäude quasi „Eastsite 0“. Eingeweiht wurde das ohne öffentliche Zuschüsse errichtete Holzgebäude im September 2007. Auf einem Restgrundstück fiel wenig später mit dem Spatenstich für das Bürohaus „Eastsite ONE“ der Startschuss für den heutigen Büropark; ihm folgte seither im Jahrestakt mindestens ein weiteres Bürogebäude.

Bestens angebunden

Ein großer Vorteil des Areals ist seine attraktive Lage. Denn von hier aus ist nicht nur die Mannheimer Innenstadt gut und in kürzester Zeit zu erreichen. Auch die Autobahn 656, die Straßenbahn mit der Haltestelle Carl-Benz-Stadion, der für das Quartier geplante S-Bahn-Anschluss sowie der nahe gelegene City Airport Mannheim sind Trümpfe, mit denen der Büropark in Sachen Ansiedlungspolitik punkten kann. Das Gebiet, das heute als

Eastsite firmiert, ist nach Angaben der Stadt Mannheim insgesamt rund 125 000 Quadratmeter groß und umfasst neben den sanierten Flächen auch den Gebäudebestand zwischen Hemshofer Straße und den Kleingärten, schließt somit also auch den Betriebshof des städtischen Fachbereichs Grünflächen und Umwelt ein. Südlich der Seckenheimer Straße grenzt das Areal im Osten an das Gelände der Bundesakademie für Wehrverwaltung und Wehrtechnik sowie an den Flugplatz, im Westen bildet die Riedbahnlinie – sprich: die Bahnverbindung zwischen Mannheim und Frankfurt – die räumliche Grenze.

Was Peter Gaul meint, wenn er von „homogenen Proportionen und gleichen Höhen“ bei den Gebäuden der Eastsite spricht, wird schnell deutlich, wenn man den Büropark betritt. Was noch aus der Ferne einheitlich und fast schon gleichförmig anmutet, erweist sich durch den Einsatz unterschiedlicher Elemente bei der Fassadengestaltung als erstaunlich vielgestaltig. So wird jedes einzelne Gebäude individuell akzentuiert in hellen und dunklen Tönen – geschuppt, geflochten, abgerundet oder mit Metallverkleidungen. ►►



Von modern bis klassisch – die Räume der Eastsite-Gebäude bieten bedarfsgerechte Gestaltungsfreiheit bei der Einrichtung. Hinter den Kulissen sorgt zeitgemäße Technik wie etwa Geothermie (unteres Bild) für gutes Klima. Bilder: B.A.U. GmbH

►► Die Außenhaut der einzelnen Bauten wird geprägt durch ein jeweiliges Thema. Für Eastsite VII etwa wurde basierend auf einem Entwurf der Künstlerin Margret Eicher ein Leiterplattenmotiv auf die weiße Sichtfläche der Vorsatzschale geprägt. Durch den Verzicht auf aussteifende Wände ruhen die Gebäude auf ihren Außenwänden und einzelnen Stützen. Dieses Konzept ermöglicht eine hohe Flexibilität, was die Gestaltung der Büroflächen im Inneren betrifft. Liegt das Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche bei vergleichbaren Immobilien bei 80 bis 85 Prozent, so kann Peter Gaul für die Eastsite einen Wert von rund 90 Prozent vorweisen.

Flexibilität ist aber auch Grundelement der gesamten „Bürostadt“ Eastsite, und das von Anfang an: Für das Haus ONE wünschte sich ein Mieter eine Innentreppe und einen Aktenaufzug – beides konnte laut Peter Gaul problemlos eingebaut werden. Ein weiteres Beispiel ist das 2017 fertig gestellte Gebäude mit der Nummer XI: Hier hat der Bauherr erstmals nur für einen einzigen Mieter, die Etengo GmbH, gebaut. Der 2008 gegründete Personaldienstleister für IT-Spezialisten hatte analog zu seinem rasanten Wachstum zunächst Räume in drei anderen Eastsite-Gebäuden angemietet, sich dann aber entschlossen, sein inzwischen auf 280 Mitarbeiter gewachsenes Unternehmen in einem Haus zusammenzuziehen und sich damit „einen Maßanzug geschaffen“, wie Gründer und CEO Nikolaus Reuther beim Richtfest betonte.

Breites Spektrum

Hinsichtlich der in der Eastsite vertretenen Branchen ist das Spektrum denkbar breit. Vom Start-up bis zum etablierten Unternehmen haben sich in der Eastsite Firmen jeglicher Struktur angesiedelt, in- und ausländische Unternehmen haben hier ihre Niederlassungen. Steuerberater und Wirtschaftsprüfer gehören ebenso zu den Mietern wie Unternehmensberatungen und Investoren sowie internationale Anwaltskanzleien. In anderen Gebäuden haben Hersteller hochwertiger Medizintechnik ihre Büros eingerichtet in direkter Nachbarschaft zu Forschungs- und Technologielaboren sowie Dienstleistern der pharmazeutischen und Medizinindustrie. IT-Unternehmen und Personaldienstleister arbeiten in Neuostheim quasi Tür an Tür.

Sie alle profitieren von einer Kosteneffizienz, die auch in der technischen Ausstattung der Bürokomplexe begründet wird. Mit Ausnahme von Eastsite ONE, VIII, IX und X setzen alle Häuser auf Geo-



thermie mit Wärmepumpenheizung, ab Haus VIII beherbergen die ansonsten begrünten Flachdächer jeweils eine Photovoltaikanlage. Die monatlichen Heizkosten beziffert die B.A.U. dabei auf rund 20 Cent pro Quadratmeter, was rund 60 Prozent unter den Energiekosten einer mit Gas oder Fernwärme betriebenen Heizung liege. Lichteinfall und Luftzirkulation in den Büroetagen lassen sich durch Verbundfenster mit schalldämmender und isolierender Dreifachverglasung sowie Außenjalousien steuern, die Gebäude mit Ausnahme von Eastsite ONE verfügen über eine kontrollierte Lüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung. Ab Haus VII lässt sich im Winter die Luft im Gebäude befeuchten, was für eine weitere Reduktion des Energieverbrauchs sorgen soll.

Für den gesamten Komplex Eastsite, also die Häuser ONE bis XII sowie Patio und Parkhaus liegt das Investitionsvolumen bei 190 Millionen Euro. Für die B.A.U. hat es sich gelohnt, diese Summe in die Hand zu nehmen: Die Vermietungsquote liegt bei 100 Prozent. Zurzeit haben 60 Unternehmen in der Eastsite ihren Sitz oder ziehen demnächst ein. 20 Firmen verlegten ihren Sitz aus anderen Kommunen nach Mannheim. Von den rund 3000 Arbeitsplätzen in den 13 Gebäuden haben sie gut ein Drittel mit in den Büropark gebracht. Für den geschäftsführenden Gesellschafter der B.A.U. GmbH, Peter Gaul, ergibt sich aufgrund der Komplettauslastung aber auch ein „Luxusproblem“: Im Bereich des Bü-

roparks gibt es aktuell keine bebaubare Fläche mehr. „Zwei Grundstücke, die im Besitz der Stadt sind, stehen zurzeit nicht zum Verkauf“, sagt Gaul. Daher will er das Konzept übertragen. So plane man etwa unter dem Arbeitstitel „Greensite“ ein weiteres Quartier in einem anderen Stadtteil. Die Verhandlungen über den Kauf zweier Grundstücke liefen derzeit, mit einem Abschluss rechnet man zeitnah noch in diesem Herbst.

Keine Kompromisse

Mit Fug und Recht lässt sich wohl behaupten, dass die Mannheimer Eastsite zehn Jahre nach der Eröffnung des ersten Gebäudes zu den Top-Bürostandorten in der Quadratestadt gehört. Das hat längst weitere Investoren auf den Plan gerufen, die dort ihre Vorstellung von zeitgemäßen und zukunftsorientierten Bürogebäuden realisieren wollen. Zu ihnen gehören der Diplom-Betriebswirt und Steuerberater Klaus Dörner und der Immobilienunternehmer Willi Kuntz. Sie realisieren dort mit einem Investitionsvolumen von rund 15,5 Millionen Euro seit 2018 am Konrad-Zuse-Ring das Projekt „Elysium“, die Umsetzung hat der Karlsruher Projektentwickler Vollack übernommen.

Auf einem L-förmigen Grundriss entstehen dort 5000 Quadratmeter Bürofläche. „Kompromisslos“ sollte die Immobilie werden, betonten Dörner und Kuntz schon im Vorfeld immer wieder – kompromisslos sowohl hinsichtlich des Standorts als auch der Architektur und der Versorgungstechnik. Eine Deckenhö-

Eastsite Patio: Das flachste Gebäude liegt an der Einflugschneise des Flugplatzes. Hier will unter anderem der Gesundheitsdienstleister Ashfield seine Zentrale für die DACH-Region etablieren.
Bild: B.A.U. GmbH



he von drei Metern soll dem Gebäude bereits in der Eingangshalle einen großzügigen und einladenden Charakter verleihen und auf eine helle und freundliche

Arbeitsatmosphäre verweisen, die in jedem Büro der vier Etagen herrschen soll. Für die Mieter und Angestellten soll es keine Schlüssel geben, sondern ihnen ge-

währen Chipkarten den Zugang zum Gebäude. Darüber hinaus sind Duschen vorgesehen für Mittagspausen-Sportler oder Mitarbeiter, die zur Arbeit joggen oder mit dem Rad kommen.

Energie aus dem Eiskeller

Ein nach Angaben der Verantwortlichen „für Mannheim bislang einzigartiges Energiekonzept“ soll gewährleisten, dass das Gebäude die benötigte Energie bis auf den dafür nötigen Betriebsstrom nahezu autark erwirtschaftet. Kernstück dieses Konzepts ist ein Eisspeicher, der in Verbindung mit der Photovoltaikanlage eigenständig die Energie für Heizung und Kühlung gewinnt. Die Energie aus dem Speicher wird in Wärme oder Kühlleistung umgewandelt und soll so eine nachhaltige Versorgung des gesamten Gebäudes begünstigen. Weil ferner nahezu sämtliche Heiz- und Kühlleistung aus regenerativen Energien gewonnen wird, sollen die Mieter künftig von Nebenkosten profitieren, die konstanter und niedriger seien als bei konventionellen Bürogebäuden. ►►



Vielseitigkeit: Jedes der auf dem Eastsite-Areal errichteten Gebäude (siehe Lageplan unten) besitzt auch äußerlich durch seine individuelle, aber nie aufdringliche Detailgestaltung. Die Fassade zieren dabei Muster, die auf technische Aspekte wie Halbleiterplatten anspielen. Bilder: B.A.U. GmbH

►► Hinter dem Raumkonzept des „Elysium“ steht das Ziel, individuelle Büroflächen zu schaffen, die sich ausschließlich am tatsächlichen Raumbedarf der Nutzer orientieren – vom Open-Space-Bereich über großzügige Lounges bis hin zu möglichst effizient genutzten Flächen. Dies soll das Gebäude sowohl für große Kunden als auch für Kleinmieter attraktiv machen. Ein Integriertes „Business-Center“ bietet potenziellen Mietern die dau-

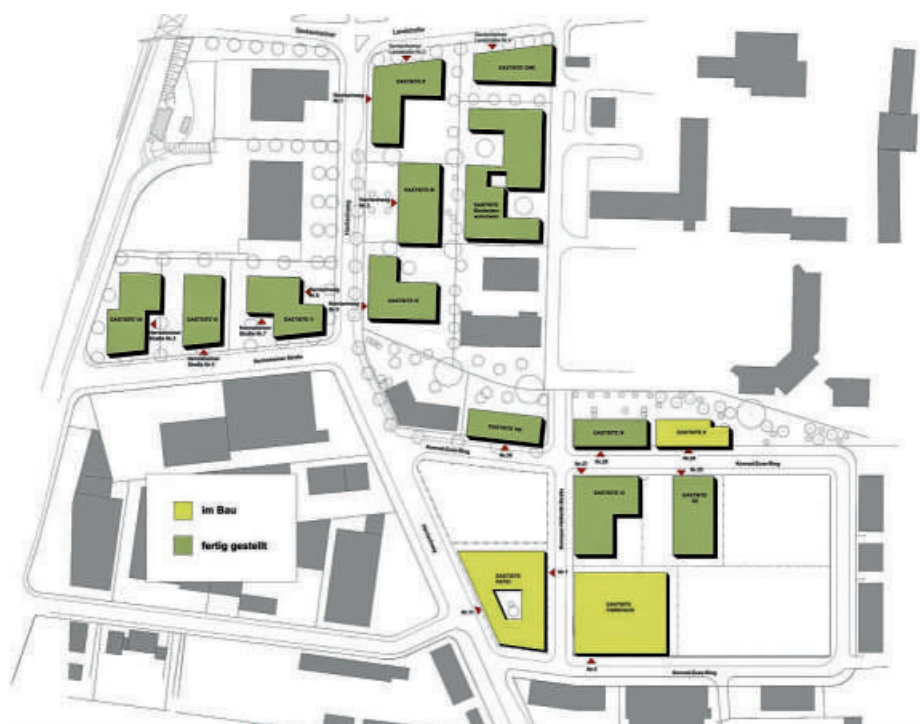
erhafte oder temporäre Anmietung von Büros inklusive der damit verbundenen Dienstleistungen wie etwa Sekretariat oder Besprechungsräume. So könnten etwa eingemietete Unternehmen vorübergehend auf räumliche Engpässe reagieren, betonen die Verantwortlichen.

Den Titel „Insite“ hat die Hockenheimer DE.AS Projekt GmbH ihrem Vorhaben in der Eastsite gegeben. Auf einem

annähernd trapezförmigen Grundriss sollen sich, so sehen es die Planungen vor, ein nördlicher und ein südlicher, jeweils viergeschossiger Baukörper so zueinander wenden, dass ein halböffentlicher, Patio-artiger Innenraum als grüne Oase mit Sitzgelegenheiten entsteht. Von diesem Innenraum aus sollen die einzelnen Büroeinheiten zugänglich sein.

Die zum Gewerbegebiet gewandte Außenhülle sollen gefärbte Sichtbetonelemente prägen. Der „North-Side“ genannte Teil des Komplexes soll eine Gesamtbürofläche von 3200 Quadratmeter bieten, in der „South-Side“ sind insgesamt 4000 Quadratmeter Bürofläche vorgesehen. Durch flexible Grundrisse wollen die Planer aus Hockenheim pro Ebene bis zu 30 Büroeinheiten mit Flächen von 125 bis rund 900 Quadratmeter anbieten können. Die Fassade soll durch ein umlaufendes Raster jeweils zur Hälfte in geschlossene und lichtdurchlässige Flächen geteilt werden. Im Inneren sollen die Mieter die Wahl zwischen drei Grundformen haben, deren Raumgrößen, Qualitäts- und Ausbaustandards flexibel gewählt werden können: eine Kombination aus Einzel- und Gemeinschaftsbüros, der Open Space sowie das kleinere Zellenbüro. Eine eigene Tiefgarage mit rund 100 Stellplätzen ist ebenso vorgesehen wie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Ab Anfang 2022 sollen die Büroräume des „Insite“ bezugsfertig sein.

Andreas Zwingmann



INTERVIEW |

„Darauf hatte die Welt nicht wirklich gewartet“

Seit 2009 errichtet und gestaltet die B.A.U. GmbH in Mannheim den Büropark EASTSITE. Peter Gaul, Geschäftsführer des Immobilienentwicklers, im Gespräch über eine Entwicklung, mit der er selbst nicht gerechnet hätte.

Herr Gaul, hätten Sie vor einem guten Jahrzehnt damit gerechnet, dass das Projekt Eastsite I eigentlich nur der Startschuss ist für die Entwicklung eines Büro-parks beziehungsweise eines komplett neuen Stadtquartiers?

Peter Gaul: Nee, natürlich nicht! Erinnern Sie sich, was für schwierige Zeiten das damals waren? 2005 haben Großunternehmen wie Infineon, Opel, IBM, Nord LB, Siemens, Miele, HypoVereinsbank, Deutsche Bank, DeTeWe tausende Arbeitsplätze abgebaut. 2006 hatten wir mehr als fünf Millionen Arbeitslose. Nach der Wirtschaftskrise kam 2008 die Finanzkrise: Immobilienspekulationen, Lehman-Pleite, Bad Banks; der Ölpreis stürzte von 144 auf 34 Dollar. Und Peter Gaul baut mit seiner kleinen B.A.U. ein schickes Bürohaus und erzählt etwas von nachhaltigem Design und Ener-

giesparen – darauf hatte die Welt nicht wirklich gewartet. In den ersten fünf Jahren mussten wir manchmal ziemlich strampeln, um jedes Jahr ein Bürohaus zu vermieten.

Das Verkaufen war auch wegen der sinkenden Zinsen von Anfang an etwas einfacher. Dass wir sehr lange ganz andere Erwartungen hatten, erkennt man im Nachhinein an unserer Kommunikation: Es fing an mit Eastsite one, bei der zweiten Immobilie haben wir überlegt, wie es mit den Namen weitergehen könnte – falls es noch ein drittes Haus geben sollte. Wir haben etwas erzählt von einem „Stück in vier Akten“, dann haben wir das Studentenwohnhaus mitgezählt: „Ein Stück in fünf Akten mit Vorspiel“, dann war es „das halbe Dutzend“ – und dann ganz schnell das ganze ...

Und irgendwann zwischendurch haben wir

angefangen, von einem „Büropark“ zu sprechen. Natürlich habe ich mit Fischer Architekten von Anfang an davon geträumt, hier ein hochwertiges Büroquartier zu gestalten mit einem ästhetischen Gesamtkonzept, mit einer technischen Ausstattung, die ihrer Zeit voraus ist. Ökologisch, ökonomisch und architektonisch nachhaltig. Kommunikativ. Für moderne Unternehmen. – Hat ja geklappt!

Seit 2008 wurde in der Eastsite fast im Jahresrhythmus Richtfest für ein neues Gebäude gefeiert. Worin sehen Sie die Gründe beziehungsweise Notwendigkeiten für diese hohe Schlagzahl?

Gaul: Wieso „fast“? Wir haben in den zehn Jahren von Dezember 2008 bis Dezember 2018 dreizehn Richtfeste gefeiert! Ich nenne das mal „Angebot macht Nachfrage“. Klingt absurd, ist es aber nicht. Tatsächlich hat es sich herumgesprochen, dass die Mannheimer Eastsite ein toller Büro-park ist mit einem spannenden Konzept, mit einfach schönen und hochflexiblen Bürohäusern, die energiesparend und von den – längst wieder gestiegenen – Energiekosten ziemlich unabhängig sind. ▶▶



- ◆ Haus-, Heim- und Krankenhausbesuche
- ◆ Mandantenparkplatz
- ◆ barrierefreier Zugang
- ◆ Behinderten-WC im EG

RAMSTETTER RECHTSANWALT

ERBRECHT
BETREUUNGSRECHT
VORSORGEVOLLMACHTEN
PATIENTENVERFÜGUNGEN
TESTAMENTSFULLSTRECKUNGEN

Eastsite VIII, Konrad-Zuse-Ring 30 | 68163 Mannheim
Telefon (06 21) 71 60 90 | Telefax (06 21) 7 16 09 31

www.kanzlei-ramstetter.de



►► Und natürlich, dass wir in einer guten Gegend mit einer idealen Verkehrsanbindung liegen und die Nachbarn feine Unternehmen und Branchen sind. Und dass es das alles zu moderaten Preisen gibt. Plötzlich sagten viele Unternehmen „das will ich auch“ und „da will ich auch hin“. Beziehungsweise: „Würden Sie mir da bitte mal ein Maßhaus bauen?“ Sicher haben auch die herausragende Verfassung der deutschen und der Weltwirtschaft nach diesen Krisen dazu beigetragen, dass die Unternehmen wuchsen, mehr Platz benötigten und auch ihren Firmensitz als Auftritt betrachteten, in den sie investieren wollten.

Die Gebäude weisen unterschiedliche energetische Konzepte auf von Geothermie bis Solarenergie. Welchen Stellenwert hat im Rahmen der Gesamtplanung der Aspekt der Nachhaltigkeit?

Gaul: Die Grundidee war, jedes Gebäude besser und damit auch energiesparender zu machen als den jeweiligen Vorgänger und bei Technologie und Ausstattung dem allgemeinen Standard immer um zwei bis

drei Jahre voraus zu sein. Meine beiden Lieblingssprüche vor zehn Jahren waren: „Einmal nachhaltig zu bauen ist kein Kunststück. Wer 25 Jahre lang nachhaltig bauen will, muss immer wieder neu denken.“

„Eastsite Patio bietet knapp 5000 Quadratmeter Geschossfläche. Davon sind 4532 Quadratmeter, also mehr als 90 Prozent, Büroflächen. Das dürfte ein weiterer Rekord effizienter Flächennutzung sein.“

Oder: „Grün bauen heißt hochwertig bauen und hochwertig bauen heißt grün bauen.“ Bei Eastsite One hatten wir durch die starke Sandwichfassade schon eine hochwertige

Dämmung, außerdem Bauteiltemperierung, doppelt verglaste Fenster mit Außenjalousien und eine kontrollierte Lüftung. Im Laufe der Jahre haben wir immer mehr addiert. Eastsite Patio hat alles: Geothermie und eine Wärmepumpenheizung, die praktisch keinen Strom benötigt. Außerdem Bauteiltemperierung, Photovoltaik, dreifach verglaste Fenster, automatische Lüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung. So konnten wir den Energieverbrauch der Eastsite-Immobilien immer weiter senken. Zugegebenermaßen haben wir es wegen der von Ihnen so genannten „hohen Schlagzahl“ nicht geschafft, wirklich jedes Gebäude dezidiert zu verbessern. Ab Eastsite VIII haben wir auch den Energie- und Materialverbrauch für den Bau der Immobilien reduziert. Etwa mit Recyclingbeton und Glasfasertextilbeton. Weniger Material löst eine Kettenreaktion aus: Damit konnten wir auch den Energieverbrauch bei Herstellung und Transport sowie den Müll verringern. Und last but not least ist auch die Flächennutzung immer besser geworden: Eastsite Patio bietet knapp

5000 Quadratmeter Geschossfläche. Davon sind 4532 Quadratmeter, also mehr als 90 Prozent, Büroflächen. Das dürfte ein weiterer Rekord effizienter Flächennutzung sein.

Die Komplexe I bis XII wurden noch durchnummeriert. Bekommen die Gebäude wie das „Patio“ am Harrlachweg von nun an Namen?

Gaul: Na ja, wir haben vermutet, dass bei einer „XIII“ doch einige Interessenten zurückzucken ... und ab „XIV“ werden römische Ziffern etwas unhandlich. Deshalb mussten wir uns etwas anderes einfallen lassen. Ja, neue Gebäude bekommen jetzt individuelle Namen. Allerdings sind das zur Zeit eher ungelegte Eier: Wir müssen erst einmal neue Grundstücke bekommen, bevor wir uns den Kopf zerbrechen über neue Namen. Aber dies ist sozusagen der „Beweis“ für meine Antwort auf Ihre erste Frage: Hätten wir damals gewusst, dass wir hier so viel bauen werden, hätten wir mit den römischen Zahlen wohl gar nicht erst angefangen.

Apropos Namen: Mit Projekten wie „Insite“ (DE.AS Projekt GmbH) oder „Elysium“ (Vollack Gruppe) scheint sich die Eastsite



Peter Gaul übernahm 1985 die zwei Jahre zuvor gegründete B.A.U. GmbH & Co. KG. Seitdem entwickelt das Unternehmen Büro- und Gewerbeimmobilien sowie Eigentumswohnungen und Häuser für Eigennutzer und Kapitalanleger.
Bilder: B.A.U. GmbH

inzwischen auch weiteren Investoren zu öffnen. Wie bewerten Sie dies für die B.A.U. aus unternehmerischer Sicht?

Gaul: Als jemand, der irgendwann mal Wirtschaft studiert hat, finde ich das natür-

lich gut: Konkurrenz belebt das Geschäft und nichts ist gefährlicher, als sich auf alten Erfolgen auszuruhen. Das Problem sehen wir gerade auf einer ganz anderen Ebene. ►►



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 dreizehn Bürohäuser errichtet – weitere folgen.

Vermietungsquote: 100 Prozent.

B.A.U.
GMBH & CO. KG

B.A.U. GMBH & CO. KG
WWW.BAU-MANNHEIM.DE

SECKENHEIMER LANDSTR. 2
68163 MANNHEIM

T: 0621.418 95 – 0
E: INFO@BAU-MANNHEIM.DE



Start als Statement: Mit dem 2009 fertig gestellten Gebäude Eastside ONE und seiner geschuppten Fassade aus dunklem Architekturbeton begann die Erfolgsgeschichte des Quartiers. Bild: B.A.U. GmbH

►► Aber zurück zum Thema. Als Unternehmer finde ich das fast noch besser: In Deutschland vergleichen wir Angebote vom Kühlschrank bis zum Auto hochpenibel. Bei einem Vergleich von Bürohäusern schneiden unsere Immobilien extrem gut ab – sogar in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar dürften wir die einzigen sein, die so konsequent nachhaltig und flexibel bauen.

So gesehen, machen andere Projekte also fast Werbung für die B.A.U. und unsere Eastside-Häuser. Dass „Insite“ den Namen so eindeutig bei uns entlehnt hat, nehmen wir mal artig als Kompliment. Abgesehen davon haben wir natürlich auch unseren Spaß: Ich habe bei Wikipedia den Begriff „Elysium“ nachgeschaut und frage mich jetzt, wie man wohl ernsthaft arbeiten kann auf einer Insel der Seligen, wo ewiger Frühling herrscht und ein nektarähnlicher Trank aus einer Quelle der Lethe ewiges Vergessen aller irdischen Leiden bringt ...

Dorthin wurden übrigens jene Helden „ent-rückt“, die von den Göttern geliebt wurden

oder denen sie Unsterblichkeit schenkten. Wenn er das wüsste, würde Peter Thiel das Silicon Valley mit dem nächsten Flieger verlassen!

Spricht in Ihren Augen auch für das Konzept, dass bislang offenkundig noch kein Mieter der Eastside wieder den Rücken gekehrt hat?

Gaul: Na, dagegen spricht es sicher nicht! Tatsächlich hatten wir jetzt eine Kündigung: Ein Unternehmen, dessen Dienstleistung momentan nicht so recht in die Zeit und wirtschaftliche Situation passt, musste leider Insolvenz anmelden. Aber die Flächen sind schon wieder vermietet an einen neuen Mieter. Tagtäglich haben wir eher das gegenteilige Problem: Immer mehr Mieter wollen sich vergrößern, fragen nach zusätzlichen Flächen und sagen: „Wir könnten natürlich umziehen, wir wollen aber hier bleiben – können Sie nicht schneller bauen?“

Die Nachfrage scheint also ungebrochen, doch flächenmäßig ist das Areal vorerst

ausgereizt. Wie geht es nach den aktuellen Projekten „Patio“ und dem Parkhaus in der Eastside weiter? Sind bereits weitere Bauvorhaben in der Pipeline? Wenn ja: Wie und wann werden diese angegangen?

Gaul: Schwierige Frage. Wenn die Stadt Mannheim uns das eine Grundstück verkauft, das zur Zeit noch frei ist, machen wir hier weiter. Darüber hinaus habe ich zwei Grundstücke in der Nachbarschaft reserviert. Aber da schließt sich jetzt erst einmal ein Kreis: Momentan ist die wirtschaftliche Situation höchst labil. Die Nachfrage nach Büroflächen von 1200 Quadratmetern und mehr ist praktisch zum Erliegen gekommen. Und seriös, wie ich bin, fangen wir erst an zu bauen, wenn wir Mieter haben.

Ich gehe aber davon aus, dass langsam auch dem letzten Optimisten klar wird, dass wir den Klimawandel nicht ohne Einschränkung und Anstrengung begrenzen können. Deshalb erwarte ich sehr bald eine steigende Nachfrage nach energetisch zukunftssicheren Büroflächen.

Interview: Andreas Zwingmann

Zahlen, Daten und Fakten zur Eastsite

Rund 5500 Tonnen Stahl sind in den Gebäuden Eastsite ONE bis XII und Patio verbaut.

Bei den Außenfassaden der Gebäude VIII, XI, XII wurden durch den Einsatz von Glasfasertextilbeton 40 Prozent Stahl eingespart.

Die Gesamtfläche der von der B.A.U. GmbH bebauten Grundstücke im Büropark beträgt heute drei Hektar – mehr als vier Fußballfelder.

Eastsite ONE bis XII und Patio bieten 600 Tiefgaragen- und Außenstellplätze für Kfz und einen Fahrradkeller. Mit dem Parkhaus kommen 350 Plätze und 20 Fahrradgaragen hinzu.

2009 errichtete die B.A.U. GmbH in Zusammenarbeit mit der Fischer Architekten GmbH die Eastsite One – das erste Gebäude des Büroparks.

Am 21. August 2018 wurde mit dem ersten Spatenstich die Errichtung des ELYISUM-Komplexes der Bauherren Willi Kuntz und Klaus Dörner eingeläutet.

CTS
CONSULTING TAX SERVICE

**Seit mehr als 8 Jahren erfolgreich
am Standort EASTSITE in Mannheim**

**Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Buchhaltung**

Ansprechpartner:

Dipl.-Bw (FH)/StB/vBP Michael Tatsopoulos
Seckenheimer Landstr. 2 68163 Mannheim
Telefon 0621 84494-0

**Informieren Sie sich auf
www.cts-mannheim.de**