

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 102

www.immobilienbrief-stuttgart.de

27.03.2012

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Postquartier verkauft

- Hines trennt sich von Premium-Immobilie
- Landesstiftung neuer Eigentümer
- Leed-Gold wichtiges Argument
- Kaufpreis 130 bis 140 Millionen Euro?

Seite 3

Investorenforum Rems-Murr

- Projekte aus dem Kreis präsentiert
- 180 Interessierte
- Leitthema „Nachhaltigkeit“

Mehr Einkaufszentren

- GfK sieht Potenziale

Seite 6

„Auf der Gänsheide“

- Formart-Projekt vor Baubeginn vermarktet
- Lechler findet die Käufer

Remax wächst

- Neue Franchisenehmer

Seite 7

„Mehr Logistikgrundstücke“

- Fraunhofer und E&G beklagen Mangel
- Flaschenhals für die Wirtschaft

Valteq gegründet

- Makon bringt sich ein

Seite 10

Neues Quartier für Tübingen

- Wettbewerb Güterbahnhof entschieden
- Neue Wohnungen und Arbeitsplätze

Liebe Leser!

Das Postquartier ist verkauft. Die Baden-Württemberg Stiftung erwarb von Hines Immobilien die Vorzeigeeimmobilie. **Das ist eine gute Nachricht für den Stuttgarter Investmentmarkt.** Ein Deal in solcher



Höhe – wir haben den ungefähren Kaufpreis ausgerechnet – ist in der Landeshauptstadt schon länger nicht gelaufen. Jetzt warten wir gespannt auf die Bekanntgabe des Milaneo-Käufers durch ECE und Strabag. Wer uns den Namen vorab mitteilt, erhält eine Magnum-Champagner-Flasche vom Feinsten. Versprochen!

Zwar nicht mit Champagner, aber lokalpatriotisch korrekt mit gutem Remstal-Wein wurden die rund **180 Gäste des Investorenforums Rems-Murr-Kreis** bewirtet. Wir freuen uns, dass der inhaltliche Schwerpunkt dieses Immobilienbrief Stuttgart einmal nicht die Landeshauptstadt ist und stellen Ihnen gerne interessante Projekte aus dem Zwei-Flüsse-Landkreis vor.

In diese Ausgabe passt auch sehr gut der **Güterbahnhof Tübingen**. Für das Projekt von Aurelis und DB Services Immobilien in innenstadtnaher Lage wurde der **städtebauliche Wettbewerb entschieden**. Ob beim Gewinnerbüro Champagnerflaschen geköpft wurden, wissen wir nicht. So wie wir die Architektenschaft aber bislang kennengelernt haben, gehen wir fest davon aus.

In Selters-Laune ist eher die Logistikbranche. Zwar brummt es so richtig und die Auftragsbücher sind voll, doch was nützt dies, wenn die Politik in der Wirtschaftsregion Stuttgart zu wenig Ansiedlungsflächen ausweist? Auf dieses Problem haben wir schon des Öfteren, zuletzt in unserer Jubiläumsausgabe vor einem Monat, hingewiesen. **Jetzt kommt auch das Fraunhofer-Institut zu dem Schluss, dass fehlende Logistikflächen in und um Stuttgart sich als Wachstumsbremse erweisen könnten.** Auf die Wissenschaft, so hoffen wir mal, wird mehr gehört als auf das Klagen der Makler und das Mahnen eines Journalisten. Das wäre dann jedenfalls einen Schampus wert!

Feste arbeiten und feste feiern! Wir in Stuttgart können beides. Und wenn so mancher Rheinländer oder Berliner Zweiteres bezweifeln sollte, dann nur deswegen, weil er Ersteres vergisst. Wir nicht.

Und wieder ist eine Ausgabe Ihres Immobilienbrief Stuttgart fertig. Sie ahnen schon, was wir jetzt tun ...

Mit feierlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



Der Güterbahnhof Tübingen wird neu bebaut



STANDORT

Förderung von Wohneigentum

Die Stadt Stuttgart und das Land unterstützen Familien mit Kindern beim Erwerb und Bau von Wohnraum. Abhängig von der Kinderzahl wurden Familien schon bisher gefördert.



Foto: Archiv

Jetzt wurden die Einkommensgrenzen angepasst und der Kredithöchstbetrag angehoben. Beispielsweise liegt die Einkommensgrenze mit zwei Kindern jetzt bei rund 62 000 Euro. Außerdem kann diese Familie ein Förderdarlehen der L-Bank mit Zinsverbilligung von bis zu 143 000 Euro erhalten. Zusätzlich ist eine Kombination mit KfW-Programmen vorgesehen, wenn ein hoher energetischer Standard realisiert wird. Das Programm „Wohnen mit Kind“ richtet sich ebenso an Familien. Es wird 2012 von der L-Bank unabhängig von den Auflagen des Landes fortgeführt.

Wie bisher ergänzt die Landeshauptstadt die Wohnraumförderung des Landes durch das Familienbauprogramm. Die Einkommensgrenzen sind hier höher als im Landesprogramm. Eine Familie mit zwei Kindern darf beispielsweise ein Bruttojahreseinkommen von rund 78 000 Euro haben, um noch einen städtischen Zuschuss zu erhalten. Bei Neubauten beträgt der Baukostenzuschuss bis zu 24 000 Euro.

Außerdem fördert die Stadt mit dem Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ den Neubau von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Doppelhaushälften durch Bauträger. Die Stadt stellt das Grundstück zur Verfügung. Eine Familie mit zwei Kindern kann zum Beispiel eine Grundstücksverbilligung von bis zu 54 000 Euro erhalten. www.stuttgart.de/wohnbauforderung

Landesstiftung erwirbt Premium-Immobilie Hines verkauft Postquartier

Der Verkauf war erwartet worden. Schließlich ist die revitalisierte Immobilie nahe der Stuttgarter Königstraße nun nahezu komplett vermietet und die Nachfrage nach solchen Core-Produkten ungebrochen hoch. Käufer ist die Baden-Württemberg Stiftung, die nach unseren Berechnungen zwischen 130 und 140 Millionen Euro bezahlt haben müsste.

16 700 Quadratmeter Bürofläche, 9700 Quadratmeter für den Einzelhandel und 300 Stellplätze, davon die Hälfte für die Büromieter – das sind die nüchternen Fakten des Postquartiers. Hines Immobilien hat die 1927 fertiggestellte ehemalige Oberpostdirektion 2008 für den Hines European Value Added Fund (HEVAF) erworben und damit – bedingt durch die Wirtschaftskrise – einige Höhen und Tiefen durchlaufen.

Leed-Gold war ein wichtiges Argument für den Kauf

Das Postquartier mit einer Bruttogrundfläche von rund 50 000 Quadratmetern grenzt an die Lautenschlagerstraße, die momentan stark aufgewertet wird, sowie an die Thoulet- und Kronenstraße. **Hines hat die Immobilie in den vergangenen zwei Jahren komplett revitalisiert.** Das Postquartier erhielt als erste Bestandsimmobilie in Stuttgart ein Leed-Vorzertifikat in Gold, die endgültige Zertifizierung wird noch erwartet. „Eine Zertifizierung war dem Land bei der Kaufentscheidung sehr wichtig, um den Politikwandel auch hier hervorzuheben“, sagt Wirtschafts- und Finanzminister Nils Schmid, dessen Ministerium die Verhandlungen für die Baden-Württemberg Stiftung führte. **„Für die BW Stiftung ist das Postquartier die größte Immobilie“**, sagt Schmid.



Visualisierung Hines

Jetzt verkauft: Das Postquartier in sehr guter Innenstadtlage

Da in der Pressemitteilung, wie zu erwarten, eine Angabe über den Kaufpreis fehlte, wollten wir nachrecherchieren. Interessant, wenngleich ohne Bedeutung für das eigentliche Thema, waren **unsere Erkenntnisse bezüglich der Kommunikationspolitik des Landes.** Die Pressesprecherin der Stiftung bekannte, von dem Deal auch erst aus den Medien erfahren zu haben. In der Pressestelle des Finanzministeriums war am Freitag um 17.15 Uhr unter keiner der Telefonnummern jemand zu erreichen. Was wäre geschehen, wenn um diese Uhrzeit tatsächlich etwas Wichtiges vorgefallen wäre?

Selbst gerechnet: Kaufpreis 130 bis 140 Millionen Euro?

Also haben wir selbst gerechnet. Bei einer **durchschnittlichen Büromiete von zirka 14,50 Euro**, einer Durchschnittsmiete für die Handelsflächen von etwa 25 Euro und einer Stellplatzmiete von ungefähr 200 Euro sowie einem **Vervielfältiger von circa 20** ergibt sich ein angenommener Kaufpreis zwischen etwa 130 und 140 Millionen Euro. Vor einigen Jahren einmal hat Hines die Investitionskosten mit zirka 100 Millionen Euro angegeben.

Hauptmieter ist das Kultusministerium

Hauptmieter des Postquartiers ist das Land Baden-Württemberg, das **für knapp 15 Euro rund 14 000 Quadratmeter für das Kultusministerium anmietete.** Der Vertrag wurde von Ellwanger & Geiger vermittelt und ist einer der größten Verträge in der Innenstadt seit Jahren. Die restlichen Büroflächen hat die Deutsche Bahn angemietet. Auch die Rechtsanwaltssozietät GSK Stockmann + Kollegen war einst am Postquartier interessiert, ist jüngst aber ins Casa Nova von Hochtief Projektentwicklung gezogen. Einzelhandelsmieter sind beispielsweise Conrad Electronic, Rossmann, The North Face, Mammut und Rewe. Die Tiefgarage betreibt Apcoa. ■

STANDORT

Besser als Frankfurt

„Wir sehen Stuttgart stärker als Frankfurt“, meinte Achim Weitkamp, Geschäftsführer des Einzelhandelsmaklers Lührmann, gegenüber der Immobilien Zeitung. Und ergänzte: „Aber die Mentalität ist ein bisschen ‚closed shop‘. Es ist einfach schwer, da reinzukommen“. Während seine erste Einschätzung nicht jeder im Unternehmen teilte, geben wir ihm – selbstverständlich! – recht. Aber eines ist auch klar, Herr Weitkamp: Von München aus lässt sich in Stuttgart nicht viel bewegen, dazu sind die hiesigen Makler viel zu stark.

Potenziale für Einkaufszentren

GfK Geo-Marketing erstellte eine Liste von 93 Klein- und Mittelstädten mit 40 000 bis 75 000 Einwohnern, die nach Ansicht des Unternehmens gute Rahmenbedingungen für Einkaufszentren oder andere investmentfähige Handelsimmobilien bieten. Laut Immobilien Zeitung sind dies in der Metropolregion Stuttgart die Städte Bietenheim-Bissingen, Fellbach, Filderstadt, Göppingen und Nürtingen.

Investorenforum Rems-Murr-Kreis Interessante Projekte vorgestellt

Rund 180 Interessierte kamen zum 2. Investorenforum Rems-Murr-Kreis. Zwölf Kommunen präsentierten ihre Projekte und freuten sich teils über konkrete Anfragen. „Nachhaltigkeit“ war das Leitthema der Veranstaltung.



Der Landrat Johannes Fuchs begrüßt

„Der nachhaltige Umgang mit Flächen steht im Mittelpunkt der Veranstaltung“, sagte der Kreiswirtschaftsförderer Markus Beier bei seiner Begrüßung. **Bewusst würden daher innerstädtische oder innenstadtnahe Areale vorgestellt.** Beier freute sich, dass das Interesse dieses Jahr größer war als bei der ersten Veranstaltung 2009, die ebenfalls im Haus der Kreissparkasse Waiblingen stattgefunden hatte. **Noch während der Veranstaltung meldeten sich** u. a. bei den Ständen von Weissach im Tal, Fellbach und Backnang **Investoren**, mit denen die lokalen Wirtschaftsförderer und Bürgermeister Termine vereinbarten.

Weinstadt, Backnang, Waiblingen und Weissach im Tal hatten während des Investorenforums eine, im Wortsinne, besondere Bühne: Sie konnten ihre Projekte im Rahmen einer Präsentation dem Auditorium vorstellen.

Weinstadt: das Birkel-Areal

Der angebliche Eiernudelskandal brachte Birkel in die Schlagzeilen. Das führte dazu, dass der Standort Weinstadt, direkt an der B 29 gelegen, 1998 aufgegeben wurde. Beutelsbacher Fruchtsäfte erwarb das Versandgebäude und das Hochregallager. „Viele Räumlichkeiten wurden vom neuen Eigentümer der restlichen Gebäude ohne erkennbares Konzept vermietet“, sagte der Weinstädter Wirtschaftsförderer Karlheinz Heinisch. Nach dessen Insolvenz hatte die Stadt die Chance, den größten Teil des Areals im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu erwerben. Bis zum Sommer sollen die restlichen Parzellen gekauft werden.

„Über 3 Hektar stehen ab Mitte 2014 für etwa 180 Euro pro Quadratmeter bei flexiblen Grundstücksgrößen zur Verfügung“, berichtete Heinisch. Logistik sei nicht erwünscht. Bis dahin soll das Hauptgebäude abgerissen und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die **Stadt will die Rems gestalterisch mit einbeziehen** und kann sich beispielsweise einen Biergarten oder einen Rems-Strand vorstellen. Der Wirtschaftsförderer wirbt mit der fußläufigen Lage zur S-Bahn und zum Ortszentrum.

Bereits durchgeführt wurde ein Workshop mit drei Planungsbüros, der ohne Vorgaben abgehalten wurde. Die Ergebnisse seien den Bürgern präsentiert worden und auf große Resonanz gestoßen. Neben der Integration des Flüsschens soll eine weitere Idee aus der Planungswerkstatt umgesetzt werden: ein Fußgängertunnel unter der Bundesstraße. Das Birkel-Areal ist zudem Teil des Programms Stadtumbau West.

SAVE THE DATE

IMMOBILIEN-DIALOG REGION STUTTGART

TERMINE UND ORTE:

- Montag, 16. Juli 2012 ab 17:00 Uhr, Eurohypo-Talk
- Dienstag, 17. Juli 2012 ab 08:30 Uhr, Immobilien-Dialog Region Stuttgart im Rathaus der Landeshauptstadt Stuttgart

PREISE/INFOS/ANMELDUNG:

- Teilnahmegebühr: 360,- € zzgl. USt.
- www.heuer-dialog.de/veranstaltungen/n10404

STANDORT

Teures Parken

1,81 Euro kostet ein öffentlicher Parkplatz in Stuttgart pro Stunde im Durchschnitt. Das ist Platz drei nach Saarbrücken (2,21 Euro) und München (1,94 Euro). Auf Rang vier liegt Aachen mit 1,66 Euro, Schlusslicht auf Platz 50 ist Oberhausen mit 0,08 Euro. Dies veröffentlichte die Zeitschrift „Men's Health“ nach Auswertung von Zahlen des ADAC. Der Verkehrswissenschaftler Professor Christian Holz-Rau von der TU Dortmund betont in „Men's Health“, dass es im Regelfall die schönen und teuren Städte seien, in denen Parken viel kostet. Die Hauptstadt liegt mit 1,11 Euro auf Rang 21. Das wussten wir doch schon immer: Stuttgart ist viel schöner als Berlin!

PROJEKTE

Neckarpark Kornwestheim

Im Baugebiet Neckarpark in Kornwestheim realisiert die Bietigheimer Wohnbau im ersten Bauabschnitt zwölf Reihenhäuser mit zirka 137 m² Wohnfläche. Eine Besonderheit ist, dass Interessenten über einen sogenannten Immokonfigurator im Internet ihr Haus mitgestalten können.



Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Ihr Finanzierungsspezialist für:

- Bauträger
- Immobilienaufteiler
- Projektentwicklungen



BF.direkt AG | Stuttgart
T 0711 - 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de



Beim Birkel-Areal in Weinstadt soll die Rems integriert werden

Backnang: Obere Walke und Krankenhausareal

Gleich zwei Projekte stellte Backnang vor: die Obere Walke und das Krankenhausareal. Bei der **Oberen Walke** handelt es sich um einen **ehemaligen Gerberstandort**, auf dem die Häussler-Gruppe ein Fachmarktzentrum und einen Baumarkt unterbringen wollte, wogegen sich eine Bürgerinitiative bildete (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 9 vom 6. Mai 2008). Jetzt entwickelt die Dibag das **6,5 Hektar große Gelände zwischen Gartenstraße und der Murr**, an der eine Promenade entstehen soll.

Das Bebauungsplanverfahren steht kurz vor dem Abschluss, die meisten Gebäude sind abgerissen, „bald kann mit Neuem begonnen werden“, sagte der Wirtschaftsförderer Ralf Binder. So sind beispielsweise **Handwerkerhöfe vorgesehen**, aber auch ein Media-Markt. Immerhin 15 000 Quadratmeter Verkaufsfläche werden ausgewiesen.



Obere Walke: nur in Pacht, verkauft wird nicht

Rund einen Kilometer vom Marktplatz entfernt liegt das **Krankenhausareal erhöht am Hang**. Durch das neue Zentralklinikum in Winnenden wird es überflüssig. Auf den 2 Hektar sollen nach den Vorstellungen des Gemeinderats wieder **schwerpunktmäßig medizinische Nutzungen**, aber eben in anderer Form, unterkommen. Den Auftakt bildet ein 5500 Quadratmeter großes Gesundheitszentrum, das derzeit im Bau ist. 300 Stellplätze stehen insgesamt zur Verfügung, das Gelände soll stark durchgrünt bleiben.

Waiblingen: Krankenhausgelände und Ziegelei Hess

Auch Waiblingen stellte zwei Konversionsprojekte vor: die Gelände des Krankenhauses und der Ziegelei Hess, ferner die Erweiterung des Gewerbegebiets Eisental.

Das 3,6 Hektar große Areal des Krankenhauses ist gut in die Kernstadt integriert, im Wesentlichen von Wohnbebauung mit viel Grün umgeben und bietet durch seine erhöhte Lage einen Blick auf die Altstadt. Nach Umzug des Klinikums Mitte 2013 kann es vermarktet werden. Entlang der Winnender Straße ist ein **Dienstleistungsriegel vorgesehen**, in dem unter anderem das zentrale Grundbuchamt unterkommen könnte. Dahinter ist **Platz für Wohnbebauung**. Die vorhandenen Gebäude sollen bis auf das Parkhaus und ein Apartmenthaus abgerissen werden.

PROJEKTE

Gesundheits- und Einkaufszentrum

Die Activ Group will in Brackenheim bei Heilbronn ein Gesundheits- und Einkaufszentrum errichten, das berichtet Thomas Daily. Vorgesehener Standort sei ein etwa 1 Hektar großes, städtisches Areal an der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße/Georg-Kohl-Straße. In einem Gebäude sollen auf 4500 m² Nutzfläche Arztpraxen und gesundheitsnahe Dienstleister untergebracht werden. Mehrere Ärzte hätten sich dafür bereits zu einer Gemeinschaft zusammengeschlossen. In einem zweiten Gebäude seien mehrere Fachmärkte mit insgesamt 2300 m² Nutzfläche vorgesehen. Das geplante Investitionsvolumen liegt bei 15 Millionen Euro, sagte Activ-Prokurist Elmar Nothelfer auf TD-Anfrage. Der Baubeginn werde für das Frühjahr 2013 angestrebt.

Neues Quartier Zell

Nach Abriss des Zentrums Zells im gleichnamigen Esslinger Teilort soll dort ein gemischtes Quartier zum Wohnen und Arbeiten entstehen. Das Stuttgarter Büro Flassak und Tehrani gewann dazu den städtebaulichen Wettbewerb.

Rund 20 Hektar umfasst das Areal der **ehemaligen Ziegelei Hess am Waiblinger Bahnhof**. 5 Hektar grenzen an ein bestehendes Gewerbegebiet an, hier besteht Baurecht. Für die restliche Fläche muss dies noch geschaffen werden, kürzlich wurde in den städtischen Gremien über den Rahmenplan beraten. Die Kommune stellt sich vor, **dass ein Teil der alten Gebäude erhalten bleibt und darin Kultur-, Freizeit- und gastronomische Nutzungen unterkommen**. Teile des Areals sollen der Naherholung dienen. Das Gelände ist in privatem Eigentum, **Parzellen sollen nur in Erbpacht vergeben werden**, was von vielen Teilnehmern des Immobiliendialogs als Vermarktungshemmnis gesehen wird.

Das bestehende **Gewerbegebiet Eisental wird erweitert**. Für Produktion, Handwerk und Dienstleistung werden Grundstücke zwischen etwa 750 und 20 000 Quadratmetern angeboten, der Kaufpreis beträgt zirka 180 bis 210 Euro.

Weissach im Tal: Rombold-Areal

Das **mit 44 Hektar größte Projekt** hat die nur 7000 Einwohner starke Gemeinde Weissach im Tal, zwischen Backnang und Winnenden gelegen. Auch hier ist es **ein Ziegeleigelände, das revitalisiert werden soll**. „Von der Industriebrache zum Ortsquartier“ lautet laut Bürgermeister Ian Schölzel das Motto.

2006 wurde die Ziegelei Rombold insolvent, inzwischen, darauf ist Schölzel stolz, wurde das Areal **von der EU als Leuchtturmprojekt ausgezeichnet**. Für das sehr zentrumsnahe Gelände veranstaltete die Gemeinde eine Zukunftswerkstatt unter Beteiligung der Bürger. Ziel ist ein durchmischtes, grünes und weitgehend energieautarkes Quartier. Ein Teil der Gebäude und ein Schornstein sollen erhalten bleiben, neue Objekte hinzukommen. Auf einer großen kontaminierten Grünfläche soll ein Solarfeld entstehen.

Präsentiert wurde ein breiter Strauß an denkbaren Nutzungsideen, angefangen von einer Bauernmarkthalle bis zum Fabrikverkauf, einem Gemeindezentrum oder einer Oldtimerausstellung. Auch der ortsansässige Handel habe Interesse gezeigt. Geplant sind kleinteilige Gewerbeflächen, zum Beispiel für Handwerker, kombinierbar mit Wohnen. Am Übergang zur freien Landschaft könnten reine Wohngebäude entstehen.

Als „**Hubschrauberflug über den Landkreis**“ bezeichnete Markus Beier die Präsentationen. Nicht überzeugt hat viele Teilnehmer der **Vortrag „Zukunftsmarkt Nachhaltiges Bauen – wie weit ist die Region Stuttgart?“** von Christine Lemaitre, der Geschäftsführerin der DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Bis auf die beiden letzten Charts, eine schlecht lesbare Auflistung der zertifizierten Gebäude in der Region, handelte es sich offenbar um einen Standardvortrag, der zwar rhetorisch gut vorgetragen wurde, aber am Thema weitgehend vorbeiging. ■



PROJEKTE

Kein Hotel Tränke

Das geplante Hotel im Degerlocher Gewerbegebiet Tränke mit 200 Zimmern ist mangels Investor gescheitert, das berichtet die Stuttgarter Zeitung. Der Betreiber, die Arcona-Gruppe sowie Peter Steinbrück, der einst das Waldhotel in Degerloch führte, hätten sich zurückgezogen. Der Projektentwickler Jürgen Holtenbach erwarb das Grundstück an der B 27 vor Jahren von der inzwischen insolventen Häussler-Gruppe und verhandelt laut StZ bereits über den Verkauf.

STUTTGART 21

Baufträge vergeben

Die Bahn hat für 800 Millionen Euro Aufträge vergeben. Rund 300 Millionen Euro erhält ein Konsortium unter Führung des Stuttgarter Bauunternehmens Züblin für den Rohbau des Tiefbahnhofs. Eine Bietergemeinschaft um Baresel, Leinfelden-Echterdingen, erhielt den Zuschlag für den Tunnel nach Feuerbach, eine zweite Bietergemeinschaft unter Führung des Essener Konzerns Hochtief realisiert die Röhre nach Bad Cannstatt. Nach Angaben der Bahn sind jetzt insgesamt 50 Prozent des Bauvolumens und 90 Prozent der Tunnel für Stuttgart 21 vergeben.

UNTERNEHMEN

Remax wächst

Das Maklerunternehmen Remax vergab neue Franchisestandorte in Stuttgart-Rohr, Fellbach und Schorndorf.

Lechler vermarktet Formart-Projekt „Auf der Gänsheide“ verkauft

Bis zum Baubeginn waren alle Einheiten verkauft – besser geht es nicht. Dass hochwertiges Wohnen in Stuttgart läuft wie geschnitten Brot, das zeigt beispielhaft das Projekt „Auf der Gänsheide“ in begehrter Lage bei der Villa Bosch.

Von den großen Balkonen oder Terrassen schweift der Blick Richtung Innenstadt, Umlandhöhe oder Neckartal. Die Fertigstellung ist für 2013 geplant: **15 Eigentumswohnungen mit 2000 Quadratmetern Wohnfläche und 24 Stellplätzen in der Tiefgarage**, verteilt auf zwei Gebäude mit 2400 Quadratmetern Grundstücksfläche. Bauherr ist Formart Baden-Württemberg unter Leitung von Harald Meerße, eine Tochter von Hochtief Solutions, die sich auf hochwertigen Wohnungsbau spezialisiert hat.

Zwei Wohnungen zusammengelegt zu einer Etage

„Die Käufer sind teils aus Stuttgart, teils aus dem Umland“, berichtet Markus Lechler, Geschäftsführer von Lechler Immobilien-Management, dessen Unternehmen innerhalb von neun Monaten den Verkauf abgewickelt hat, den Bauherr aber auch bei der Gestaltung der Grundrisse beriet. **Einige Erwerber hätten ihre Villen im Umland verkauft**, sagt Lechler. So auch ein Ehepaar aus Esslingen, die sich dort von ihrem Anwesen mit 400 Quadratmeter Wohnfläche trennen werden und „Auf der Gänsheide“ eine Etage mit 280 Quadratmetern beziehen, dafür haben sie zwei Wohnungen zusammenlegen lassen.



Die Lage auf der Gänsheide ist vorzüglich

Ansonsten sind die Wohnungen zwischen 55 und 213 Quadratmeter groß, wobei es sich überwiegend um Einheiten ab 100 Quadratmeter handelt. **Die**

Preisspanne mit rund 3000 bis 6400 Euro ist ziemlich weit und erklärt sich durch die Hanglage, die einigen Wohnungen wenig Sonne beschert.

Bei der Vermarktung haben Lechler, dessen Unternehmen über 25 Jahre Erfahrung verfügt, zwei Veranstaltungen sehr geholfen. Noch im Abrissgebäude – auf dem Grundstück stand einst ein kleineres Wohnhaus – veranstaltete er eine Vernissage. Förderlich sei auch die Erstellung einer Marktstudie nebst Vermarktungskonzept gewesen. ■

DER WEG ZUM NEUEN BÜRO > OFFICE EXPERT by Colliers



- ... objektiviert für Sie alle Faktoren bei der Auswahl und Bewertung eines neuen Bürostandortes.
- ... basiert auf lückenlosen Marktdaten und fundierter Erfahrung.
- ... ist ergebnisoffen.
- ... führt zu maximaler Markttransparenz.
- ... ermöglicht objektive Vergleiche und damit gremiensichere Entscheidungen.

UNTERNEHMEN

Valteq gegründet

Das Stuttgarter Unternehmen Makon von Jürgen Schein schloss sich mit TH-Projektmanagement und Global Assessment unter dem neuen Namen Valteq zusammen. Angeboten werden Beratungsleistungen in den Bereichen Technik und Umwelt, Projektmanagement, technisches Asset Management, Facility Management, Energie und Nachhaltigkeit. Einer der Schwerpunkte von Makon lag außerdem in der Zertifizierung von Green Buildings. Das neue Unternehmen verfügt über etwa 50 Mitarbeiter in Stuttgart, Berlin, München, Nürnberg und Frankfurt.

EXPANSION

Louvre Hotels im Anmarsch

Die französische Louvre Hotels Group will mit ihrer Budgetmarke Première Classe nach Deutschland kommen. Weit gediehen seien die Verhandlungen über eine Ansiedlung in der Nähe des Stuttgarter Flughafens, zitiert die Immobilien Zeitung eine Sprecherin der Kette. Die Ein- und Zweisternehäuser sollen jeweils über 120 bis 180 Zimmer verfügen, der Übernachtungspreis beträgt etwa 45 Euro.

Fraunhofer und Ellwanger & Geiger fordern: „Ausreichend Logistikgrundstücke zu wirtschaftlichen Preisen“

Die Region Stuttgart ist eine der Top-Logistikregionen in Deutschland. Aber es müssen dringend Flächen für Logistiksiedlungen ausgewiesen werden. Heute schon profitieren die Standorte in der Wirtschaftsregion, die das in der Vergangenheit getan haben.

Sowohl die **lokale Attraktivität für Logistiksiedlungen** als auch die tatsächlich in der Region vorhandene **Logistiksiedlungsintensität seitens der verladenden Wirtschaft** aus Industrie und Handel sowie der Logistikbranche selbst sind auf einem **überdurchschnittlichen Niveau**. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2011“ der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, die im neuen Report „Industrie- und Logistikimmobilien Region Stuttgart Stand 2012“ von Ellwanger & Geiger auszugsweise vorgestellt wird.

Nachteil: hohe Preise und wenig Flächen

Durch die hohe Industriedichte und Kaufkraft wird ein sehr hohes Absatzpotenzial für logistische Leistungen generiert, sagt Fraunhofer-Forscher Uwe Veres-Homm. Dem stünden unter anderem vergleichsweise hohe Flächen- und Mietpreise für Logistikobjekte und insbesondere eine geringe Flächenverfügbarkeit für zusätzliche Logistiksiedlungen gegenüber. **Die Logistik würde zum Katalysator für effiziente Unternehmensprozesse**. „Angesichts der zunehmenden Arbeitsteiligkeit und Internationalisierung von Wertschöpfungsketten ist vor allem das produzierende Gewerbe auf eine reibungslose Logistik angewiesen – allen voran der Fahrzeug- und Maschinenbau“, sagt Veres-Homm. „Eine leistungsfähige Infrastruktur und ausreichende Ansiedlungsflächen für Logistiktätigkeiten werden also in zunehmendem Maße ein Faktor für den Erfolg der Region im Standortwettbewerb sein.“

Logistikreport von Ellwanger & Geiger vorgestellt

„Der Aufschwung ist mit voller Kraft auf dem Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in der Region zu spüren“, weiß Markus Knab, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien beim Bankhaus Ellwanger & Geiger. Die starke industrielle Basis werde zu einer hohen Verdichtung in der Logistik führen. „Zusätzlich intensiviert wird dieser Bedarf nach Logistikflächen durch die Trends der vergangenen Jahre“, sagt

aurelis. Ideen finden Stadt.

Bei uns finden Sie citynahe Grundstücksflächen – vorwiegend in Metropolen und Metropolregionen. Nutzen Sie diese letzten städtebaulichen Freiräume für Ihre Projektentwicklung! Oder mieten Sie bei uns: Wir bieten Ihnen individuelle Lösungen für gewerbliche Nutzungen.

Mit QR-Reader abfotografieren



aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel.: +49 (0)6196 52 32-0
Fax: +49 (0)6196 52 32-199
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de



HOCHSCHULEN

Remax kooperiert mit HfWU

Immobilienmakler und Mitarbeiter von Remax Deutschland Südwest können sich an der Weiterbildungsakademie WAF der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen zum Immobilienwirt qualifizieren. Der Lehrgang ist exklusiv für das Immobilienunternehmen entwickelt worden. In 19 Modulen lernen die Remax-Mitarbeiter die Feinheiten des Miet-, Vertrags- und Grundbuchrechts kennen. Dazu kommen Lehrinhalte zu steuerlichen Aspekten von Immobilien sowie das gesamte Know-how, das für erfolgreiche Immobiliendienstleistungen notwendig ist, u. a. Kenntnisse aus den Bereichen Versicherungen, Finanzierung, Kommunikation und Marketing. Für die Lehrinhalte ist Hansjörg Bach, Prorektor und Professor für Immobilienwirtschaft an der HfWU, verantwortlich.

DEALS

Wohn- und Geschäftshäuser verkauft

Den Verkauf von zwei gemischt genutzten Objekten an private Investoren meldet Blue Estate. Das Unternehmen vermittelte die Olgastraße 35, direkt am Olga-Eck in Stuttgart-Mitte gelegen, mit 1125 m². Ferner gelang der Verkauf des Wohn- und Bürohauses Hölderlinplatz 5 in Stuttgart-West mit 1240 m².

DIE WIRTSCHAFTSREGION IM ÜBERBLICK



Knab. Dazu gehörten das Streben nach reibungslosen Logistik- und Prozessketten ebenso wie der Trend zum Outsourcing. **Die Verzahnung zwischen Industrie und Logistik sei in der Wirtschaftsregion Stuttgart besonders ausgeprägt.**

Die Region Stuttgart steht laut Veres-Homm keineswegs in Konkurrenz zu allen 20 bedeutenden Logistikregionen in Deutschland, die in der Studie „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2011“ der Fraunhofer SCS identifiziert wurden. **Ihr spezifisches Standortprofil macht die Region laut Fraunhofer für bestimmte Logistikaufgaben besonders interessant.** Zentrale Distributionszentren oder Gateways beziehungsweise Hubs für internationale Transportströme fänden nur in Ausnahmefällen geeignete Rahmenbedingungen vor und siedelten sich üblicherweise an anderen Standorten an.

Nur Nachfrage für den lokalen Bedarf

„Die hohen Kosten und vergleichsweise schwierigen Ansiedlungsverhandlungen nehmen hingegen vor allem diejenigen Unternehmen in Kauf, die einen konkreten Auftrag im Raum Stuttgart zu erfüllen haben“, urteilt Veres-Homm. Im Gegensatz zu anderen Regionen entstünde die Nachfrage nach Logistikflächen also nahezu ausschließlich zur Ver- und Entsorgung des lokalen Bedarfs.

AIRPORT CITY Stuttgart



Großes Potential in perfekter Lage

Rund 14 Millionen Besucher und Passagiere nehmen Sie als Unternehmen wahr. Sie können als Mieter Ihre Fläche von Beginn an mit gestalten.

Flughafen Stuttgart GmbH
 Tel. +49 (0)711948-3322 • realstate@stuttgart-airport.com



TERMINE

Kraft-Wärme-Kopplung

„Dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung in der Wohnungswirtschaft“ lautet der Titel eines Tagesseminars am 18. April in Ostfildern. Veranstalter ist der Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung in Kooperation mit dem Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg. Der Vormittag besteht aus Referaten, der Nachmittag aus Praxisberichten. Die Teilnahme kostet 290 Euro netto. www.bkww.de

Altlastenrisiko

„Übernahme des Altlastenrisikos zum Festpreis“ lautet der Titel eines Seminars von HPC, eines Unternehmens, das sich mit der Sanierung von kontaminierten Grundstücken befasst. Die Veranstaltung am 19. April beginnt um 12 Uhr mit einem Essen und endet um 16.30 Uhr. Die Vorträge thematisieren beispielsweise die Gefahren von Immobiliengeschäften mit Altlasten, die rechtliche Behandlung von Altlastenrisiken und die vertragliche Gestaltung der Risikoübertragung. Die Teilnahme ist kostenlos. aalviz@hpc-ag.de

Immobilien-dialog

Die Wirtschaftsförderung Sindelfingen lädt am 17. April um 10 Uhr zum Immobilien-dialog ein. Fritz Stirn von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellt den Grundstücksmarktbericht 2011 vor. Infos und Anmeldung unter info@sindelfingen.org

Der Mangel an Ansiedlungsmöglichkeiten würde zu einem Ausweichen der Logistikzentren in periphere Gebiete oder gar andere Logistikregionen führen. Eine optimale Abwicklung von Logistikprozessen im Raum Stuttgart wird laut Fraunhofer dadurch erschwert oder nur unter erhöhtem Zeit-, Transport- und Kostenaufwand erreicht. **Die eingeschränkten logistischen Möglichkeiten seien daher der Flaschenhals für die wirtschaftliche Entwicklung.** „Die besondere Herausforderung der Logistikregion Stuttgart liegt somit in der Bereitstellung geeigneter Logistikflächen zur Unterstützung der erfolgreichen örtlichen Industrie- und Handelslandschaft“, sagt der Forscher. Unternehmen und Politik seien gleichermaßen gefragt, für Aufklärung zu sorgen und transparent zu informieren. **Alle Beteiligten, wie Behörden, Gemeinden, Anwohner, Investoren und Unternehmen, müssten noch enger zusammenarbeiten,** damit im Zusammenspiel zwischen Industrie und Logistik weiterhin ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum generiert werden könne, fordert Markus Knab.

Wer Logistikgrundstücke ausweist, profitiert vom Aufschwung

Denn trotz der überdurchschnittlich guten wirtschaftlichen Entwicklung profitierten heute schon nicht alle Gemeinden gleichermaßen vom Boom in der Industrie. Vielmehr geht die Schere laut Knab zwischen den unterschiedlichen Landkreisen in der Wirtschaftsregion Stuttgart immer weiter auseinander. Dies zeige die Entwicklung des Bestands von modernen Logistikimmobilien zwischen 2009 und 2012.

„**Allen voran haben die an die A 81 angrenzenden Landkreise Ludwigsburg und Böblingen ihre führende Position in der Wirtschaftsregion weiter ausbauen können. In beiden Regionen wurde mit Abstand das größte Logistikflächenwachstum beobachtet**“, sagt er. Dies sei sowohl durch Erweiterungen von bereits ansässigen Unternehmen als auch durch Neuansiedlungen möglich gewesen. Beiden Regionen komme die Nähe zu wichtigen Industrieansiedlungen der Region zugute. Kombiniert mit einer exzellenten Anbindung an den überregionalen Verkehrsträger Autobahn, würden sich daraus **Standortvorteile ergeben.** „Über den infrastrukturellen Vorteil hinaus wird in diesen Regionen auch eine ansiedlungs- und logistikfreundliche Wirtschaftspolitik betrieben, die sich in einer ausreichenden Bereitstellung von geeigneten Grundstücken zu wirtschaftlichen Preisen niederschlägt“, urteilt Knab.

Trotz gleicher Voraussetzungen und hoher regionaler und überregionaler Nachfrage nach geeigneten Grundstücken sowie flexiblen Bestandsobjekten würde das **Wachstum an modernen Logistikflächen entlang der A 8 von München nach Karlsruhe unterdurchschnittlich ausfallen.** Die sei zum einen einer restriktiven Ausweisung von geeigneten Flächen und zum anderen den überdurchschnittlich hohen Grundstückspreisen geschuldet. Alle größeren Ansiedlungen hätten daher nicht entlang der A 8 platziert werden können, sondern entweder außerhalb der Wirtschaftsregion in Ulm, Augsburg oder Karlsruhe oder entlang der A 81. ■

Der Report „Industrie- und Logistikimmobilien Region Stuttgart Stand 2012“ vom Bankhaus Ellwanger & Geiger ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter <http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/logistikundgewerbe.html>

Generation Flugfeld.

Historische Autos im Meilenwerk, innovative Fortbewegung mit E-Mobilität – man könnte meinen, auf dem Flugfeld steht die Technologie im Mittelpunkt. Doch der Eindruck täuscht ein wenig. Die Technologie ist für den Menschen da. Und das Flugfeld auch. Darum gibt es Spielplätze, KiTa und Schule, einen See, viele Spazierwege und ein großes Angebot an Wohnungen und Nahversorgung für alle Generationen – für junge und ältere, für Bewohner und Besucher, für Chefs und ihre Mitarbeiter. Mehr darüber unter



Böblingen/Sindelfingen

www.flugfeld.info

TERMINE

Immofrauen

„Renditefaktor Steuern bei Immobilieninvestments“ lautet der Vortrag bei den Frauen in der Immobilienwirtschaft am 26. April um 19 Uhr. Referentinnen sind Angelika Knaus und Christine Kauffmann von der Kanzlei Ebner Stolz Mönning Bachern, in deren Räumen in der Stuttgarter Kronenstraße 30 die Veranstaltung stattfindet. Nichtmitgliederinnen bezahlen 20 Euro in bar.

VERMIETUNGEN

Verdure Medienteam

Von Ludwigsburg nach Stuttgart in die Marienstraße 23 zieht das Verdure Medienteam. Das 626 m² große Objekt wird von der Meag verwaltet, Lutz-Finanz vermittelt.

„White Loft“ Ludwigsburg

Die Rechtsanwaltskanzlei Riegger bezieht 359 m² in der Bürovilla „White Loft“ in der Osterholzstraße 76 in Ludwigsburg. Lutz-Finanz vermittelte.

Timecraft

Aufgrund erhöhten Flächenbedarfs zieht Timecraft Personaldienstleistungen innerhalb der Stuttgarter Königstraße von der Nummer 62 in die gegenüberliegende 43a. Lutz-Finanz vermittelte die 166 m² große Fläche.

Städtebaulicher Wettbewerb Güterbahnhof entschieden Neues Quartier für Tübingen

Die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs sind mit etwa 9 Hektar eines der größten und wichtigsten zentralen Entwicklungsgebiete Tübingens. Die Grundstückseigentümer Aurelis Real Estate und DB Services Immobilien wollen ein Stadtquartier entwickeln, Wohnungen für bis zu 1000 Menschen und 200 Arbeitsplätze könnten entstehen. Die Arbeitsgemeinschaft ANP Architektur- und Planungsgesellschaft und GTL Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten gewann den städtebaulichen Wettbewerb für ein 7 Hektar großes Teilareal.

Der ehemalige Güterbahnhof liegt südlich des Neckars in 500 Meter Entfernung vom Stadtzentrum, er erstreckt sich etwa 100 Meter breit und einen Kilometer lang entlang der Bahngleise. Hier soll ein gemischt genutztes Stadtquartier entstehen, dazu gehören öffentliche Freiflächen sowie ein Fußwegenetz. Gesucht war für das Wettbewerbsgebiet ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept. **Maßstäblichkeit und Flexibilität der Baustrukturen, die Möglichkeit zur kleinteiligen Entwicklung und Parzellierung** sowie die Nachhaltigkeit der Entwicklung sollten hierbei ebenso berücksichtigt werden wie Urbanität, zeitgemäße Wohn- und Arbeitsformen und die identitätsstiftende Qualität der öffentlichen Räume.

Überzeugend: die Idee eines Quartierboulevards

Auf den ersten Platz hob das Preisgericht den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft ANP Architektur- und Planungsgesellschaft und GTL Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten, beide aus Kassel. Das Konzept konnte vor allem wegen der Erweiterung der Eisenbahnstraße zu einem Quartierboulevard überzeugen. **„Dadurch schließt das Wettbewerbsareal mit hoher Qualität an die Südstadt an“**, lautet das Urteil der Jury. Es würde sich außerdem durch eine gute Wirtschaftlichkeit und eine hohe Flexibilität auszeichnen. Größere Investoren wie auch Tübinger Bauherren wären gleichermaßen gut bedient. **In dieser Struktur könne der alte Güterbahnhof hervorragend bestehen bleiben und Nutzungen wie Café und Kindergarten beherbergen.**

Sieger: ANP und GTL aus Kassel

An die zweite Position setzte das Preisgericht das gemeinsame Konzept von Steidle Architekten und vom Büro T17 Landschaftsarchitekten, beide aus München. Statt der Vergabe eines dritten Preises beschloss das Preisgericht, an vier Arbeitsgemeinschaften eine Anerkennung auszusprechen.

Imagine.

Wenn wir gemeinsam mit unseren Kunden ein Projekt planen, schauen wir Ihnen genau ins Gesicht. Dort sehen wir diesen in die Zukunft gerichteten Blick voller Vorfreude und Stolz, Vernunft und Phantasie. Die Wünsche unserer Kunden von den Augen abzulesen, ist aber nur eine unserer Stärken. Über die anderen informieren wir Sie gern.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Baden-Württemberg
Telefon 0711 389809-10

Impressum

Immobilienbrief
STUTTGART

METROPO
REGION

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

Frank Peter Unterreiner
& Stefan Unterreiner
Urbanstraße 133
D-73730 Esslingen
Telefon 0049/711/3 51 09 10
Telefax 0049/711/3 51 09 13
immobilienverlag-stuttgart.de
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Ein schmales Areal nahe der Altstadt und des Neckars

Auch OB und Baubürgermeister sind zufrieden

Oberbürgermeister Boris Palmer zeigte sich mit dem Ergebnis zufrieden: „Der städtebauliche Wettbewerb macht die Tür weit auf für ein neues Quartier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Jetzt haben wir beste Voraussetzungen, um all das zu realisieren, was uns in Tübingen im Städtebau besonders wichtig ist.“ Baubürgermeister Cord Soehlke ergänzt: „**Es hat sich auch hier gezeigt, dass eine frühzeitige Bürgerbeteiligung die beste Grundlage für ein städtebauliches Projekt schafft.**“ Thaddäus Zajac, Geschäftsführer Region Mitte von Aurelis, geht davon aus, dass der Siegerentwurf auch eine hervorragende Grundlage für eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung dieses neuen Quartiers darstellt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Projekt hatte das Regierungspräsidium Tübingen die eigentlichen Güterbahnhofsgebäude in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen. Durch einen zwingenden Erhalt des Gebäudeensembles hätten sich die Flächen, die für eine Neubebauung zur Verfügung stehen, erheblich verringert. **Die beiden Eigentümer hatten daraufhin Zweifel an**



Die Idee eines Boulevards überzeugte die Jury

einer wirtschaftlich auskömmlichen Durchführbarkeit des Gesamtprojekts geltend gemacht. Nach umfangreicher Diskussion mit Politik und Öffentlichkeit konnten sie sich mit der Stadt Tübingen darauf einigen, dass das Gebäudeensemble – oder Teile davon – erhalten bleiben soll, wenn es sich städtebaulich und ökonomisch sinnvoll in ein Gesamtkonzept integrieren lässt. Die Klärung sollte über diesen städtebaulichen Wettbewerb erfolgen.

Die prämierten Arbeiten sind bis 30. März ausgestellt

Als nächsten Schritt werden die Auslober unter Würdigung der Preisgerichtsempfehlung einen oder mehrere der Preisträger mit der **Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragen. Dieser soll als Grundlage für den späteren Bebauungsplan dienen.** ■

Die prämierten Wettbewerbsarbeiten sind bis 30. März 2012 im Foyer des Technischen Rathauses in der Brunnenstraße 3 zu besichtigen.