



Vom Abriss bleibt nur das frühere Halberg-Verwaltungsgebäude an der Rheinallee verschont. Mietinteressenten werden per großem Schild gesucht.

BILD: KEIPER

Halberg-Areal: GeRoEstate AG bereitet mit Partner 290 Millionen Euro teures Projekt vor / Rückbau soll im April beendet sein

## Abriss für 540 Wohnungen

Von Thomas Schrott

**Ludwigshafen.** Die Vorbereitungen für das größte Wohnprojekt am Rheinufer Süd haben begonnen. Die alten Werkhallen auf dem Halberg-Gelände werden bis April abgerissen, erklärte Achim Kleinert vom Investor GeRoEstate AG (Bellheim) auf „MM“-Anfrage. Ab Herbst sollen die ersten fünfgeschossigen Neubaukomplexe entstehen und bis 2022 bezugsfertig sein. Insgesamt plant das Unternehmen zusammen mit dem Partner, dem Immobilienfonds Aberdeen Standard Investments AG, in den nächsten Jahren 540 Wohnungen zwischen Rheinallee und Roonstraße. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 290 Millionen Euro – ein neuer Rekord für ein Projekt am Rheinufer.

Die Abbruchfirma haben die Investoren bereits beauftragt. Sie entkernt die teilweise 140 Jahre alten Gebäude des traditionsreichen Pumpenherstellers Halberg. Danach wird der teilweise mit Altlasten durchsetzte Untergrund ausgehoben – aber nicht auf der gesamten 2,7 Hektar großen Fläche, sondern nur für den jeweils anstehenden Bauabschnitt. Damit sei sichergestellt, dass keine Baugrube über einen längeren Zeitraum offen sei. „Der unterirdische Abbruch erfolgt erst kurz vor dem Baubeginn“, verspricht Kleinert.

In puncto Altlasten rechnet die GeRoEstate nicht mit Überraschun-

### Die beiden Investoren

■ Die **GeRo Real Estate AG (Bellheim)** ist ein inhabergeführtes Projektentwicklungsunternehmen mit Büros in München und Frankfurt.

■ Das **vor 20 Jahren gegründete** Unternehmen beschäftigt 15 Mitarbeiter und hat mehrere Projekte in Karlsruhe und Frankfurt realisiert.

■ Partner **Aberdeen Standard Investments AG** betreut weltweit ein Immobilienvermögen von rund 50 Milliarden Euro. In den vergangenen

fünf Jahren erwarb er 110 Immobilien mit insgesamt 13 700 Wohnungen.

■ Das Projekt an der Rheinallee ist das **zweite gemeinsame Vorhaben** der beiden Partner nach einem Vorhaben in Frankfurt.

■ Der Pumpenhersteller **Halberg** gründete vor 138 Jahren das Ludwigshafener Werk und beschäftigte einst 1000 Mitarbeiter. Der US-Konzern Flowserve hatte vor sechs Jahren den Betrieb mit 300 Mitarbeitern übernommen und **schloss ihn 2017**.

gen. „Es liegen umfangreiche Gutachten vor, die den ursprünglichen Annahmen entsprechen und bereits in die wirtschaftliche Kalkulation eingingen“, so das Unternehmen. Zudem seien bei den ersten Entkernungsarbeiten keine anderen Erkenntnisse gewonnen worden.

### Dreigruppige Kita vorgesehen

Wie viele Wohnungen in der ersten Bauphase entstehen, ist nicht ganz geklärt. Derzeit wird laut Kleinert einer der insgesamt vier Abschnitte mit 300 Wohnungen überplant. Dieser umfasst auch 30 Einheiten für Betreutes Wohnen und den Bau einer dreigruppigen Kindertagesstätte. Dies ist insofern sehr bedeutsam, weil im Stadtteil Süd seit Jahren viele Plätze fehlen und Eltern verfröstet

werden. Die Investoren hatten sich bereits bei der Vorstellung des Projekts im Februar 2019 bereiterklärt, einen Kindergarten mit entsprechender Grünfläche auf dem Areal zu bauen.

Auf dem Gelände sollen auch Studentenwohnungen entstehen. Entlang der Roonstraße sind zwölf Stadthäuser vorgesehen. Insgesamt soll etwa ein Drittel aller Wohnungen vermietet werden, zwei Drittel sind als Eigentumswohnungen vorgesehen. Mehrere Tiefgaragen bieten insgesamt 550 Stellplätze.

Das ehemalige Halberg-Verwaltungsgebäude, das erst vor sechs Jahren errichtet wurde, bleibt jedoch bestehen. Das markante Eckgebäude mit einer Fläche von 3130 Quadratmetern soll für gewerbliche Nut-

zungen vermietet werden. An der Rheinallee sind kleinere Erdgeschoss-Flächen etwa für Friseur oder Apotheke vorgesehen – aber kein Supermarkt.

Die Investoren gehen davon aus, dass das gesamte Gelände bis 2028 bebaut wird. Genauer zu den einzelnen Abschnitten steht noch nicht fest. „Das ist davon abhängig, wie die Vermarktung der Baufelder läuft.“

Vom Standort auf dem letzten Wohnbauareal am Rheinufer sind die Investoren indes sehr überzeugt. Die Partner GeRo/Aberdeen hatten vor eineinhalb Jahren den Zuschlag erhalten, nachdem der bisherige Eigentümer, der US-Konzern Flowserve, einen Makler mit dem Grundstücksverkauf beauftragt hatte.

Mit großer Mehrheit hatte der Stadtrat das Vorhaben grundsätzlich begrüßt und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Investoren rechnen mit einem Satzungsbeschluss spätestens im Herbst.

In direkter Nachbarschaft zum Halberg-Gelände laufen weitere Großprojekte – nicht nur zum Wohnungsbau. Das Walzmühle-Einkaufszentrum soll in diesem Jahr für etwa 20 Millionen Euro umgebaut und mit drei neuen Verbrauchermärkten attraktiver werden. Der Eigentümer Activum SG hatte sich nicht zuletzt deswegen dazu entschlossen, weil die Nachfrage für eine gute Nahversorgung durch das angrenzende Wohngebiet wächst.