

Großes Investoreninteresse zündet beim Ludwigs-Quartier den Turbo

Ludwigshafen. Möglicherweise vier Jahre früher als zunächst geplant wird das Ludwigs-Quartier fertig. Die Hochbauentwickler und Endinvestoren haben sich geradezu um die einzelnen Baufelder der 2,5 ha großen Industriekonversion gerissen.



Wenige Wochen wird der Abriss auf dem ehemaligen Industriegelände noch brauchen. Parallel beginnt der Aushub für die ersten Gebäude.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies

Der Tiefbau läuft auf hohen Touren und alle Baufelder sind vermarktet: Sowohl auf der bautechnischen als auch auf der kaufmännischen Seite geht es mit dem Ludwigs-Quartier in Ludwigshafen voran. Seit 2018 verfolgen Gero Real Estate als Projektentwickler und Aberdeen Standards Investments Deutschland als Investmentpartner die Umwandlung des 2,5 ha großen Industrieareals zum Mischquartier mit Wohnschwerpunkt. „Die Nachfrage ist so groß, dass wir jetzt wohl 2025 fertig werden und nicht bis 2029 brauchen, wie zuerst geplant“, sagt hörbar zufrieden Roland Gehrlin, Vorstand von Gero Real Estate.

Insgesamt sind auf dem ehemaligen Gelände von Halberg-Guss knapp 70.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) geplant. Das Wohnen wird dabei den meisten Raum einnehmen und breit gefächert vertreten sein. Das zuletzt vermarktete Baufeld C hat sich im Juni 2021 Leukos gesichert, eine Gesellschaft, die für ein deutsches Family-Office Immobilieninvestitionen mit mindestens 15 Jahren Haltdauer tätigt. Ihr Anteil mit 17.200 m² BGF verteilt sich auf 195 Mietwohnungen mit 13.900 m² Wohnfläche, dazu gibt es rund 500 m² für Gewerbe und 235 Tiefgaragenstellplätze. Gero wird auf diesem Baufeld als Bauherrenvertreter im Boot bleiben und den Hochbau voraussichtlich im Mai 2022 anlaufen lassen. Für das zweite Quartal 2024 ist die Fertigstellung angepeilt.

Auf den Baufeldern D und E am westlichen Rand des Areals sind hingegen Eigentumswohnungen geplant. Die Grundstücke hatten Gero und Aberdeen im Dezember

2019 und im März 2020 an D.i. Deutsche Immobilien Invest veräußert. Das Wiesbadener Unternehmen hat diesen Abschnitt Mein Ludwigs getauft und will dort 491 Wohnungen, zum Teil in elf Townhäusern, mit insgesamt 34.500 m² BGF bzw. 28.000 m² Wohnfläche entwickeln, dazu ebenfalls ein paar Gewerbeflächen. Der erste von zwei Bauabschnitten wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2022 anlaufen. Der Vertriebsstart ist für den Mai 2022 angekündigt. Bis Anfang 2025 soll Mein Ludwigs fertig sein. 420 Tiefgaragenstellplätze sind diesem Teilprojekt zugeordnet.

Das Baufeld B hat sich Ende 2021 International Campus gesichert, 330 Studentenapartments mit 135 Autostellplätzen und einen dreizügigen Kindergarten möchte das Unternehmen dort realisieren. Im dritten Quartal 2022 soll der Bau beginnen und sich

bis Ende 2024 hinziehen. Auf Baufeld A wird schließlich überhaupt nicht gebaut. Dort steht nach wie vor ein Bürohaus, das einst für Halberg-Guss errichtet wurde. Gero und Aberdeen haben es modernisieren lassen und im Februar 2021 an Coreis für dessen Fonds Deutsche Kommunalimmobilien II verkauft. Mieterin ist seit April 2021 auf gut 3.100 m² Bürofläche die Stadt Ludwigshafen, die dort u.a. ihre Bauaufsicht untergebracht hat. „Die Mitarbeiter können also direkt aus dem Bürofenster über-

wachen, ob wir alles richtig machen“, kommentiert Gehrlin mit einem Schmunzeln. Ob es bei den ursprünglich veranschlagten 270 Mio. Euro Gesamtinvestitionsvolumen bleibt, darauf möchte er sich angesichts der gestiegenen Materialpreise nicht festlegen. Aus bautechnischer Sicht ist Gehrlin aber guter Dinge. Altlasten seien im Boden nur in dem Umfang aufgetreten, der für einen ehemaligen Industriestandort zu erwarten ist. Geisse Probleme verursachten die Bunkeranlagen, die unter den Werkshallen massiver als erwartet vorhanden waren. Munitionsfunde blieben hingegen aus. Der einzige Verdachtsfall einer möglichen Bombe stellte sich schließlich als ein Stück Metallschrott heraus, das auf unerklärliche Weise in acht Meter Tiefe gelangt war. In wenigen Wochen werden voraussichtlich die letzten Bunkerreste aus dem Untergrund verschwunden sein. Logistisch herausfordernd dürfte es wieder werden, wenn in den kommenden Jahren fast alle Abschnitte des Hochbaus gleichzeitig laufen und nicht, wie

ursprünglich geplant, länger gestreckt bis 2029.

Auch in anderen Punkten wurde das Konzept überarbeitet. So hat sich der Wohnungsmix auf der Fläche gegenüber den ersten Plänen vom Eigentum weg und hin zur Miete verschoben. Die Studentenapartments haben zudem das anfangs geplante Seniorenwohnen ersetzt. Gehrlin zufolge liegt das daran, dass die Stadt eine Senioreneinrichtung nur in Verbindung mit dem Studentenwohnen in einem gemeinsamen Gebäude wollte. „Es gab aber keinen Betreiber, der das in dieser Kombination umsetzen wollte“, berichtet er. Für International Campus war der Standort aber auch für das reine Studentenwohnen mit einem relativ großen Objekt attraktiv. „Die Hochschulen in Ludwigshafen und Mannheim, dazu die Lage direkt am Bahnhof“, zählt Gehrlin einige Aspekte auf, die dafür sprachen.

Wenngleich sich beim Seniorenwohnen die Vorstellungen der öffentlichen Seite nicht umsetzen ließen, betont Gehrlin die insgesamt harmonische Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigshafen. „Das liegt auch an unserem sehr guten städtebaulichen Konzept“, sagt er selbstbewusst. Aus diesem Grund habe die Stadt dabei mitgemacht, die ursprünglich geplanten rund 60.000 m² BGF um rund 10.000 m² zu erhöhen. Der Entwurf eines autofreien Quartiers mit Blockrandbebauung stammt vom Frankfurter Architekturbüro Stefan Forster. An der Roonstraße bleiben die Häuser etwas vom Baubestand

Mehr Miete und Studenten statt Senioren

zurück, was Platz für Vorgärten bietet. In seiner Mitte bekommt das Ludwigs-Quartier einen Platz als Treffpunkt. An den einzelnen Baubauabschnitten werden außerdem weitere Planer tätig, sodass das Ludwigs-Quartier u.a. durch eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung für Vielfalt sorgen soll. „Das große Studentenwohnheim wird zusätzlich Leben und Farbe in das Quartier und seine Umgebung an der Rheinallee bringen“, erwartet Gehrlin. Das angrenzende Areal zum Fluss hin ist in den vergangenen Jahrzehnten vom Industriegebiet zum Wohn- und Büroquartier umgewandelt worden. Das Ludwigs-Quartier schließt diese Veränderung ab.

Die Entwickler haben allerdings auch der Vergangenheit ihre Reverenz erwiesen. Kurz bevor Ende 2019 die Abrissbagger anrückten, luden sie die ehemaligen Mitarbeiter der traditionsreichen Maschinenbaubetriebs Halberg zum Abschied von ihrer alten Wirkungsstätte ein. Außerdem wurde ein Dokumentarfilm erstellt, der dieses Stück Industriegeschichte für die Nachwelt festhält.

Kurz vor dem Beginn des Hochbaus ist Gehrlin rundum zufrieden mit der Entwicklung des Ludwigs-Quartiers. „Wir würden gerne noch mehr in Ludwigshafen machen, aber interessante Flächen werden auch hier rar“, sagt der Gero-Vorstand. Volker Thies