

DEALS

**Sirius erwirbt  
Gewerbepark**

Sirius Real Estate hat das ehemalige Magna-Werk in Markgröningen von Granite Alstria erworben und will es als Gewerbepark weiterführen. Das Areal im Hans-Grüninger-Weg 11 umfasst eine Grundstücksfläche von 59 986 m<sup>2</sup> und 60 491 m<sup>2</sup> BGF, verteilt auf mehrere Gebäude mit unterschiedlichster Nutzung. Laut Sirius ist die Industriemobilie zu 67 Prozent belegt, Hauptmieter ist TLT Trans-Logo-Tech, ein Hersteller von Industrietepichen und Bauteilkomponenten für den Automobilssektor. Colliers International Stuttgart hat vermittelt und bei der Neugestaltung der Mietverträge unterstützt.

**Kolping-Bildungswerk  
kauft Kita**

Die Pflugfelder Unternehmensgruppe verkauft die Kindertagesstätte im Projekt „Das Rosenberg“ im Stuttgarter Westen an das Kolping-Bildungswerk Württemberg. Die 600 m<sup>2</sup> große Fläche wird das Bildungswerk selbst betreiben.

**Vier Bürogebäude  
in Heilbronn**

Die Frankfurter Investmentgesellschaft Universal-Investment hat vier Bürogebäude im Heilbronner Technologiepark Wohlgelegen gekauft, berichtet die Immobilien Zeitung. Verkäufer ist die Stadtsiedlung Heilbronn. Die Gebäude Inselwiesenstraße 4 und 8 und Im Zukunftspark 1 und 3 mit einer Gesamtmietsfläche von 6000 m<sup>2</sup> sollen Bestandteil eines neuen Spezialfonds werden.

**Ilfeld als Paradebeispiel für die Entwicklung kleiner Kommunen  
Aufwertung des Ortszentrums  
und neue Baugebiete**

Im Fokus des öffentlichen Interesses stehen die großen Städte. Doch wie betreiben kleine Gemeinden Ortsentwicklung? Wie stemmen sie sich gegen den demografischen Trend? Wie machen sie sich zukunftsfit? Ilfeld bei Heilbronn scheint hier auf einem guten Weg zu sein, Anlass für den Immobilienbrief Stuttgart, der Kommune einen Besuch abzustatten und sie beispielhaft vorzustellen.



Ilfeld bekommt endlich eine Ortsmitte

1997 hatte Ilfeld etwa 7500 Einwohner, heute sind es 9400 – und die Gemeinde an der A 81 wächst weiter. Bürgermeister Thomas Knödler gilt als Macher, der einen guten Draht zu den Fraktionen im Gemeinderat hat. Neue Bau- und Wohngebiete werden unkompliziert ausgewiesen, **Ilfeld arbeitet an der Aufwertung seines Ortszentrums, an nachhaltigen Energiekonzepten und neuen Verkehrsmodellen.**

**Nahezu 8000 neue Arbeitsplätze im Gemeindeverbund**

Etwa 7500 bis 8000 Arbeitsplätze habe der Gemeindeverbandsverband Schozach-Bottwartal mit Sitz in Ilfeld die vergangenen 16 Jahre geschaffen, berichtet Knödler. Die Gemeinden profitierten von der Auto-

NEUGEBAUER + RÖSCH  
ARCHITEKTEN

HEADQUARTER JIN-TAN

DIE WELT EIN STÜCK SCHÖNER MACHEN !

WWW.NEUGEBAUER-ROESCH.DE

## PROJEKTE

### „Cloud No. 7“:

#### Rating bestätigt

Creditreform bestätigte vorigen Monat das BBB-Rating für das Luxushochhaus „Cloud No. 7“ im Stuttgarter Europaviertel und stellte fest, dass das Projekt gut im Zeitplan liege, mit der Fertigstellung sei im ersten Quartal 2017 zu rechnen. Die Anleihe sei schon teilweise zurückgeführt worden, die Liquiditätsslage sei sehr komfortabel.

#### Wolff & Müller baggert in Heilbronn

Wolff & Müller hat mit dem Aushub des künftigen Stadt- und Freizeitsees im neuen Heilbronner Stadtquartier „Neckarbogen“ auf dem Bundesgartenschau Gelände begonnen. Der Freizeitsee entsteht auf einer 20 000 m<sup>2</sup> großen Grundfläche, der Stadtsee auf rund 11 000 m<sup>2</sup>. Das Stuttgarter Bauunternehmen hat bereits das Erdbaumanagement inklusive der Kampfmittelbeseitigung auf dem Buga-Gelände übernommen.

#### NCC baut in Nordbahnhofstraße

NCC baut 40 Wohnungen auf dem 1300 m<sup>2</sup> großen Grundstück Nordbahnhofstraße 15 in Stuttgart nahe dem Europaviertel. Es entstehen zwölf Eigentumswohnungen mit drei bis fünf Zimmern und zwischen 78 und 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ferner 28 Businessapartments von 20 bis 35 m<sup>2</sup> Größe zu Preisen ab 135 000 Euro. Ferner wird ein gemeinsam genutzter Freibereich mit Kinderspielplatz, Outdoor-Fitnessgerät, einem Boule-Platz sowie einer Gemeinschaftsterrasse angelegt.

bahn sowie dem Flächenmangel in der Region Stuttgart. **Der Regionalplan würde Spielräume bei der Ausweisung von Gewerbegebieten zulassen, der Landkreis Heilbronn sei hier flexibel.**

50 Prozent der Ilfeldener Gewerbesteuererinnahmen verteilen sich auf 30 Unternehmen, das macht die Gemeinde unabhängiger von Branchenkonjunkturen. Der Gewerbesteuerhebesatz wurde jüngst von 330 auf 360 Basispunkte erhöht. **Ilfeld ist grundsätzlich auch offen für Logistik**, so belegt Schenker 6 Hektar und hat dort 500 Arbeitsplätze geschaffen.

## Unternehmen aus Stuttgart und Ludwigsburg siedeln sich an

„Der Gemeinderat ist offen für Wünsche von Unternehmen“, betont Knödler. Bei der Ausweisung eines neuen Baugebiets würden Wünsche erst einmal gesammelt und das Baugebiet dann möglichst flexibel umgesetzt. Ansiedeln würden sich so auch Unternehmen aus den Räumen Stuttgart und Ludwigsburg.

## Noch Wohnbaugrundstücke für 700 Menschen

Einkommensteuerzuweisungen sind für den Bürgermeister sehr wichtig. Deshalb soll die Einwohnerzahl weiter wachsen. **Vier Baugebiete mit zusammen 14 Hektar sind noch möglich**, das wären rund 200 Bauplätze für etwa 700 Menschen. **Erstmals soll in einem Neubaugebiet auch mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen.** Laut Knödler ist es in Ilfeld mangels Angebot nicht einfach, eine Mietwohnung zu finden. Neue Wohngebiete würden von der Bevölkerung dann akzeptiert, wenn bei der Bauplatzvergabe vor allem Einheimische zum Zuge kämen.

## 100 Wohneinheiten sind 2016 im Bau

Auch auf Innenverdichtung wird im Rathaus gesetzt. 2016 sind etwa 100 Wohneinheiten im Bau, dies bedeutet rund 250 neue Einwohner. **Knödler setzt auf ein gutes Angebot bei der Kinderbetreuung.** 54 Vereine hätten knapp 20 000 Mitglieder und würden damit ein reichhaltiges sportliches und kulturelles Angebot schaffen.

## 210 Bewerbungen für 34 Bauplätze

**Jüngst abgeschlossen wurde die Vermarktung des Wohngebiets Steinhalden 2.** Auf 5 Hektar entstanden 88 Bauplätze, von denen im Rahmen der Umliegung 54 an die ursprünglichen Eigentümer gingen. Für die restlichen 34 Bauplätze bekam die Stadt etwa 210 Bewerbungen. **Und dies ohne jegliche Werbung**, freut sich Simona Buchholz, die mit ihrem Büro Buchholz Architektur den Bebauungsplanentwurf gefertigt hat. Für einzelne Parzellen gab es 20 Interessierte. Die Preise lagen zwischen 280 und 330 Euro.

## Intensiv mit Zielgruppe und deren Budget beschäftigt

„**Es ist ein Südwesthang, aber aufgrund der Hanglage ein schwieriges Gelände**“, meint Buchholz. Das Bauen sei teilweise nur mit Stützmauern möglich. Die Architektin hat sich intensiv mit der Zielgruppe

## LÖWENTORCENTER – Gesehen werden an der Heilbronner Straße!

Bereits 40% vermietet



- ca. 2.907 m<sup>2</sup> Bürofläche, teilbar ab ca. 927 m<sup>2</sup>
- flexible Raumaufteilung
- moderne Büroräume mit ansprechender Ausstattung
- hauseigene Tiefgarage mit 81 Stellplätzen
- Bezug: 3. Quartal 2016
- Anmietung provisionsfrei

Fragen? Bitte sprechen Sie uns an!

TEL +49 711 22733-0 info.stuttgart@colliers.de www.loewentorcenter.de



## PROJEKTE

### Wohnungen auf Hansa-Areal

Rund 175 Wohnungen will BPD Immobilienentwicklung auf einem 1,5 Hektar großen Grundstück des ehemaligen Hansa-Areals in Stuttgart-Möhringen bauen. Hinzu kommen eine Kita und ein Quartiersplatz. Das Gesamtinvest wird mit etwa 55 Millionen Euro angegeben, im Frühjahr 2017 soll Baubeginn sein, die Gesamtfertigstellung ist für den Sommer 2020 vorgesehen. Ackermann und Raff gewann den Architektenwettbewerb.

## VERMIETUNGEN

### Keramikhersteller nach L.-E.

Murata Elektronik, ein Hersteller von elektronischen Keramikkomponenten, schloss einen Untermietvertrag über 165 m<sup>2</sup> in der Max-Lang-Straße 56 in Leinfelden-Echterdingen. Vermieter ist ein institutioneller Eigentümer, Colliers International Stuttgart hat vermittelt.

### E-Commerce in Weilimdorf

SPH, Dienstleister für E-Commerce und Omnichannel-Handel, mietet 754 m<sup>2</sup> im Mittleren Pfad 20-28 in Stuttgart-Weilimdorf. Vermieter ist ein institutioneller Eigentümer, Ellwanger & Geiger Real Estate hat vermittelt.

### Werbeagentur in Marienstraße

Die Agentur für Onlinemarketing Upon hat 238 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Marienstraße in der Stuttgarter Innenstadt angemietet. Vermieter ist Ludwig Bautreuhand, vermittelt hat Engel & Völkers Commercial Stuttgart.

und deren Budget beschäftigt und sich dann für Parzellen mit überwiegend 500 Quadratmetern entscheiden, was im ländlichen Raum eher wenig ist. Der schnelle Vermarktungserfolg hat ihr recht gegeben, momentan laufen die Erschließungsarbeiten. „Die meisten Häuser haben aufgrund der Hanglage zumindest vom oberen Geschoss freie Sicht“, freut sich Buchholz.

## Endlich eine Ortsmitte für das Straßendorf

Ein weiteres wichtiges Projekt ist die Schaffung einer Ortsmitte und der Ausbau der Nahversorgung. Ilsfeld ist ein Straßendorf ohne Marktplatz. **Etwa 200 Meter vom Rathaus entfernt soll jetzt ein Zentrum geschaffen werden.** Mit der städtebaulichen Vorplanung wurde wiederum Simona Buchholz beauftragt. An der Kreuzung König-Wilhelm-Straße, das ist die Haupt- und Durchgangsstraße von Ilsfeld, und Krumme Straße soll eine Platzsituation entstehen, indem die Krumme Straße teilweise zur Fußgängerzone umgewidmet wird.

## Eine Markthalle in der denkmalgeschützten Kelter

**An den vier Eckpunkten der Kreuzung entstehen unter anderem ein Ärztehaus, eine Tiefgarage und ein Mehrfamilienhaus mit barrierefreien Wohnungen.** Auch die Sparkasse und eine Bücherei sollen hier unterkommen. Für ein Wohnungsbaugrundstück wird ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben, für eine andere Parzelle ist die Nutzung noch offen. Die denkmalgeschützte alte Kelter wird saniert, hier soll eine Markthalle mit mehreren Ständen und hochwertigem Angebot entstehen, ferner Gastronomie, wahrscheinlich ein Bistro.

Ilsfeld soll nach dem Willen Knödlers zur Vorzeigegemeinde in Sachen Energiewende werden. 30 Millionen Euro erhielt die Gemeinde dazu von der EU. **Bis Ende 2017 sollen Strom und Wärme für alle kommunalen Liegenschaften und die Straßenbeleuchtung selbst erzeugt werden.**

## Aus dem Abwasser wird Wärme gewonnen

**Seit zwei Jahren wird ein Nahwärmenetz aufgebaut.** Dazu wird Energie aus dem 16,5 Grad warmen Abwasser der Haushalte und der Unternehmen gewonnen. Etwa 120 Haushalte, plus das Rathaus, die Kirche, Schule und Sporthalle sind schon am Netz. Mit einem weiteren Holzschmelzeheizwerk soll erreicht werden, dass 80 Prozent der verbrauchten Energie regenerativ sind.

## Bürgerbus und bald eigenes Carsharingangebot

Da die großen Carsharinganbieter kein Interesse an Ilsfeld haben, will der Bürgermeister ein eigenes Projekt mit Elektroautos aufbauen. **Es ist daran gedacht, dass für den Anfang eventuell kommunale Fahrzeuge eingesetzt werden, die abends oder am Wochenende nicht benötigt werden.** Seit dem 1. April gibt es einen kommunalen Bürgerbus, der auch in den Teilorten verkehrt und die Menschen bis zu ihrer Haustüre bringt. ■

## PÜNKTLICH GELANDET.



Flugfeld  
Böblingen/Sindelfingen

Seit 2002 beplant, ab 2007 bebaut, heute bereits über 50 % verkauft  
– 20 % der rund 41 Hektar Verkaufsfläche sind zudem reserviert –  
das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ist bei Unternehmern mit Weitsicht gefragt.

Landen auch Sie – in einem der größten  
Stadtentwicklungsquartiere Süddeutschlands.

www.flugfeld.info