

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG: In der ehemaligen Vitos-Klinik entstehen 130 Wohnungen / Immobiliendialog

Alter Standort bekommt eine neue Nutzung

HEPPENHEIM/BERGSTRASSE. Innenentwicklung vor Außenentwicklung: klingt gut. Doch durch begrenzten Raum für Neubauten müssen viele Kommunen auf die Nutzung von Brachflächen und wenig genutzte Gebäude zurückgreifen. Die sind aber nicht nur unwirtschaftlich, sondern auch riskant. Denn man weiß nie, was beim Umbau "gebrauchter" Immobilien ans Tageslicht kommt.

Die ehemalige Vitos-Klinik im Süden Heppenheim ist so ein Fall. Die Terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft aus Nürnberg investiert 30 Millionen Euro, um dort 180 private Wohnungen zu bauen. Ziel ist der Erhalt des Gebäudes sowie eine "dauerhafte und sinnvolle Nutzung eines schutzwürdigen Kulturdenkmals", wie Terraplan-Geschäftsführer Erik Roßnagel beim 35. Immobiliendialog Rhein-Neckar vor Ort erklärte. Die Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) hatte das Treffen für Makler, Bauunternehmer und Projektentwickler gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Bergstraße organisiert.

Nach einer Führung über das Areal, das vom Landeswohlfahrtsverband Hessen veräußert worden war, erläuterte Roßnagel vor über einhundert Teilnehmern im Café am Eckweg die Motivation und Herausforderungen des Millionenprojekts, bei dem es natürlich auch ums Geldverdienen geht. Doch bis es ans Verkaufen geht, komme es darauf an, ein stabiles Konzept zu entwickeln, um Risiken zu minimieren und das wirtschaftliche Potenzial klar zu definieren. Dafür müsse man, so Roßnagel, alle relevanten Interessensgruppen einbeziehen: Denkmalschutz, Bauherren, Nutzer und Vermarkter.

Zuerst werde jedes Projekt - so auch die Heppenheimer Klinik - durch einen Bauhistoriker bewertet. Dieser Plan sei dann die Grundlage für die Sanierung, Umnutzung und Vermarktung der neuen Einheiten.

In Heppenheim sind die neuen Eigentümer auf etliche architektonische Details gestoßen, die es zu lösen gab. Zum Beispiel der lange Flur im südlichen Trakt, der den künftigen Wohnungen eine tragende Wand in den Weg stellt. Die Lösung: zwei doppelte Maisonette-Varianten, durch die der bauliche Eingriff minimiert werden kann. Passgenaue Umbaukonzepte sind laut Investor die Basis für eine erfolgreiche Vermarktung, die im Falle einer ehemaligen psychiatrischen Klinik ohnehin keine leichte Übung sei: "Für das Marketing eine eher schwierige Voraussetzung", so Erik Roßnagel über die Vergangenheit des Komplexes.

Das Heidelberger Unternehmen Re2area hat sich auf die Revitalisierung von alten Industriestandorten, verlassenen militärischen Liegenschaften und mit Altlasten belastete Flächen spezialisiert. "Es geht darum, das Potenzial eines Standorts zu erkennen und es mit neuem Leben zu füllen", so Prokurist Dr. Axel Seemann in Heppenheim. Oftmals verbergen sich die wahren Werte einer Immobilie hinter einer maroden Fassade. Aus vermeintlich hoffnungslosen Fällen seien schon häufig wirtschaftliche Projekte gewachsen, die in den Bestand integriert wurden und damit den Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfüllt haben.

Der Heppenheimer Bürgermeister Rainer Burelbach ist zuversichtlich, dass auf dem parkähnlichen Areal etwas Besonderes entstehen wird. Auch WFB-Geschäftsführer Dr. Matthias Zürker beobachtet das Projekt mit Wohlwollen: "Das passt nach Heppenheim und in die Region." *tr*