

Neckarstadt-Ost: Im früheren Bürohaus der GBG am Ulmenweg entstehen barrierefreie Wohnungen und Arztpraxen

Der Umbau beginnt im Mai

Von unserem Redaktionsmitglied
Peter W. Ragge

Bis Herbst 2019 sollen im früheren Bürogebäude der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft barrierefreie Mietwohnungen, Arztpraxen und eine Apotheke entstehen. „Wir wollen im Mai mit der Entkernung des Hauses starten“, kündigte Egon Scheuermann von der Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsgesellschaft Boxheimer und Scheuermann an, als er im Bezirksbeirat Neckarstadt-Ost im Melanchthonsaal seine Pläne vorstellte. Er rechnet mit 15 Monaten Bauzeit.

Die Mannheimer Firma Boxheimer und Scheuermann ist, wie der Inhaber Egon Scheuermann sagte, „seit einigen Wochen“ Eigentümer des Bürotrakts am Ulmenweg, nachdem die GBG ihre langjährige Zentrale im September 2017 räumte und einen Neubau am Leonieweg im Centro Verde bezog. Scheuermann, der schon viele Projekte in Mannheimer Stadtteilen erfolgreich realisierte, beauftragte Jürgen Löffler vom Architekturbüro GJL Grube Jakel Löffler mit der Planung.

Mehr Mediziner gewünscht

Nach Angaben von Scheuermann bleibt von dem bisherigen GBG-Sitz „nur der nackte Rohbau stehen“. Das Gebäude werde „total entkern“, sei aber statisch intakt und „eignet sich ideal für Wohnungen“. Beibehalten werde er den „Erschließungskern“, also den Bereich mit den Treppen und den Fahrstühlen. „Das haben wir in einem Topzustand übernommen, das Gebäude ist in einem gepflegten Zustand“, sagte Scheuermann. Auch eine großflächige Betonsanierung, nach der CDU-Bezirksbeirätin Roswitha Henz-Best fragte, sei nicht nötig.

Das bisherige optische Erscheinungsbild des Hauses bleibe nach den Worten des Architekten Jürgen Löffler „in etwa erhalten“. Komplett entfernt werden die Beton-Pflanztröge, die sich bisher vor den Bürofensern befinden – aber nicht ersatzlos, im Gegenteil. Deren Stahlbetonträger will Löffler als Befestigung für Balkone nutzen, die jede Wohnung erhält. Dafür vorgesehen sei „ein leichtes Geländer aus Edelstahlgeflecht“, so der Architekt. Zur Optik gab der Gestaltungsbeirat dem Investor in der vergangenen Woche noch einige Empfehlungen, „die wir



Balkone statt Pflanzkübel aus Beton vor den Fenstern: So soll das bisherige GBG-Verwaltungsgebäude im Ulmenweg nach dem Umbau zu einem Wohnhaus aussehen.

BILD: GJL FREIE ARCHITECTEN

problemlos in das Konzept einbauen können“, wie er versicherte.

Durch die bisherige Büronutzung werden die Wohnungen hohe Decken haben. „Eine lichte Höhe von 3,50 Metern, das ist einmalig, wo gibt es das heute noch“, erklärte Scheuermann. Geplant sind Zwei-Zimmer-Wohnungen von 60 Quadratmetern sowie Drei-Zimmer-Wohnungen von 80 bis 85 Quadratmetern Fläche. Noch offen ist jedoch die Zahl der Wohnungen. Scheuermann nannte im Bezirksbeirat die Zahl 48 – doch letztlich hängt dies davon ab, was im ersten Obergeschoss passieren wird.

Derzeit sehen die Pläne von Scheuermann im Erdgeschoss außer der Apotheke, wohin die bisherige Apotheke aus dem benachbarten Einkaufszentrum zieht, zwei Arztpraxen im Erdgeschoss vor. Scheuermann würde gerne im ersten Obergeschoss drei weitere Facharztpraxen ansiedeln. „Die Neckarstadt-

Ost wird größer“, verwies er auf die Baugebiete Centro Verde sowie die Turley-Kaserne, „der Bedarf wird da sein“, erklärte er. Bislang habe die Kassenärztliche Vereinigung aber nur zugestimmt, dass zwei bereits im Stadtteil befindliche Mediziner neue Räume bei ihm beziehen – Neuansiedlungen jedoch nicht genehmigt. „Ich darf keine Fremden ansiedeln“, bedauerte der Investor.

Miethöhe umstritten

Voraussetzung dafür ist ein sogenannter „freier Arztsitz“, worüber allein sogenannte Zulassungsausschüsse als Gremium der Selbstverwaltung mit Vertretern der Ärzteschaft als auch der Krankenkassen entscheiden. Scheuermann appellierte daher in der Sitzung des Bezirksbeirates an die Politiker, ihm da zu helfen: „Da brauchen wir Ihre Unterstützung!“, sagte der Investor. „Da werden wir sie gerne unterstützen“, fasste Reinhold Götz, SPD-

Stadtrat und Sitzungsleiter, die einhellige Meinung in dem Gremium zusammen.

Zugleich bat Stadtrat Götz aber wiederum auch Scheuermann, „darüber nachzudenken, bei einem Teil der Wohnungen das Mietniveau abzusenken“. Bisher sind Wohnungen von „gehobenem Niveau“, so der Projektentwickler, geplant, „die kosten sicher nicht unter zehn Euro pro Quadratmeter, das ist die derzeitige Kalkulation, das brauchen sie auch bei diesem Standard“, erklärte er. Üblich seien eigentlich sogar zwölf Euro – was den Bezirksbeiräten zu hoch erschien.

„Betreutes Wohnen“ oder eine feste Pflegestation sind derzeit nicht vorgesehen. Scheuermann kündigte jedoch an, wenn die Hälfte der Mieter feststehe, mit diesen zu sprechen. „Vielleicht finden wir dann einen Anbieter, bei dem man bestimmte Dienstleistungen abrufen kann“, sagte er.