

17.12.2021

Gemeinsame Pressemitteilung der Partner

Kanzlei Wangler, Diringer & Scheidel, volksbau Architekten und Stuttgarter Retail Group

Geschäftshaus am Europaplatz wird revitalisiert

Neugestaltung der Fassade und 8.000 m² rundum modernisierte Bestandsfläche

- Die Immobilie in der Karlsruher Kaiserstraße 146 -148 verfügt über insgesamt ca. 13.000m² Gewerbefläche.
- Das in den 50er-Jahren ursprünglich als Kaufhaus Schneider errichtete Gebäude befindet sich seit 2011 im Eigentum von Investoren.
- DIRINGER & SCHEIDEL ist für die Projektsteuerung, Beratung, Konzeptentwicklung sowie für die planerische und bauliche Umsetzung der Flächen verantwortlich.
- Bis Herbst 2022 werden von der Gesamtfläche anteilig rund 8.000m² vollständig um- und neu ausgebaut sowie die Fassade grundlegend verändert.
- Die Bestandsmieter Woolworth, Jonny M. und Phoenix Games bleiben.
- Fast 75 Prozent der Umbauflächen sind bereits an dm-Drogeriemarkt, die Indoor-Boulderhallen Gruppe Boulderwelt, Katz der Bäcker und einen Medizindienstleister vermietet.

Statt Make up ein nachhaltiges Making up – so lautet die Maxime für das vielen Karlsruhern noch als Kaufhaus Schneider und späteres Modehaus Breuninger bekannte Geschäftshaus in der Kaiserstraße 146 -148. Die Investoren, vertreten durch die Kanzlei Wangler GmbH & Co. KG aus Karlsruhe (Partner und Geschäftsführer Mario Schorpp & Bernhard Wangler sowie Dipl. Immobilienwirt (DIA) Dominik Leitgeb), haben mit dem Umbau im Bestand die Diringer & Scheidel (D&S) Bauunternehmung GmbH & Co. KG NL Karlsruhe beauftragt. Sie ist Teil der Mannheimer D&S Unternehmensgruppe, die seit Jahrzehnten neben externen Aufträgen auch eigene Großprojekte mit unterschiedlichsten Nutzungen entwickelt, realisiert und vermarktet.

Umbau startete im Sommer 2021

„Unser Auftrag umfasst als Generalübernehmer bei der Gebäudeanlage Kaiserstraße 146 -148 die komplette Projektsteuerung einschließlich Beratung, Flächenkonzeption, die Planungsvergabe und –abwicklung sowie die Realisation der Flächen“, erläutert Bernhard Bauer, Geschäftsführer der Diringer & Scheidel Bauunternehmung. Mit der Fassadenarchitektur und der Flächenplanung wurde das Karlsruher Architekturbüro volksbau architekten von D&S beauftragt.

Im Sommer begannen auf den betroffenen Flächen vom Erdgeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss die umfangreichen Entkernungsarbeiten. Nicht immer eine leichte Zeit für die teils seit über 10 Jahren hier ansässigen Gewerbemieten, die auch in Zukunft bleiben werden: Das Kaufhaus Woolworth, die Phoenix Games Holding GmbH und das Fitnessstudio Jonny M. „Alle drei Unternehmen und ihre Mitarbeitenden haben für unsere Entkernungsarbeiten viel Verständnis aufgebracht, dafür sind wir sehr dankbar. Es zeigt zugleich ihre Verbundenheit mit der Immobilie und ist ein Bekenntnis zum hervorragenden Standort am Europaplatz“, so Bernhard Bauer.

17.12.2021

Gemeinsame Pressemitteilung der Partner

Kanzlei Wangler, Diring & Scheidel, volksbau Architekten und Stuttgarter Retail Group

Standort als alleiniger Faktor für wirtschaftlichen Erfolg zu wenig

Nach Abschluss der U-Strab in der Karlsruher City ist er überzeugt, dass die Kaiserstraße bald wieder zu ihrer alten Attraktivität zurückfindet: „Die Kaiserstraße ist eine Flaniermeile und ihr Herz ist der Europaplatz.“ Dennoch bedingt der wirtschaftliche Erfolg einer Gewerbeimmobilie aus Sicht von Bernhard Bauer mehr als nur einen herausragenden Standort: „Da wäre erst einmal die Erkenntnis, dass sich bisherige Handelskonzepte im Wandel befinden, sich damit aber Chancen für neue ergeben. Zweitens braucht es eine zeitgemäße, im Dialog mit der beeindruckenden städtebaulichen Nachbarschaft förderliche Architektur und eine moderne technische Ausstattung der Mietflächen. Drittens fördern vor allem Konzepte, welche die Synergien auch im eigenen Haus stärken, die Besucherfrequenz und tragen damit zu einer langfristigen Vermietung und zum unternehmerischen Erfolg bei.“

Die Konzeptberatung sowie die Identifikation, Auswahl und Ansprache geeigneter Nutzer wurde durch die Stuttgarter Retail-Group vorgenommen. Die Retail-Group ist spezialisiert auf die Konzeption und Vermietung von Quartiers- und Bestlageneentwicklungen in Baden-Württemberg. Geschäftsführer Falko Streber zu den Aufgaben: „Klassische Großnutzer werden immer seltener. Für die Nutzer liegt das Ziel in der Schaffung attraktiver Flächen, die besonders wirtschaftlich zu betreiben sind. Für den Eigentümer stehen langfristige wirtschaftliche Stabilität und Risikoteilung im Vordergrund.“

Zeitgemäße Architektur im Dialog mit der Nachbarschaft

Was die geplante Fassadenarchitektur des Gebäudes Kaiserstraße 146 -148 angeht, wird deren Veränderung nicht nur für Passanten deutlich wahrnehmbar sein, sondern auch den Mietern eine wirkungsvollere Präsenz ermöglichen. Dabei nimmt sie in ihrer stringenten und zugleich luftigen Gliederung auch den Dialog mit der teils klassizistisch ausgeprägten Architektur der Nachbarschaft charmant auf. Zugleich verabschiedet sie sich damit von ihrer Vergangenheit, wie Matthias Brennfleck, Inhaber des Architekturbüros volksbau Architekten, erläutert. „In den 70-er Jahren sprach man aufgrund der geschlossenen, bronzefarbenen Metallfassade des Kaufhauses Schneider vom 'goldenen Würfel'. Die Fassade war markant und kostspielig, ging aber wenig verantwortungsvoll auf den bedeutenden Stadtraum ein. Sie konnte somit nicht mehr an den Entwurfsgedanken des ursprünglichen Warenhauses anknüpfen. Auch die letzte Fassade aus Faserzement zeigte sich geschlossen und hatte etwas Abweisendes. Wir beschreiten nun in Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen neue Wege und bauen über 80 zusätzliche große Fensterelemente ein. Sie bewirken Transparenz und die Öffnung des Hauses zum Europaplatz hin. Das Gebäude wird somit Teil des Platzes und umgekehrt. Es gibt diesen positiven Impuls an seine Umgebung weiter. Für die Mieter bedeutet dies zugleich eine gesteigerte Wahrnehmung, denn das Einkaufs- oder Sportlerlebnis wird dann auch nach außen sichtbar kommuniziert.“

17.12.2021

Gemeinsame Pressemitteilung der Partner

Kanzlei Wangler, Diringer & Scheidel, volksbau Architekten und Stuttgarter Retail Group

Verändertes Konzept für sich verändernde Lebenswelten

Der krisenfeste Handelsmix, bestehend aus Bäckerei, Drogeriemarkt und in diesem Fall auch das seit Jahren bei seiner Kundschaft beliebte Kaufhaus Woolworth, stellt einen wichtigen Anteil der Immobilie dar. Weitere attraktive Nutzungen wie die Fitness- und Sportanlagen von Jonny M. und die Indoor Boulderhallen Gruppe Boulderwelt sowie ein Medizindienstleister bedienen den großen Themenbereich der Gesundheit.

„Wir sind aufgrund der laufenden Verhandlungen mit Interessenten optimistisch, dass wir auch die letzte freie Gewerbeeinheit in Erd- und Obergeschoss mit ca. 1.900 m² schon sehr bald vermietet bekommen. Hier können künftige Nutzer noch mitgestalten“, so Mario Schorpp von der Kanzlei Wangler als Vertreter der Investoren. Wie positiv die neuen Mieter den Standort der Immobilie am Europaplatz einschätzen, zeigen auch die abgeschlossenen, langfristigen Mietverträge. Insbesondere war es eine Herausforderung, dieses Ergebnis in den vergangenen 18 Monaten zu erzielen. Geplant ist, dass dm-Drogeriemarkt, die Bäckereifiliale Katz, Boulderwelt und der Medizindienstleister sukzessive im Jahr 2022 ihre neuen Räume beziehen.

Vorabankündigung für Medienvertreter: Voraussichtlich Anfang Februar, wenn die Umbauarbeiten weiter fortgeschritten sind, werden die Partner gemeinsam mit den neuen Mietern zu einer Begehung vor Ort einladen, bei der diese ihre Betriebskonzepte ausführlich vorstellen werden.

BILDANGEBOT siehe Folgeseiten



BU: Das Geschäftshaus in der Karlsruher Kaiserstraße 146–148 wird aktuell nachhaltig revitalisiert. Das betrifft auch die Neugestaltung der Fassade. (Bildrechte: volksbau architekten)

17.12.2021

Gemeinsame Pressemitteilung der Partner

Kanzlei Wangler, Diring & Scheidel, volksbau Architekten und Stuttgarter Retail Group



BU: Das revitalisierte Geschäftshaus mit neu gestalteter Fassade aus Sicht der Kaiserstraße
(Bildrechte Rendering: volksbau architekten)



BU: Blick auf das Gebäude aus der Karlstraße: Insgesamt über 80 große Fenster sorgen für viel Licht in den Geschäftsräumen
und eine Architektur, die sich zur Nachbarschaftsbebauung öffnet (Bildrechte Rendering: volksbau Architekten)