

Von hier.
Zum wir.



S]POTLIGHT

Anwohnerinformation | Februar 2021

Status Erschließung

Start Hochbau

Umsetzung Quote

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Nachbarn, liebe Interessierte,
liebe Freunde von SPINELLI,**

zu Beginn eines neuen Jahres – und vor allem nach einem so zehrenden wie 2020 – heißt es ja oft: alles auf Anfang. Glücklicherweise können wir auf SPINELLI trotz aller widrigen Umstände sagen: weiter im Takt. Bei der Entwicklung des neuen Quartiers sind wir nach wie vor auf Spur. Die Erschließungsarbeiten laufen wie vorgesehen, die erschlossenen Baufelder übergeben wir sukzessive an die Investoren, die wir Ihnen ab dieser SPOTLIGHT-Ausgabe ebenso sukzessive vorstellen. Bald werden Kräne das Bild von SPINELLI prägen. 2021 wird das Jahr großer Veränderungen, in dessen Verlauf die Struktur und die Gestaltung des künftigen Viertels mehr und mehr sichtbar wird. Auch auf dem angrenzenden BUGA-Gelände geht es mit Riesenschritten voran. Wir freuen uns, dass Sie uns auf diesem Weg begleiten.

**Bis zum nächsten Wiedersehen oder
Wiederlesen! Geben Sie auf sich Acht!**

Ihr SPINELLI Team der MWSP

Status SPINELLI: Das passiert gerade auf der Fläche

Weiter, weiter, immer weiter. So lautet das Motto im zukünftigen SPINELLI Quartier. Nach wie vor laufen die Erschließungsarbeiten auf Hochtouren, die Bagger schieben sich Stück für Stück die Anna-Sammet-Straße entlang. Aktuell zieht die MVV die Kabel für das Stromnetz, nachdem die Wasser- und Fernwärmeleitungen bereits hergestellt sind. Vom Quartiersplatz aus wird am Straßenunterbau gearbeitet – hier kommt der vor Ort aufbereitete Recyclingbeton zum Einsatz. Mitte Februar starten die Asphaltarbeiten. Wir sind zuversichtlich, den Zwischenausbau für die Hochbauphase rechtzeitig fertigstellen zu können.



Glasfasernetzarbeiten in den Endzügen
© Annette Mück/MWSP

Vorstellung Investoren

Sie bauen SPINELLI

Die Investoren und Projektentwickler des 1. Bauabschnitts haben das Expertengremium, das klare Empfehlungen zur Grundstücksvergabe auf SPINELLI ausspricht, mit ihren Konzepten überzeugt. Die geplanten Bauvorhaben stellen wir hier nach und nach vor.

Anundo



Mit einem innovativen Wohnmodell aus privaten Wohnungen, lebendiger Gemeinschaft und vielfältigen gemeinschaftlich genutzten Flächen für Haus- und Quartiersbewohner hat der Heidelberger Projektentwickler Anundo das Vergabegremium überzeugt. Er bebaut zwei benachbarte Baufelder an der Parkpromenade, Ecke Saarbrücker Straße. Die Gebäude werden eine Klinkerfassade erhalten. Im Erdgeschoss ist ein gastronomisches Angebot geplant, neben den 54 privaten Wohnungen sind gemeinschaftliche Projekträume wie Musik-, Kamin-, Gästezimmer, Sportbereich und Dachterrassen vorgesehen.

www.anundo.de

Vorstellung Investoren

Quartiersmanufaktur



Der Projektsteuerer errichtet zwei Wohngebäude mit insgesamt 46 Wohneinheiten zur Miete auf SPINELLI: ein Eck-Gebäude, das sowohl am Park als auch an der Völklinger Straße liegt, und das benachbarte Wohngebäude, ebenfalls an der Völklinger Straße. Markante Besonderheiten der Bauvorhaben: Das Eckhaus von Völklinger Straße zur Parkpromenade spielt mit den Höhen, während das darüberliegende Gebäude komplett mit einer Holzfassade verkleidet ist.

www.quartiersmanufaktur.de

BPD

BPD Bouwfonds Immobilienentwicklung baut den „Bumerang“ das fünfgeschossige Eckgebäude am südlichen Rand des Quartiersplatzes, das an der Völklinger Straße weitergeführt wird. Hier sind 66 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten geplant.



Außerdem errichtet BPD ein Punkthaus mit 16 Wohneinheiten an der künftigen Parkpromenade. Beide Gebäude werden in Holzhybridbauweise mit Holzfassade errichtet.

www.neubau-spinelli.de

Die interaktive Karte mit den Projekten der einzelnen Investoren finden Sie auf

spinelli-mannheim.com

(→Wohnen →Investoren – 1. Bauabschnitt)

Mit Hochdruck in den Hochbau

Im März beginnt auf SPINELLI die Hochbauphase. Es wird eine Phase, die ihresgleichen sucht: Innerhalb von nur zwei Jahren werden alle 13 Investoren des 1. Bauabschnitts auf der Fläche parallel arbeiten. So stolz wir sind, trotz aller Hürden des vergangenen Jahres alle Baufelder im Zeitplan übergeben zu können, so groß ist auch unser Respekt vor den anstehenden Herausforderungen. Gerade zu Beginn werden die Verbau- und Fundamentarbeiten, wenn Pfähle in den Boden eingebracht und Erdmassen stabilisiert werden, ordentlich Lärm verursachen. Auch im Anschluss wird es mit den Bauarbeiten und dem dazugehörigen Baustellenverkehr tagsüber kaum ruhiger werden.

Wir sind uns darüber im Klaren, dass der Baulärm unseren Nachbar*innen gerade jetzt, wo viele im Homeoffice und Homeschooling und somit auch tagsüber zuhause sind, einiges abverlangen wird. Selbstverständlich sind alle Investoren zur Einhaltung der Ruhezeiten verpflichtet und wir immer ansprechbar, wenn es zu Problemen kommen sollte. Der Baulärm, den eine Großbaustelle wie SPINELLI in einem so straffen Timing mit sich bringt, lässt sich nicht schönreden. Eine gute Nachricht aber gibt es: In der Rekordzeit von zwei Jahren, mit Beginn der BUGA 23, ist der 1. Bauabschnitt geschafft.



Von hier.
Zum wir.



Mannheims neue Mischung: Wohnen für alle

Es ist ein guter Anfang für Mannheims Mieter*innen: mit SPINELLI entsteht das erste Quartier, in dem über das Mannheimer 12-Punkte-Programm das Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau zur Anwendung kommt. Klingt kompliziert, ist aber eigentlich ganz einfach: Alle SPINELLI-Investoren, welche mehr als 10 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau herstellen (ausgenommen als Sonderwohnformen sind hier lediglich studentisches Wohnen und die Wohngruppen), haben sich vertraglich dazu verpflichtet, 30% ihrer Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis anzubieten, der mindestens 30% günstiger ist als die sogenannte örtliche Vergleichsmiete – also der durchschnittliche Quadratmeterpreis, der in Mannheim im Wohnungsneubau verlangt wird. Dabei macht es für den späteren Mietzins keinen Unterschied, ob dieser preisgünstige Wohnraum frei finanziert oder durch ein Wohnungsbauförderprogramm gefördert wird – allein die Einkommensgrenze der künftigen Bewohner*innen ist im frei finanzierten Sektor etwas höher als im geförderten Segment.



Ob die Investoren den preisgünstigen Wohnraum später selbst in ihrem Bestand halten oder an einen neuen Eigentümer verkaufen, spielt für künftige Mieter*innen ebenfalls keine Rolle: Die Preisbindung der einzelnen Wohnungen wird im Grundbuch festgehalten. „Dinglich im Grundbuch gesichert“, nennt man das. Und was im Grundbuch steht, das gilt.

Bus-Vorlaufbetrieb



Nächster Halt: SPINELLI

Wie sollen die Menschen, die ab dem Frühjahr 2023 auf SPINELLI wohnen, eigentlich dort hin und manchmal auch wieder weg kommen? Bei der Planung eines neuen Quartiers spielt der Aspekt des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eine Hauptrolle. SPINELLI ist als autoarmes Quartier konzipiert, daher müssen die Alternativen zum eigenen PKW attraktiv sein. Deshalb soll SPINELLI lieber früher als später ans Stadtbahnnetz angeschlossen werden; momentan arbeiten die Verkehrsexperten noch an der idealen Trassenführung und prüfen alle denkbaren Fördermöglichkeiten.

Bis die Stadtbahn kommt, wird SPINELLI über einen ausgedehnten Bus-Vorlaufbetrieb an den ÖPNV angeschlossen – eine Variante, mit der wir schon auf FRANKLIN sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Noch vor Beginn der Aufsiedlung werden deshalb drei barrierefrei ausgebaute Bushaltestellen auf SPINELLI in Betrieb gehen und kurze Wege zum ÖPNV möglich machen. Geplant ist die Verlängerung der Linie 53 und somit eine Anbindung an das weitere Streckennetz über den Käfertaler Bahnhof. Bitte einsteigen!

Auf dem Weg nach 2023: das BUGA Gelände

Noch zwei Jahre: Die Entwicklung des SPINELLI Quartiers ist eng verbunden mit der Entwicklung der BUGA 23 in Mannheim. Zum einen natürlich, weil der 1. Bauabschnitt auf SPINELLI mit Eröffnung der Bundesgartenschau am 14. April 2023 abgeschlossen sein muss. zum anderen aber – und das kann man sich gar nicht oft genug vergegenwärtigen –, weil das BUGA Gelände ab 2024 den Bewohner*innen von Käfertal-Süd und allen Mannheimer*innen als große, öffentliche Parkfläche erhalten bleibt!



BUGA23 Panoramasteg und Augewässer

© Rendering: RMP Lenzen

Die Vorbereitungen für die Bundesgartenschau laufen auf Hochtouren. Den Abriss der alten Lagerhallen und die Entsiegelung der asphaltierten Flächen hatten wir, die MWSP, zum Teil übernommen, insgesamt sind 62 Hektar von Beton und Pflastersteinen befreit. Auf dem riesigen Areal werden gewaltige Erdmassen bewegt, die Fläche nach den Plänen der Landschaftsarchitekten modelliert und für die Pflanzungen vorbereitet. Im Frühjahr beginnen die Arbeiten am 81 Meter langen und rund 11 Meter hohen Panoramasteg, der über das künftige Augewässer ragen wird. Die Experimentierfelder sollen später im Jahr angelegt, der Fledermaus-Turm in der Feudenheimer Au aufgestellt werden. Bereits Ende Februar starten im Bereich der Parkschale Käfertal die Pflanzungen von 400 Bäumen – von der Rüdesheimer Straße geht es auf einer Länge von 1,4 Kilometern Baum für Baum in Richtung Osten.

B-Plan Quartierszentrum



Das Herz von SPINELLI

Ein weiterer wichtiger Meilenstein für SPINELLI: Der Mannheimer Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 den Bebauungsplan für das „Quartierszentrum Anna-Sammet-Straße“ verabschiedet! Damit ist der Rahmen gesetzt, in dem die Akteure das Zentrum von SPINELLI planen und bauen können. Auf dem Grundstück an der Dürkheimer Straße wird ein Quartierszentrum entstehen, in dem sich alteingesessene Käfertaler und neue Bewohner*innen begegnen können. Direkt am künftigen Quartierplatz entsteht Raum für einen Lebensmittel-Vollsortimenter und weitere „nahversorgungsrelevante Nutzungen“ – das können eine Bäckereifiliale, eine Apotheke, ein Blumenladen oder auch ein Zeitungskiosk sein. Auch eine fünfzügige Kindertagesstätte wird im Quartierszentrum einziehen, neuer Wohnraum ist in den Gebäuden ebenfalls vorgesehen. Durch die kompakte Bauweise des Quartierszentrums, das auch das geographische Zentrum des Gesamtquartiers und der bestehenden Wohnbebauung bildet, sind kurze Wege für Anwohner*innen und Nachbar*innen von SPINELLI garantiert. Wir freuen uns auf eine neue, attraktive Mitte für Käfertal-Süd.

TIPP

Die interaktive Quartierskarte ist online! Ab sofort finden Sie weitere Informationen zum 1. Bauabschnitt unter: spinelli-mannheim.com/quartier

Unsere Zahl des Monats:

Etwa 400
Stellplätze

werden in der zentralen
Quartiersgarage entstehen.

Mehr Informationen und die
Anmeldung zum Newsletter
finden Sie auf
spinelli-mannheim.com



MWSP**MANNHEIM**²

MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP)
Leoniweg 2
68167 Mannheim