

Offenbacher WIRTSCHAFT

Das Magazin der Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main für die Region



Hotel, Kita, Schule, Wohnraum und unterschiedliche Unternehmen

Ein besonderer Mikrokosmos

Mitten im Grünen, nahe der Heusenstammer Innenstadt, stand ein großer Gebäudekomplex lange leer. 2022 hat die Allegron Group aus Bad Ems das einstige Schulungszentrum der Telekom gekauft und erweckt es zu neuem Leben.



Fotos: Allegron Group

Viel Raum für Unternehmen und Institutionen – der Campus Heusenstamm.

Die Allegron Group ist eine 1991 gegründete, inhabergeführte und deutschlandweit tätige Immobiliengesellschaft. Sie ist auf die exklusive Neugestaltung und Betreuung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bestandsimmobilien spezialisiert. Geschäftsführer Bernd Dillmann berichtet, welches Potenzial er im Campus Heusenstamm sieht und wie weit das Projekt gediehen ist.

Viele Unternehmen arbeiten schon am Campus Heusenstamm. Gleichzeitig sind noch Sanierungs- und Umbauarbeiten im Gang. Wer sind Ihre Mieter?

Der Campus ist zu fast 100 Prozent vertraglich vermietet. Wir haben ihn unter vollem Risiko gekauft. Der ursprüngliche Bebauungsplan ließ nur eine Büronutzung zu. Das ist bei dieser Immobilie mit rund 50.000 Quadratmetern völlig illusorisch. 2.000 oder 3.000 Quadratmeter kann man als Büros vermieten. Um den Rest anders nutzen zu können, musste der Bebauungsplan geändert werden. Das dauert in Deutschland sonst zwischen einem und vier Jahren. Wir haben es mit Bürgermeister Ball und den Bewilligungsgremien in Stadt und Kreis in neun Monaten geschafft.

Im Hochhaus entsteht vom Erdgeschoss bis in den vierten Stock ein Hotel mit 132 Zimmern. In den Etagen fünf bis zehn wird die Caritas Senioren 140 Wohnungen für betreutes Wohnen anbieten. Im zwölften bis 14. Stock sind Büros. Der Gebäudeteil unterhalb des Hochhauses, der einem Flugzeughangar ähnelt, ist ideal für Büronutzer mit Bedarf an Showrooms oder großflächigen, hellen Räumen. Zwei „Würfel“ im Flachdachbereich hat der Arbeiter Samariter Bund (ASB) vollständig für eine Kita mit sieben Gruppen und die internationale Erasmus-Grundschule gemietet. In einem weiteren Gebäude richtet die Caritas ein vollstationäres Pflegeheim mit 87 Plätzen ein sowie eine Großküche, die Caritas-Einrichtungen im ganzen Umland und am Standort versorgt. Auf den begrünten Flachdachbauten errichten wir 42 kleine Einfamilienhäuser mit Gartenanteilen. Die Mieter werden in die Baumspitzen hineingucken. Das wird das Sahnehäubchen für den Campus.

Wann sollen alle Arbeiten abgeschlossen sein?

Der gesamte Campus wird im Frühjahr 2024 vollständig umgebaut, vermietet und bezogen sein.

Der Campus Heusenstamm galt als problematische Immobilie. Was hat Sie bewogen, das Objekt dennoch zu entwickeln?

Es ist natürlich erstaunlich, dass eine Firma aus Bad Ems ein solches Objekt entwickeln darf. Dass in Frankfurt und Offenbach, wo es viele Immobilienspezialisten gibt, keiner bereit war, das zu machen, spricht dafür, dass die Immobilie als schwierig angesehen wird. Aber genau das ist immer unser Geschäftsmodell. Wir kaufen – wie gesagt – mit vollem Risiko, mit der Zuversicht, dass wir das hinbekommen. Das geht nur mit entsprechender Erfahrung. Und warum Heusenstamm? Weil wir in zehn Minuten in Offenbach, in 20 Minuten in Frankfurt und dazu im Grünen sind. Weil wir die S-Bahn direkt auf dem Gelände haben. Das sind wichtige Voraussetzungen, und natürlich kaufen wir Objekte nur, wenn sie günstig sind. All das ist bei dem schönen Campus zusammengekommen.

Was bedeutet der zu neuem Leben erweckte Campus Heusenstamm für die Stadt und die Region?

Einmal hat Heusenstamm vermieden, dass hier ein Lost Place mit allen negativen Begleiterscheinungen entsteht. Zum anderen hat die Stadt die Chance genutzt, einen Magneten mitzugestalten, an dem Kitaplätze und eine internationale Schule mit Renommee geschaffen werden. Bürgermeister Ball hat oft gesagt, dass er sich ein weiteres Hotel wünscht. Das bekommt Heusenstamm jetzt. Hier entsteht ein besonderer Mikrokosmos. Das hat zum Beispiel die Caritas überzeugt, einen Mietvertrag über 20 Jahre abzuschließen. Hier sind alte Menschen noch ins reale Leben eingebunden. Sie sehen Eltern, die ihre Kinder zur Kita bringen, einen Hotelgast mit seinem Koffer oder die Mitarbeiterin eines Unternehmens, die ins Büro geht. Ein solches Mehrgenerationenviertel ist ein Riesengewinn für Heusenstamm.

Ist die Allegron Group offen für weitere Objekte dieser Art?

Jederzeit! Wir haben uns auch schon in Dreieich oder Rüsselsheim engagiert. Wobei, so etwas Großes wie den Campus gibt es nicht alle Tage.

Die Fragen stellte Birgit Arens, IHK Offenbach am Main

<https://campusheusenstamm.de>
www.allegron.de



Bernd Dillmann ist der Geschäftsführer der Allegron Group, die bestehende Immobilien neu gestaltet und betreut.

Reichlich Platz für gute Ideen!

STADT HEUSENSTAMM
ZU HAUSE IM LEBEN

CAMPUS HEUSENSTAMM
GEWERBEGBEIT OST 1
GEWERBEGBEIT OST 2
GEWERBEGBEIT OST 3
GEWERBEGBEIT SÜD
PROJEKTENTWICKLUNG FERNMELDEZEUGAMT
PROJEKTENTWICKLUNG BRÜCKENBAUHOF

Interesse, Fragen, Ideen? Nehmen Sie Kontakt zu uns auf!
Magistrat der Stadt Heusenstamm Im Herrngarten 1 | 63150 Heusenstamm
Juliane Prokasky / Wirtschaftsförderung
T: 06104 607-1013 | wirtschaft@heusenstamm.de | heusenstamm.de

Ideal für Austausch und neue Arbeitsweisen

Hinter jeder Glastür eine eigene Welt

Ein Merkmal des Campus Heusenstamm ist die Vielfalt an unterschiedlichen Unternehmen, die dort zusammentreffen.

In den Gebäuden gibt es Flächen für völlig unterschiedliche Ansprüche. Viele Mieter haben sich schon eingerichtet und die Arbeit aufgenommen. Wie sie zukünftig neben- und miteinander arbeiten und voneinander profitieren, wird spannend.

Yoga mit Fernblick

Aus den Fenstern des Yogastudios im 12. Stock schweift der Blick über dichte Baumwipfel bis zum Horizont. Anfang des Jahres hat Yogalehrerin Sophia Jäger die hellen Räume bezogen. „Es ist eine ganz eigene Atmosphäre im Yogastudio. Yoga in einer Turnhalle oder im Fitnessstudio zu machen ist völlig anders. Es geht nicht nur um Sport, sondern darum, zu entschleunigen, zu sich zu finden und einen Ort der Ruhe zu haben“, sagt die gebürtige Heusenstammerin. Sie will einen ansprechenden Gemeinschaftsort für die Menschen in der Stadt etablieren und setzt ganz auf Präsenz. „Durch das Zusammensein entsteht eine schöne Energie. Außerdem gehe ich gerne zu den Schülerinnen und Schülern und richte sie aus“, erklärt sie. Sie hat weitere Yogalehrerinnen ins Boot geholt. „Wir bieten unterschiedliche Yoga-Stile wie Hatha Yoga, Vinyasa Yoga oder Orthopädisches Yoga

und haben zum Beispiel Kurse für Männer, Mütter oder Menschen, die sich in ihrer Mittagspause bewegen möchten. Derzeit testen wir, welche Angebote und Uhrzeiten am besten angenommen werden.“ Auch Workshops oder Outdoor-Yoga sind bereits geplant. Die Vielfalt am Standort fasziniert sie: „Hinter jeder Glastür liegt eine eigene Welt. Aber natürlich ist auch die Lage unvergleichlich – ruhig, gut erreichbar und vor allem mitten im Grünen.“

www.rheinmainyoga.de

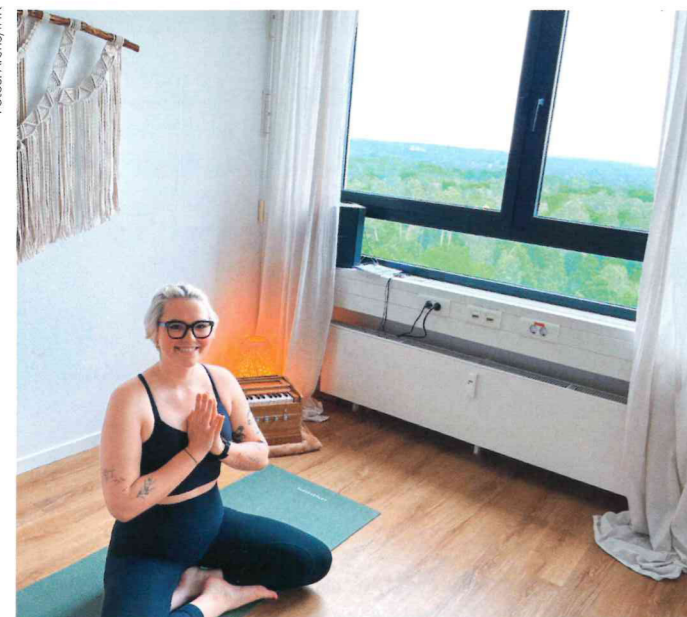
Speziallösungen für die Medizintechnik

2021 ist die Reinhard Feinmechanik GmbH in eines der Flachdachgebäude gezogen. Helmut Reinhard und sein vierköpfiges Team sind darauf spezialisiert, Problemlösungen für die Medizintechnik zu finden. „Mit einem Pharmaunternehmen haben wir eine künstliche Herzklappe entwickelt. Unsere Präzisionswerkzeuge nutzen Ärzte beispielsweise, um Kreuzbänder zu rekonstruieren. Sie sind im engen Austausch mit Orthopäden entstanden. Unsere Stärke ist, dass wir interdisziplinär tätig sind und uns intensiv in unterschiedliche Themen einarbeiten“, erklärt er. Der Maschinenbauingenieur hat sich 1985 mit einer Firmenübernahme in Offenbach selbstständig gemacht und war von 1993 bis zum Umzug nach Heusenstamm in Dietzenbach ansässig. Inzwischen hat er das Unternehmen umstrukturiert und lässt extern fertigen. „Hier haben wir einen ruhigen Standort mit guter Infrastruktur“, lobt der Unternehmer den Campus Heusenstamm. „Wir haben im Medizintechnik-Bereich noch einiges vor“, steht für ihn fest.

www.reinhard-feinmechanik.de

Lebenswerte Arbeitswelten

Seit Januar 2022 arbeitet Lena Schmidtke in der Dependence des Kreativ Büros Rödermark, das Geschäftsräume plant und einrichtet. „Vom Rohbau bis zum fertigen Objekt, vom Bodenbelag bis zu hochwertigen Büromöbeln und Deko beraten und gestalten wir. Wir berücksichtigen dabei unter anderem Akustik, Beleuchtung, Raumklima und Nachhaltigkeit“, erklärt sie. „Darauf legen die Kunden gerade hier in den Gebäuden großen Wert.“ Für das Softwarebüro Zauner GmbH & Co. KG hat ihr Team im Campus unter anderem ein weitläufiges Großraumbüro mit Empfang, Arbeitsplätzen und Pausenbereich ausgestattet. Obwohl es keine Türen gibt, stören sich die Mitarbeiterinnen und



Wer zu Sophia Jäger ins Yogastudio Rheinmainyoga kommt, genießt einen grandiosen Ausblick.



Lena Schmidtke hat ihr Büro im Campus und betreut dort Kunden wie das Softwarebüro Zauner.

Mitarbeiter nicht, denn schalldämmende Böden, Decken, Raumteiler und Dekorationselemente schlucken Geräusche bestmöglich. „Wir haben auch den Kontakt zu dem Klimaanlagehersteller hergestellt, der im Campus eingezogen ist. Hier ist viel Kollaboration möglich. Ich freue mich darauf, wenn alle Mieter da sind. Das wird eine tolle Gemeinschaft“, ist sie überzeugt.

www.kreativ-buero-gmbh.de

„Das Richtige für uns“

„Eine neue Büroräumlichkeit zu suchen, war eine relativ spontane Idee. Unser altes Büro hat viel symbolisiert, das nicht mehr zu uns als Unternehmen gepasst hat: niedrige Decken, wenig Luft nach oben, wenig Bewegungsfreiraum, „Einzelkämpfer“ in kleinen Einzelbüros“,



Autorin
Birgit Arens
Telefon 069 8207-248
arens@offenbach.ihk.de

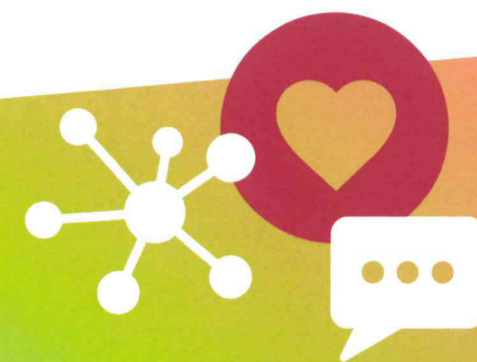
sagt Gerhard Mairhofer, Geschäftsführer des Softwarebüros Zauner. Das Unternehmen wurde vor 20 Jahren gegründet und hilft Kunden mit seinen Softwarelösungen, die Effizienz ihrer Fuhrparks zu steigern. „Das weitläufige Gelände in Kombination mit dem offenen Grundriss des Büros und den großen Fensterflächen hat sich schnell als das Richtige für uns herausgestellt. Im September 2022 haben wir es hochhoffiziell eröffnet. Die gute Erreichbarkeit aus Frankfurt erleichtert uns die Suche nach Fachkräften. Das Areal wissen wir sehr zu schätzen: Ob es darum geht, eine Besprechung auf die Terrasse zu verlegen oder bei einem Thema einfach einen Spaziergang im Park zu machen – der Campus gibt uns neue Arbeitsmöglichkeiten. Außerdem ist unser neuer Standort optimal für Firmenfeiern. Zu Weihnachten haben wir uns einen Foodtruck auf die Terrasse bestellt. Das Büro soll ein Ort werden, an dem sich Menschen treffen, austauschen, gemeinsam Lösungen für Probleme finden und gerne zur Arbeit kommen – gerade nach der langen Zeit im Homeoffice. Wir wünschen uns, dass sich weitere Unternehmen für den Campus entscheiden. Wer weiß, was wir voneinander lernen. Auch hier glauben wir, dass Austausch viel bewegen kann“, erklärt er.

<https://zauner.software>

ballcom
DIGITAL PUBLIC RELATIONS

Mit Herz, Humor
und Verstand.

**Wir kommunizieren für Sie.
In der Region UND der
Medienlandschaft.**



www.ballcom.de