

LEIPZIG

Neuanfang beim Schrödterhaus

Mehrere Jahre lang stand das Schrödterhaus in der Leipziger Innenstadt fast leer. Weder der Deutschen Bank noch Fortress gelang es, das aus einem Alt- und einem Neubauteil bestehende Gebäude mit Leben zu füllen. Die Squadra Immobilien, Frankfurt am Main, wagt nun einen neuen Anlauf. Um Mieter zu finden, lässt sie das Gebäude erst einmal gründlich umbauen.

Die Lage am Neumarkt/Magazingasse ist ohne Zweifel gut. Die Hauptgebäude der Leipziger Universität und die Fußgängerzone Grimmaische Straße sind gleich um die Ecke und das Karstadt-Kaufhaus schräg gegenüber am Neumarkt. Trotzdem ließen sich die Büro- und Einzelhandelsflächen im Schrödterhaus in der Vergangenheit nicht gut vermarkten. Eine der Ursachen war die wenig gelungene Architektur des Anfang der 1990er Jahre errichteten Neubaus, ein weiterer Grund die unattraktive Passage.

Beides soll sich jetzt ändern. Seit einigen Monaten wird das Schrödterhaus von Grund auf neu gestaltet. Der Neubauteil bekommt eine ansprechende Fassade und die Passage wird kurzerhand in den attraktiven Altbau verlegt. Ein heller Durchgang soll künftig vom Neumarkt zur Magazingasse führen und an die Passagen-Tradition der Leipziger Handelshäuser anknüpfen.

Als Handelshaus wurde auch das nach dem Tuchmacher Schrödter benannte Eckgebäude errichtet. Es entstand 1912 bis 1913 nach den Entwürfen des Architekten Emil Franz Hänsel und ist mit seiner großzügigen halbrunden Dachgaube und dem kleinen Türmchen ein echtes Schmuckstück. "Das Türmchen ist einer der höchsten Aussichtspunkte der Stadt und bietet einen hervorragenden Blick über Leipzig", sagt Sascha Becker, Geschäftsführer des Projektent-

wicklers und Asset-Managers R-Quadrat, Frankfurt am Main, der das Schrödterhaus im Auftrag von Squadra Immobilien in ein profitables Objekt verwandeln soll.

Eine Dachlounge für alle Mieter

Eines der Pfunde, mit denen Becker bei der Neupositionierung wuchern will, sind die attraktiven Flächen im Dachgeschoss. Statt sie als Büro zu vermieten, ist dort ein Besprechungsbereich mit Lounge-Charakter geplant, den alle Mieter nutzen können. Über ein Online-Tool können die beiden dort vorgesehenen Konferenzräume gebucht werden. Kosten entstehen nur dann, wenn das jedem Mieter zustehende Kontingent aufgebraucht ist. Wie groß der jeweilige Anteil ist, wird auf Basis der insgesamt von einem Mieter angemieteten Fläche im Schrödterhaus errechnet. Übrigens können auch Externe die Dachlounge buchen, denn nur die Hälfte der Zeit sind die Räumlichkeiten fest für die Mieter reserviert.

Um das Schrödterhaus zu füllen, hat Asset-Manager Becker außerdem ein Grundrisskonzept entwickeln lassen, das einen flexiblen Flächenzuschnitt ermöglicht. Büros werden ab einer Größe von 150 m² vermietet: "Eine kleinteilige Vermietung ist auch günstiger, was die Risikoverteilung angeht", sagt Becker. Bis zu fünf Mieteinheiten sind pro Stockwerk möglich. Wie die Büros gestaltet werden können, zeigt eine

Musteretage im ersten Stock. Ausgebaut werden die Räume nach den Wünschen der zukünftigen Nutzer, die für 8,75 Euro/m² Grundmiete ein Büro im Schrödterhaus mieten können. Hinzu kommen Betriebskosten von 2,50 bis 2,70 Euro/m². Extras bei der Ausstattung schlagen gesondert zu Buche.

Insgesamt stehen 9.000 m² Nutzfläche im Schrödterhaus zur Verfügung, davon etwa 1.200 m² für Geschäfte im Erdgeschoss. Die sind bereits zum Gutteil vermietet: Im Altbau hat das Computerfachgeschäft Gravis seit längerem ein 600 m² großes Ladenlokal angemietet, und vor kurzem unterzeichnete Kids Store einen Vertrag über 266 m² Verkaufsfläche. Besonders stolz ist Becker indes auf den ersten Büromieter. Der von Red Bull finanzierte Fußballverein RB Leipzig wird hier seinen neuen Vereinsitz haben und mietete 250 m² an. Gelingt dem Fünftligisten der geplante Aufstieg in die erste Oberliga, könnten daraus vielleicht eines Tages mehr werden. Doch das ist Zukunftsmusik. Einstweilen gibt sich Becker damit zufrieden, wenn mit der für Mai dieses Jahres geplanten Fertigstellung 50% der Flächen im Schrödterhaus vermietet sind. Das Ziel heißt natürlich Vollvermietung, doch bei 560.000 m² leer stehenden Büroflächen in Leipzig ist das nicht auf die Schnelle erreichbar. (mv)