

Informationsbroschüre



Stadt Kaiserslautern

Gewerbe- und Dienstleistungspark „Europahöhe, Erweiterung 1“

November 2024
Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Hochwertig gestaltete Gewerbe- und Dienstleistungsparks leisten für den Erfolg von Gewerbe- und Wirtschaftsstandorten einen erheblichen Beitrag.

Mit dem Technologie- und Dienstleistungspark „Europahöhe, Erweiterung 1“ am östlichen Stadteingang lässt sich die Entwicklung des IT- und Hightech-Standorts Kaiserslautern erfolgreich weiterführen. Nachdem der PRE-Park, in unmittelbarer Nähe gelegen, nahezu vollständig belegt ist, konnte mit dem Gebiet „Europahöhe, Erweiterung 1“ eine sinnvolle Weiterführung des begonnenen Konzepts vorgenommen werden.

Mit der Realisierung des Gewerbe- und Dienstleistungsparks „Europahöhe, Erweiterung 1“ werden sowohl struktur- als auch wirtschaftspolitische Ziele verfolgt. Vordringlichstes Ziel ist die Ansiedlung von nachhaltigen Betriebskonzepten im genannten Segment verschiedenster Art und Größe. Damit einher geht die Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze.

Durch die Umwandlung von ehemaligem Militärgelände wurde ein städtebaulich untergenutzter Bereich hochwertig neustrukturiert.

Kaiserslautern verfügt u. a. durch seine Universität und die Hochschule, aber auch durch eine Reihe privater Hightech-Unternehmen über geeignete forschungs- und umsetzungsorientierte Einrichtungen, die als Impulsgeber für den Gewebepark fungieren können. Mit der Schaffung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer räumlicher Nähe zum PRE-Park sowie zum Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbereich am Hertelsbrunnenring entstehen für die Wirtschaft in Kaiserslautern Synergieeffekte.

Davon profitieren der gesamte Standort Kaiserslautern sowie die Region Westpfalz.



Ihre Oberbürgermeisterin

Beate Kimmel

Die Neugestaltung ehemaliger Kasernengelände und dabei nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzungsüberlegungen stellen für die Stadtentwicklung eine ganz besondere Herausforderung dar.

Das seit 1992 aus der militärischen Nutzung entlassene Gelände der ehemaligen Holtzendorff- und der Postawy-Kaserne an der Autobahn A6 gehörte zu denjenigen Flächen, die zwar großes Potential für eine Neuentwicklung aufwiesen, bei denen aber zuerst viele Problemstellungen, wie beispielsweise die Altlastenbeseitigung, die Kampfmittelfreiheit und der Lärmschutz zu bewältigen waren.

In Gebieten mit derartigen Problemstellungen zu Beginn der Planung und der damit einhergehend häufig dezentralen Lage besteht potentiell die Gefahr, dass diese Areale durch fehlende Nutzungen und Vandalismus mit der Zeit verwahrlosen. Daher ist das zeitnahe Vorlegen eines Gesamtkonzepts zur nachhaltigen Gebietsentwicklung zwingend erforderlich, um Fehlentwicklungen zu vermeiden und unkontrolliertes Bauen zu verhindern. Im ehemaligen Kasernenareal war somit zur städtebaulichen Lenkung der zukünftig erwünschten Nutzungsoptionen rasches Handeln aller Prozessbeteiligten erforderlich.

Bereits im Jahr 1993 startete die planerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Holtzendorff-Kaserne durch die Erarbeitung von städtebaulichen Entwicklungs-konzepten und dem Einsatz der Instrumente der Bauleitplanung. Die darauf folgende Planung für die Erweiterungsfläche (Europahöhe, Erweiterung 1) begann im Jahr 2006 als Konsequenz der feststellbaren Entwicklungsdynamik und war somit die logische Folge einer äußerst positiven Entwicklung des mittlerweile als PRE-Park bezeichneten Areals.

Die gewählte Entwicklungsrichtung „Technologie“ war und ist für die Universitäts- und Hochschulstadt Kaiserslautern ein folgerichtiger Schritt und ein großer Gewinn auf vielen Ebenen. Es entstand dabei mit dem PRE-Park ein Technologie-Park nach einem Campus-Konzept, in dem sich bis heute eine Vielzahl namhafter Unternehmen mit dem Schwerpunkt im Technologie- bzw. IKT-Bereich angesiedelt haben.

Das Gebiet des PRE-Parks ist mittlerweile durch gesteuertes Planen und konsequentes gemeinschaftliches Handeln im Umsetzungsprozess nahezu vollständig belegt; die vorliegende Erweiterung 1 wird daher den zukünftig zu erwartenden weiteren Flächenbedarf decken.

Elke Franzreb
Leiterin des Referats Stadtentwicklung

1. Einleitung und Verfahren

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kaiserslautern im südöstlichen Anschluss an das Freizeitbad Monte Mare im PRE-Park (ehemals Holtzendorff-Kaserne). Der Bereich des Plangebietes wird nach Norden durch die BAB 6 begrenzt. Nach Süden schließen die US-Streitkräfte (Defense Reutilization and Marketing Office (DRMO)) an. Hier wird überzählige Ausrüstung des US-Militärs gelagert, verschrottet, demilitarisiert und verkauft.

Mit der Ausweisung der neu geschaffenen Gewerbeflächen „Europahöhe, Erweiterung 1“ soll der Bedarf an gewerblicher Baufläche im Umfeld des PRE-Parks gedeckt werden, der als erfolgreiches Konversionsprojekt insbesondere durch die Ansiedlung von Betrieben aus dem Bereich der Kommunikations- und Informationstechnologie einen wichtigen Baustein bei der Entwicklung der Stadt Kaiserslautern als internationaler Standort hoch qualifizierter Forschung und Entwicklung darstellt.

Der Bereich umfasst insgesamt ca. 12,5 Hektar.

2. Geschichtliche Entwicklung des Geländes

Die Holtzendorff-Kaserne wurde 1938 erbaut. Sie ist nach dem preußischer Offizier, zuletzt Generalleutnant Karl Friedrich Holtzendorff, ab 1767 von Holtzendorff, (* 17. August 1764 in Berlin; † 29. September 1828 ebenda) benannt und wurde von der Deutschen Wehrmacht bis 1945 benutzt, nach Kriegsende kurze Zeit von den amerikanischen Streitkräften und ab 1951 vom französischen Militär.

Die Postawy-Kaserne (Postawy: Ort in Weißrussland Niederlage der russischen Truppen nach Offensive auf die deutschen Stellungen am Naroczsee (Nordpolen), 18. - 28. März 1916) wurde 1938 auf einem Geländestreifen, der „Wormser Höhe“ bei der Holtzendorff-Kaserne, erbaut. Die Gebäude wurden mit der Holtzendorff-Kaserne zusammengeführt.



Quelle: Archiv Stadtverwaltung Kaiserslautern, Stadtplan 1950

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne 1945 von den französischen Streitkräften übernommen. Nach der „Wende“ im Jahre 1989 und der darauffolgenden Wiedervereinigung Deutschlands zog Frankreich im Juni 1992 seine Truppen auch aus Kaiserslautern ab und das „Quartier Hoche-Marceau“ (nach den französischen Generälen Louis-Lazare Hoche (* 25. Juni 1768 in Montreuil bei Versailles, heute Quartier Montreuil; † 19. September 1797 in Wetzlar und François Séverin Desgraviere-Marceau (* 1. März 1769 in Chartres; † 21. September 1796 in Altenkirchen (Westerwald)) ging im selben Jahr in den Besitz der Bundesrepublik Deutschland über.



Quelle: Archiv Stadtverwaltung Kaiserslautern, ehemalige Kasernenbauten, Holtzendorff-Kaserne

1997 erwarb die PRE Regionalentwicklung GmbH die Holtzendorff-Kaserne. Das neue Nutzungskonzept der PRE Regionalentwicklung GmbH basierte auf einer völligen Umstrukturierung und Neuerschließung des Geländes.

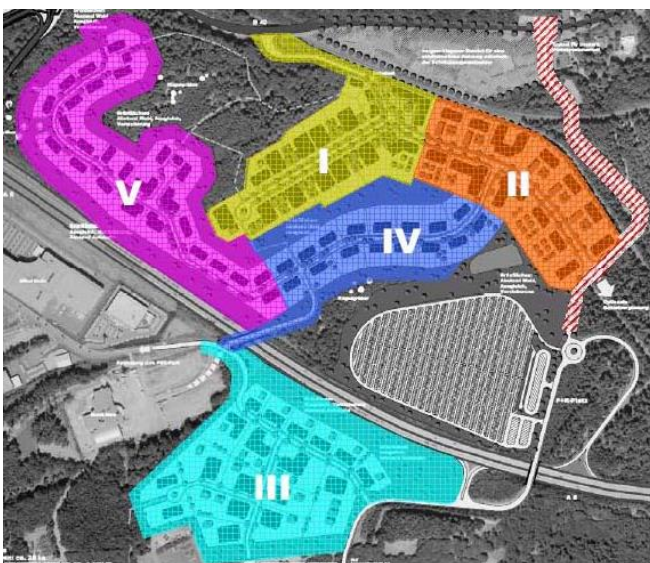
Das etwa 300.000 m² große Areal des PRE-Parks beherbergt heute rund hundert IT- und Technologieunternehmen mit zusammen fast 2.500 Arbeitsplätzen, ein Multiplexkino, ein Freizeitbad, zwei Fitnesscenter, ein großes Möbelgeschäft, ein Fast-Food-Restaurant und ein großes Bowlingcenter. Am Rande des PRE-Parks befindet sich ein neugeschaffenes Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Ansiedlungsmöglichkeiten wurde bereits während der Gebietsentwicklung des PRE-Parks über Erweiterungsmöglichkeiten nachgedacht und ausgehend von der nördlich der BAB 6 liegenden „Quartermasterkaserne“ eine Entwicklungsmaßnahme des Umfeldes eingeleitet.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden verschiedene Optimierungen (Gelände-
anpassung, Aussparung von Grabungsschutzgebieten etc.) am Städtebaulichen Rah-
menplan vorgenommen und eine Gebietsentwicklung in eigenständigen Teilabschnitten
vorgeschlagen.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 2006



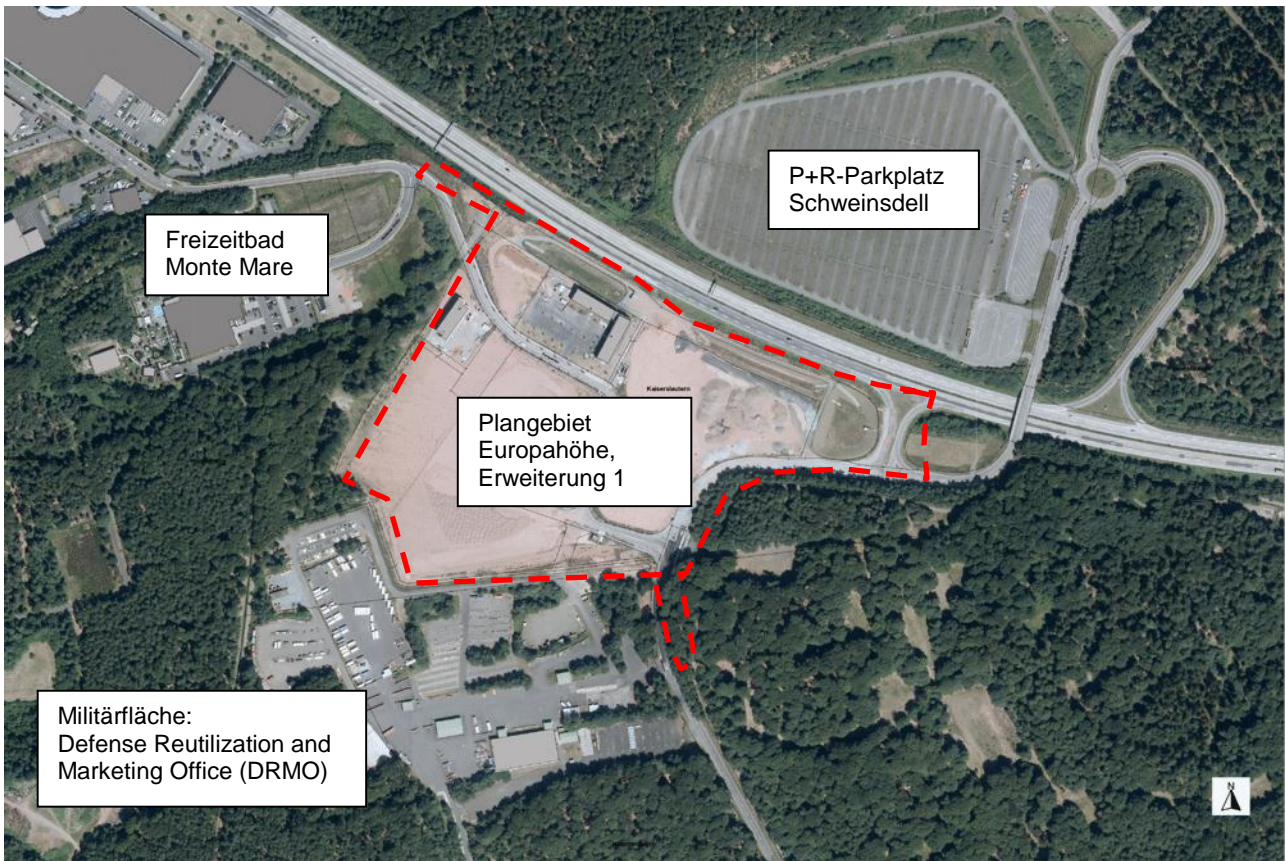
Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern: Realisierungsabschnitte, Stand 2006

Hieraus wurde der Teilbereich III in die planerische Vorbereitung gebracht, da hierdurch eine Verknüpfung des PRE-Parks mit der Ludwigshafener Straße und dem vorhandenen Autobahnanschluss erreicht werden konnte und für die Fläche eine Freigabe von der militärischen Nutzung signalisiert wurde.

Freigabeverfahren Waldgelände

Die Fläche des Plangebietes nördlich der Autobahn wurde in der Vergangenheit durch die US-Streitkräfte militärisch genutzt und war somit der Planungshoheit der Stadt entzogen. Die Stadt Kaiserslautern hatte bereits im Jahr 2005 einen Antrag auf Freigabe der Flächen südlich der BAB 6 gestellt und daraufhin die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das entsprechende Verfahren eingeleitet. Die Freigabe von der militärischen Zweckbestimmung durch die US-Streitkräfte wurde bei einem Ortstermin zur Abnahme der Kreisverkehrsanlage an der Kreuzung Ludwigshafener Straße - Daenner Kaserne - US-Army Depot Kaiserslautern am 19.07.2010 vollzogen, nachdem der Kaufvertrag zwischen der Stadt und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben am 21.12.2009 unterzeichnet worden war.

Das Plangebiet der „Europahöhe, Erweiterung 1“ wurde im weiteren Verlauf aus der eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Quartermaster-Kaserne und umgebende Bereiche“ herausgelöst und als eigenständiges Verfahren (Sanierung im vereinfachten Verfahren) weitergeführt.

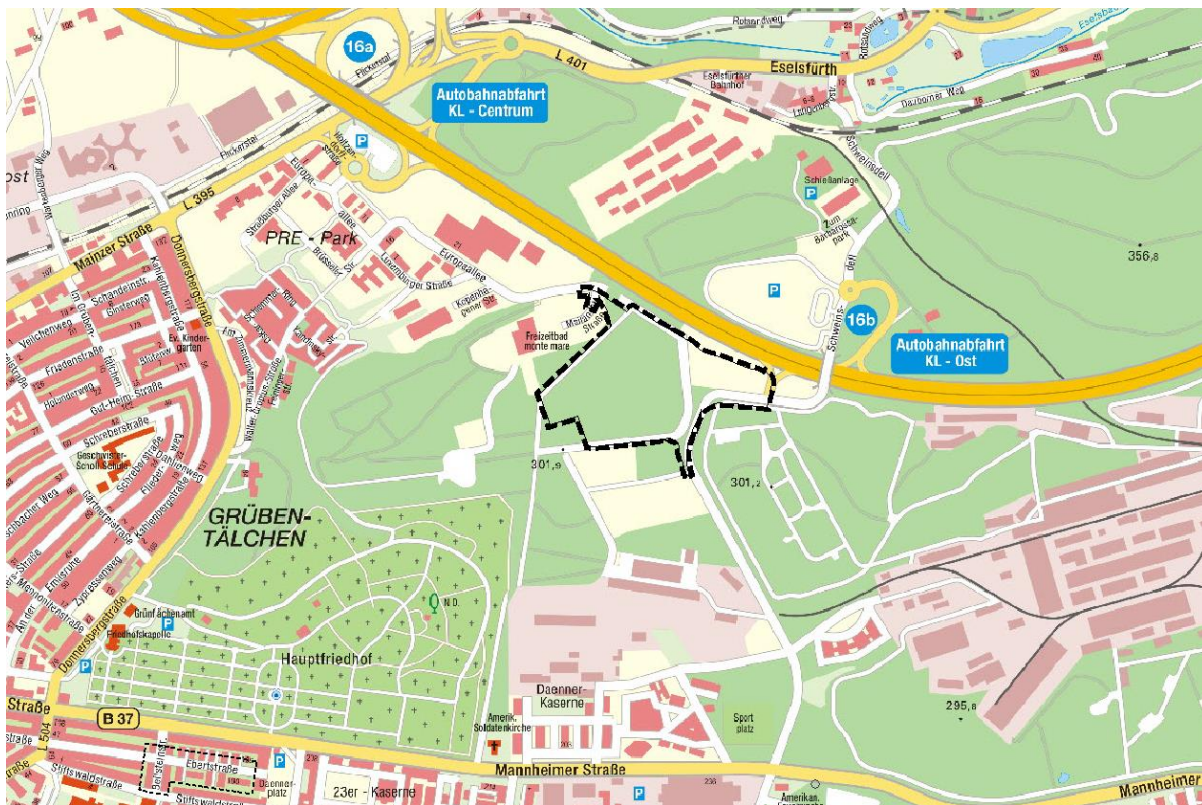


Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Luftbild, ohne Maßstab mit Lage des Plangebietes

3. Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet „Europahöhe, Erweiterung 1“ liegt im Osten der Stadt südlich der BAB 6.

Durch die Öffnung der Ludwigshafener Straße (ehemals Schweinsdell) und der Autobahnauf-/abfahrt zur BAB 6 für die zivile Nutzung ist im Osten des Plangebiets eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben. Mit dem Bebauungsplan wurde eine Anbindung des PRE-Parks nach Osten zur Autobahnauf-/abfahrt geschaffen, um damit die hohe Verkehrsbelastung in der Mainzer Straße zu entschärfen. Östlich der Ludwigshafener Straße befindet sich das von den US-Streitkräften genutzte Kaiserslauterer Army Depot (KAD).



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 10. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Der Abschluss des räumlichen Geltungsbereichs des Gebiets wird gebildet

- im Westen durch Waldflächen zum PRE-Park hin,
- im Norden durch die BAB 6,
- im Osten durch die Ludwigshafener Straße und
- im Süden durch die von den US-Streitkräften genutzten Liegenschaften.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 12,5 Hektar.

4. Entwicklung des Gebietes

Durch die in den letzten Jahren gestiegene Wertstellung von Forschung und zukunfts-trächtigen Technologien entstand vielerorts ein steigender Druck zur Ausweisung geeigneter Flächen. In Kaiserslautern entstanden in den Stadtteilen Siegelbach (Gebiet Sauerwiesen) sowie an der Trippstadter Straße (Uni-Park) und im PRE-Park im Stadtgebiet entsprechende Standorte.

Durch die räumliche Nähe zum PRE Park, der zwischenzeitlich bereits nahezu vollständig bebaut ist, bot sich die Erweiterung an der gewählten Stelle an, um von den Führungsvorteilen zu den gebildeten Netzwerken mit zu profitieren.

Die Funktion des Oberzentrums und gewerblichen Entwicklungsorts Kaiserslautern als Impulsgeber für die Region Westpfalz begründet es in besonderem Maße, die erforderlichen Entwicklungsspielräume in der zuvor genannten Größenordnung im Umfeld der hier vorhandenen Keimzellen mit zukunftsfähigen Betrieben anzubieten.

Städtebauliches Konzept

Durch die Konversion der „Quartermaster-Kaserne“ und die Entwicklung der umgebenden Bereiche soll ein Angebot für gewerbliche Ansiedlungen zur Erweiterung des PRE-Technologieparks geschaffen werden und gleichzeitig die Bedeutung der Stadt Kaiserslautern als hochattraktiver Standort der Informations- und Kommunikationstechnologie gestärkt werden.

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Erschließungskonzept entwickelt, das bei gleichzeitiger Erschließung des überwiegenden Gebiets eine Anbindung zwischen dem PRE-Park und der Ludwigshafener Straße schafft. Im Nordosten und Südwesten des Areals sind weitere Stichstraßen zur internen Erschließung vorgesehen worden. Durch die Lage der gewählten Anbindung des Gebiets an die Ludwigshafener Straße kann die Rückstaulänge zur BAB 6 vergrößert und eine gute Anfahrt nach Norden und Süden sichergestellt werden. Weiterhin kann die Geländemodellierung und Entwässerung der nördlichen Bereiche des Bebauungsplangebiets effektiver gestaltet werden, da diese nicht mehr den Geländetiefpunkt bilden.

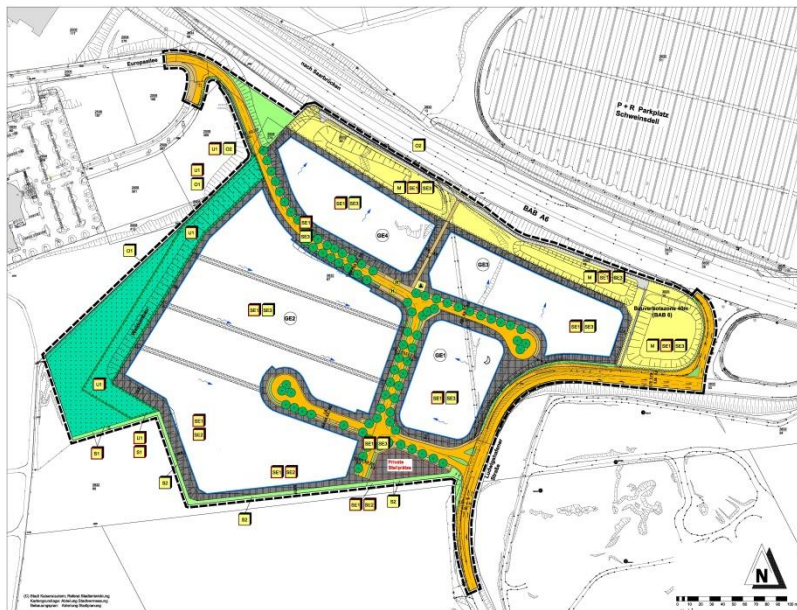
Das Bebauungs- und Erschließungskonzept erfolgte unter der Zielsetzung einen weitestgehenden „Massenausgleichs“ im Gebiet zu erreichen. Hierbei werden die im westlichen Teil anfallenden Aushubmassen in den östlichen Bereichen, die einen Tiefpunkt darstellten, wieder eingebaut. Die Teilflächen GE 1 bis GE 3 können auf ein einheitliches Niveau gebracht werden, so dass flexible Grundstückszuschnitte gebildet werden können. Lediglich die Fläche GE 4 wurde dem Niveau der zum PRE-Park hin ansteigenden Straße folgend angehoben, wozu Masseneinlagerungen aus sonstigen Baumaßnahmen genutzt werden konnten.

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, in direkter räumlicher Nähe zum PRE-Park gewerbliche Entwicklungsflächen auch für produzierende Betriebe anzubieten, erfordert es, Grundstücksgrößen abzugrenzen, die auch eine Ausdehnung bis zu ca. 190-220 m erlauben.

6. Baurecht

Zur Entwicklung des Gebiets wurde der Bebauungsplan „Europahöhe, Erweiterung 1“ aufgestellt. Der Planungsprozess wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2006 in Gang gesetzt und mit dem Satzungsbeschluss vom 20.12.2010 zum Abschluss gebracht.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 30.04.2011 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Bebauungsplan, ohne Maßstab

Ausgehend von der existierenden Kompetenzkette im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie, welche durch die Universität, die Hochschule und durch Institute und Unternehmen an geeigneten Technologiestandorten in der Stadt Kaiserslautern gebildet wird, wurde durch den Bebauungsplan ein wichtiger Grundstein gelegt, um die Stadt Kaiserslautern und die Region als einer der führenden Informations- und Kommunikationstechnologie-Standorte (IKT) zu etablieren und weiter auszubauen.

7. Die wichtigsten Entwicklungsstationen

Das Gebiet wurde durch eine private Gesellschaft entwickelt und vermarktet.

Die wichtigsten Entwicklungsstationen für die **Europahöhe, Erweiterung 1** lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

13. Juli 2006	Beschluss des Stadtrats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet "Quartermaster-Kaserne und umgebende Bereiche" (erweiterter Geltungsbereich)
22. Juli 2006	Veröffentlichung des Beschlusses
26. September 2006	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Europahöhe, Erweiterung 1" durch Aufstellungsbeschluss im Stadtrat
19. Juli 2010	Freigabe von der militärischen Zweckbestimmung durch die US-Streitkräfte bei Ortstermin vollzogen.
20. Dezember 2010	erstmaliger Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Europahöhe"
26. September 2011	Erneuter Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Europahöhe, Erweiterung 1" und Beschluss über die FNP Teiländerung 7 Bereich "Bremerkupp" (wegen Rechtsunsicherheit Hauptsatzung)
14. November 2011	erneute Genehmigung der FNP Teiländerung 7 Bereich "Bremerkupp"
26. November 2011	Bekanntmachung der FNP Teiländerung 7 und des Bebauungsplans "Europahöhe, Erweiterung 1"
2011 - 2012	Abstimmung mit ISIM: Grunderschließung des Gebietes erfolgt unter städt. Verantwortung.
3. Dezember 2012	Satzungsbeschluss zur Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Europahöhe, Erweiterung 1"
10. Januar 2013	Rechtskraft durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses
	Beginn der Ordnungsmaßnahmen
Januar 2011	Baumfällung durch den Bundesforst
Januar 2012 - Mai 2013	Kampfmittelüberprüfung/-räumung i.V.m. Wurzelstockrodung, Oberbodenabtrag
2013 - 2014	Erdarbeiten, Geländemodellierung
7. März 2016	Baubeginn Realisierung der internen Hupterschließung (Verlängerung Europaallee)
Sommer 2016	Bau einer Druckerhöhungsanlage durch die SWK

Oktober 2016	Abschluss der Realisierung der internen Haupterschließung (Verlängerung Europaallee)
2017 - 2018	Weitere Geländeauffüllungen im östlichen Baugebiet (Fremdmassen aus Bauvorhaben LBB)
27. Mai 2015	Zustimmung Stadtrat zu Grundstücksverkauf Firma Gross
Juli 2016	Kaufvertrag Fa. Gross abgeschlossen
23. Mai 2016	Zustimmung Stadtrat zu Grundstücksverkauf Firma W + St
22. Mai 2018	Zustimmung Stadtrat zu Grundstücksverkauf Firma Rittersbacher
Juni 2018	Einweihung "Europa-Karree", Firma Gross
25. Juli 2018	Fertigstellung Ludwigshafener Straße
1. August 2019	Fertigstellung Gehwege und Stützwand im Einfahrtsbereich Monte Mare
2021	Planung der südlichen Stichstraße modifiziert

8. Gewerbliche Ansiedlungen

Bisher (Stand: November 2024) haben sich folgende Betriebe im Plangebiet angesiedelt:

- **Peter Gross Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG / Artemis GmbH & Co. KG**
(Europaallee 33, Flurstück 3832/138)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, August 2019

Die Peter Gross Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG hat ihren Firmensitz in das Gebiet verlagert und ergänzende Vermietungsflächen im „Europacarré“ geschaffen.

Im Jahr 2020 wurde ein weiteres vierstöckiges Gebäude mit 1.825 m² Nutzfläche gebaut, in welches auch die bislang im Bereich der Europahöhe ansässige Firma Dcon Service und Software AG umgezogen ist.

- **W+ST Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**
(Europaallee 30, Flurstück 3832/107)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Die Firma W+ST Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat eine 3.648 m² große Teilfläche erworben und ein dreigeschossiges Bürogebäude realisiert.

- **Firma Rittersbacher / Löhr-Becker**
(Europaallee 37, Flurstücke 3832/123, 3832/136)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Auf den Flächen südlich der BAB 6, im Osten des Baugebiets, sind im Jahr 2021 die Flächen für die Errichtung eines Autohauses erworben worden.

Die in der Summe ca. 14.265 m² großen Grundstücksflächen sind mit dem Autohaus und Parkplätzen bebaut.

- **Firma Artemis GmbH & Co. KG**
(Europaallee 31, Flurstücke 3832/137, 3832/115)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Auf den Flächen südlich der BAB 6, angrenzend an den PRE-Park bzw. westlich der Firma Groß Bau (Flurstück 3832/138), sind im Jahr 2019 die Flächen erworben worden.

Es wurde ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude realisiert.

- **Firma WMM Immobilien GmbH**
(Europaallee 32, Flurstück 3832/121)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Auf einer ca. 1898 m² großen Fläche südlich der der Verlängerung der Europaallee wurde ein Motel errichtet.

- **Firma Matelso**
(Europaallee 34, Flurstücke 3832/128, 3832/130)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Im Westen des Baugebiets hat die Firma Matelso ein Grundstück mit 3.623 m² erworben und ein Gebäude für das Softwareunternehmen (Technologielösungen im Bereich digitales Marketing) realisiert. Ein Grundstück mit 635 m² wurde dazugekauft.

Für eine weitere Teilfläche von 2.118 (Flurstück 3832/127) und 1.242 m² (Flurstück 3832/131) sind Optionen vereinbart.

- **PRE Invest III GmbH / P2 Kaiserslautern GmbH**
(Europaallee 42, Flurstück 3832/139)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Für die Grundstücke westlich angrenzend an die Verlängerung der Europaallee wurde im Jahr 2022 eine Verkaufsoption für zwei Jahre durch die PRE Invest III GmbH bestellt.

Diese hat das Grundstück 3832/139 mit der Bauverpflichtung an die P2 Kaiserslautern weiter verkauft.

Es liegt eine Baugenehmigung für die Nutzung durch den Zoll vor.
Im November 2024 waren die Baumaßnahmen am Laufen.

- **P2 Kaiserslautern GmbH**
(Europaallee 40 Flurstück 3832/133)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Das 2.340 m² große Grundstück westlich angrenzend an die Verlängerung der Europaallee ist mit einem viergeschossigen Gebäude bebaut.

- **die PRE Fünf GmbH**
(Flurstück 3832/140)

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Für ein Grundstück westlich angrenzend an die Verlängerung der Europaallee wurde im Jahr 2022 eine Verkaufsoption für zwei Jahre bestellt und im Nachgang der Kauf ausgelöst.

- **P2 Kaiserslautern GmbH**
(Flurstück 3832/wird noch gebildet)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Eine ca. 5.484 m² große Fläche nördlich der Stichstraße in Gebiet GE 2 wurde an die P2 Kaiserslautern GmbH verkauft.

Es liegt eine Baugenehmigung für zwei Gebäude (Hausnummer 46 und 48) vor. Im November 2024 waren die Baumaßnahmen noch am Laufen.

- **Hahne Immobilien GmbH**
(Flurstück 3832/wird noch gebildet)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Auf dem ca. 2.716 m² großen Grundstück südlich der Einfahrt in das Gebiet von der Ludwigshafener Straße aus entsteht ein Gastronomiebetrieb (L´Osteria).

Im November 2024 waren die Baumaßnahmen noch im Gange.

- **PRE Invest IV**
(Flurstück 3832/135)

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, November 2024

Das ca. 8.902 m² große Grundstück zwischen Ludwigshafener Straße und Europaallee ist verkauft. Bauanträge liegen noch nicht vor.

9. Zusammenfassung

Durch den Gewerbe- und Dienstleistungspark Europahöhe, Erweiterung 1 wurde für die Stadt Kaiserslautern ein weiterer Schritt als Hightech-Standort beschritten. Insbesondere die direkte Nachbarschaft zum PRE-Park, bildet Synergieeffekte. Mit der Erweiterung des Gewerbeparks Europahöhe erfolgt somit eine sinnfällige Erweiterung des bestehenden PRE-Parks.

Hochwertige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere infolge von Nutzungsfolgern aus dem Bereich der Kommunikations- und Informationstechnologie, Forschung und Entwicklung, sollen primär bei der Belegung des Areals berücksichtigt werden.

Impressum:

Herausgeber



STADT KAISERSLAUTERN

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Willy-Brandt-Platz 1

67657 Kaiserslautern

Internet: www.kaiserslautern.de

Kaiserslautern, November 2024

Adressen und Ansprechpartner

Sollten sie Fragen zum Gebiet haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wenden Sie sich an eine der unten aufgeführten Personen oder kommen Sie direkt zu uns in die Verwaltung.

Referatsleiterin Stadtentwicklung:
Ltd. Baudirektorin Dipl.-Ing. Elke Franzreb
Telefon: 0631 365-1612
Rathaus Raum 1301

Stadtplanung / Sanierungsplanung:
Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm
Telefon: 0631 365-2683
Rathaus, Raum 1310

Dipl.-Verw.-Wirt (FH) James Christmann
Telefon: 0631 365-4590
Rathaus, Raum 1311

Sanierungsberatung: :
gp Beratung GmbH
Dipl.-Ing. Eva Bedner
Telefon: 0631 624 89 966

Rathaus Kaiserslautern
Anschrift: Rathaus
Willy-Brandt-Platz 1
67657 Kaiserslautern
Telefon: 0631 365-0
Telefax: 0631 365-1619
E-Mail: stadtplanung@kaiserslautern.de

Öffnungszeiten:
Mo-Do 08:00 - 12:30 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr
Fr 08:00 - 13:00 Uhr

Anlage 1 Pressemitteilungen

Ausgabe vom 14.08.2014

Bald beginnt der Straßenbau

Kaiserslautern braucht Industriegebiete. Zwei entstehen gerade: die Erweiterung des Industriegebiets Nord und die Europahöhe im Anschluss an den PRE-Park. In beiden geht es gut voran, sind die Erdarbeiten beendet.



Die Rheinpfalz vom 14.08.2014

Gewerbegebiete sind jetzt verbunden

Freie Fahrt zwischen dem PRE-Park und dem neuen städtischen Gewerbegebiet Europahöhe

Das neue städtische Gewerbegebiet Europahöhe und der PRE-Park sind jetzt über eine Straße miteinander verbunden. Die Straße wurde von der Stadt gebaut, wie die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kaiserslautern gestern auf Anfrage erklärte. Die Straße erlaubt die Weiterfahrt über die Ludwigshafener Straße, weiter bis zur Eselsfürth.

Das Gewerbegebiet Europahöhe gilt von der Struktur her als die Fortsetzung des benachbarten PRE-Parks. Es hat eine Nettobaufläche von rund acht Hektar. Das neue Gewerbegebiet besitzt zwei Autobahnan schlüsse, Kaiserslautern-Centrum und Kaiserslautern-Ost. Es profitiert von der bestehenden Infrastruktur des PRE-Parks.

Wie die Wirtschaftsförderungsgesellschaft weiter erklärte, sind zwei Ansiedlungen in dem neuen Gewerbegebiet mittlerweile fest. In beiden Fällen handelt es sich um Büronutzungen.

Einer der Investoren baut nach

den Worten von WFK-Geschäftsführer Walter Scherer über den eigenen Bedarf hinaus. Flächen können somit bei ihm angemietet werden.

Nach Darstellung des Geschäfts-

führers gibt es weitere Interessensbekundungen für die Gewerbefläche. Mit einigen davon werde konkret verhandelt.

Der Bebauungsplan für die Gewerbefläche lässt eine Bebauung bis

zu vier Geschossen zu. Investoren müssen, je nach Lage, zwischen 100 und 110 Euro für den Quadratmeter Fläche ausgeben. Der Preis gilt inklusive der Erschließung für Straße und Kanalisation. |rdz



Neue Straße, neues Gewerbegebiet: Die Europahöhe wartet auf die ersten Ansiedlungen.

FOTO: VIEW

Die Rheinpfalz vom 18.10.2016

Leuchtturm auf der Europahöhe

Neue Niederlassung von Bauunternehmen Peter Gross eingeweiht – Moderne Büros im „Europa-Karree“

VON CHRISTIAN HAMM

Rund neun Millionen Euro hat das Bauunternehmen Gross in die Kaiserslauterer Niederlassung im Gewerbepark Europahöhe investiert. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Lauterer Niederlassung des Unternehmens mit Hauptsitz in St. Ingbert eine der bedeutendsten sei. Gestern ist offiziell Einweihung gefeiert worden.

„Das hier möchten wir uns leisten. Denn das haben sich vor allem auch unsere Mitarbeiter verdient“, Philipp P. Gross hatte soeben symbolisch das rote Band durchschnitten und blickte durchaus mit etwas Stolz auf den nagelneuen Trakt des Gebäudekomplexes und sprach von einer lohnenswerten Investition in die Zukunft: 32 Jahre lang ist die Lauterer Niederlassung gewachsen – auch und vor allem in ihrer Bedeutung, wie der Geschäftsführende Gesellschafter zuvor den zahlreichen geladenen Gästen der Einweihungsfeier versichert hatte. Vor 32 Jahren hatte sich Gross in der Leipziger Straße niedergelassen, hatte später in der Merkurstraße Räume in einem Gebäude bezogen – nach und nach aber das gesamte Haus mit Beschlag belegt, bis auch die dortigen

Kapazitäten nicht mehr genügten. Jetzt ist das Unternehmen im „Europa-Karree“ angekommen. Und hat in dem neuen Gewerbepark gleich einen „Leuchtturm“ gesetzt.

Von einem rundherum gelungenen Projekt sprach denn auch Oberbürgermeister Klaus Weichel. „Ich mag Leute, die ihr Wort halten“, schloss Weichel seine Ausführungen, wäh-

rend der er genau diese Charaktereigenschaft bei der Unternehmensleitung unterstrichen hatte. Gross habe binnen eines Jahres den Komplex in die Höhe gezogen, einen architektonischen Farbtupfer gesetzt. Und das Unternehmen habe damit ein klares Bekenntnis zum Standort Kaiserslautern abgelegt. Dafür dankte Weichel ausdrücklich. Ebenso für die loben-

den Worte, die der Geschäftsführer seinerseits für die Stadtverwaltung und deren Chef gefunden hatte: „Ich kann jedem Investor nur empfehlen, nach Kaiserslautern zu kommen“, hatte Gross erklärt. Die Partner im Rathaus hätten „einen super Job“ gemacht, von vornherein sei das Projekt rasch und reibungsfrei begleitet, das neue Dienstleistungszentrum „Europa-Karree“ vorangetrieben worden.

70 Mitarbeiter beschäftigt die Niederlassung in Kaiserslautern, sie erwirtschaften einen Jahresumsatz von rund 60 Millionen, wie Gross aufzeigte. Vor allem die Nähe zu den US-Amerikanern sei bei der Standortwahl damals von Bedeutung gewesen, vor allem das US-Militär sei bedeutender Auftraggeber. Gross sprach von einem hohem Maß an Kontinuität, die das insgesamt rund 1200 Kräfte zählende Unternehmen auszeichne. Er selbst sei erst der sechste Gesellschafter in der 132-jährigen Firmengeschichte. Seit annähernd zwei Jahrzehnten führe nun Bernd Oberländer in der Lauterer Niederlassung Regie – mit größtem Erfolg. Den Anteil der Belegschaft daran hob auch Oberländer besonders hervor, der Projektleiterin Ros Klär und Bauleiter Rafael Wawrzynczak mit Geschenken und Lob bedachte.



Schon bezogen, seit gestern offiziell Sitz der Firma Gross: Das „Europa-Karree“ weihen (von links) Geschäftsführer Philipp Gross, Oberbürgermeister Klaus Weichel und Niederlassungsleiter Bernd Oberländer ein. FOTO: HAMM

Die Rheinpfalz vom 16.06.2018

Umzug auf die Europahöhe

Sie war eine der ersten Firmen, die im Jahr 2000 in ein saniertes Kasernengebäude im PRE-Park gezogen ist: die Dcon Software und Service AG. Demnächst feiert das IT-Haus in der Straßburger Allee 25. Geburtstag. Auf der Europahöhe an der A6 baut der Bauträger Peter Gross im Europa-Karree einen vierstöckigen Bürokomplex mit 1825 Quadratmetern Nutzfläche für Dcon.

VON CLAUDIA SCHNEIDER

„Wir wollen auf der Europahöhe wachsen und haben einen zehn-Jahres-Mietvertrag abgeschlossen“, kündigt Dcon-Vorstand Thilo Berger an. Das neue Domizil werde auf die Bedürfnisse von Dcon zugeschnitten und sei für bis zu 1000 Mitarbeiter ausgelegt. Derzeit beschäftigt die Softwarefirma 155 Mitarbeiter, davon 70 am Stammsitz in Kaiserslautern. „Mitarbeiter haben wir auch Standorte in Stuttgart und Bremen, unsere stärkeren Wurzeln sind und bleiben aber in der Pfalz“, so Berger. Baubeginn wird in den nächsten Tagen sein. Der Umzug soll Mitte 2019 über die Bühne gehen. Ein Riesenvorhaben auf der Höhe im Osten der Stadt: „Wir werden 70 Parkplätze vor der Tür haben“, betont Berger. Im PRE-Park gehe es sehr eng zu, morgens nach 7.30 Uhr das Auto abzustellen, sei schwierig.

Auf der ganzen Welt im Einsatz

Zu den Kunden von Dcon gehören große Einrichtungen und Unternehmen wie die Daimler AG und die BMW Group. Der IT-Dienstleister der Bundeswehr. Am Stammsitz in Kaiserslautern wird die Standard-Software entwickelt, neue Technologien werden getestet, auch Marketing, die Personalabteilung und die Buchhaltung haben hier ihren Sitz. Über 70 Berater seien im Schnitt bei Unternehmen auf der ganzen Welt im Einsatz, um die Software made in Kaiserslautern einzuführen und die Kunden zu betreuen, oft über Jahre, so Berger. Die Software Service trage dazu bei, vor allem in großen Firmen Abläufe zu automatisieren, in erster Linie mit Blick auf die IT-Bereitstellung, erläutert Aufsichtsratsvorsitzender Mirko Jahn. „Wir sind in der Regel für Unternehmen mit über 500 Mitarbeitern interessant“, so Jahn. Weltweit werden damit über 800.000 Arbeitsplätze verwaltet, davon sind 200.000 bei Daimler. Sämtliche Notebooks, Handys, Drucker und Telefone in einer Fir-



Nehmen nach 19 Jahren bald Abschied vom PRE-Park: Dcon-Vorstand Thilo Berger (links) und Aufsichtsratsvorsitzender Mirko Jahn. FOTO: WEF

ma werden mit der Software von Dcon verwaltet, erklärt Berger. Dabei sei die Hauptaufgabe, den IT-Einsatz zu optimieren und zu dokumentieren. Früher wurde mit Laufzetteln gearbeitet, heute übernehmen wir das. „Was Dcon von Mitbewerbern unterscheidet, wir sind nicht nur Hersteller, sondern immer auch als Berater vor Ort.“ Zum Umzug will sich Berger nicht äußern. Er liege aber über zehn Millionen Euro. Aufsichtsratsvorsitzender Jahn, der vor 20 Jahren als erster studentischer Mitarbeiter bei Dcon einstieg, erinnert sich noch gut an die ersten Jahre.

„Das Unternehmen wurde 1994 in der Wohnung von Marc Baumgart, der heute noch Vorstand ist, gegründet. Er hatte zwei Zimmer zur Verfügung gestellt. Wir haben alle noch an der TU Informatik studiert.“ Aus den Anfangsjahren sind noch sieben Mitarbeiter am Start. Berger und Jahn schwärmen vom Standort PRE-Park. Der habe sich sehr gut entwickelt. Ein Pluspunkt sei der Autobahnanschluss vor der Haustür. Als ein Maniko bezeichnen sie die schlechte Busanbindung an den Hauptbahnhof. Da gebe es keine direkte Linie. Dcon arbeite eng mit der Technischen Universität und der

Hochschule zusammen. Personalgewinnung spielt in dem Unternehmen eine immer größere Rolle. „Wir haben vier Leute beschäftigt, die sich nur um Recruiting kümmern“, sagt Berger. Um auf sich aufmerksam zu machen, verleihe Dcon Stipendien, lädt Studenten dazu ein, neue Software-Versionen auf Herz und Nieren zu testen. Um die Mitarbeiter bei Laune zu halten, sponsere das Unternehmen Fitnesskurse und Mittagessen, es gebe viele Veranstaltungen, um den Teamgeist zu fördern. Es gehe es zum gemeinsamen Kochen nach Mallorca oder zum Segeln nach Kroatien, wo

freilich auch gearbeitet werde. „Das ist ganz wichtig für den Zusammenhalt, schweiß zusammen“, weiß Berger, der darauf verweist, dass das Durchschnittsalter bei Dcon bei 33 Jahren liegt. Berger und Jahn betonen, dass sich Kaiserslautern gut entwickelt hat. Das helfe, Leute von außen leichter zu ziehen. „Alzepatable Mieten, verfügbare Kindergartenplätze, ein grünes Umland mit einem hohen Preiswert“, das seien Faktoren, die die Leute hier wurzeln schlagen lassen, findet Berger. Er selbst ist im Jahr 2013 aus München nach Kaiserslautern gezogen – und gerne geblieben.

Die Rheinpfalz vom 01.10.2019

Die Sparkasse baut, der Zoll mietet

Der Zoll zieht um – vom Einsiedlerhof auf die Europahöhe. Dort entstehen drei Bürogebäude für rund 30 Millionen Euro. Investor ist die Sparkasse Kaiserslautern, die ein weiteres Projekt vorantreibt. Das Kreditinstitut erklärt, warum es sich außerhalb des originären Betätigungsfeldes einer Bank engagiert.



Vor rund vier Wochen waren die Rohbauten beim Monte Mare zwei Stockwerke hoch, inzwischen sind die Gebäude für den Zoll deutlich gewachsen. FOTO:VIEW

VON CHRISTIAN CLEMENS

In den vergangenen Wochen sind die Stahlbetongerippe vor dem Parkplatz des Freizeitbades Monte Mare rasch in den Himmel gewachsen. Fünf Stockwerke hoch werden die beiden Bürogebäude, in die Einheiten des Zolls einzuziehen werden. Ein drittes Gebäude samt Fahrzeughalle entsteht ebenfalls am neuen Dienstort des Zollamtes, des Zollfahndungsamtes und der Finanzkontrolle Schwarzarbeit, die derzeit noch in einer Liegenschaft in der Von-Miller-Straße auf dem Einsiedlerhof untergebracht sind. „Das aktuell genutzte Gebäude ist im Laufe der Zeit überaltert. Erweiterungen sowie Investitionen an diesem Standort sind nicht mehr wirtschaftlich“, antwortet die Pressestelle des Hauptzollamtes Saarbrücken auf die Frage, warum die Einheiten umziehen. Verantwortlich für die Suche nach neuen Räumen ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima). Die lässt auf der Europahöhe allerdings nicht selbst bauen, sondern wird sich in die Gebäude einmieten.

Gebäude sollen 2026 bezogen werden

Zehn Jahre läuft der Mietvertrag zu nächst, wie Michael Pflieger erklärt. Er ist Geschäftsführer der sechs Tochterunternehmen der Sparkasse Kaiserslautern. Eine davon ist die P2 Kaiserslautern GmbH, die in Gewerbeimmobilien investiert. Ein erstes Gebäude in der Brüsseler Straße mit rund 12.000 Quadratmetern Bürofläche kam im Jahr 2018 ins Portfolio. Dass die Sparkasse in Immobilien investiert, beruhe auf einem Grundsatzbeschluss des Verwaltungsrates, hatte dessen Vorsitzender, Landrat Ralf Leßmeister, beim Spatenstich für die Zollgebäude erklärt. Das Institut solle sich „breiter aufstellen, um Risiko zu streuen“ und sich nicht nur auf die originären Aufgaben einer Bank beschränken. Das Engagement im Bereich Immobilien habe in der Niedrigzinsphase begonnen, die

auch den Ertrag der Sparkasse geschnälert habe, erläutert Pflieger. Das konkrete Projekt, der Bau der Gebäude für den Zoll, habe man von der PRE-Gruppe übernommen. Es habe eine fertige Planung gegeben, „die noch mal angepasst wurde, weil sich Sicherheitsvorkehrungen geändert haben“, sagt Pflieger.

Der Zeitplan sehe vor, dass die Gebäude mit insgesamt 6500 Quadratmetern Bürofläche im März 2026 bezogen werden können. „Das ist kein alltägliches Projekt“, sagt Pflieger. Verzögerungen habe es beispielsweise wegen möglicher Blindgänger im Boden gegeben. Schatten waren auf der Auswertung zu sehen. Am Ende war es falscher Alarm, so der Geschäftsführer.

Die energiesparenden Gebäude im sogenannten KfW-40-Standard erhalten beispielsweise Wärmepumpen, auch die Infrastruktur für E-Ladesäulen ist vorgesehen. Gebaut werden die Immobilien von der im saarländischen Ottweiler beheimateten OBG-Gruppe. Viele Segmente für die neuen Gebäude werden fertig an die Baustelle geliefert, erläutert Nico Melzer, Projektleiter der OBG Hochbau. Das spart Zeit. Die Holz-

hybridbauwände für die Fassade kommen aus Trierweiler. Sie sind bis zu 10,50 mal 3,50 Meter groß, 1,9 Tonnen schwer und werden inklusive Fenster als Fertigteile geliefert. Vor Ort werden sie nur noch montiert. „So haben wir sofort eine geschlossene Fassade und ein dichtes Gebäude“, schildert Melzer die Vorteile. Durch den Wandaufbau mit verschiedenen Holzplatten und Leimholzschichten mit unterschiedlicher Härte erfüllten die Wände auch die Sicherheitsvorgaben des Zolls. Gefordert werde ein bestimmter Einbruchschutz.

125 Mitarbeiter arbeiten am Zoll-Standort

Am neuen Zollstandort sollen 125 Mitarbeiter arbeiten, erklärt die Zoll-Pressestelle. Ein Personalab- oder aufbau sei mit dem Umzug nicht verbunden. Auf der Europahöhe werden dann das Zollamt Kaiserslautern, das für die Abfertigung des Warenverkehrs zuständig ist, sowie die Finanzkontrolle Schwarzarbeit untergebracht, deren Aufgabe die Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäfti-

gung ist. Dazu kommt das Zollfahndungsamt Frankfurt am Main, das zum Zollkriminalamt gehört. Das Zollfahndungsamt ermittelt laut Pressestelle schwerpunktmäßig in den Bereichen Zigaretten- und Rauschgiftkriminalität, Produktpiraterie sowie bei Straftaten im Bereich Zölle und Außenwirtschaftsrecht. In der geplanten Werkhalle können Waren, beispielsweise von Lkw-Ladungen, überprüft werden, heißt es.

Die drei Bürogebäude für den Zoll sind indes nicht das einzige Projekt, das OBG-Gruppe und Sparkasse auf der Europahöhe gemeinsam umsetzen. Unweit des Porsche Zentrums entstehen drei weitere Bürogebäude. Auch hier investiert die Sparkasse – bei diesem Projekt sind es 24 Millionen Euro.

Gebaut wird ebenfalls von der OBG-Gruppe, die in eine der drei Immobilien als Mieterin eingezogen ist. Seit Frühjahr 2024 ist das erste Gebäude in Betrieb und laut Pflieger komplett vermietet. Die Etagen dort sind offen gestaltet, können nach den Wünschen der Mieter unterteilt werden. „Wir merken, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen insgesamt etwas zurückgeht“, sagt der Geschäftsführer der P2 Kaiserslautern GmbH. Sorge, die neue Büroflächen nicht vermarkten zu können, macht er sich aber keine. Denn bei energetisch hochwertigen Immobilien, die den Mietern Raum lassen, sich selbst zu verwirklichen, sei die Nachfrage nach wie vor hoch, so Pflieger. Auch trotz dann höherer Quadratmeterpreise. Die Wärme für die drei Gebäude im KfW-40-Standard kommt aus der Geothermie, sagt Pflieger. Auf den Etagen arbeite man mit einer Betonkernaktivierung. In den Betondecken verlaufen Leitungen, in denen im Sommer kaltes, im Winter warmes Wasser strömt. So werden die Räume gekühlt und geheizt. Die beiden Gebäude, in denen aktuell noch gebaut wird, sollen voraussichtlich im Februar 2025 fertig sein. Auch sie sind bereits teilweise vermietet. Ein weiteres Projekt dieser Größenordnung ist laut Pflieger aktuell allerdings nicht geplant.



Das erste von drei weiteren Bürogebäuden unweit des Porsche Zentrums, in die die Sparkasse ebenfalls investiert, ist seit Frühjahr in Betrieb. FOTO:VIEW