

Entwicklung erst in fünf bis zehn Jahren sichtbar

Ladenburg: Der Immobilienmanager Peter Müllerleile bereitet als Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft die Umnutzung des ABB-Areals vor

Von Peter Jaschke

Bis 2007 hat Peter Müllerleile fast eine Dekade lang in Ladenburg gewohnt. Dort steuert der heutige Neckarhäuser die Umgestaltung des allmählich frei werdenden ABB-Geländes, denn seit 1. August ist er Geschäftsführer der örtlichen Stadtentwicklungsgesellschaft. Das Wort „Ungetüm“ kürzt Müllerleile zu „Steg Ladenburg“ ab. Der Wirtschaftsingenieur ist der Lotse auf dem Weg zur Umnutzung des neun Hektar umfassenden und damit mehr als zwölf Fußballfelder großen Areals entlang der Wallstadter Straße.

Bis Ende des Jahres verlagert der Technologiekonzern ABB den Standort nach Mannheim. „Es geht darum, schrittweise eine Grundvorstellung zu entwickeln, was wir auf diesem Areal einmal machen“, sagt Müllerleile. Die Kompetenz für diese überaus vielschichtige Aufgabe bringt er als langjährige Führungskraft im Bereich Immobilienwirtschaft bei der Deutschen Bahn mit.

Es laufen noch Mietverträge

„Das heutige Gesicht des Areals wird sich mittel- bis langfristig stark ändern“, sagt Müllerleile. Er betont jedoch zugleich, dass diese Entwicklung „erst in fünf bis zehn Jahren sichtbar beginnt“ – auch weil bestehende Mietverträge noch einige Zeit liefen.

Doch blieben Energiekrise und Inflation auch für einen Gewerbestandort nicht folgenlos. So gelte es, zunächst dafür zu sorgen, dass die „Mieter auch gerne bleiben“. Das Industrie- und Gewerbeareal zwischen Eisenbahnlinie sowie Wohn- und Neubaugebieten im Westen der Stadt sei solide weiter zu bewirtschaften, „um uns dann der langfris-



Peter Müllerleile, ein Fachmann für Immobilienwirtschaft, ist Geschäftsführer der Steg Ladenburg.

BILD: PETER JASCHKE

tigen Perspektive der Stadtentwicklung widmen zu können“.

Um dafür die Basis zu schaffen, hat die Steg als hundertprozentige Tochter der Stadt mit einem Bankdarlehen alle ABB-Flächen erworben. Es soll „ein grünes Zukunftsquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert“ entstehen. Ein Großteil der Flächen wird auch deshalb vorerst weitervermietet, um laufende Einnahmen zu erzeugen: „Das wird unsere Ausgaben decken und

bringt uns in die gute Situation, dass wir schwarze Zahlen schreiben werden und unabhängig bleiben bezüglich des unternehmerischen Handelns.“ Dass ABB der Steg ein Büro überlasse, erleichtere die Eigentumsübergabe zum 1. Januar 2023.

„Wie ein Start-up“

Nach der früheren Tätigkeit im „extrem arbeitsteiligen“ Großkonzern hatte Müllerleile eine neue Herausforderung gesucht – und in Laden-

burg gefunden. „Diese Stadtentwicklungsgesellschaft ist wie ein Start-up“, erklärt er, was für ihn den Reiz ausmacht – nämlich: „Ich bin der erste Mitarbeiter und darf mich hier um alles kümmern.“ Nach drei Monaten könne er sagen: „Es ist super und macht richtig Spaß, mit dem eigenen Handeln direkt die Verantwortung zu haben, wie das Ergebnis aussieht.“ Alle Prozesse und Entscheidungen „transparent und nachvollziehbar aufzusetzen“, das

hat sich Müllerleile vorgenommen. Sechs Mal im Jahr tagt mit dem Aufsichtsrat sein Kontrollgremium unter Vorsitz von Bürgermeister Stefan Schmutz. Dazu gehören neben drei Mitgliedern des Gemeinderats auch drei externe Fachleute mit Immobilienwissen und Erfahrung in der Stadtentwicklung.

„Wir diskutieren alle relevanten Themen, und das erhöht die Qualität der Entscheidungen, die zu treffen sind“, sagt Müllerleile. Das künftige

Peter Müllerleile

■ Die **Stadtentwicklungsgesellschaft** Ladenburg wurde im **August 2021** auf Beschluss des Gemeinderats **gegründet**.

■ Zu den Tätigkeitsfeldern zählt ab 1. Januar 2023 die **Übernahme und Entwicklung des** neun Hektar großen **ABB-Geländes** in Ladenburg.

■ Seit 1. August 2022 ist **Peter Müllerleile Geschäftsführer**.

■ Der im Dezember 1965 in Lahr (Schwarzwald) geborene **Diplom-Wirtschaftsingenieur** studierte an der Fachhochschule in Offenburg.

■ Mehr als 26 Jahre lang war er bei der **Deutschen Bahn** tätig, davon rund 20 Jahre in unterschiedlichen Fach- und Führungsfunktionen mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft.

■ Der **Lauf- und Radsportler** wohnte **über acht Jahre lang in Ladenburg** und spielte bei der dortigen LSV Handball. *pj*

Team des Lauf- und Radsportlers, der schon öfter am Ladenburger Triathlon teilgenommen hat, sollen lediglich zwei für Immobilienverwaltung und Stadtplanung zuständige Mitarbeitende bilden. Soll doch die Steg Ladenburg nicht nur Grundbesitz erwerben und veräußern, sondern auch die öffentliche Infrastruktur verbessern. Was darunter zu verstehen ist, verdeutlicht er am Beispiel der Hemmer-Halle: Vereine und Kulturschaffende wünschten sich, so der Ex-Handballer der LSV, dass der Ziegelbau einer früheren Maschinenfabrik an der Wallstadter Straße als Veranstaltungsraum zugänglich gemacht werde.

Noch in den Anfängen

„Hier sind wir aber noch ganz in den Anfängen“, sagt Müllerleile. Das altlastverdächtige Gebäude sei „massiv zu ertüchtigen“, damit es für solche Zwecke einsetzbar sei. Der Brandschutz sei dabei das heikelste Thema. Als „dickes Brett“ gilt ihm auch der langgehegte Wunsch nach einem Anschluss der Straßenbahn: „Wir wollen versuchen, das zu realisieren, wenn die Rahmenbedingungen dazu geschaffen werden können, wobei unser Gelände immerhin noch für den Eisenbahnbetrieb gewidmet ist.“ Mit planerischen Ansätzen unterstütze er laufende Gespräche der Verwaltung mit allen Partnern, die dazu notwendig seien.

Zum Stadtentwicklungskonzept „Ladenburg 2035“, dessen Entwurf am Dienstag, 8. November, um 18 Uhr im Domhof vorgestellt wird, betont Müllerleile, dass das ABB-Areal „da noch nicht reingedacht wird“. Sich an das Konzept der damit beauftragten STEG-Stadtentwicklung Stuttgart zu hängen, „halten wir momentan für nicht zielführend“.