

ACTIV-PLAZA in der Neuen Mitte Rheinstetten, Landkreis Karlsruhe, eröffnet

ACTIV-Group realisiert urbanes Mixed-Use-Projekt mit über 47.000 m² Bruttogeschossfläche

Schemmerhofen/Rheinstetten, 20. Mai 2026. Mit der Einweihung der ACTIV-PLAZA in der Neuen Mitte Rheinstetten schließt die ACTIV-Group das größte Mixed-Use-Projekt ab und setzt zugleich einen der zentralen Bausteine in der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Stadt Rheinstetten. Mit einem Bruttorauminhalt von 189.000 m² vereint das urbane Quartier einen großflächigen EDEKA-Vollsortimenter, einen dm-Drogeriemarkt, Gastronomie, Fitness, Therapie- und Arztpraxen, Dienstleister, Büros, Micro-Wohnungen und klassische Stadtwohnungen. Das Investitionsvolumen liegt bei über 100 Mio. Euro.

Die ACTIV-PLAZA bildet in unmittelbarer Anbindung an das im Jahr 2025 eröffnete Bürger- und Kulturhaus Rheinstetten, kurz BKR, ein innerstädtisches Mixed-Use-Quartier, das als neuer wirtschaftlicher und sozialer Knotenpunkt der Stadt fungiert. Das Ensemble integriert das BKR als Herzstück mit dem zentralen Marktplatz und vereint Nahversorgung, Dienstleistung, Gesundheit, Wohnen und Freizeit als städtebaulich prägendes Schlüsselprojekt der Neuen Mitte Rheinstetten. Auf einem Grundstück von rund 10.000 m² wurden ca. 47.000 m² Bruttogeschossfläche und etwa 18.100 m² Wohn- und Nutzfläche realisiert. Insgesamt umfasst das Projekt 150 Wohneinheiten, darunter 58 Micro-Wohnungen sowie eine mehrgeschossige Tiefgarage mit rund 480 Stellplätzen, von denen etwa 300 öffentlich bewirtschaftet werden.

Für Christian Neudeck, Prokurist der ACTIV-Group und verantwortlicher Projektentwickler, ist das Gebäudeensemble ein Musterbeispiel zeitgemäßer Immobilienprojektentwicklung. „Die ACTIV-PLAZA ist das größte Einzelprojekt unseres Unternehmens und ein Musterbeispiel dafür, wie erfolgreiche städtebauliche Entwicklung heute aussehen kann“, erläutert er. „Von Beginn an war klar, dass sich diese komplexe Aufgabe mit ihren zahlreichen Schnittstellen nur in enger Partnerschaft mit der Stadt Rheinstetten realisieren

lässt. Die konstruktive, vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung war hierfür entscheidend.“ Über nahezu neun Jahre, vom Investorenauswahlverfahren 2017 bis zur Einweihung 2026, habe man eng mit der Stadtverwaltung, dem Baurechtsamt und den Finanzierungspartnern zusammengearbeitet. „Es gab klare wirtschaftliche Vereinbarungen, die im Projektverlauf angepasst werden mussten, ohne den gemeinsamen Kurs zu verlassen. Aus dieser intensiven Zusammenarbeit ist eine Vertrauensbasis entstanden, die für komplexe Mixed-Use-Entwicklungen dieser Größenordnung entscheidend ist“, so Neudeck.

Der plötzliche Tod von Bürgermeister Michael Heuser zu Beginn des vergangenen Jahres berührte die Projektbeteiligten besonders. „Er war von Anfang an Gesicht und Motor der Neuen Mitte Rheinstetten“, sagt Neudeck. „Unter der Führung von Bürgermeister Jürgen Deck und seinem Team wurde der Weg konsequent fortgesetzt. Für uns als Projektentwickler ist diese Art von politischer und administrativer Verlässlichkeit ein zentraler Erfolgsfaktor.“ Mit der ACTIV-PLAZA erhält Rheinstetten eine neue, lebendige Mitte, in der Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit und Kultur auf engem Raum zusammenkommen. Die Stadt stärkt sich nachhaltig, wirtschaftlich, sozial sowie städtebaulich und setzt ein deutliches Signal für die Zukunftsfähigkeit Rheinstettens in der Technologieregion Karlsruhe. Darüber hinaus beinhaltet die Gesamtplanung auch ein großzügiges, parkähnliches grünes Band, das die Aufenthaltsqualität erweitern und zusätzlichen Raum für Begegnung und Erholung schaffen wird.

Die gesamte historische Entwicklung der Neuen Mitte Rheinstetten erstreckt sich zusammengenommen über mehr als 40 Jahre und gilt in Fachkreisen als herausragendes städtebauliches Beispiel.

Die enge Verzahnung mit dem Bürger- und Kulturhaus Rheinstetten, die perfekte ÖPNV-Erreichbarkeit mit S-Bahn-Anschluss vor Ort und die unmittelbare Nähe zu Karlsruhe, der Messe und der dm-arena, kombiniert mit dem direkten Anschluss an die Autobahn A5, unterstreichen darüber hinaus den strategischen Standortvorteil.

Die ACTIV-PLAZA verbindet einen leistungsfähigen Nahversorgerstandort mit ergänzenden Handels-, Dienstleistungs- und Gesundheitsnutzungen und folgt damit

einem Mix, der für viele Kommunen und Investoren als Blaupause für resiliente, innerstädtische Projektentwicklung gilt.

Im Bauteil A1 fungiert ein großflächiger EDEKA-Markt mit fast 2.700 m² Verkaufsfläche und rund 35.000 Artikeln als Vollversorger für Rheinstetten und das Umland. Betrieben wird er von der renommierten Kaufmannsfamilie Fitterer. Ergänzt wird das Angebot durch ein groß dimensioniertes Fitness-Studio der LifeFit Group, das auf einer Fläche von nahezu 1.400 m² Gerätepark und Kursprogramme anbietet. Im Bauteil A2 runden ein dm-Drogeriemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche, eine moderne Filiale der Sparkasse Karlsruhe mit 455 m², ein Gastronomiekonzept mit einer Hausbrauerei und großzügigem Biergarten das Angebot ab. Eine Zahnarztpraxis, eine HNO-Praxis, Physiotherapie und Logopädie sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsflächen stärken den Gesundheits- und Dienstleistungsfokus des Standorts und erhöhen die tägliche Frequenz.

Auch der Wohnanteil ist bewusst diversifiziert ausgelegt und entspricht den Anforderungen eines dynamischen Wohnungsmarkts. In den oberen Geschossen bieten 56 Stadtwohnungen mit Wohnflächen zwischen circa 30 und 109 m², überwiegend barrierefrei und mit großzügigen Loggien, ein breites Spektrum für unterschiedliche Mieterzielgruppen. Hinzu kommen 58 möblierte Micro-Wohnungen mit Flächengrößen zwischen 26 und 30 m². „Wir wollten kein klassisches, starres Serviced-Apartment-Produkt mit hohen Betriebskosten, sondern ein marktfähiges, möbliertes Wohnangebot, das auch für längerfristiges Mieten attraktiv ist“, erläutert Neudeck. „Die enorme Nachfrage bestätigt, dass diese Form von kompaktem, gut angebundenem Wohnraum in wachsenden Mittelstädten ein wichtiges Segment der Wohnmarktentwicklung ist.“ Ergänzt wird das Spektrum durch insgesamt 36 Eigentumswohnungen im Bauteil A2, die über das S-ImmoCenter der Sparkasse Karlsruhe vertrieben werden.

Die bauliche Realisierung der ACTIV-PLAZA lag bei der Johann Bunte Bauunternehmung, mit der die ACTIV-Group über mehr als drei Jahre zusammenarbeitete. Christian Neudeck beschreibt ein ausgesprochen enges, verlässliches und konstruktives Miteinander „Die Firma Johann Bunte hat uns mit hoher Ausführungsqualität, Termin- und Kostensicherheit

durch die Bauphase begleitet. Für ein Projekt dieser Größenordnung und Komplexität ist ein Baupartner, der in Zeit, Kosten und Qualität liefert, ein echter Stabilitätsanker.“ Auf der Finanzierungsseite fungierte die Sparkasse Karlsruhe als langfristiger Kernpartner, sowohl in der Gesamtfinanzierung als auch im Vertrieb der Eigentumswohnungen. Damit fügt sich das Projekt nahtlos in die strategische Ausrichtung der ACTIV-Group ein und dient als wichtige Referenz in der Assetklasse urbaner Mixed-Use- und Handelsimmobilien mit Wohnanteil. Die ACTIV-PLAZA in Rheinstetten bündelt viele Themen, welche die immobilienwirtschaftliche Diskussion aktuell prägen: Nachverdichtung von innerstädtischen Lagen, die Kombination aus Nahversorgung, Gesundheit und Wohnen, einen robusten Mietermix und die enge Verzahnung mit öffentlichen Einrichtungen wie dem BKR. Die Neue Mitte Rheinstetten mit der ACTIV-PLAZA ist ein Beispiel dafür, wie kooperative, langfristig gedachte Stadt- und Projektentwicklung einen messbaren Mehrwert für Kommune, Nutzer und Investoren schaffen kann.

ACTIV-PLAZA Rheinstetten – Projektdaten:

Standort:	Neue Mitte Rheinstetten, Baden-Württemberg
Projektart:	Urbanes Mixed-Use-Immobilienprojekt Handel, Wohnen, Büro/Dienstleistung, Gesundheit, Gastronomie, Freizeit
Grundstücksgröße:	ca. 10.000 m ²
Bruttogeschossfläche gesamt:	ca. 47.000 m ²
Bruttorauminhalt:	ca. 189.000 m ³
Wohn- und Nutzfläche oberirdisch:	ca. 18.100 m ²
Wohneinheiten gesamt:	150 Stadtwohnungen: ca. 30 – 109 m ² , überwiegend barrierefrei Micro-Wohnungen: 26 – 30 m ² , möbliert



Vertrieb Eigentumswohnungen:	S-ImmoCenter der Sparkasse Karlsruhe
Parkflächen:	Über 480 Tiefgaragenstellplätze davon ca. 300 öffentlich sowie eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen
Hauptmieter Handel:	EDEKA, ca. 2.700 m ² Verkaufsfläche dm Drogeriemarkt, ca. 800 m ² Verkaufsfläche
Weitere Nutzungen:	Gastronomie mit Biergarten, ca. 570 m ² , Fitness, Physiotherapie, Logopädie, verschiedene Arztpraxen, Hausverwaltung, Dienstleistungsflächen, Filiale der Sparkasse Karlsruhe
Investitionsvolumen:	> 100 Mio. Euro
Investition/Projektentwickler:	ACTIV-Immobilien GmbH & Co. KG, Schemmerhofen
Generalunternehmer/Bauausführung:	Johann Bunte Bauunternehmung SE & Co. KG, Karlsruhe
Finanzierungspartner:	Sparkasse Karlsruhe
Architekten:	Architekturbüro a+r, Stuttgart



Über die ACTIV-Group:

Entwicklung von Immobilien mit Weitblick und Erfahrung

Die ACTIV-Group ist die größte Tochter der Unternehmensgruppe Dünkel Holding mit Sitz in Schemmerhofen (Baden-Württemberg), deren Wurzeln bis ins Jahr 1930 zurückreichen. Die ACTIV-Group selbst wurde 1996 gegründet und verfügt damit über drei Jahrzehnte Erfahrung in der Entwicklung anspruchsvoller Immobilienprojekte. Mit Fachkompetenz und Kreativität realisiert sie in Deutschland und mehreren europäischen Ländern innovative und zugleich werthaltige Immobilienlösungen. Der Fokus liegt auf der Projektentwicklung von Fach- und Handelsimmobilien, Gewerbeparks, Wohn- und Geschäftshäusern, City-Kaufhäusern, Gesundheitsimmobilien, Hotels und Spezialimmobilien.

Eine besondere Stärke der ACTIV-Group besteht darin, die Wirtschaftlichkeit jedes Projekts mit den Nutzungsanforderungen sowie den ökologischen und sozialen Ansprüchen des Umfelds in Einklang zu bringen. In enger Zusammenarbeit mit Kommunen, Betreibern und Projektpartnern entstehen zukunftsorientierte, nachhaltige Immobilienkonzepte. Über 100 festangestellte Mitarbeiter stellen mit ihrem Know-how sicher, dass die Projekte von der ersten Idee über Entwicklung und Planung bis hin zur Realisierung erfolgreich umgesetzt werden. Die ACTIV-Group wird von einem vierköpfigen Managementteam, bestehend aus Andreas Dünkel, Frank Dörflinger, Kerstin Rommel und Hans-Jürgen Birk geführt.

Um den wachsenden Anforderungen an Umweltschutz und Effizienz gerecht zu werden, setzen die Unternehmensgruppe Dünkel und die ACTIV-GROUP auf regenerative Energiequellen wie Photovoltaikanlagen, Solarparks und Blockheizkraftwerke. Dadurch werden jährlich über 10.000 Tonnen CO₂ eingespart.

www.aktiv-group.eu

Ansprechpartner,

Projektentwicklung ACTIV-Plaza:

Christian Neudeck, Prokurist

Tel. + 49 (0)7356 933-452, Mobil +49 (0)171 8889590, neudeck@aktiv-group.eu

Fotos: © ACTIV-Group

**ACTIV-IMMOBILIEN
GMBH & CO. KG**
Ferdinand-Dünkel-Str. 5
88433 Schemmerhofen

Phone +49 7356 933-0
Mail info@aktiv-group.eu

www.aktiv-group.eu

Pressekontakt:

Sybille Bayer
Tel. +49 (0)7356-933-215
bayer@aktiv-group.eu

www.aktiv-group.eu