STUTTGARTER ZEITUNG

Nr. 146 | 26. Woche | 68. Jahrgang | E 4029 — Mittwoch, 27. Juni 2012



Auch auf dem ehemaligen Firmenparkplatz wird inzwischen gebaut. Im Innenhof des Neubaus soll eine Gemeinschaftsfläche mit Strand und Wasserspiel entstehen. Foto: Planbau Schwaben

Von der Innenstadt an den Wangener Berg

Bauprojekt Auf dem Herma-Areal in Wangen entstehen 86 Wohnungen. Die Nachfrage ist groß. *Von Maira Schmidt*

Sie ist Designerin, er ist Arzt – bisher lebte das Paar im Stuttgarter Westen, jetzt ziehen die beiden nach Wangen. Die Planbau Schwaben baut in dem oberen Neckarvorort luxuriöse Eigentumswohnungen. Wo bis vor einigen Jahren noch die Firma Herma Etiketten produzierte, entstehen seit 2008 neben modernen Büros auch Town-Häuser und Loft-Wohnungen.

Die Nachfrage sei groß, sagt Matthias Korff, der beim Bauträger für das Projekt in Wangen zuständig ist. Gerade Besserverdiener aus der Innenstadt würde es in die Luxuswohnungen am Fuß des Wangener Bergs ziehen. Genervte Westler, die einfach keine Lust mehr auf die allabendliche Parkplatzsuche haben – in Wangen haben sie einen Tiefgaragenstellplatz –, oder Paare, von denen der eine in Stuttgart und der andere in Esslingen arbeitet. In Wangen bekämen sie mehr für ihr Geld. „Wir haben hier qualitativ nicht gespart“, sagt Korff, vor allem der energetische Standard sei sehr hoch, trotzdem sind die Wohnungen deutlich günstiger als vergleichbare Immobilien in der Innenstadt.

Zwei der drei ehemaligen Produktionsstätten sind bereits saniert, das blaue Haus an der Ulmer Straße und ein weiteres Fabrikgebäude. Sie werden gewerblich genutzt, eine Werbeagentur ist dort eingezogen, genau wie eine Fachschule für Modedesign. Rund 90 Prozent der Büros sind laut Korff inzwischen vermietet.

Auf dem größten Teil des Heinrich-Hermann-Areals sollen aber keine Büros, sondern Wohnungen entstehen. „Gewerbeflächen gibt es in Stuttgart genug“, sagt Projektleiter Korff. Die Wohnraumknappheit sei das große Problem der Stadt.

Neben den drei Altbausanierungen hat die Planbau Schwaben deshalb auch einen Neubau mit insgesamt zwölf Wohnungen auf dem ehemaligen Firmengelände errichtet. Die kleinste Wohnung ist 53, die größte 170 Quadratmeter groß. Mit der Sanierung des dritten Fabrikgebäudes, des Altbaus an der Nähterstraße, tut sich der Bauträger hingegen schwerer. Dort entstehen weitere 28 Wohnungen. Die Sanierung des Gebäudes sollte eigentlich bereits Ende des vergangenen Jahres abgeschlossen sein, aber „in der Altbausubstanz steckt der Teufel“, sagt Matthias Korff. Sie hätten völlig andere Decken vorgefunden als erwartet. Der Projektleiter schätzt, dass die Arbeiten im Herbst endgültig abgeschlossen sein werden.

Doch auch wenn sich die Fertigstellung noch ein wenig hinzieht, sowohl die zwölf Wohnungen im Neubau als auch die 28 im Altbau waren bereits weit vor Baubeginn verkauft. Keiner der neuen Bewohner hat auch schon vorher in dem Neckarvorort gewohnt. Bei einem Quadratmeterpreis von 3000 bis 3500 Euro mussten viele Wangener vermutlich passen.

> „Die Nachfrage ist groß. Und wir haben hier qualitativ nicht gespart.“
>
> Matthias Korff, Projektleiter des Bauträgers

Zu Beginn des Projekts habe es viele Skeptiker gegeben, erzählt Korff. Doch die starke Nachfrage habe sie eines Besseren belehrt. Und weil sich die Wohnungen in Wangen so gut verkaufen, hat der Bauträger seine anfänglichen Pläne, den ehemaligen Firmenparkplatz zu veräußern, inzwischen revidiert. Auch dort wird jetzt kräftig gebaut, 46 Wohnungen auf fünf Stockwerke verteilt, alles ebenfalls Eigentum. In die erste Etage soll ein Rewe-City-Markt einziehen, im großzügigen Innenhof eine Gemeinschaftsfläche mit Sandstrand und Wasserspiel entstehen. Die Ecken des Gebäudes sind abgerundet, unterschiedlich große Balkone sowie sechs Meter hohe Blumenvasen lockern die Fassade auf. Im Januar hat die Planbau mit der Vermarktung der zusätzlichen Wohnungen begonnen, rund 60 Prozent sind schon jetzt verkauft. Führungskräfte der Daimler AG und Ärzte seien unter den Käufern, aber auch gebürtige Wangener, die es nach vielen Jahren in ihre Heimat zurückzieht. Im August 2013 sollen die Wohnungen fertig sein.

„Das wird dem Stadtbezirk guttun“, sagt Korff. Dem kann die Wangener Bezirksvorsteherin Beate Dietrich nur zustimmen. „Neue Menschen bringen neue Impulse“, sagt sie. Die Einwohnerzahl des Bezirks gehe kontinuierlich zurück, auch weil sich der Ort eingekesselt zwischen Bundesstraße 10 und Wangener Berg nicht ausdehnen kann. Dass nun neue Wohnungen gebaut würden und diese auch noch eine so große Nachfrage finden, „ist doch schön“. Dietrich freut sich auch, dass unter den Käufern viele Besserverdiener aus der Innenstadt sind. „Die Mischung ist wichtig“, auch für einen Stadtbezirk, sagt sie.