IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

STUTTGART

Konzepte jenseits des Bauträger-Einerleis

Planbau Schwaben will mit eigenständiger Architektur Maßstäbe setzen und bietet in Stuttgart Wohneigentum mal hinter einer historisierenden, mal hinter einer Bauhausfassade. Mit Design und nachhaltigen Energiekonzepten sollen die Wohngebäude auch noch in 30 Jahren wertbeständig und damit attraktiv sein.



Gerundete Fassadenelemente und hohe Vasen prägen die Optik des Wohnensembles Arco Green Living auf dem ehemaligen Herma-Areal in Stuttgart-Wangen. Bilder: Planbau Schwaben

Woche für Woche hört man das Klagen über das mangelnde Wohnungsangebot in der Landeshauptstadt. Neue Wohnungen sollen schnell entstehen, darunter leidet manchmal das Stadtbild. Derartige Kompromisse will man laut Planbau-Schwaben-Gesellschafter Matthias Korff nicht machen und stattdessen mit aktuellen Projekten im Stuttgarter Westen und im Stadtteil Wangen Akzente setzen. Ideale Rahmenbedingungen dafür bietet das Heinrich-Hermann-Areal in Wangen. 2007 hatte die Firma Herma – bekannt für ihre Klebeetiketten – ihren Stammsitz und damit die architektonisch interessanten Fabrikgebäude verlassen.

Arbeiten und Wohnen in der alten „Bepperfabrik"

Planbau Schwaben sanierte auf dem Gelände zwischen Ulmer und Nähter Straße drei bestehende Gebäude und vermarktete die Industriearchitektur für Büronutzungen und Wohnlofts. Als Reminiszenz an das Unternehmen Herma wurden alle Gebäude nach Firmenprodukten benannt. Entstanden sind ca. 4.300 m² für Büros, dazu 16 Lofts und zwölf Eigentumswohnungen in einem fünfgeschossigen Neubau. Binnen drei Monaten nach Vertriebsstart und damit noch vor Baubeginn waren die Wohnungen verkauft, die sich um eine große gemeinschaftliche Grünanlage gruppieren. Insgesamt investierte Planbau Schwaben in diesen ersten Bauabschnitt 18 Mio. Euro, Garagen nicht eingerechnet.

Nicht ganz so glatt lief es bisher mit dem zweiten Bauabschnitt, der für ein Investitionsvolumen von rund 21 Mio. Euro unter dem Projektnamen Arco Green Living an der Ulmer Straße realisiert wird. Auf dem 3.500 m² großen, ehemaligen Parkplatzgrundstück entstehen 4.300 m² Wohnfläche in einem U-förmigen Neubau, der im Stil an Bauhaus und Art Deco erinnert. Den im Jahr 2008 mit Unterstützung des Stuttgarter Stadtplanungsamtes ausgeschriebenen Architektenwettbewerb gewann das Münchner Büro Fink + Jocher. Doch weil der Zuschnitt der Wohn- und Geschäftsflächen eklatante Mängel aufwies, wurde eine Überplanung nötig. „Statt einer Mietmaschine wollen wir mehr Individualität schaffen, beispielsweise durch eine eigenständige Fassade statt der üblichen Bauträgeroptik", betont Jens Caspar, Gesellschafter der Planbau Schwaben. Die Wohnungsanzahl wurde reduziert, die Ecken des Gebäudeensembles wurden abgerundet und Balkone aus Glas und Beton sollen nun die Fassade auflockern. An sie schmiegen sich sechs Meter hohe Blumenvasen, die ebenso im großen, terrassierten Innenhof zu finden sind, der mit einem Teich, Lauben, Kräuter- sowie Blumenbeeten eine grüne Oase bilden wird.

Town- und Uptownhouses im Mix mit Eigentumswohnungen

Die 46 Wohneinheiten verteilen sich auf elf so genannte Town- und Uptownhouses, die sich jeweils über zwei Stockwerke erstrecken. Sie bieten bis zu 135 m² Wohnfläche und im Erdgeschoss 3,50 m hohe Räume, bodentiefe Verglasungen und große Terrassen. Die 35 Etagenwohnungen mit zwei bis sechs Zimmern verfügen über 55 m² bis 160 m². Die Preise liegen zwischen 3.300 Euro/m² und 3.800 Euro/m². Damit ist die Wohnlage günstiger als vergleichbarer Wohnraum in der Stuttgarter Innenstadt. Dazu bieten die Wangener Höhe und der Neckar viel mehr Freizeitwert, meint Korff.

Um die fünf verbundenen Gebäudeteile zukunftsfit zu machen, werden verschiedene Techniken angewandt: Holzpelletheizung und Wärmetauscher sowie Dreifachverglasung sorgen für den Standard Niedrigenergiehaus KfW 55 und machen das Ensemble energieautark. Unter einem Teil der Wohnungen liegt ein Rewe City-Markt mit einer Verkaufsfläche von 900 m² und 33 Stellplätzen im ersten Untergeschoss der Tiefgarage. Weitere 54 Stellplätze im zweiten Untergeschoss gehören zu den Wohnungen, die bis Herbst 2013 bezugsfertig sein sollen.

Ganz anders die Architektur beim Palais am Reitweg, das an der Johannesstraße 35 im Stuttgarter Westen entsteht. Statt einem Glas-Beton-Kubus wird eine Villa im historisierenden Stil errichtet. Dafür holte man sich das Architektengespann Paschke & Partner aus Berlin, die auch das Luxushotel Adlon realisierten. Noch ist erst die Baugrube ausgehoben, weil sich die Baugenehmigung lange hinzog. Doch bis Sommer 2013 sollen hinter der Neorenaissance-Fassade hochwertige Wohnungen mit moderner Technikausstattung bezogen werden. Erker, hohe Decken und Stuck, Sprossenfenster, Holzvertäfelungen und historische Fliesenornamente treffen auf Niedrigenergiestandard (Blockheizkraftwerk und Wärmerückgewinnung), erhöhten Schallschutz, Aufzug und Parkgarage. Der kleine Laden im Erdgeschoss sowie sechs der neun Wohnungen zwischen 60 m² und knapp 180 m² waren innerhalb kurzer Zeit verkauft – zu Preisen zwischen 4.000 Euro/m² und 6.500 Euro/m². Den Käufern und den Nachbarn gefällt der Stil von 1899, Architekten wenden sich ab. *(dl)*



So soll das Palais am Reitweg aussehen.