

Aus der Theo 10 wird ein Geschäftsgebäude

Von "S-Innenstadt", aktualisiert am 13.08.2010 um 00:00

StN/StZ 13.08.2010

Theodor-Heuss-Straße Ein weiteres Großprojekt bei der Sanierung des Hospitalviertels wird 2011 fertiggestellt. Von Sybille Neth

Wo einst bunte Sammelmappen und Tintenfüller über den Ladentisch des Schreibwarengeschäfts Abele und Rehn in der Büchsenstraße gingen, klafft jetzt ein großes Loch. Das dritte Großprojekt im Sanierungsgebiet Hospitalviertel wächst hier an der Ecke zur Theodor-Heuss-Straße in den kommenden Monaten in die Höhe. Theo 10 lautet die spätere Adresse des 4000 Quadratmeter großen Geschäftshauses mit Tiefgarage. Den selben Namen trägt jetzt schon die Projektgesellschaft, hinter der sich ein Joint Venture, bestehend aus der Stuttgarter W 2 GmbH mit dem Architekturbüro Willwersch und der Münchner Investorengruppe Competo Capital Partners GmbH, verbirgt.

Rund die Hälfte der Flächen in dem 14,6 Millionen teuren Projekt sind bereits vergeben. Eine Zahnarztpraxis und ein Büro für Projektentwicklung gehören zu den Mietern, ebenso wie die Spaß-Gastronomie-Kette Sausalitos. Mit ihr ist für das Erdgeschoss, Teile des Untergeschosses sowie die Außenflächen ein Großmieter gefunden. Auf 800 Quadratmetern werden vom Sommer 2011 an, dort Gerichte aus der Tex-Mex-Küche an ein junges Publikum verkauft, so Ralf Simon von der Competo Capital Partners GmbH München, hinter der die Hamburger Investoren Dieter Becken und die Hanse-Merkur-Versicherung stehen. Nicht ganz einfach sei es im Krisenjahr 2009 gewesen, die Investoren von den Vermarktungschancen des Gebäudes zu überzeugen, so Simon. Aber inzwischen sehen seien alle Beteiligten optimistisch.

Wenn erst die Fassade stehe, "werden wir vermutlich die richtigen Nutzer finden", weiß Architekt Stefan Willwersch aus früheren Projekten. Die Vermarktungsphase sei noch gar nicht so richtig angelaufen, weil sich potenzielle Interessenten meist erst dann finden, wenn sie das Gebäude betreten und sich vorstellen können, wie die Räume später aussehen werden. Im Herbst wird es an der Theo 10 soweit sein. "Sobald wir aus dem Dreck raus sind, geht es schnell", so Willwersch.

Bei Baubeginn gab es auf dem Grundstück, das der Eigentümerfirma des Schreibwarengeschäfts gehörte, mehrere Überraschungen: Als sich nach dem Abriss des Abele-Gebäudes die ersten Bagger-schaufeln ins Erdreich bohrten, stellte sich heraus, dass einige Nachbarn die Baugrenzen nicht so genau eingehalten hatten und Fundamente angrenzender Häuser in die Baugrube hineinragten. Die Pläne mussten deshalb mehrfach geändert werden.

Die strengen Richtlinien der neuen Energieeinsparverordnung werden in dem Geschäftshaus um rund ein Viertel unterschritten, so Sebastian Wysk vom Büro Willwersch. Erreicht werde dies durch eine besonders gute Isolierung, geheizt wird mit Fernwärme. Die gesamte Fassade wird verglast, wobei große Flächen davon eingefärbt werden. "Wir wollten eine

homogene Außengestaltung und wählten den Kupfer-ton, damit es so aussieht wie ein Schmuckkästchen", erklärt der Architekt Willwersch das Gestaltungskonzept.

Seitens der städtischen Wirtschaftsförderung wurde das von Willwersch vorangetriebene Projekt von Anfang an wohlwollend betrachtet, so der stellvertretende Amtsleiter Dieter Rentschler: "Stadtplanerisch passt das Gebäude sehr gut in die Theodor-Heuss-Straße."