

## IMMOBILIEN ZEITUNG

PROJEKTE | 10.01.2012

## Stuttgart: PDI kauft Villa Berg samt alter SWR-Studios

VON DAGMAR LANGE

**Der Düsseldorfer Projektentwickler PDI Property Development Investors hat im Stuttgarter Osten die historische Villa Berg und die im Park gelegenen Studio-Gebäude des SWR gekauft. Die Entwicklung der Objekte steht allerdings unter strengen Vorgaben der Stadt.**



Die Terrassenseite der Villa Berg.

Bild: SWR

Wie PDI heute mitteilt, wurden die Kaufverträge für die aus dem Insolvenzverfahren der Häussler Gruppe stammenden Grundstücke bereits Ende Dezember 2011 unterzeichnet. PDI-Geschäftsführer Mathias Düsterdick hatte schon länger ein Auge auf das Areal geworfen, wurde aber vom Stuttgarter Investor Rudi Häussler aus dem Feld geschlagen. Mit der Involvenz verschiedener Häussler-Projektgesellschaften im September 2010 eröffnete sich eine neue Chance. Laut Düsterdick liegt gut ein Jahr Vorarbeit für den Ankauf hinter ihm, dazu Verhandlungen mit zwei Insolvenzverwaltern und drei insolventen Häussler-Gesellschaften.

### Konkrete Nutzungspläne müssen noch erarbeitet werden

Auf der Grundstücksfläche von 16.640 qm im Park Berg stehen die SWR-Fernsehstudios, die von der Rundfunkanstalt bis Mitte nächsten Jahres geräumt werden. Dann zieht der SWR in den nur einen Steinwurf entfernten Neubau. Was mit der rund 20.000 qm Bruttogeschossfläche geschehen soll, ist laut PDI-Geschäftsführer Mathias Düsterdick noch nicht endgültig geklärt. Angedacht sei, die Gebäude lediglich innerhalb ihrer Bestandsmauern umzubauen. Anstelle von "elitären Eigentumswohnungen", wie von Häussler vorgesehen, denke man auch an Mietwohnungen.



Das Funkhaus Stuttgart mit Villa Berg im Hintergrund.

Bild: SWR

Die ca. 1.000 qm Nutzfläche umfassende Villa Berg, die im Auftrag des württembergischen Kronprinzen Karl und seiner Frau Olga als Landhaus geplant und 1853 fertig gestellt wurde, könnte für Gastronomie, Hotel, Konferenzen oder Ausstellungen genutzt werden, meint Düsterdick. Was wirklich möglich ist, muss mit der Denkmalschutzbehörde erörtert werden.

### Baurecht lässt keine Wohnnutzung zu

Überschlägig rechnet man bei PDI mit einem Investitionsvolumen im "mittleren zweistelligen Bereich". Doch erst sollen Gespräche mit der Landeshauptstadt Stuttgart und "interessierten Bürgern" stattfinden. Wenn dabei alles glatt läuft, könnte laut Düsterdick die Baugenehmigung binnen sechs Monaten vorliegen.

Gegenüber der Immobilien Zeitung betont Stuttgarts Baubürgermeister Matthias Hahn allerdings: "Stadtverwaltung und Gemeinderat sind sich einig, dass es kein Planungsrecht für Wohnnutzungen geben wird. Das Baurecht im Park war vor rund 40 Jahren ein Zugeständnis an den SWR." Seit langem regt sich in der Bevölkerung und bei der Mehrheit im Stuttgarter Gemeinderat Widerstand gegen weitere Baupläne im Park Berg. Am liebsten wäre dem Gemeinderat eine Zwischennutzung durch die Kreativwirtschaft bis zum Abriss der alten Studio-Gebäude.

Selbst der bei der Stadtverwaltung lange hoch angesehene Investor Häussler scheiterte mit dem Vorhaben, die alten Studios durch hochwertige Eigentumswohnungen mit großen Grünanlagen zu ersetzen. Im



Die Villa mit Teich.

Bild: SWR

Gegenzug versprach er, die baufällige Villa Berg zu sanieren und für die Öffentlichkeit wieder nutzbar zu machen. Stolze 44 Mio. Euro hatte Häussler dafür als Investitionssumme genannt. Auf Probleme mit dem Baurecht war Düsterdick, der aus früheren beruflichen Tätigkeiten die Stuttgarter Verhältnisse kennt, sowohl von Bürgermeister Hahn als auch von Oberbürgermeister Wolfgang Schuster zwischen August und November 2011 hingewiesen worden. Eine Ausnahme beim Baurecht wird es laut Hahn nicht geben. Weil damit die Wirtschaftlichkeit dieser Projektentwicklung in Frage gestellt ist, hat sich Fürst Developments von der Idee verabschiedet, das Areal zu kaufen.

Wie PDI das Projekt mit allen Imponderabilien kalkuliert, ist unklar, da über den Kaufpreis keine Angaben gemacht werden. Verkäufer sind die Insolvenzverwalter Michael Pluta und Hendrik Hefermehl. Die IKB war als erstrangige Grundpfandgläubigerin in den Verkaufsprozess einbezogen.