

Villa Berg

## Stadt hofft auf Villa zu Schnäppchenpreis

Josef Schunder, vom 11.05.2012 11:30 Uhr

Stuttgart - Die Villa Berg vor dem Verfall zu retten, das möchte auch die Stadtverwaltung früher oder später hinkriegen. Von Neubauten nebenan im Park der Villa hält sie nichts. Dem Investor PDI, Käufer der Villa, zeigt die Verwaltung damit die kalte Schulter. Jetzt stellt sich die Frage, wie es weitergeht.

Die Überraschung ihrer gut 100 Zuhörer ist den beiden Bürgermeistern Michael Föll (Wirtschaft und Finanzen) sowie Matthias Hahn (Städtebau und Umwelt) gelungen. Bei der Veranstaltung „Mittendrin“ unserer Zeitung in der Domsingschule ließen sie nicht etwa nur Vorbehalte gegen die Pläne der Property Development Investors GmbH (PDI) erkennen, sondern die ungeschminkte Absicht, auf das Scheitern des Investors zu warten, um dann eine bessere Lösung anzugehen. Die Gemengelage ist aber kompliziert, die Lösung langwierig. Hier die wichtigsten Aspekte und Fragen.

### Was will die Stadtverwaltung?

Sie möchte keinesfalls den Einbau von rund 150 Wohnungen in die bisherigen Fernsehstudios des Südwestrundfunks, die im Sommer frei werden sollen und von der Firma PDI wie die Villa Berg aus der Insolvenzmasse des Firmenimperiums von Rudi Häussler gekauft wurden. Sie möchte vielmehr den Abriss der tief in den Hang des Parks hineingebauten Studios erreichen - und die Wiederherstellung der einstigen Parkanlage, wie sie zur Zeit des württembergischen Kronprinzen Karl und seiner Frau Olga Mitte des 19. Jahrhunderts entstand.

### Was will der Investor?

Die Firma PDI will die Villa für etwa fünf, maximal sieben Millionen Euro sanieren. Geplante Nutzung: ein Varietétheater und Gastronomie. Finanziert werden soll das durch den Erlös aus dem Wohnungsbauprojekt. Hier handelt es sich zwar laut PDI um Mietwohnungen, nach dem Bau sollen sie aber komplett an einen Anleger verkauft werden, wahrscheinlich an einen institutionellen Anleger wie eine Fondsgesellschaft.

### Was hat die Stadtverwaltung gegen die PDI-Pläne?

Wenn der Käufer des Geländes bauen dürfte, wäre auf 50, vielleicht sogar auf 100 Jahre ein Fremdkörper im Park zementiert, der in den 1950er Jahren nur aus der damaligen Situation heraus für eine öffentlich-rechtliche Nutzung durch den Süddeutschen Rundfunk genehmigt wurde, warnt Hahn.

Warum hat die Stadt den Kauf durch die PDI dann nicht verhindert?

Der PDI-Geschäftsführer Mathias Düsterdick sei eindringlich auf die Gefahr hingewiesen worden, dass er vom Gemeinderat unter Umständen kein Baurecht für die Wohnungen bekommt. Der geltende Bebauungsplan lässt aber nur eine öffentlich-rechtliche Nutzung der Gebäude zu. PDI habe sich trotz dieser Warnung, somit also in spekulativer Absicht, eingekauft. Von der Verwaltung kann das Unternehmen nach Auffassung der Verwaltung daher kein Wohlverhalten verlangen.

### Warum hat die Stadt nicht von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und dadurch diese Konfrontation verhindert?

Das Vorkaufsrecht, so die Bürgermeister, hätte die Stadt nur auf der Grundlage des Preises wahrnehmen können, den PDI und der Insolvenzverwalter ausgehandelt haben. Dieser Preis wäre für die Stadt, die ja gerade nicht auf eine Baumöglichkeit im Bereich der jetzigen Studios spekuliert, überhöht gewesen und einer

Verschwendung von öffentlichen Geldern gleichgekommen. Laut PDI ist der Gesamtpreis für die Liegenschaften zwar noch nicht im zweistelligen Millionenbereich - aber die Villa allein, heißt es im Rathaus, sei früher mit einem Kaufpreis von etwa 500 000 Euro gehandelt worden.

#### **Wie will die Stadtverwaltung die Villa retten?**

Ihr Kalkül ist es, dass der PDI-Chef vom Kaufvertrag zurücktreten wird, wenn er kein Baurecht bekommt, und die Villa der Stadt oder einem Investor ohne Wohnungsbauabsicht zu einem sehr günstigen Kaufpreis „vor die Füße gelegt wird“. Dann müsse man die Sanierungskosten möglichst unter fünf Millionen Euro senken und eine Nutzung finden, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Öffentliche Zuschüsse könnten das erleichtern. Solche Zuschüsse möchte Hahn auch über Jahre hinweg dafür einsetzen, dass die Studios - vielleicht nach einer Phase der Zwischennutzung - verschwinden und der Park geheilt wird.

#### **Hat PDI überhaupt ein Rücktrittsrecht?**

Der Geschäftsführer bestreitet es energisch. Die Bürgermeister, die den Kaufvertrag kennen, wollen darin glasklar ein Rücktrittsrecht entdeckt haben.

#### **Welche Position ist populärer - der Plan der PDI oder der Kurs der Verwaltung?**

Der Verein der Berger Bürger verweist darauf, dass bei einer Umfrage die Mehrheit der Befragten im Stadtteil die Beseitigung der Studios und die Wiederherstellung des Parks wollte. Bei der Veranstaltung unserer Zeitung, zu der Freunde der Villa Berg auch aus dem übrigen Stadtbezirk Ost und sogar aus dem Stadtbezirk West gekommen waren, gab es aber durchaus auch Beifall für PDI. Hier spielt die Befürchtung eine Rolle, dass es zu lang dauern könnte, bis sich die Hoffnung der Stadt auf einen günstigen Kaufpreis für die Villa erfüllt haben wird. Die Villa, hieß es, könnte dann verloren sein. Die Stadtverwaltung hält dagegen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, die Bausubstanz des Denkmals zu sichern.

#### **Was sagen die Stadträte darüber?**

Wie die Verwaltung denke, sei klar, meint beispielsweise Alexander Kotz (CDU): „Wir haben so viele Trümpfe in der Hand, dass wir warten können, bis uns die Villa für ein Nasenwasser zufällt.“ Im Grunde verfolgt auch der Gemeinderat diese Linie. Die Lösung könne aber durchaus ungefähr drei Jahre dauern, meint Kotz. In dieser Zeit müsse man darauf achten, dass PDI die Villa nicht zusammenbrechen lasse. Das Ziel, mit Sanierungszuschüssen der öffentlichen Hand die Studios im Lauf der Jahre abzuräumen, sei nicht abwegig.