

# Wohnen wie Andy Warhol

Wer genügend Geld hat, leistet sich ein Loft: wie Stuttgarter Gewerberäume umgestaltet werden

**STUTTGART.** Der Strukturwandel macht sich im Stuttgarter Immobiliengeschäft bemerkbar: Aus Kirchen, Büros und Fabriken wird Wohnraum. Lofts heißen die Apartments. Der Trend kommt aus New York, wo Künstler einst leer stehende Industriehallen besetzten.

Von Kathrin Haasis

Der Kindergarten ging sofort weg. Er wurde in zwei Einheiten unterteilt: einmal 330 Quadratmeter im Souterrain des Gebäudes in der Kornbergstraße mit 270 Quadratmeter Garten und einmal 210 Quadratmeter im Erdgeschoss samt einer 80 Quadratmeter großen Terrasse. Aber die im ersten Stock liegende evangelische Notkirche aus der Nachkriegszeit verlangt vielleicht doch zu viel Vorstellungsvermögen: Sie steht seit einem Jahr zum Verkauf. „Man muss eine Vision haben“, sagt Guido Sommer, der Immobilienmakler. Wenn er in dem 25 Meter langen und zehn Meter breiten Raum steht, stellt er ein cooles Loft vor.

Ein Jesus mit einem Heiligenschein ist das letzte Relikt aus der Zeit, als in dem Gotteshaus noch gebetet wurde. Vor dem Wandbild stand einst der Altar, drei Stufen führen in den Raum hinab. Rechts stützen fünf Meter hohe Betonsäulen die Decke, links lassen Fenster viel Licht herein. „Die Entweihungszeremonie war kurz und schmerzlos“, erzählt der Immobilienmakler. Guido Sommer würde dort, wo der Pfarrer predigte, das Schlafzimmer einrichten und den Balkon anbauen. Eine Empore würde er bei den Säulen einfügen und darunter das Kinderzimmer. Die jetzige Küche würde durch eine moderne ersetzt und die Toiletten könnten in eine Badelandschaft verwandelt werden. Für 425 000 Euro ist die Kirche zu haben, etwa 200 000 Euro kostet der Umbau.

Die gesellschaftlichen Veränderungen sind auch auf dem Immobilienmarkt spürbar. Die evangelische Kirche hatte keine Verwendung mehr für das Gebäude in der Kornbergstraße und veräußerte es an ein Bauunternehmen. Fassade und Treppenhaus wurden saniert, die Wohnungen im Rohbauzustand verkauft. Wo früher Kinder betreut wurden, sind nun neue Besitzer eingezogen. Im Erdgeschoss zeugen nur die Schwingtüren aus den fünfziger Jahren von der Vergangenheit, sie trennen jetzt den Wohn- und Essbereich vom Flur ab. Im Garten vom Loft darunter ist ein Spielgerät übrig geblieben: Künftig wird dort nur noch ein Kind spielen und nicht mehr dutzende. Im Souterrain ist alles etwas überdimensioniert, allein das Wohnzimmer hat die Fläche eines Reihenhauses.

„Flächen, die nicht mehr vermietbar sind“, werden dem Immobilienmakler Guido Sommer angeboten. Ein Bürogebäude aus den fünfziger Jahren gehört dazu: In der Herzogstraße im Stuttgarter Westen arbeiteten früher die Beschäftigten eines Verlags, nun sind drei Lofts entstanden. Eine Schokoladenwaffelfabrik in Plieningen und einen Gerüstbaubetrieb im Westen hat seine Firma nach dem gleichen Muster umgemodelt. Eine Miederwarenfabrik im Osten vermarktet der Makler unter dem Namen Loftquartier IV. Als die Stuttgarter Katholiken diskutierten, ob die Kirche Mariä Verkündigung auf dem Frauenkopf abgerissen werden sollte, hoffte er auf einen Verkauf. „Ich hätte auch daraus ein Loft gemacht“, sagt Guido Sommer.

## Exklusives Ambiente in der alten Weberei und der Lampenfabrik

Überall wird aus Alt Neu gemacht. Im Stuttgarter Westen waren es eine Weberei und eine Lampenfabrik. Die ehemalige königliche Buchbinderei im Heusteigviertel ist nach dem Loftkonzept renoviert worden, die Zeiss-Fabrik im Süden und das Frauengefängnis in Bad Cannstatt. Die Zuckerfabrik im Hallschlag ist in der Planung. Als die Firma Gewürzmüller von Feuerbach nach Kornthal-Münchingen übersiedelte, wurde die zurückgelassene Produktionsstätte in Lofts umgewandelt. Der Umzug des Klaviermechanikerstellers Louis Renner vom Stuttgarter Westen nach Gärtringen ermöglichte 2001 eines der spektakulärsten Projekte: Dafür wurde ein 37 Meter hoher Kamin gesprengt.

„Als ich vor zehn Jahren angefangen habe, gab es in diesem Bereich so gut wie gar nichts in Stuttgart“, erinnert sich der Makler Günther Panke, der noch die still gelegte Kantine der Zeiss-Fabrik im Angebot hat. Den Bauunternehmern war das Risiko zu groß, in Denkmal geschützte Gebäude zu investieren und diese riesigen Wohnflächen anzubieten. Und die Banken hatten Schwierigkeiten mit der Bewertung von solch ungewöhnlichen Immobilien. Eine Lösung wie in der Silberburgstraße ist dagegen kalkulierbarer für Investoren: Die Fein-Werke wurden einfach abgerissen und durch einen Neubau mit Büros, Geschäftsflächen und Wohnungen er-

setzt. „Auf dem Renner-Areal hat man es erstmals versucht und gesehen, dass das Konzept Erfolg hat“, sagt Günther Panke.

Loft klingt eben nach schicker Wohnen, nach „The Factory“ und Andy Warhol. 1963 mietete der Pop-Art-Künstler eine Hutfabrik in Manhattan und folgte damit einem Trend, der in den vierziger Jahren begonnen hatte. Damals besetzten mittellose Maler und Bildhauer die Industrie- und Lagerhallen in Soho, wo zuvor an langen Tischen von hunderten von Arbeitern Textilien genäht wurden, wo Schreiner, Druckereien oder Kartonagehersteller ihr Gewerbe betrieben hatten. Illegal und unkomfortabel war das Leben in den Lofts und dem verlassenen Viertel, in das sich vor allem Kriminelle eingeknistet hatten. Die bürgerliche Mittelschicht zog es aufs Land. Erst in den siebziger Jahren folgten sie der Avantgarde in die wieder herausgeputzten Innenstädte, und die Lofts entwickelten sich zu lukrativen Immobilien.

Eigentlich ist der Schwabe nicht der richtige Typ dafür, weil der klassische Hausleser sofort an die Heizkosten denkt. „Aber Unternehmen wie Daimler-Chrysler ziehen Arbeitskräfte von überall her an“, meint Panke: Stuttgart ist international geworden, und die Stuttgarter selbst sind auch herumgekommen. „In der Stadt zu leben, liegt zudem voll im Trend“, sagt der Makler. Der Werbefotograf und der Marketingprofessor, der Porsche-Manager und der Unternehmer, nicht mehr ganz so junge Yuppies oder Dinks (Double Income No Kids) wollen es exklusiv haben – ein Heim mit Historie und Charme, mit Dachterrasse, Tiefgarage und der Lieblingskeine in fußläufiger Entfernung.

## Für enge Beziehungen sind die schicken Behausungen schädlich

Mit der Ursprungsversion haben die Lofts denn auch nicht mehr viel gemeinsam. Der englische Begriff bedeutet wörtlich übersetzt Dachboden oder Speicher. Das Original misst mindestens 200 Quadratmeter und besteht aus einem einzigen Zimmer. Unverputzte, weiß gekalkte Wände, frei liegende Wasserleitungen und Kabel, großflächige Fenster und Stein- oder Holzböden, Lastenaufzüge und breite Treppenhäuser charakterisieren die Bauwerke aus Backstein und Gusseisen.

„Das Konzept wird fast nie durchgezogen“, sagt Guido Sommer. In der Schwabenbergstraße hat er immerhin ein 370-Quadratmeter-Loft an den Mann gebracht, alle anderen haben viel weniger Fläche. Auch in der Klavierfabrik oder in der Buchbinderei sind die Bauträger auf Nummer sicher gegangen und haben die Objekte in kleinere Einheiten aufgeteilt. Wohnungen zwischen 80 und 150 Quadratmeter und mit mehreren Zimmern lassen sich besser verkaufen als halbe Handballfelder. „Die Leute brauchen Rückzugsgebiete“, räumt der Makler ein. Drei echte Lofts hat er bisher verwirklicht – und dreimal ging die Beziehung der Käufer zu Bruch.

„Wenn man sich streitet, ist ein Loft der Horror“, sagt Judith Rentschler. Man kann sich fast nicht aus dem Weg gehen, obwohl die Wohnung 240 Quadratmeter zu bieten hat. Aber die 37-Jährige nennt ihre Immobilie trotzdem einen Glücksgriff: Umbau inklusive hat sie 400 000 Euro dafür bezahlt. Ihr Loft ist ein Original aus dem Jahr 1899, ein Backsteinbau im Westen, der einst die Fahnenfabrik Dommer beherbergte. Holzdielen und Stahlsäulen sind erhalten geblieben, Fenster auf beiden Seiten machen es hell. Rechts neben dem Eingang befindet sich die Küche, eine Zeile an der Wand, ein Block im Raum. Ein langer Esstisch folgt, am anderen Ende des Raums steht das Sofa. Eine diagonale Wand teilt den Schlafbereich ab.

„Loft mit mediterranem Hinterhofgarten“ stand in der Anzeige und die Beschreibung beflügelte ihre Fantasie. Eine Woche später unterschrieb Judith Rentschler den Kaufvertrag. „Jeder kommt hier rein und sagt: ‚Wow, toll!‘“, erzählt sie. Einmal standen halbnackte Models in ihrer Wohnung. Fünf Tage dauerte die Fotosession für die Unterwäsche von Triumph, auch der Möbelhersteller Hülsta ließ einige Stücke bei ihr ablichten. „In der ersten Phase war es finanziell eng, die Shootings haben mich gerettet“, erklärt sie.

Seit dreieinhalb Jahren lebt die kaufmännische Angestellte in dem Loft. Es ist ein Projekt, das nie endet. Beim Einzug stellte sie fest, dass ihr Esstisch richtig lächerlich wirkt. Ein größerer musste her. Dann zog sie die Wand zwischen Bad und Küche bis zur Decke hoch. „Duschen im Freien ist nicht so ganz meins.“ Demnächst wird auch das Schlafzimmer auf diese Weise abgetrennt. Mindestens drei Stunden braucht sie zum Putzen, Fenster nicht eingerechnet und oberflächlich kalkuliert. „Man schafft sich dickere Pullover an“, zählt die Bewohnerin noch auf, 230 Euro zahlt sie im Monat fürs Heizen. Aber man muss Kompromisse eingehen, sagt sie. Und Judith Rentschler denkt eben auch jedes Mal, wenn sie die Türe aufmacht: Wow, toll!



Kirche zu verkaufen: nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut, nun verlassen und frei für ein riesiges Loft



Aus einem Verlagsbüro wird Wohnraum: Der Besitzer darf entscheiden, wie die Etage künftig aussehen soll.



Judith Rentschler ist auf den ersten Blick begeistert gewesen von der alten Fahnenfabrik im Stuttgarter Westen.

Fotos Heinz Heiss