



Revitalisierung Salamander-Areal

Entwicklung eines urbanen Zentrums
mit Wohnungen und Gewerbe auf einem
denkmalgeschützten Industrie-Areal





Salamander-Areal – Ansicht Stammheimer Straße



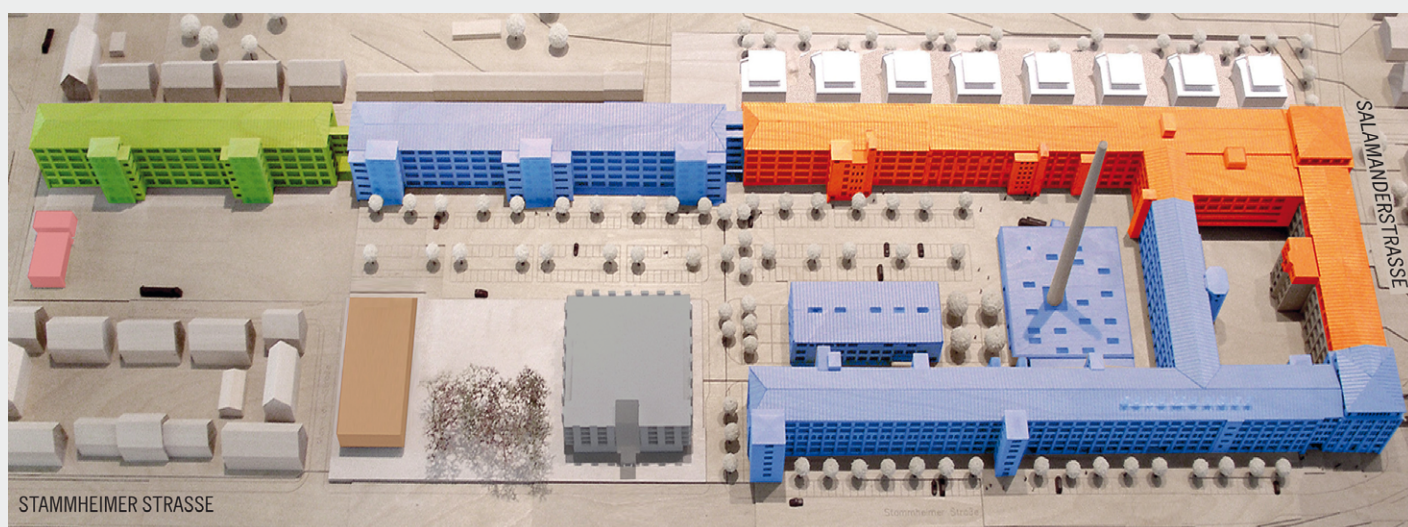
SALAMANDER-AREAL

Revitalisierung eines Industriedenkmalms

Das Salamander-Areal ist die Keimzelle der später international agierenden Marke Salamander Schuhe. Die ehemalige Schuhfabrik liegt in Kornwestheim bei Stuttgart zwischen Stammheimer Straße und Salamanderstraße. Das Grundstück des heutigen Industriedenkmalms umfasst circa 41.000 Quadratmeter Fläche, die Geschossfläche aller Gebäude summiert sich auf etwa 90.000 Quadratmeter.

Die Schuhfabrik wurde von Architekt Philipp Jakob Manz (1861 – 1936) zwischen 1904 und 1910 errichtet. Neben dem Salamander-Areal zählen zu seinen bekanntesten Bauten die Zeppelin-Werftanlagen in Friedrichshafen und die Uhrenfabrik Junghans in Schramberg. Als typischer Vertreter des frühen Industriebaus wurde das Salamander-Areal als Kulturdenkmal geschützt. Die Schuhproduktion der Marke Salamander erreichte 1967 ihren Höhepunkt:

Rund 17.800 Mitarbeiter produzierten 13,5 Millionen Paar Schuhe. Nach der Blütezeit des Unternehmens konnte das Wachstum nicht fortgesetzt werden und nach dem Jahr 2000 wechselte das Salamander-Areal mehrfach den Eigentümer. Ende 2009 erwarb die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH das Areal. Die Gesellschaft ist eine Tochter der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe mit Sitz in Kassel.



Stand: 10.2013

Revitalisierung Salamander-Areal | Kornwestheim

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  Umbau zu 70 Loft-Mietwohnungen, vermietet |  Büro- und Gewerbefläche, überwiegend vermietet |  Grundbuchzentralarchiv, vermietet |  Neubau 8 Stadtvillen mit Eigentumswohnungen, 2 im Bau, weitere 6 geplant |
|  Neubau Kindertagesstätte, vermietet |  Neubau altersgerechte Wohnanlage, geplant |  Neubau REWE-Lebensmittelmarkt mit Wohn- und Gewerbeflächen, geplant | |

Fotos: © IMMOVATION AG

Ansicht Hofbereich
mit Gastronomie und
EinzelhandelArchitektur-Detail
im ehemaligen
Verwaltungsgebäude

Konzept

Die Revitalisierung einer historischen Industrieanlage in der Größe eines kleinen Stadtteils ist nur auf der Grundlage eines umfassenden Konzeptes möglich. Für das Salamander-Areal wurde eine Mischung aufeinander abgestimmter Nutzungen entwickelt, die im urbanen Umfeld des Areals in Kornwestheim zu einem nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen Erfolg führen können. In Abstimmung und enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege galt es darüber hinaus die industriegeschichtliche Identität des denkmalgeschützten Gebäudeensembles zu erhalten und gleichzeitig den Ansprüchen heutiger Mieter gerecht zu werden.

Ein wesentlicher Faktor für das Entwicklungskonzept ist die Nähe zu Stuttgart und die vielfältige Wirtschaftsstruktur dieser Region Baden-Württembergs. Die positive Einschätzung des Standortpotenzials hat sich in den Jahren nach dem Kauf des Areals bestätigt: Rund 80 Prozent der vermietbaren Gewerbeflächen wurden bis 2013 vermietet.

Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg

Das Land Baden-Württemberg wurde als Hauptmieter gewonnen. Auf etwa 18.800 Quadratmetern Fläche wird bis zum Jahr 2017 das neue Grundbuchzentralarchiv in mehreren denkmal-

geschützten Gebäuden abschnittsweise eingerichtet. Nach und nach werden hier rund 182 Kilometer Akten eingelagert. Das Archiv wurde im März 2012 nach einem Jahr Bauzeit eröffnet. Bis einschließlich August 2013 wurden circa 8.300 Quadratmeter ausgebaut.

Für die sichere Lagerung der teilweise historischen Grundbücher müssen hohe bauliche Anforderungen erfüllt werden. Dazu werden siebzig einzelne in sich geschlossene Räume, sogenannte Kabinette, in die umgebauten Produktionshallen integriert. Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit des „Haus-im-Haus-Systems“ werden durch eine Gebäudeleittechnik zentral gesteuert.

Umbau für Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



„Haus im Haus“-System mit Gebäudeleittechnik für Grundbuchakten



Foto: ©Rose Hajdu



Produktionshalle vor dem Umbau zu Loft-Wohnungen

Foto: ©Rose Hajdu

Gewerbeansiedlung mit Branchenschwerpunkten und neue Dienstleister

Seit dem Kauf des Areals wurden viele bestehende Mietverträge verlängert und zahlreiche neue Gewerbebetriebe für das Areal gewonnen. Mit den Bereichen „Mode & Lifestyle“ und „Wohnausstattung“ sind Branchenschwerpunkte geschaffen worden, die das Areal zu einem beliebten Einkaufsziel machen. Weitere Dienstleister ergänzen das vielfältige Angebot. Dazu zählen neben anderen das erste Kodak Brillen Outlet in Süd-Deutschland und die „Frisurfabrik Lounge“. Das innovative Lounge-Konzept kombiniert Trend-Schnitte mit einem Backshop und einem Segafredo Café. Für Sportbegeisterte bietet der Pure Fitness Club abwechslungsreiche Kurse und modernste Geräte.

Mit der Eröffnung der Akademie Deutsche POP wurde im Oktober 2012 eine namhafte Bildungseinrichtung im Bereich Musik und Medien für das Areal gewonnen. ADP Employer Services, der weltweit führende Anbieter von Services rund um Entgeltabrechnung und Personaladministration, hat seine Niederlassung von Stuttgart-Zuffenhausen auf das Salamander-Areal verlagert. Die Entscheidungen dieser Unternehmen zeigen, dass der ehemalige Industriestandort eine echte Alternative zur Metropole Stuttgart sein kann.

Umbau zu Loft-Mietwohnungen

Exemplarisch für die Wiederbelebung eines Kulturdenkmals in einem urbanen Umfeld steht der Umbau eines denkmalgeschützten Produktionsgebäudes zu zeitgemäßen Loft-Wohnungen.

Die architektonisch prägenden Panzerfenster der Fassade wurden originalgetreu nachgebaut und mit Wärmedämmglas ausgerüstet. Die markanten Pilzkopf-Stützen der großflächigen Produktionshallen wurden erhalten und in die Grundrisse der Wohnungen integriert. Die strenge Gliederung der Fassade wäre durch Balkone unzulässig unterbrochen worden. Als denkmalchutzkonforme Alternative wurden großzügige Loggien realisiert, die den Loft-Charakter unterstreichen.

Treffpunkt Salamander-Areal – Weinfest 2013



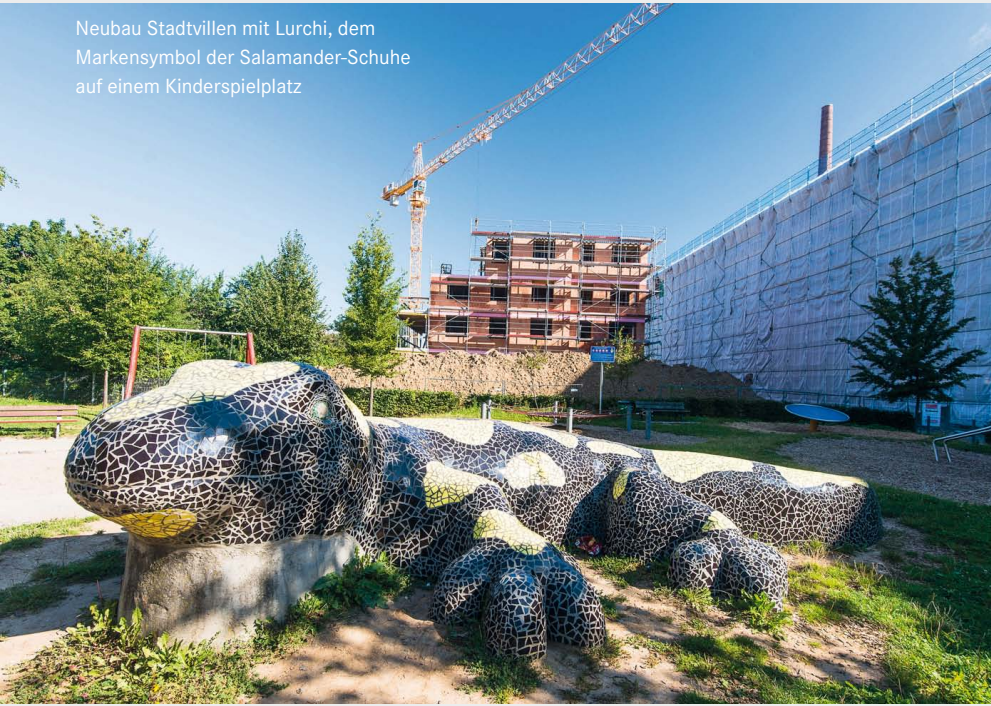


Loft-Wohnung mit denkmalgeschützter Pilzkopfstütze



Denkmalschutzkonforme Loggia anstelle von Balkonen

Neubau Stadt villen mit Lurchi, dem Markensymbol der Salamander-Schuhe auf einem Kinderspielplatz



Zusätzliche Impulse für die Revitalisierung durch Wohnungsbau und neue Infrastruktur

Mit dem Bau von acht Stadt villen mit bis zu 70 Eigentumswohnungen auf einem 8.500 Quadratmeter großen Grundstück wächst das Salamander-Areal künftig über die Fläche der denkmalgeschützten Gebäude hinaus. Damit das Areal für neue Bewohner noch attraktiver ist, wird im letzten Quartal 2013 eine neue Kindertagesstätte fertig gestellt und demnächst mit dem Bau eines REWE-Lebensmittelmarktes begonnen.

Zeitgemäße Wärme- und Energieversorgung

Die effiziente und umweltschonende Versorgung mit Wärme und Energie ist ein wesentlicher Kostenfaktor für die nachhaltige Vermietung der Gewerbe- und Wohneinheiten. Für dieses Ziel wird auf dem Salamander-Areal ein Blockheizkraftwerk gebaut, das die kostengünstige Versorgung mit Wärme und Energie bereitstellt. Die Anlage aus vier Blöcken wird eine Leistung von je 239 KW haben; sie ist zu circa einem Drittel fertig gestellt. Das Kraftwerk beliefert alle Gewerbebetriebe und Wohnungen, die Kindertagesstätte und künftig den REWE-Lebensmittelmarkt sowie eine geplante Anlage für seniorengerechtes Wohnen.

Daten und Fakten

Umfang der Revitalisierung:
Umbau und Sanierung 2009 bis 2013, teilweise bis 2017

Bauherr, Projektleitung und Vermietung:
Immobilien-Projektgesellschaft
Salamander-Areal
Kornwestheim mbH

Generalübernehmer:
Global Concept GmbH

Landesamt für Denkmalpflege,
Baden Württemberg:
Dr. Karsten Preßler

An diesem Projekt haben u.a. mitgearbeitet

- Bahr-Fenster, Kornwestheim
- Brandschutz-Engineering, Kornwestheim
- EnBW Regional AG, Stuttgart
- Haushahn GmbH & Co. KG, Stuttgart
- Hildenbrand Ingenieure GmbH + Co. KG, Ludwigsburg
- W. Metzger Elektrotechnik GmbH, Freiberg



Kindertagesstätte für neue Mieter auf dem Areal



Sanitärraum in neuer Kindertagesstätte

Zahlen Daten Fakten

Dezember 2009

Kauf des Areals und Gründung der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (100 %ige Tochter der IMMOVATION AG)

Konzept

Für das Salamander-Areal wurde eine Mischung aufeinander abgestimmter Nutzungen entwickelt, die im urbanen Umfeld des Areals in Kornwestheim zu einen wirtschaftlich tragfähigen Erfolg führen können.

Top-Standort

Salamander-Areal/Kornwestheim: Der Standort im Raum Stuttgart kombiniert eine günstigere Miete mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Bewohner und Arbeitnehmer fahren von einer Haltestelle der Deutschen Bundesbahn in nur ca. 12 Minuten nach Stuttgart.

Vermietete Gewerbeflächen

Gesamtfläche Grundstück:	ca. 41.000 m ²
Gesamtfläche Gebäude:	ca. 90.000 m ²
vermietbare Gewerbefläche:	ca. 56.000 m ²
bereits vermietet (09.2013):	ca. 45.000 m ²

Mieter der Gewerbeflächen (Beispiele)

Hauptmieter:

Land Baden Württemberg, Grundbuchzentralarchiv, 18.800 m², Vertrag mit Laufzeit von min. 20 Jahren

Branchenschwerpunkt "Wohnausstattung":

Fachgroßhandel Gienger Haustechnik, Raumausstattung Erhard, Küchenstudio Küchen Fab

Branchenschwerpunkt "Mode & Lifestyle":

Salamander Schuhe, Trigema, Einhorn, Rösch GmbH, Kodak Brillen, Frisurfabrik Lounge mit Café

Weitere Dienstleister:

ADP Employer Services, Akademie Deutsche POP, Pure Fitness Club

Neubau Wohnungen, sonstige Einrichtungen

70 Loftwohnungen

in denkmalgeschütztem Gebäude, Vermietungsstand ca. 97% (09.2013)

8 Stadtvillen

mit ca. 70 Eigentumswohnungen zurzeit im Bau, Verkaufsstand: ca. 30% (09.2013)

Kindertagesstätte

mit über 100 Plätzen: vermietet für mindestens 14 Jahre, in Betrieb seit 09.2013

Projekte in Genehmigung / Planung

REWE-Lebensmittelmarkt

Mietvertrag über 17 Jahre (2.000 m²), zusätzlich weitere Gewerbe- und Büroflächen in den Obergeschossen, zurzeit im Genehmigungsverfahren

Altersgerechte Wohnanlage

Neubau in Planung



IMMOBILIEN-PROJEKTGESELLSCHAFT
SALAMANDER-AREAL
KORNWESTHEIM MBH

Druseltalstraße 31 | D-34131 Kassel
www.salamander-areal.com