NRWZ.de
"Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis",
Veröffentlicht: Mittwoch, 27. Juli 2022, 11.35 Uhr

Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis

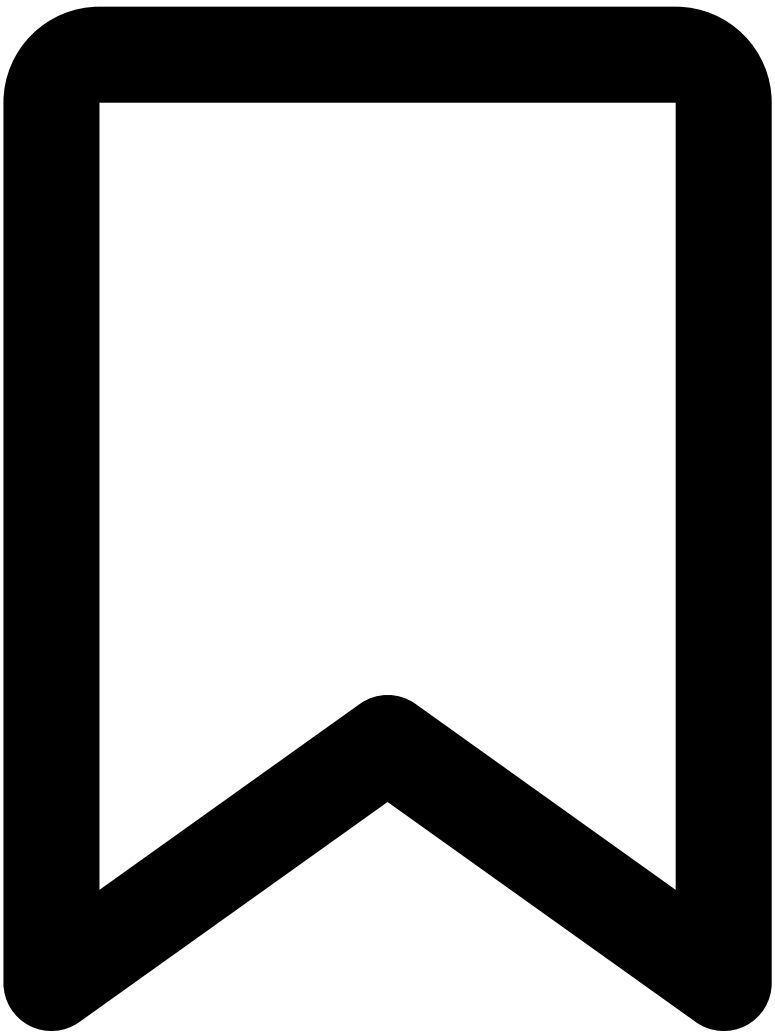
Peter Arnegger (gg)
Es ist eines der spannendsten neuen Gebäude in Rottweil: das „Neckar-Center“ am Nägelesgraben, das den Müller-Markt beherbergt. Wir lassen uns das Gebäude von Philipp Merz zeigen. Der Neubau ist schon belebt durch die vielen Kunden, die der Drogeriemarkt anzieht. Aber er ist noch unbewohnt, die Mieter kommen erst in ein paar Tagen. Und wie die NRWZ herausfand, birgt der Bau, tief unten, ein Geheimnis …

Ein bisschen wunderfitzen

Montagmittag, es ist kurz vor einem Regen, der dann doch nicht kommen will. Es ist schwül-heiß, um die 30 Grad. Und dennoch lohnt es sich heute, Treppen zu steigen, um Ecken zu spechten, wunderzufitzen, wie es vielleicht auch heißt. Die NRWZ hat Philipp Merz vom gleichnamigen Rottweiler Wohnbauunternehmen gefragt, ob er uns den Nägelesgraben-Neubau mal zeigen kann, und er tut es gerne. Merz ist Prokurist und Kaufmann Wohnungs- und Grundstückswirtschaft im Unternehmen seines Vaters.

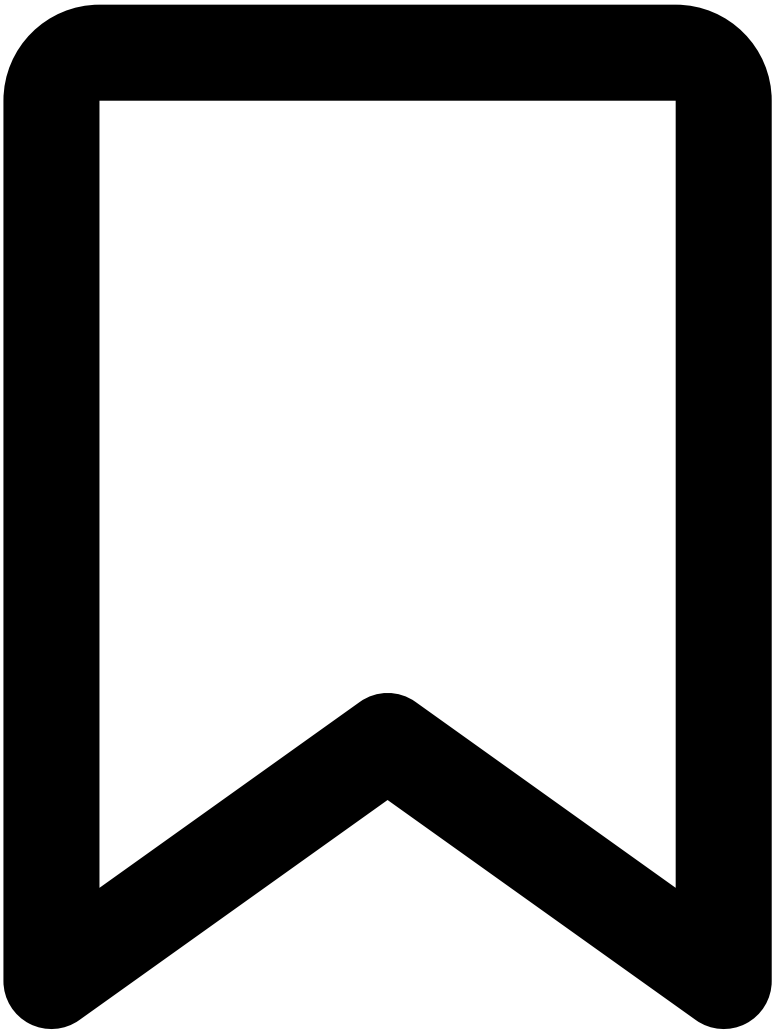
Die Bernhard Merz Immobilien GmbH macht hier den Makler. Nur das. Während das Unternehmen andernorts als Bauträger auftritt, ganze Komplexe hochzieht – in Oberndorf-Lindenhof derzeit einmal 22 und einmal 14 Wohnungen, insgesamt befinden gerade mehr als 100 Merz-Wohnungen im Bau – vermittelt es hier nur. 28 Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts und verschiedener Größe sind hier zu vergeben. Wobei: 20 sind schon weg, sind vermietet, weitere sind reserviert. 2029 Quadratmeter Wohnfläche sind es insgesamt in dem Objekt.

"Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis",
Veröffentlicht: Mittwoch, 27. Juli 2022, 11.35 Uhr



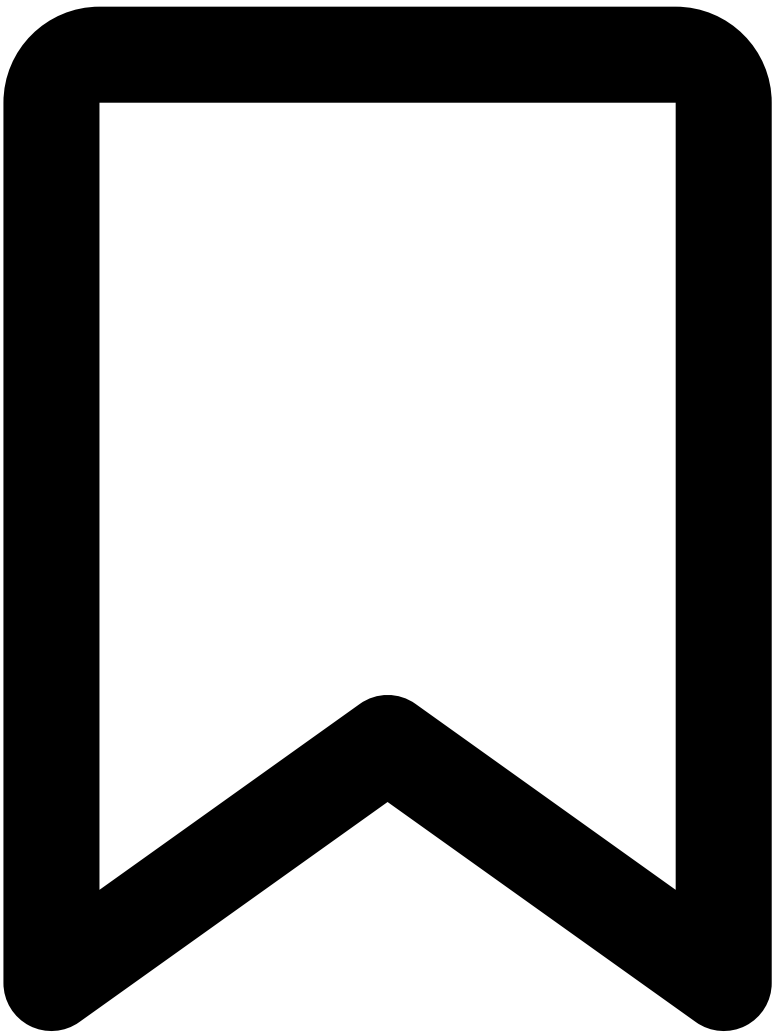
Blick über den Innenhof: Neubau am Nägelesgraben.

"Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis",
Veröffentlicht: Mittwoch, 27. Juli 2022, 11.35 Uhr



Blick vom Laubengang aus, der zu einem Teil der oberen Wohnungen führt.

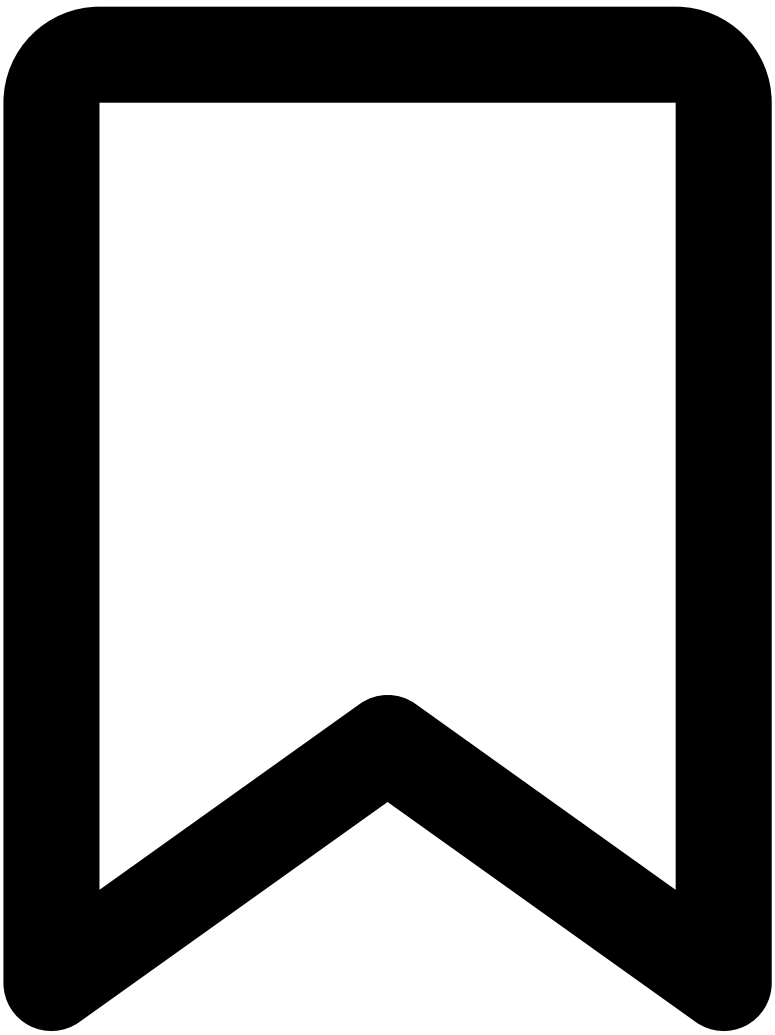
"Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis",
Veröffentlicht: Mittwoch, 27. Juli 2022, 11.35 Uhr

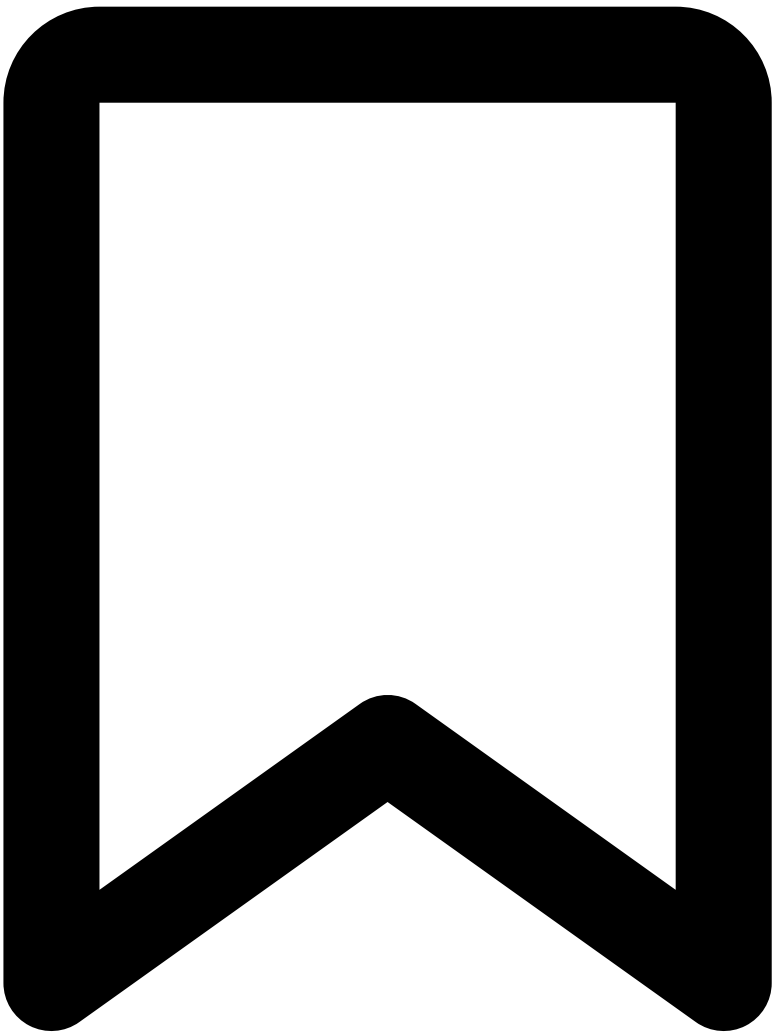


Der Drogeriemarkt hat schon geöffnet, die Wohnungen darüber sind weitestgehend fertig, die Mieter können kommen: Neubau am Nägelesgraben in Rottweil. Foto: gg

"Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis",

Veröffentlicht: Mittwoch, 27. Juli 2022, 11.35 Uhr





Philipp Merz in Wohnung 23. Sie geht zum „Spital“ raus.

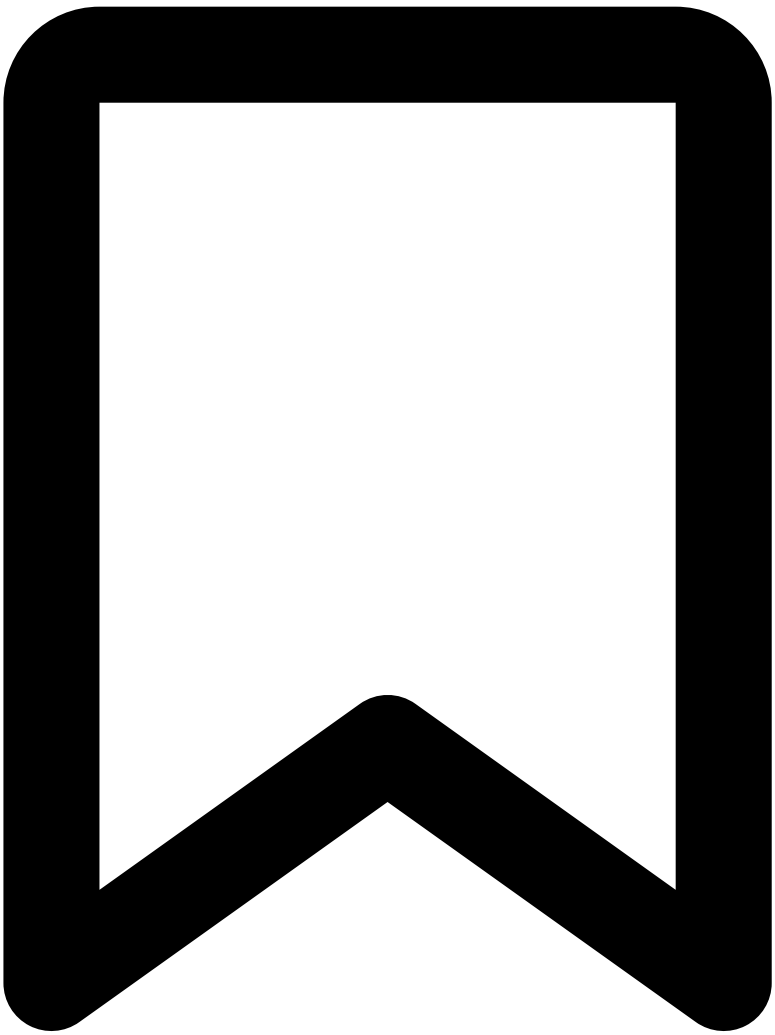
Ein Blick in Wohnung 23

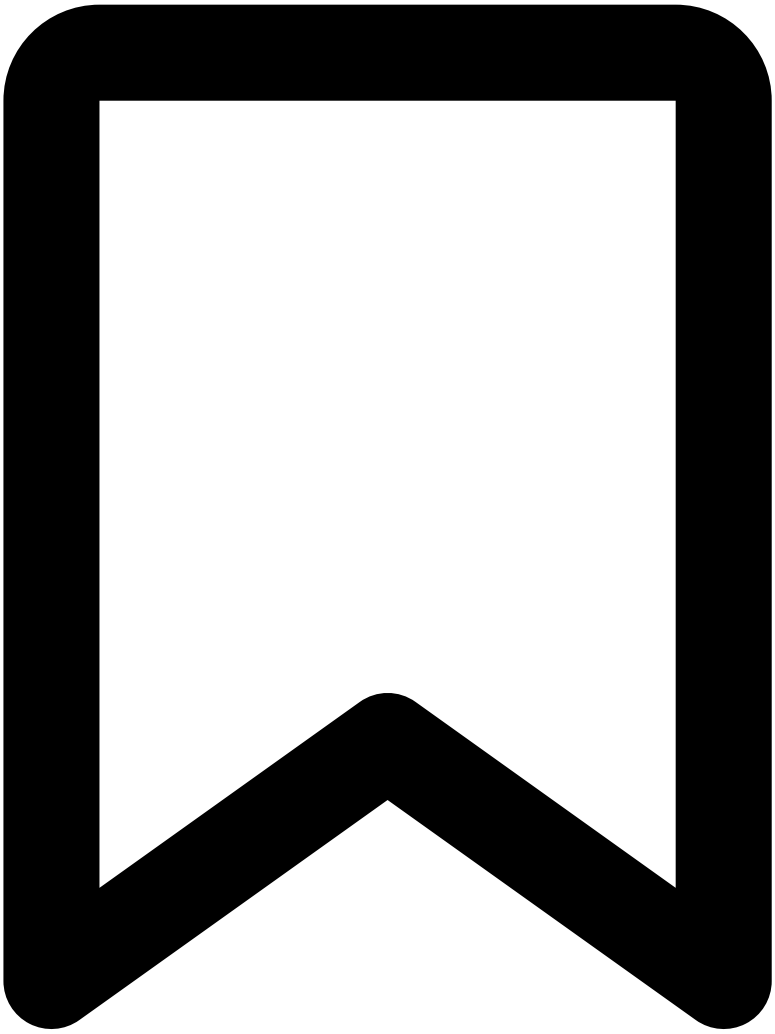
Wohnung 23 hat 81 Quadratmeter, liegt im zweiten Stock, mit Blick übers neue Spital. Sie ist noch frei, deshalb kann Makler Merz – blauer Anzug, Designerschuhe, guter Chronograph am Arm – mit dem Reporter mal rein. Echtholzboden, Einbauküche, drei Zimmer, Balkon, alles da. Es riecht noch ganz frisch. Scheinbar unberührt ist sie, die Wohnung – doch wer genau hinschaut, entdeckt noch Fehler. „Kleine Scheißerlessachen“ am Boden, an den Abschlussleisten, an den Wänden. So nennt der Profi diese Mängel offenbar. Drei dieser Profis haben unvermittelt ebenfalls die Wohnung 23 betreten, nehmen eine Abnahme vor, bevor die ersten Mieter kommen. Das Team der Bauleitung checkt alles, wird noch letzte Nachbesserungsaufträge an die Handwerker zu vergeben versuchen – die selbst kurz vor ihren Ferien stehen und vielleicht eher ans Kofferpacken als ans Fehlerbeheben denken, wer weiß.

Welche der Wohnungen zwischen zwei und vier Zimmern so am besten gelaufen sind, will die NRWZ wissen. „Aktuell interessieren sich vor allem jüngere Menschen dafür“, erzählt Philipp Merz. Und holt, lächelnd, ein wenig aus: Ursprünglich sollten Eigentumswohnungen entstehen. So war’s von der Activ Group, die den Bau realisiert hat, zunächst geplant. Dann ist der Komplex an eine Hamburger Holding vergeben worden – die sich entschieden hat, ihn zu behalten. Diese hat wiederum vor Ort einen Ansprechpartner, einen Makler gesucht, weil sich 28 Wohnungen in Rottweil von der Alster weg schlecht managen lassen. Was Merz nun macht. Zum 1. August sind die ersten Wohnungen vermietet, weitere folgen zum 1. September. Zwei Drittel der Wohnungen sind eher klein, haben zwei und drei Zimmer, berichtet Philipp Merz. Der aktuelle Trend gehe zu kompakteren Wohnungen. Immer mehr Singles hätten den entsprechenden Bedarf. Außerdem ist da die aktuelle Preisentwicklung. „Die Leute wollen sich auch noch was leisten können“, würde sich deshalb bei der Wohnungsgröße etwas bescheiden, so der junge Makler. Es stünden zum Teil Preissteigerungen bei den Nebenkosten von bis zu 300 Prozent an. Gerade bei älteren Häusern stehe da einiges an. „Die verschlingen die Energie geradezu.“

"Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis",

Veröffentlicht: Mittwoch, 27. Juli 2022, 11.35 Uhr





Ansichten verschiedener Wohnungen. Teils fehlen noch Details, teils werden sie auch erst ab September bezogen. Fotos: gg

Altersgerechte Annehmlichkeit

Seine brandneuen Wohnungen, Erstbezug, werden wir folgt beschrieben: „In bester Innenstadtlage, wenige Gehminuten vom historischen Stadtkern entfernt. Der Edeka-Supermarkt CULINARA, sowie die Stadtbushaltestelle sind nur ca. 50 m entfernt. Genießen Sie die Annehmlichkeit dieser außergewöhnlichen Stadtwohnung.“ Altersgerecht sind sie, wirken ruhig trotz der Straße vor dem Haus, wo die Geschwindigkeit allerdings auch auf 30 Stundenkilometer begrenzt ist. Interessant: Einige Wohnungen haben den Keller auf demselben Stockwerk. Kürzeste Wege.

Die NRWZ kommt mit Philipp Merz kurz auf seinen Antrieb zu sprechen. Und den seines immer noch im Unternehmen hochaktiven Vaters Bernhard Merz. Klar, beide haben ein Faible für Lebensart. „Wir verdienen damit Geld, aber wir machen in erster Linie Wohnungsentwicklung, weil wir Wohnraum schaffen

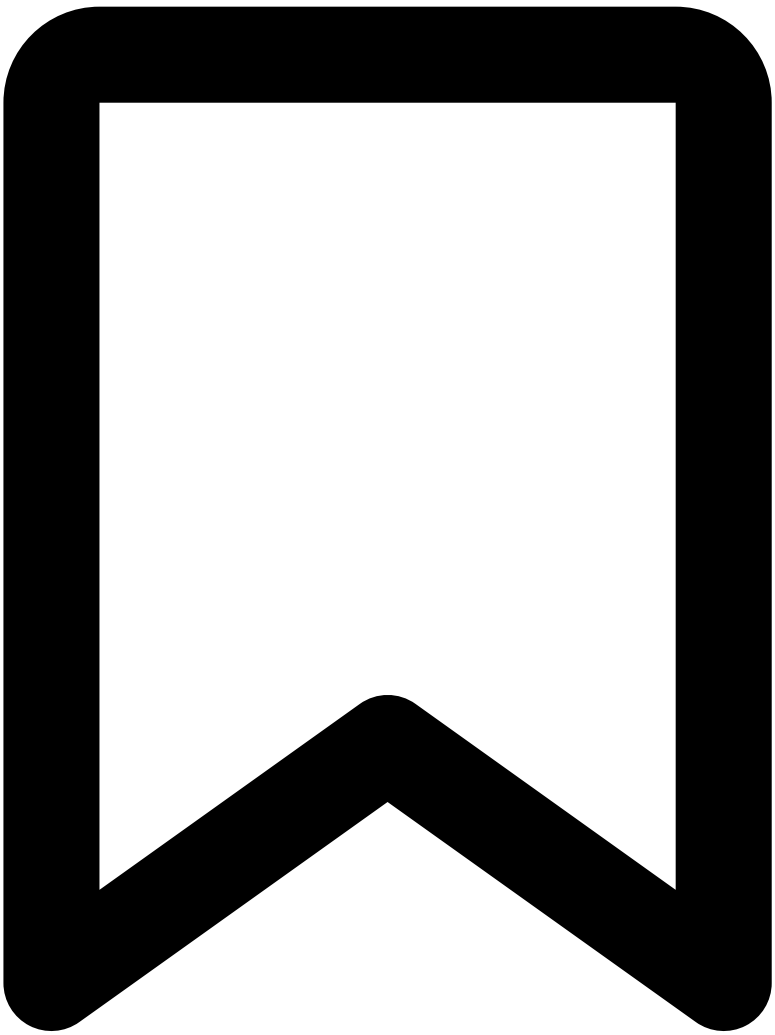
wollen“, so der junge Merz.

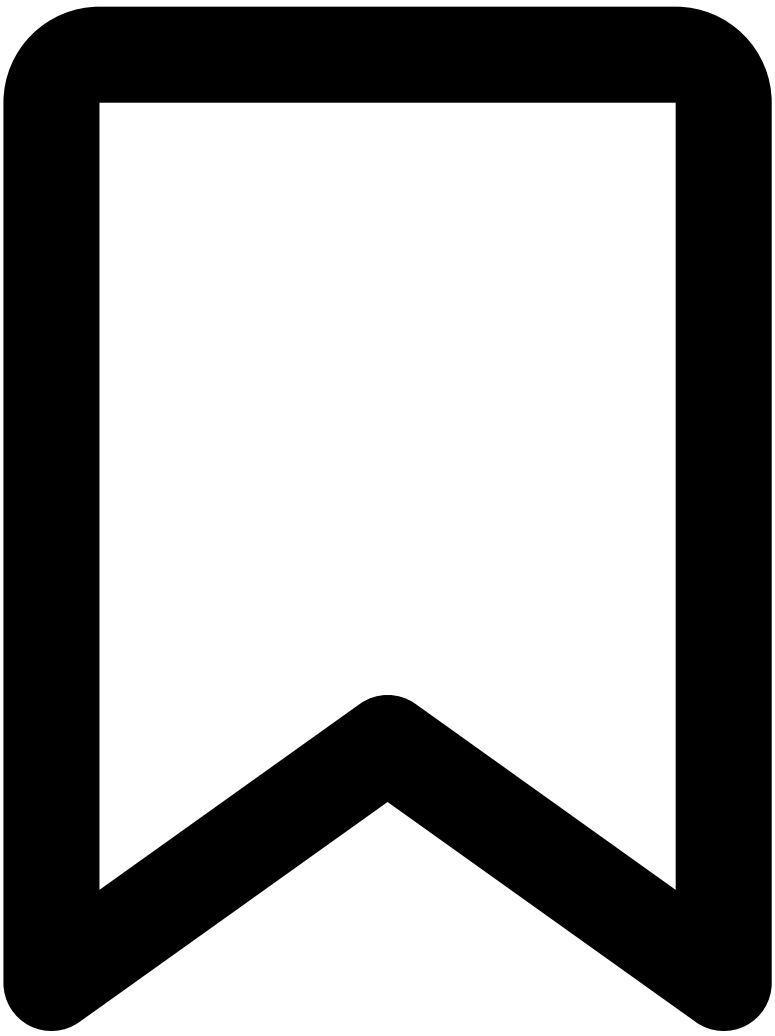
Und wie ist der Job als Bauträger so? Stressig, angesichts von Lieferengpässen und Preissteigerungen? „Wir sind aktuell tatsächlich schneller als der Zeitplan“, sagt er etwa über das Oberndorfer Projekt. Oder über die 15 neuen Wohnungen, die gerade in Dietingen entstehen. Und die 38 Wohnungen in drei Baukörpern, die auf der Rottweiler Spitalhöhe im Bau sind. Es laufe eigentlich gut, er könne sich nicht beklagen, sagt Philipp Merz. Sie hätten zudem Handwerker eingesetzt, die klug und vorausschauend ihr Material rechtzeitig bestellt hätten. Klar: „So ein Bau geht 15, 16 Monate und so eine Preisentwicklung hatten wir noch nie“, berichtet Merz. Da seien Materialpreissteigerungen von 15 bis 18, teilweise 20 Prozent.

Eines der Themen, um die sich die Merzens mit ihrem Sitz in der Marxstraße und ihren 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kümmern, fünf Bauleiter, weitere Leute im Vertrieb, Innendienst, Außendienst. Sie haben gut zu tun, Projekte in Rottweil und Villingendorf sind in Planung. „Aufgrund von guter und langjähriger Zusammenarbeit mit Handwerkern der Region, sind wir auch weiterhin in der Lage, die Projekte zur Schaffung von Wohnraum umzusetzen“, so der Immo-Fachmann.

"Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis",

Veröffentlicht: Mittwoch, 27. Juli 2022, 11.35 Uhr





Gähnende Leere: die Tiefgarage unter dem Gebäude. Ohne Schranke frei und gratis anfahrbar. Weiß nur niemand. Fotos: gg

Das Geheimnis des Neubaus am Nägelesgraben

Während Philipp Merz das erzählt, sind er und der NRWZ-Reporter mit dem Aufzug in die Tiefe des Gebäudes gefahren. Dort, wo es sein Geheimnis birgt. Wo es kühl ist und ruhig. Einsam. Dort, wo von 91 Stellplätzen an diesem Montagmittag genau fünf belegt sind.

Offenbar weiß kein Mensch, außer den Beschäftigten des Drogeriemarktes, dass man da unten parken kann, kostenfrei, trocken, sonnengeschützt. Kein Schild weist darauf hin, nichts. Selbst der Reporter hat seinen Wagen erst am Vortag auf dem benachbarten Parkplatz des Culinaras in der brüllend heißen Sonne abgestellt, um rasch Hundefutter bei Müller zu kaufen. Das passiert ihm jetzt nicht mehr, hat er doch das Geheimnis des Neubaus gelüftet.

NRWZ.de

"Der Neubau am Nägelesgraben ist schon belebt, aber noch unbewohnt – und er birgt ein Geheimnis",

Veröffentlicht: Mittwoch, 27. Juli 2022, 11.35 Uhr