

Frust in Stuttgart – Freude in Gmünd

Ein ambitioniertes Wohnungsprojekt im Neckarpark ist gescheitert. In der Stauferstadt wird hingegen realisiert, was in Stuttgart nicht mehr geht.

Von Jörg Nauke

Die Bundeswohnungsbauministerin Klara Geywitz (SPD) ist für die Eröffnung des Neubauprojekts der in Stuttgart ansässigen Landesbaugenossenschaft (LBG) Württemberg in den Süden gereist, um dort lobende Worte für „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ mit 147 Wohneinheiten samt Kindertagesstätte und Ärztehaus zu äußern. Der Weg führte sie aber nicht in die Landeshauptstadt, wo die LBG ihren Hauptsitz hat und im Neckarpark mit den Partnern Baugenossenschaft Münster sowie Bad Cannstatt und der Gartenstadt Luginsland vor fast sieben Jahren ein ähnlich ambitioniertes Projekt gestartet hatte, sondern nach Schwäbisch Gmünd. Denn tatsächlich ist das Cannstatter Grundstück namens Q5 immer noch eine Brache – und bleibt es vorerst auch. Nachdem die LBG bereits vor fünf Jahren aus dem Projekt wegen der aus Sicht des Vorstandsvorsitzenden Josef Vogel schlechten Rahmenbedingungen ausgestiegen ist,

haben nun auch die drei früheren Partner aufgegeben.

In ihren Geschäftsberichten teilen die Mitglieder der Bauherrengemeinschaft mit, es wegen „fehlender Wirtschaftlichkeit“ nicht realisieren zu können. Die eingeplanten Mittel würden vor allem für Modernisierungen verwendet. Die

Gartenstadt Luginsland schreibt, die Planungen hätten sich „über Jahre verzögert“ und durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen habe sich die Wirtschaftlichkeit zusehends verschlechtert.

Der Versuch, mit der Stadt als Grundstücksverkäuferin „eine akzeptable Finanzierungslösung zu finden, scheiterte“. Mitentscheidend sei zudem gewesen, dass die Landeswohnraumförderung als einer der wichtigsten Finanzierungsbausteine „aktuell nicht genutzt werden kann“ und keine Aussage getroffen werden könne, wann die Förderung wieder zur Verfügung stehe.

Das Trio hatte das Grundstück in Nachbarschaft zur Volksbank im März 2020 für knapp 4,6 Millionen Euro erworben, wobei die Cannstatter die südliche Hälfte mit 1899 Quadratmetern übernahmen (auch den ursprünglichen Anteil der LBG) und die beiden anderen Baugenossenschaften die Fläche im Norden je zur Hälfte. 104 bezahlbare Wohnungen sollten entstehen, davon 87 Sozialmietwohnungen und 17 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher.



Die Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd: Die Landesbaugenossenschaft weihte dort jetzt 143 Wohnungen, eine Kita und ein Ärztehaus mit drei Praxen ein. Bis auf drei sind alle Wohnungen bereits vermietet.

Foto: LBG



Ministerin Geywitz (li.) und die LBG-Vorstände Vogel und Durach

Foto: LBG

„Wir wollen den sozialen Wohnungs-bau wieder zu neuem Leben erwecken.“

Klara Geywitz, Ministerin für Wohnen

Nun bemüht man sich um die Rückabwicklung des Kaufvertrags. Die Stadt hält sich dazu bedeckt, beantwortet konkrete Fragen nach reiflicher Überlegung nur allgemein: Sie führt aktuell Gespräche über die Entwicklungsmöglichkeiten des genannten Geländes. Sie bestätigt, was auf der Hand liegt, nämlich, dass die städtische Wohnungsbautochter SWSG in die Bresche springen könnte. „Q5 lebt weiter“, sagt Münster-Vorstandschef Michael Rosenberg-Pohl. „Nur eben mit anderen Akteuren. Das Wettbewerbsergebnis ist hervorragend.“

Die Stadtverwaltung betont aktuell auf ihrer Internetseite, dass „ab 2021 mehr als 2000 Menschen“ in 850 Wohneinheiten auf dem 22 Hektar großen Areal des ehemaligen Güterbahnhofs leben sollen. Mittlerweile

geht man von 825 Wohnungen aus. Die ersten 130 Fertigstellungen seien für nächstes Jahr geplant – die Strenger-Gruppe baut dort 90 Einheiten. Weitere 100 seien fertig geplant, oder es liege ein Bauantrag vor, insgesamt seien 595 in Planung. Zudem seien 140 Ein-Zimmer-Apartments in Planung, für die ein Bauantrag vorliege. 2025 sollen sie bezugsfertig sein. Es handele sich um Circa-Zahlen, weil die Bauträger „bei der Umsetzung Gestaltungsspielräume haben und die Zahl der Wohneinheiten zwischen Planung und Fertigstellung leicht variieren kann.“

Keine Aussage wurde darüber getroffen, ob Bauträger zur gleichen Entscheidung kommen könnten wie die Baugenossenschaften, deren Wette auf ein erfolgreiches Projekt auf dem Areal Q5 teuer wurde. Sie

müssen darauf hoffen, den Grundstücksvertrag rückabwickeln und die bereits erfolgten Planungen an einen anderen Interessenten weiterverkaufen zu können. Das wurde jedenfalls den Mitgliedern vermittelt.

Der LBG-Vorstand Jochen Vogel strahlte dagegen bei der Eröffnung des auf 65 Millionen Euro taxierten Projekts (davon sieben Millionen Euro für das 14 500 Quadratmeter große Grundstück) auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Fehrle in Schwäbisch Gmünd mit der Bauministerin, OB Richard Arnold und IBA'27-Projektleiter Andreas Hofer um die Wette. Er betonte mit Verweis auf das Scheitern im Neckarpark: „Solch herausragende Projekte wie hier sind in Stuttgart wegen der Auflagen und weiteren schwierigen Bedingungen nicht möglich.“

Antje Durach, die Technische Vorständin der LBG, lobte die „hohe Qualität und die kurze Planungs- und Bauzeit in Zeiten von Corona und den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs“. Zwischen der Auslegung des Bebauungsplans und dem Bezug der meisten Wohnungen seit Oktober 2023 vergingen nur drei Jahre. Viel Lob gab es deshalb für die Gmünder Bauverwaltung. Möglich wurde das Projekt nur durch Förderdarlehen: Unter anderem gab es 17,6 Millionen Euro vom Bund (KfW-55 energieeffizient Bauen). Vogel wies die Ministerin, die „den sozialen Wohnungsbau wieder zu neuem Leben erwecken will“, in Gmünd darauf hin, dass sie mit diesem Ziel vor Augen besser nicht den Fördertopf abgeschafft hätte. Ohne zinsgünstige Darlehen sei an Neubau nicht zu denken.

GESCHEITERTES PROJEKT IST TEUER – IN GMÜND WIRD GÜNSTIGER GEBAUT

Kosten Während die LBG beim Q-5-Projekt lediglich rund 5000 Euro im Neckarpark-Projekt versenkte, weist die Cannstatter Genossenschaft Bauvorbereitungskosten von 619 000 Euro aus. 20 Prozent wurden Ende 2023 abgeschrieben. Die BG Münster kommt auf 475 000 Euro, davon allein 272 000 im vergangenen Jahr. Hier wurden 95 000 Euro abgeschrieben. Luginsland schrieb 98 000 Euro ab,

die Höhe der Bauvorbereitungskosten dürfte der in Münster gleichen. Die Genossenschaften im Neckarpark haben der Stadtverwaltung zudem bereits im Vorgriff der Stadt großzügig Belegungsrechte in ihrem eigenen Wohnungsbestand zur Verfügung gestellt.

Fehrle-Gärten In Schwäbisch Gmünd betragen die Grundstückskosten 440 Euro pro Quadratmeter, im Ne-

ckarpark sind es rund 1200 Euro – und das ist bereits der von der Stadt halbierte Bodenrichtwert. In Gmünd betragen die Baukosten somit unter Berücksichtigung der Fördermittel nur 4200 Euro pro Quadratmeter. Positive Folge sind verhältnismäßig günstige Mieten von 10,41 Euro bis 14,68 Euro je Quadratmeter (im Schnitt 11,63 Euro) und 7,98 Euro bei den 2- und 3-Zimmer-Sozialwohnungen. *jon*