

Auszug aus „Immobilienbrief Stuttgart“, Nr. 204 vom 22. November 2016

[http://www.immobilienviertel-stuttgart.de/wp-content/uploads/archiv\\_pdf/2016/Immobrief\\_204\\_2016.pdf](http://www.immobilienviertel-stuttgart.de/wp-content/uploads/archiv_pdf/2016/Immobrief_204_2016.pdf)  
abgerufen am 24.11.2016

## Pilotprojekt zusammen mit albrings + müller

Bislang hat es Fellbach geschafft, die zugewiesenen Flüchtlinge in angemieteten Wohnungen und einem Hotel dezentral unterzubringen. Da deren Zahl steigt und die Kommune keine Containerlösung will, erarbeitete Soltys zusammen mit dem Immobiliendienstleister albrings + müller ein Pilotprojekt.

**„Kommunen machen den Fehler, dass sie vor der Ausschreibung eines Wettbewerbs keine Projektentwicklerkalkulation aufstellen“**, sagt Steffen Müller, Vorstand von albrings + müller. In der Folge könne die Kommune nicht auf Augenhöhe mit den Bauträgern verhandeln und **wisse nicht, welche die entscheidenden Stellschrauben für das Gelingen oder Misslingen eines Projekts seien**. „Es hilft nichts, wunderschöne Entwürfe zu fordern, wenn sie nicht umsetzbar sind“, weiß Soltys.

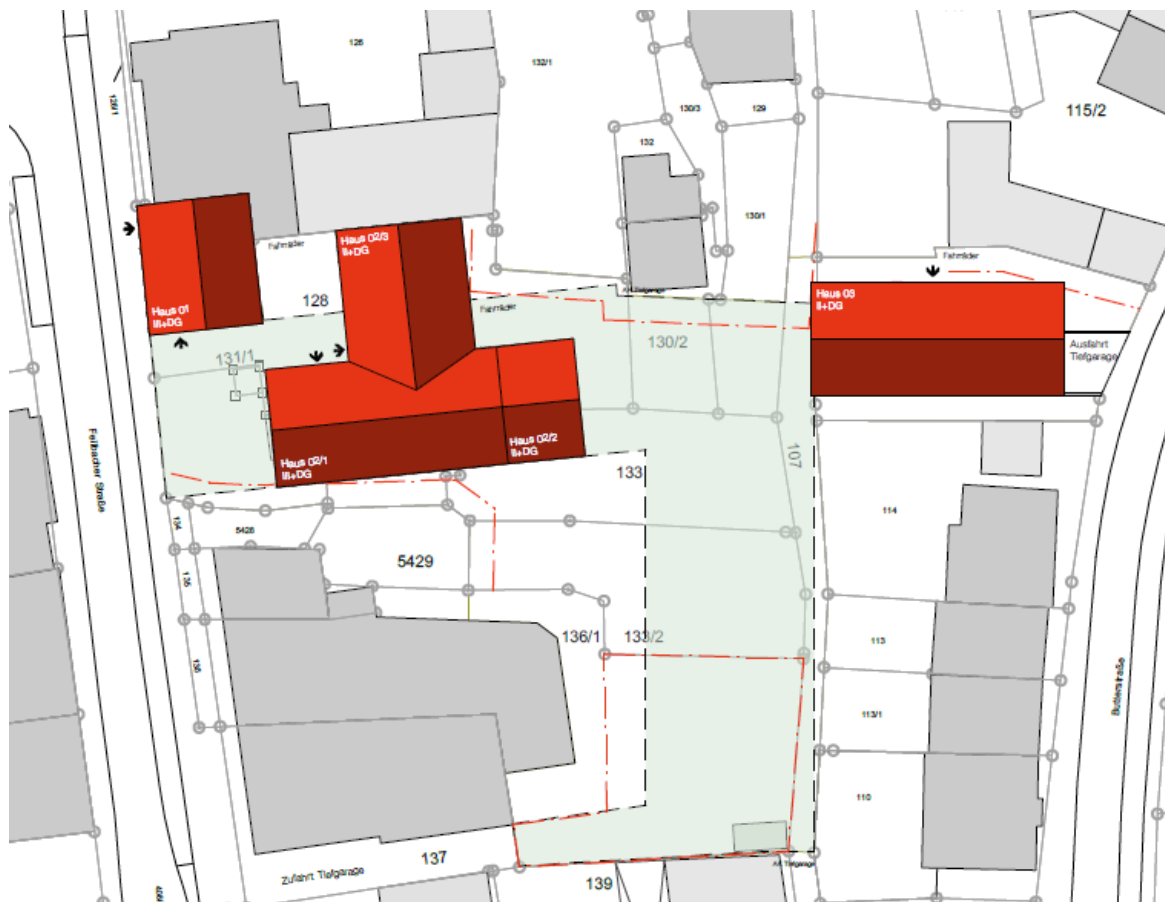
### Ein Gebäude subventioniert drei andere

An der Ecke Fellbacher- und Siemensstraße soll das Pilotprojekt auf einem städtischen Grundstück entstehen. Zusammen mit albrings + müller und rechtlicher Beratung von Menold Bezler wurde die Idee ausgearbeitet, vier Gebäude zu entwickeln, die zur Hauptverkehrsstraße hin durch einen Infrastruktur- und Technikriegel verbunden sind, der auch als Lärmschutz dient.

Jedes der Gebäude erhält rund 16 bis 20 Wohnungen, **eines ist für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen vorgesehen, zwei für preiswerte Wohnungen und eines für den frei finanzierten Wohnungsbau**, insgesamt 6.500 Quadratmeter BGF. Darunter soll eine gemeinsame Tiefgarage verlaufen.

### 1 Million Euro Zuschuss vom Land

Die **Stadt vergibt die Grundstücke in Erbpacht**, wobei sie dasjenige für den frei finanzierten Wohnungsbau auch verkaufen würde. Dieses Gebäude und ein Zuschuss des Landes in Höhe von etwa 1 Million Euro für die Flüchtlingsunterkünfte, dienen dem Bauträger als Quersubvention für die anderen drei Häuser.



**Die neue Ortsmitte von Schmiden**

Ausgeschrieben wurde ein zweistufiges, **europaweites Investorenauswahlverfahren, gewichtet werden Konzept und Wirtschaftlichkeit**, bei der Wirtschaftlichkeit spielten neben dem Erbbauzins auch die Zahl der Belegungsrechte eine Rolle. Im Frühjahr soll feststehen, wer den Zuschlag erhält.

**Ortskern von Schmiden wird saniert**

Einen anderen Weg geht Fellbach in der Sanierung des alten Ortskerns von Schmiden. „Die Aufgabe ist, die Stadtstruktur zu erhalten und in der Körnigkeit zu bleiben“, sagt die Baubürgermeisterin. Und die **Wünsche der Bürger sollten umgesetzt werden**: Mietwohnungen für Senioren, ein Café für Begegnungen, eine möglichst große öffentliche Tiefgarage, ein öffentlicher Platz und der Erhalt einer Grünzone.

**Sanierung für Bauträger unwirtschaftlich**

**Die Stadt hat ein förmliches Sanierungsgebiet aufgelegt und die Grundstücke erworben.** Die Bestandsgebäude sollen abgerissen werden, da sie nicht erhaltenswert sind. Wieder mit albrings + müller wurden die Möglichkeiten der Neubebauung ausgelotet und eine **Bauträgerkalkulation aufgesetzt**. Das erschreckende Ergebnis: Unwirtschaftlich, trotz Sanierungsabschreibung.

### **Lokale Bauträger hatten kein Interesse**

Die aufgrund des Zuschnitts **extrem teure Tiefgarage, die geringe Bebaubarkeit** – nur zwei oder drei Etagen mit Dachgeschoss – die Freiflächen und der Bürgerwunsch nach Miet- statt Eigentumswohnungen, waren laut Müller die Gründe. Lokale Bauträger bestätigten die Rechnung, sie winkten ab.

### **Stadt realisiert Vorhaben in einer Gesellschaft**

**Die niedrigen Zinsen erkannte Soltys als Chance, das Projekt in städtischer Regie zu realisieren.** Um Grunderwerbsteuer zu sparen und das Vorhaben außerhalb des städtischen Haushalts mit externen Dienstleistern abwickeln zu können, wurde eine GmbH & Co. KG mit Soltys als Geschäftsführerin gegründet und die Grundstücke zum Anschaffungswert eingebracht.

**Dank einer Bürgschaft der Stadt bekommt die Gesellschaft sehr günstige Bankdarlehen.** Unter Einbindung von Förderdarlehen und dem Wegfall der Bauträgermarge, lässt sich das Vorhaben mit einer **Anfangsrendite von knapp 3 Prozent darstellen** und trägt sich, sodass die Immobilien langfristig im Bestand bleiben sollen.

### **Kein GU, lokale Handwerker**

Müller beziffert die Gesamtinvestition auf 13,5 Millionen Euro. Auf einen GU wurde verzichtet, auch um lokale Handwerksbetriebe besser einbinden zu können. Bis 2019 sollen in drei Gebäuden 32 barrierefreie oder barrierearme Wohnungen, ein Café und ein Ärztezentrum in einem Areal mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, insgesamt zirka 2.900 Quadratmeter Nutzfläche. **„Es war politisch ein langer Weg, es wurde heftig diskutiert“**, erinnert sich Beatrice Soltys. Und: „Die Kommune versilberte nicht ihre Grundstücke, sondern ihre Bonität – die richtige Finanzstruktur ist entscheidend.“ Steffen Müller nickt.