

Auszug aus „Immobilienbrief Stuttgart“, Pressemitteilung vom 26. September 2017  
<http://www.lillich-immobilien.de/immobilienbrief-stuttgart/>  
abgerufen am 27. September 2017

## Siedlungswerk realisiert Pilotprojekt in Fellbach

### Baubürgermeisterin Soltys geht neue Wege

**Keine eigene Wohnbaugesellschaft, aber eine hohe Nachfrage und steigende Preise. Fellbach geht unter Einbindung von privatwirtschaftlichem Know-how neue Wege, zwei im vorigen Jahre gestartete Pilotprojekte haben sich konkretisiert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 204 vom 22. November 2016).**

Auch Fellbach hat nun, ähnlich wie Stuttgart und Esslingen, eine Wohnbauoffensive gestartet. Bei neuem Baurecht beträgt ab 1000 Quadratmetern BGF die Sozialquote zirka 30 Prozent. „Wir sind flexibel, bei den Förderwegen offen und wollen projektbezogen reagieren“, sagt Baubürgermeisterin Beatrice Soltys. Bei der Ausweisung von neuem Bauland würde die Verwaltung zudem dafür plädieren, von der freiwilligen zur gesetzlichen Umlegung zu wechseln. Doch das sei im Gemeinderat noch nicht entschieden.

#### 5000 Wohnungen können noch gebaut werden

Inzwischen hat Soltys zudem erheben lassen, wie viele Wohnungen sofort, mittel- und langfristig realisiert werden können. Im Innenbereich sind demnach noch zirka 1000 Einheiten machbar. Im Außenbereich stehen 33 Hektar zur Verfügung, bei einem angenommenen Schlüssel von 120 Einheiten pro Hektar wären dies weitere knapp 4000 Wohnungen. Doch die werden laut Soltys auch benötigt. Allein die vergangenen anderthalb Jahre sei Fellbach um 1000 Einwohner gewachsen, was auch zu einem steigenden Bedarf an Kindergartenplätzen führen würde. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und der hohen Immobilienpreise sinkt der Flächenverbrauch pro Kopf bereits.

#### Zweistufiger Wettbewerb für das Pilotprojekt

Zusammen mit dem Immobiliendienstleister **albrings + müller** sowie mit rechtlicher Beratung von Menold Bezler hat die Stadt Fellbach an der Ecke Fellbacher und Siemensstraße ein Pilotprojekt aufgesetzt. Statt für etwa 3,5 bis 4 Millionen Euro 20 Wohnungen plus Tiefgarage für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zu bauen, wurde ein zweistufiger, EU-weiter Wettbewerb ausgeschrieben. Gewonnen hat das Siedlungswerk. Es realisiert nach Plänen von Ackermann + Raff auf einem städtischen Grundstück 52 Wohnungen plus Tiefgarage in vier Gebäuden, die durch einen Infrastruktur- und Technikriegel miteinander verbunden sind. 18 Wohnungen sind frei finanziert, für den Rest hat die Stadt für 30 Jahre die Belegungsrechte. Auch die 20 Wohnungen für die Flüchtlingsunterbringung verteilen sich über alle vier Gebäudekörper. „Man soll an der Adresse nicht ablesen können, wer hier wohnt“, sagt Soltys. Das Siedlungswerk realisiert einen Gemeinschaftsraum und stellt einen Quartiersmanager, der sich zeitweise um die Bewohner kümmert. Anfang 2018 ist Baubeginn, Mitte 2019 soll die Fertigstellung sein.

### **Die Stadt behält ihr Tafelsilber und hat Einnahmen**

„Es ist das erste Projekt nach der neuen Landeswohnraumförderung“, freut sich die Baubürgermeisterin. Die Stadt habe das Grundstück für ein Gebäude an das Siedlungswerk verkauft, der Erlös in Höhe von 500 000 Euro würde die Verfahrenskosten von 180 000 Euro deutlich übersteigen. Die restliche Parzelle sei in Erbpacht vergeben, damit bleibe das städtische Tafelsilber erhalten und dem Haushalt würden noch regelmäßige Einnahmen zufließen. Vor allem jedoch hätte die Stadt nicht die 3,5 bis 4 Millionen Euro Baukosten aufbringen müssen und sie brauche sich nicht um den Unterhalt der Wohnungen und um die Mietverhältnisse kümmern. „Möglich wurde dies durch eine gute kaufmännische und technische Vorbereitung“, sagt Steffen Müller, Vorstand von **albrings + müller**. Inzwischen seien andere Kommunen mit ähnlichen Frage- und Aufgabenstellungen auf ihn zugekommen.

### **Orange Blue gewann den Architektenwettbewerb in Schmiden**

Auch das zweite, ebenfalls im Immobilienbrief Stuttgart Nr. 204 vorgestellte Pilotprojekt ist vorangekommen. Im Ortskern von Schmiden hat die Stadt ein Sanierungsgebiet aufgelegt und Grundstücke aufgekauft. Es sollen dort 29 Wohnungen, ein Café, eine Gemeinschaftspraxis sowie eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen realisiert werden. Der Grundstückszuschnitt ist schwierig, die Bürger wünschen sich eine hohe Aufenthaltsqualität. **albrings + müller** ermittelte, dass sich das Vorhaben als Bauträgermaßnahme nicht rechnet. So war es auch, alle angefragten Unternehmen winkten ab oder verlangten einen verlorenen Zuschuss. Daraufhin gründete Fellbach eine eigene Gesellschaft mit Soltys als Geschäftsführerin und brachte in sie die Grundstücke ein. Unter Verzicht auf die Bauträgermarge, die Nutzung der städtischen Bonität – die Volksbank am Württemberg finanziert den größten Teil des Vorhabens – und mit einer Anfangsrendite von knapp 3 Prozent rechnet sich das Vorhaben, erläutert Müller. Nach Plänen von Orange Blue Architekten entstehen Holzhybridgebäude im Standard KfW 55. „Wir vergeben die Gewerke einzeln, so können lokale Handwerker besser zum Zuge kommen“, erklärt Müller. Soltys freut es, dass die Grundstücke so in städtischer Hand bleiben.