



Wohnen in den Fehrlegärten: 80 Prozent der Wohnungen sind bezogen, die Außenanlagen sollen bis Mai fertig sein.

Foto: Tom

Drei Arztpraxen, ein Café und hunderte neuer Bewohner

Wohnen Zuwachs für die Gmünder Weststadt: „Wohnen in den Fehrlegärten“ soll im Mai fertig sein, am „Eutighofer Tor“ zieht im Mai eine Bäckerei mit Café ein. *Von Bernd Müller*

Schwäbisch Gmünd

Gut 230 neue Mietwohnungen, dazu 70 Eigentumswohnungen: zum aktuellen Stand der vier großen Wohnbauprojekte in der Gmünder Weststadt. Das große Angebot trifft auf einen Wohnungsmarkt, auf dem die starke Nachfrage anhält. „Wenn ich in Gmünd eine Wohnung zur Vermietung ausschreibe, habe ich am nächsten Tag fünf bis zehn Anfragen“, sagt Investor Bilal Dincel.

„Es ist ein guter Standort.“

Investor Bilal Dincel
zum Projekt Goethestraße 43

Wohnanlage am Römerkastell: Die 33 Eigentumswohnungen in vier Gebäuden sind fertiggestellt, ein Großteil der Wohnungen ist bezogen, den Außenanlagen fehlt nur noch die Bepflanzung. „Das Projekt ist so gut wie abgeschlossen“, sagt Falko Hahn, Geschäftsführer von Engel und Völkers in Aalen.

Wohnen in den Fehrlegärten: „Rund 80 Prozent der Wohneinheiten sind schon bezogen“, sagt Antje Durach, technische Vorstandin der Landesbaugenossenschaft. Insgesamt 147 neue Wohneinheiten sind dort entstanden, im Herbst seien am Siechenbergweg die ersten Mieter

eingezogen, so Durach. Dazu kommen drei Arztpraxen, die Ende Dezember bezugsfertig waren und vermietet sind. Die Praxis der Allgemeinärzte Vladimir Komarica und Mario Fauser ist schon eröffnet, in der Augenarzt- und der Zahnarztpraxis laufen derzeit der Innenausbau, so Antje Durach. Auch das Kinderhaus mit 82 Betreuungsplätzen und der Mobile Dienst der Stiftung Haus Lindenhof sind eingezogen.

Bis Mai soll die komplette Anlage fertig sein, kündigt Antje Durach an. Als Letztes sollen dann die Reihenhäuser an der Westseite und der Goethestraße bezogen werden, „aus Sicherheitsgründen“, so Durach, weil es noch keine Zufahrt gebe. Im Mittelpunkt der Arbeiten in den nächsten Monaten sind die Außenanlagen. In den früheren Fehrlegärten soll es dann wieder grün werden. „Die ersten Bäume sind angepflanzt. Wir versuchen alles, dass es Anfang Mai klappt“, so Durach. Wegen der Vermietung muss sich die Landesbaugenossenschaft keine Sorgen machen: „Auch die Reihenhäuser sind schon lange alle vermietet.“ Kleinere Wohnungen mit zwei Zimmern sind alle weg, im Angebot sind noch einige größere Wohnungen. „Von den Maisonette-Wohnungen sind noch ein paar zu haben.“

Wohnbauprojekt „Eutighofer Tor“: Für die Bäckerei mit Café, die das Backhaus Berroth in den neuen Bauten geplant hat, gibt es

schon einen Eröffnungstermin. „Die Verträge sind unterschrieben, die Bäckerei wird Ende Mai voraussichtlich eröffnen“, sagt Bernhard Meyer, Geschäftsführer des Stuttgarter Unternehmens „Building & Business“.

In der Berroth-Filiale sieht Meyer „einen wichtigen Anker“. Zwei weitere Gewerbeeinheiten sind noch zu haben, dort sein er mit potenziellen Mietern in Gesprächen, so Meyer. Denkbar sind Einzelhandel, Arzt- oder Physiotherapie, eine Apotheke oder Büros. Die schwache Konjunktur, die wenig Anlass zu Optimismus gibt, spürt auch Meyer. „Gewerbe ist nicht einfach zuzeit.“

Insgesamt entstehen auf dem Gelände des ehemaligen Gemeindezentrums „Brücke“ sieben Gebäude mit insgesamt 88 Wohnungen. Bis dort Mieter einziehen, wird noch einige Zeit vergehen. „Im Mai beginnt die Vermarktung zu den ersten drei Häusern“, sagt Mayer, „wir wollen erst die zum Großteil verlinkerte Fassade fertiggestellt haben“. Der weitere Ausbau der Gebäude soll gestaffelt von der Straßenseite nach hinten stattfinden. „Im Spätsommer sind die Gebäude teile B und G an der Reihe, im Winter die beiden oberen Häuser.“

Goethestraße 43: Noch steht auf dem Gelände neben dem Hallenbad das alte Gebäude des früheren Pflegeheims Johannes-Brenz-Haus. Investor Bilal Dincel plant dort zwei Neubauten

mit insgesamt „40 exklusiven Eigentumswohnungen“. Als Baubeginn hatte Dincel ursprünglich 2023 vorgesehen. Noch fehlen genügend Käufer, so Dincel. „Die Leute sind angesichts der Lage unsicher; Arbeitsplätze, Inflation, Zinsen, rechtliche Rahmenbedingungen, all das spielt eine Rolle.“ Dennoch sieht der Investor das Projekt auf einem guten Weg. 2024 seien einige Reservierungen hinzugekommen. „Wir halten an dem Projekt nach wie vor fest. Es ist ein guter, attraktiver Standort.“ Zielsetzung sei es, in diesem Jahr noch zu beginnen.

Dass in Gmünd nach wie vor Bedarf herrscht an neuen Wohnungen, dessen ist sich Dincel sicher. „Das Vakuum wird immer größer auf dem Markt. Eine Zielgruppe, die wächst, sind ältere Menschen, die aus ihren Häusern rauswollen.“

Beispiele: Was Neubaubwohnungen heute kosten

Vermietung: Eine Drei-Zimmer-Wohnung mit knapp 100 Quadratmetern in den Fehrlegärten wird von der Landesbaugenossenschaft für 1173 Euro Kaltmiete ausgeschrieben (Warmmiete: 1404 Euro).

Kauf: Ein Beispiel aus dem Projekt „Goethestraße 43“ der Dincel Projektbau: Eine Eigentumswohnung im EG mit drei Zimmern und 81 Quadratmetern wird im Exposé für 383 000 Euro angeboten.