

TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2025

Das Quartier der Zukunft

Das mit dem DW-Zukunftspreis ausgezeichnete Quartier „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ bietet Wohnungstypen für viele Bedürfnisse, eine Kita und ein Ärztehaus. Besonders bemerkenswert: Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG konnte die Baukosten unter 4.000 €/m² halten.

Von Christian Hunziker

Viel ist in den letzten Jahren über den Bautypus des Quartiers gesprochen und geschrieben worden. Als neue Assetklasse ist das Quartier bezeichnet worden und als die geeignete Struktur, um dem Ideal der Nutzungsmischung zu entsprechen. Bei näherem Hinsehen zeigt es sich allerdings, dass für manche Projektentwickler das Quartier kaum mehr als ein beliebiger Marketingbegriff ist, hinter dem sich zwei oder drei schlichte Wohn- oder Gewerbegebäude verbergen.

Ganz anders ist das beim Quartier „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG), das mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet worden ist. Dieses enthalte „nicht nur bauliche, sondern auch soziale und nutzungsspezifische sowie nachhaltige Sonderkomponenten“, lobt die Jury des Zukunftspreises.

In der Tat entspricht das im Juni 2024 fertiggestellte Quartier in Schwäbisch Gmünd in geradezu idealtypischer Weise allen Anforderungen, die ein Quartier heutzutage erfüllen sollte: Es bietet vielfältige Wohnformen für Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlichen Einkommens; es schafft eine soziale Infrastruktur mit Kita und Pflegeplätzen; es nimmt den Begriff der Nachhaltigkeit ernst; und es bietet soziale Angebote für ein angenehmes Miteinander.



Christian Hunziker

freier Immobilien-
journalist
BERLIN

Von der Sozialwohnung bis zum Reihenhaus

Besonders bemerkenswert ist, dass hinter dem neuen Quartier eine Genossenschaft steht, die mit ihren rund 5.700 Wohneinheiten zwar nicht klein ist, aber auch nicht zu den größten Akteuren auf dem deutschen Wohnungsmarkt zählt. Mit einer Grundstücksfläche von fast 15.000 m² und 147 Wohneinheiten ist das Quartier „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ das größte Projekt, das die LBG seit den 1960er Jahren realisiert hat. „Es war eine ganz besondere Chance für uns“, bilanziert Antje Durach, die technische Vorständin der LBG. „In den Fehrle-Gärten konnten wir verwirklichen, wofür wir als Genossenschaft stehen, nämlich für Wohnen für alle Generationen in allen Lebenssituationen.“

Tatsächlich bietet das zwischen Schwerzerallee und Goethestraße gelegene Quartier eine große Vielfalt an Wohnformen vom Einzimmerapartment über die Maisonette-Wohnung bis zum Reihenhaus. Öffentlich geförderte Wohnungen gehören ebenso dazu wie Clusterwohnungen, die ein Zusammenwohnen bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre ermöglichen. Auch innovative Lösungen hat die LBG umgesetzt, zum Beispiel bei einem Gebäude mit 22 Zweizimmerwohnungen. „Dort haben wir ein modifiziertes Laubengangprinzip erprobt“, sagt Durach. Dabei befinden sich zwischen den auf der Südseite gelegenen Wohnungseingängen und den Laubengängen Terrassen für die Bewohner. Die Freisitze fördern die Kommunikation und werden intensiv genutzt.

Die Fehrle-Gärten sind aber kein reines Wohnviertel. Zum Quartier gehören auch eine von der Stadt betriebene Kindertagesstätte für 82 Kinder und Seniorenwohnungen, die die Stiftung Haus Lindenhof, ein katholischer Träger von Sozialeinrichtungen, angemietet hat. Die Stiftung betreibt zudem eine Sozialstation und sechs Apartments für Menschen mit Behinderung. Am ungewöhnlichsten aber ist wohl das Ärztehaus mit drei Praxen. Dazu kam es, weil sich kurz vor Abschluss der Planung ein Arzt an die LBG wandte, der auf der Suche nach neuen Praxisräumen war. Praktischerweise hatte er gleich noch zwei Kollegen an der Hand, weshalb die Genossenschaft kurzerhand ein Ärztehaus in die Planung aufnahm.

Nachhaltige Bauweise

Ein wichtiger Punkt ist zudem die Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb. Die Ed. Züblin AG Direktion Ulm als Generalübernehmerin errichtete die insgesamt acht

Gebäude in einer Kombination aus Holz-Hybrid- und monolithischer Ziegelbauweise, wobei sie einen hohen Vorfertigungsgrad erreichte. Wo aus statischen Gründen Beton erforderlich war (etwa in der Tiefgarage und der Kita), wurde ressourcenschonender R-Beton eingesetzt. „Diese Bauweise ist zwar im Bau teurer, aber in der Instandhaltung kostengünstig“, sagt Durach.

Dass die LBG Wert auf niedrige Betriebskosten legt, zeigt sich auch bei der Wärmeerzeugung. Beheizt werden die Gebäude mit einer Luft-Wasser-Großwärmepumpe, während die Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer erfolgt. Das hat zwei Vorteile: Zum einen kann die Wärmepumpe im Sommer ausgeschaltet werden, zum anderen ist auf diese Weise das Legionellenproblem gelöst. Strom wird durch Photovoltaikanlagen erzeugt und in Zusammenarbeit mit der Prosumergy GmbH als Mieterstrom vermarktet. Aus der Kombination dieser ➤



Die „Fehrle Gärten“ zeichnet ihre besondere Architektur und die autofreie innere Erschließung aus. Zum Nutzungsmix gehört auch ein Ärztehaus mit drei Praxen

Maßnahmen resultiert der Effizienzhausstandard KfW 55.

Günstige Mieten

Was am meisten erstaunt, ist die Höhe des Nutzungsentgelts. Dieses beträgt durchschnittlich 11,63 €/m² – wohlgemerkt: nicht im öffentlich geförderten, sondern im freifinanzierten Segment. Die Miete der 23 Sozialwohnungen beträgt 7,98 €/m². Auch die Baukosten liegen deutlich unter der oft genannten Summe von 5.000 €/m² und betragen nach Angaben der LGB rund 3.930 €/m². 2,6 Mio. € des insgesamt 65 Mio. € umfassenden Investitionsvolumens stellte die KfW als Zuschuss zur Verfügung.

Die Frage drängt sich auf: Wie schafft es eine vergleichsweise kleine Genossenschaft, diese Zahlen vorzulegen, wo es doch immer wieder heißt, ohne Förderung sei heutzutage kein Wohnraum für eine Miete von weniger als 18 bis 20 €/m² zu schaffen? Ein Grund dafür liegt in der Entstehungsgeschichte. Bei dem Grundstück handelt es sich um die ehemalige Produktionsstätte der traditionsreichen Staudengärtnerei Fehrle, die ihren Betrieb an einen anderen Standort in Schwäbisch Gmünd verlagert hat. Weil die Erbgemeinschaft bei der Ausschreibung des Grundstücks gezielt genossenschaftliche, kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen ansprach und dabei nicht den höchsten Preis, sondern das beste Konzept favorisierte, wurde ein moderater Grundstückspreis verlangt.

Dass die LBG als Genossenschaft einen längeren Abschreibungshorizont als ein privater Projektent-



Carsten Wiese, Axel Gedaschko, Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher und Iris Jachertz (v. l.) mit Josef Vogel und Antje Durach von der LBG (4. + 5. v. l.) bei der Verleihung des DW-Zukunftspreises

wickler hat, trägt ebenfalls zu den günstigen Nutzungsentgelten bei. Allerdings hatte die Genossenschaft damit zu kämpfen, dass 2022, also während der Bauphase, die Baukosten in die Höhe schossen. Durch Gespräche auf Augenhöhe zwischen Bauherrin und den Baupartnern sei es aber immer gelungen, auf die sich ändernden Rahmenbedingungen zu reagieren und günstige Lösungen zu finden, sagt Durach. Ein Beispiel für die Flexibilität ist, dass die Bestellung von Türen vorgezogen wurde, um einer angekündigten Preissteigerung zuvorzukommen.

Fotos: GdW/Niklas Krug; Armin Buhl; Markus Guhl



Der autofreie Innenhof des Quartiers ist ein besonderer Qualitätsaspekt. Die Autos werden in einer Tiefgarage geparkt



In den sogenannten Stadthäusern befinden sich Maisonette-Wohnungen. Gepflegte Grünflächen erinnern an die gärtnerische Vergangenheit

Hilfreich war hingegen die Schnelligkeit, mit der die Kommune – mitten in der Coronapandemie! – das Vorhaben bearbeitete. Wohnungsunternehmen, die in Großstädten tätig sind, dürften angesichts des eingeschlagenen Tempos vor Neid erblassen: Im Frühjahr 2019 wurde der Wettbewerb entschieden, im Mai 2021 waren der Bebauungsplan und der städtebauliche Vertrag fertig, und im Oktober 2021 setzte die LBG den ersten Spatenstich.

Gärtnern fördert Gemeinschaft

Wie bemerkenswert das Quartier „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ ist, zeigt nicht nur der DW-Zukunftspreis. 2024 beehrte auch die damalige Bundesbauministerin Klara Geywitz die Wohnanlage mit einem Besuch. Die Fehrle-Gärten gehören zudem zum Netz der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27), das verschiedene zukunftsweisende Projekte in der Region Stuttgart zusammenführt.

Bestandteil des genossenschaftlichen Konzepts ist außerdem das Engagement für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander. Dazu trägt der Quartierstreff bei, den die LBG in Kooperation mit lokalen

Akteuren betreibt. Und auch an die Tradition des Standorts knüpft die Genossenschaft an: Anfang des Jahres rief sie interessierte Mitglieder dazu auf, sich für gemeinsames Gärtnern zu melden. Etwa 20 Bewohnerinnen und Bewohner kümmern sich nun in der Freizeit um die Außenflächen – darunter ein Mitglied der Erbgemeinschaft, das die Hobbygärtnerinnen und -gärtner mit Fachwissen unterstützt. —

Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG wurde 1921 gegründet und hat ihren Hauptsitz in Stuttgart. Den Vorstand der Genossenschaft mit ihren rund 5.700 Wohnungen bilden Josef Vogel und Antje Durach.

Ein Video zum Preisträger LBG finden Sie unter diesem QR-Code und unter: www.dw-zukunftspreis.de

