

# STUTTGARTER ZEITUNG

StZPlus Wohnen in Stuttgart

## Vorbildliches Wohnquartier in Feuerbach – Sorge um Radweg

28.03.2024 - 15:54 Uhr

**Über hundert von renommierten Architekten entworfene Wohnungen entstehen in Stuttgarts Quartier am Wiener Platz. Doch es gibt Sorgen wegen einer asphaltierten Straße und der Feuerbacher Ortsvorsteher bangt um einen Radweg.**



Nicole Golombek

Der Beton riecht noch frisch und der Wind pfeift durchs Geschoss, wo später einmal Babys und Kleinkinder spielen werden: Der Rohbau für die Kindertagesstätte und die darüber liegenden Mietwohnungen in Stuttgarts geplantem Vorzeige-Wohnquartier am Wiener Platz in Feuerbach steht schon. Der Baulärm auf dem ehemaligen Schoch-Areal zeugt davon, dass auch in den benachbarten Gebäuden Menschen mit schwerem Gerät zugange sind – Mitte 2025 sollen die geförderten 104 Mietwohnungen und 13 Eigentumswohnungen der Stuttgarter Wohnbaugenossenschaft Neues Heim bezugsfertig sein. Entworfen wurden die Gebäude von renommierten Stuttgarter Architekten Blocher Partners, ARP Architekten, Bodamer Faber sowie von den Münchner Architekten Fink + Jocher.



Bis Mitte 2025 soll das Projekt mit über hundert Wohnungen der Baugenossenschaft Neues Heim fertig sein. Foto: Neues Heim/Jürgen Pollak

Nicht alle Wohnungen haben einen Tiefgaragenplatz, bei den Planungen wurde lange um Stellplatzschlüssel gerungen. Wiewohl das Quartier verkehrsgünstig für den öffentlichen Nahverkehr liegt, dürften nicht alle Eigentümer und Mieter aufs Auto verzichten wollen, von den Elterntaxis zur Kita, die auch irgendwo kurzparken werden, zu schweigen.

Wer eine Zweizimmer-Penthousewohnung in der Dornbirner Straße 4 ersticht, hat allerdings einen direkten Blick auf die Neobarock-Kirche St. Mariae Himmelfahrt. „Wir möchten Familien mit mittlerem Einkommen in Stuttgart die Schaffung von zukunftsorientiertem Wohneigentum ermöglichen“, sagt Nurcan Yetim MRICS, Neues Heim-Geschäftsführerin: „Neben den hohen Baukosten belasten auch die gestiegenen Zinsen die Bauherren. Erlöse wie in den früheren Jahren sind mit den aktuellen Rahmenbedingungen für Projektentwickler derzeit nicht zu erzielen.“

Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Neues Heim, Rüdiger Maier, sagt: „Die ersten fünf bis zehn Jahre sind ertrags- und liquiditätsmäßig schwierige Jahre für die Genossenschaft, da liegt das Projekt unter Wasser, wenn Sie so wollen.“ Anders als ein reiner Bauträger oder renditeorientierter Investor hat die Baugenossenschaft die Möglichkeit ein solides Projekt über einen längeren Zeitraum zu betrachten.

Maier: „Wir planen hier mit einem Horizont von über 50 Jahren. Damit können zunächst verlustträchtige Jahre in einem späteren Zeitraum durch hohe Mittelzuflüsse ausgeglichen werden. Allerdings sind wir nach wie vor auf eine stabile und nachhaltige Förderkulisse von Land und vor allen Dingen der Stadt Stuttgart angewiesen.“

So ein Rohbau ist schon etwas, das man herzeigen kann. Doch zu einem Baustellen-Rundgang geladen, zu dem auch Vertreter der Stuttgarter Politik und Verwaltung kamen, hatten die Bauherren aus einem anderen Grund – der Sorge wegen einer asphaltierten Straße. Es entstehen ja in Stuttgarts erstem klimaneutralen Quartier nicht nur Wohnungen, darunter solche für Stuttgarts erste Mietergenossenschaft, Clusterwohnungen, Wohnungen für Studierende, Menschen mit besonderem sozialen Unterstützungsbedarf, eine Kita und eine Tagespflege.

Sondern im Erdgeschoss sollen Einzelhändler, Bäckereien und Cafés einziehen. Und die brauchen Zufahrtswege, einen Zugang direkt von dem Bahnhof aus, ordentlich asphaltierte Flächen, damit Bewohner und auswärtige Gäste auch in den immer längeren sonnigen Zeiten draußen sitzen können.

### **Dringend benötigt wird eine asphaltierte Straße**

Das ist umso wichtiger, als selbst ab Mitte 2025 die Baustelle ja längst nicht abgeräumt ist. Direkt neben dem Bahnhof wird derzeit das alte Postgebäude abgerissen, das wird das Baufeld Ost. An dem anderen angrenzenden Baufeld Nord ist bisher kein Bagger angerückt. Dort wird auch die Heizzentrale fürs Quartier entstehen, außerdem sind Wohnungen und Büros geplant.

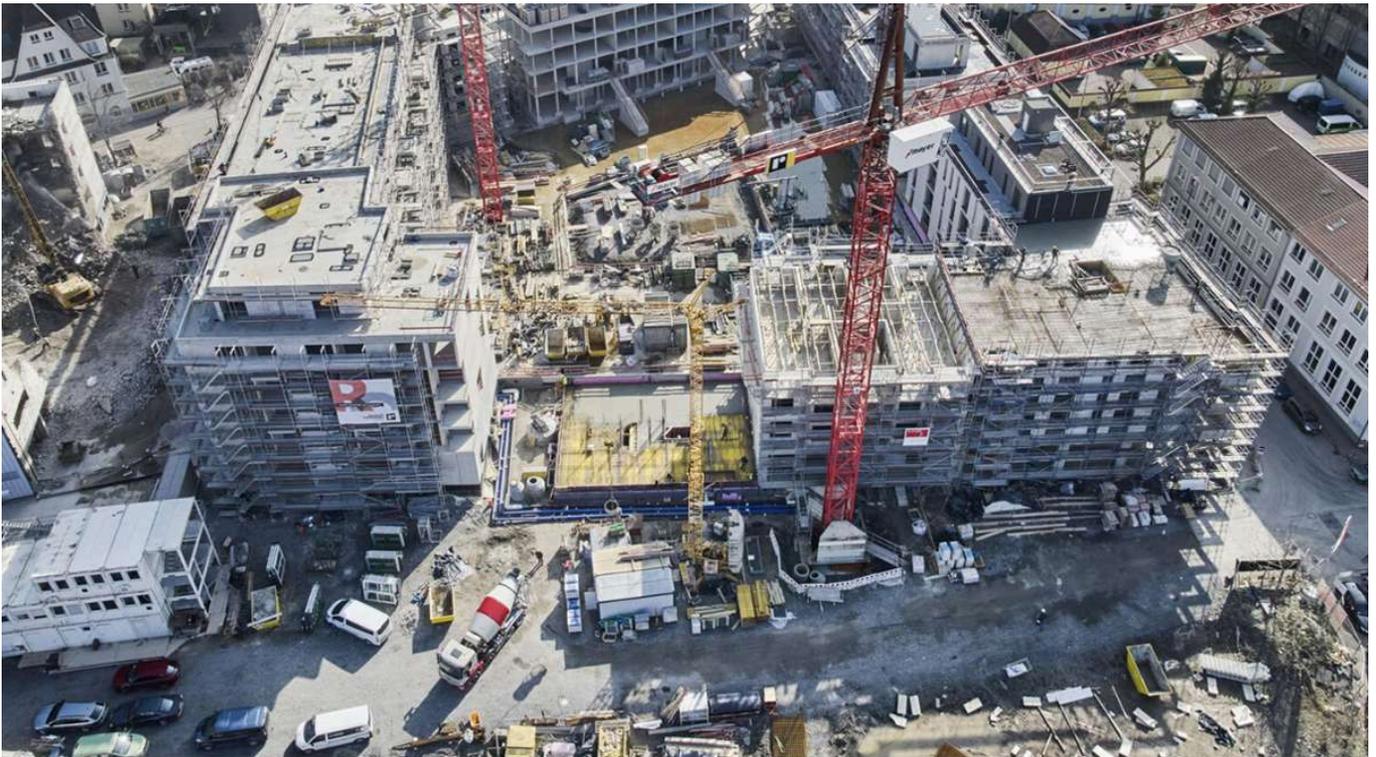


Das alte Postgebäude neben dem Feuerbacher Bahnhof wird gerade zurückgebaut. Foto: Neues Heim/Björn Hänsler

Nun sind Stuttgarter es gewöhnt, an verkehrsreichen Straßen und neben Bauzäunen im Café zu sitzen, doch damit Läden und Cafés diese lange Bauzeit überstehen werden die Wirte zumindest auf geebnetem Boden ihr Mobiliar schon aufstellen wollen, damit die Kaffeetassen nicht vom Tisch rutschen.

Nach diesem Punkt zu den Zufahrtswegen und einer asphaltierten Straße werde man in den Vorgesprächen von Gastronomen stets befragt, sagt Rüdiger Maier. „Die Menschen brauchen Planungssicherheit“. Martin Gebler, Prokurist und Leiter für strategische Quartiersentwicklung von Neues Heim, betont: „Eine Schotterstraße oder auch nur fünf Meter Asphalt wären deutlich zu wenig, es müssen ja auch noch die Müllabfuhr und Feuerwehr durchfahren können.“

Allerdings wird das Tiefbauamt den final geplanten Pflasterbelag wohl nicht schon für 2025 genehmigen, denn bis die Baustelle endgültig fertig ist, dürfte der Belag dann schon wieder kaputt gegangen sein und müsste für viel Geld erneuert werden.



Bis jetzt ist dies eine Sackgasse, wo jetzt Container und rote Kran stehen – der Bereich soll bis zum Bahnhof geöffnet und asphaltiert werden. Foto: Neues Heim/Jürgen Pollak

Aber einen dringenden Wunsch auf Bestätigung eines mindestens zehn Meter breiten Asphaltbelags gaben die Bauherren dem Oberbürgermeister Frank Nopper und Thorsten Donn, Leiter des Amtes für Stadtplanung und Wohnen, und seinen Mitarbeiterinnen mit auf den Weg. „Wir sind ja bisher immer schon in guten Gesprächen und die Abstimmung hat gut geklappt“, sagt Martin Gebler, „und auch in dem Punkt sind wir zuversichtlich, brauchen nur eben bald schon eine Entscheidung für unsere weiteren Planungen.“

### **Sorge wegen des Feuerbacher Radweges**

Eine rasche Zusage würde auch den Feuerbacher Bezirksvorsteher Johannes Heberle enorm freuen: „Wir haben einen Radweg von der Innenstadt bis zum Bahnhof geplant und es wäre für die Akzeptanz schlecht, wenn der Weg nicht von Anfang an gleich gut befahrbar wäre.“

Es sollen ja nicht nur robuste Mountain- und Gravelbikes auf der Burgenlandstraße zur Dornbirner Straße zum neuen Quartier und zum Bahnhof fahren können, sondern auch Lasten- und Rennräder, Fußgänger wollen auch keine Kieselsteine in den Schuhen haben. Wenn man es ernst meint mit dem Quartier, das auch für die Feuerbacher Bürger und das Stadtviertel insgesamt ein Mehr an Lebensqualität bringen soll – und das auf Nachhaltigkeit und Ökologie damit auch auf Fußgänger, auf rege Benützung von Rad und öffentlichen Verkehrsmitteln setzt –, ließe sich die frühe Sorge wegen zehn Meter Asphalt nicht als Luxuswunsch abtun.

## **Quartierspläne**

### **Quartier**

Die Industriebrache des ehemaligen Schoch-Areals soll sich zu einem urbanen Quartier mit Modellcharakter entwickeln. Das Baufeld Süd wird durch Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG, deren Tochterfirma Neues Heim – Immobilien GmbH sowie von drei Baugemeinschaften und der Mieterbaugemeinschaft Wohnen am Wiener Platz realisiert. Da das Quartier klimaneutral mit vielen neuartigen und inklusiven Wohnformen geplant wird, hat die Internationale Bauausstellung IBA 27 das Projekt ins IBA-Netz aufgenommen. Dieses Areal ist zudem das erste, dass im Rahmen des Bündnisses für Wohnen der Landeshauptstadt umgesetzt wird. 104 Mietwohnungen, 13 Eigentumswohnungen und 7 Gewerbeeinheiten werden von Neues Heim realisiert.

### **Zeitplan**

Im Jahr 2018 begann nach einer Bodensanierung die Vergabe der Grundstücke. Die Baugenossenschaft Neues Heim wurde Ankerinvestor im Baufeld Süd. Seit Oktober 2022 wird gebaut. Weil im Februar 2023 ein Investor zurücktrat, übernimmt die Baugenossenschaft das Grundstück Los 3 – und baut ein Haus mit 13 Eigentumswohnungen. Sie kaufte auch eine der Gewerbeeinheiten, weil die Baugemeinschaft „Feuerbacher Melange“ einen Träger für die Gewerbeeinheit verloren hatte. Mitte 2025 will die Neue Heimat mit dem Baufeld Süd fertig sein.

### **Kooperation**

Die Baugenossenschaft Neues Heim kooperiert mit der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart (eva) und der Diakonie Stetten aus den Bereichen Sozialpsychiatrie, Behindertenhilfe und Wohnungslosennotfallhilfe. Es entstehen erstmals in Stuttgart Wohnungen für 25 Menschen zwischen 18 und 24 Jahren, die ambulant von einem interdisziplinären Team betreut werden, damit die jungen Menschen ein eigenständiges Leben führen können. Das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg wird außerdem zwölf Betreuungsplätze für die Tagespflege pflegebedürftiger Menschen anbieten.

## **Kita**

Die Diakonie Stetten wird die inklusive evangelische Kindertagesstätte für 85 Kinder in sechs Gruppen von Null bis sechs Jahren betreiben, sie soll ganztags von 8 bis 16 Uhr geöffnet sein.