

Fellbach

& Rems-Murr-Kreis

Freitag, 15. November 2019

Mehr Wohnraum, aber nicht um jeden Preis

Planung Die Landes-Bau-Genossenschaft hat viel vor mit ihren vier Häusern in Oeffingen an der Hofener Straße. Teils abreißen, teils aufstocken und erweitern sieht ein Architektenentwurf vor. Auf die jetzigen Mieter kommt eine Menge zu. *Von Roland Böckeler*

Die Freude ist groß in den Räumen der Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) in Stuttgart. Symbolisch werden 20 000 Euro überreicht an die Gewinner eines Architektenwettbewerbs – deren Modell wird die Grundlage für Neu- und Umbauten an der Hofener Straße in Oeffingen. Die davon betroffenen Mieter haben in einem Schreiben davon erfahren, aber erst Mitte des kommenden Jahres ist eine Informationsveranstaltung für sie vorgesehen. Denn bis die Bauarbeiter anrücken, wird wohl noch mindestens ein Jahr vergehen. Und viele Fragen, die die Oeffinger Mieter an die LBG haben, könnte die Genossenschaft zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantworten. Zunächst soll konkreter geplant werden.

Klar ist, dass zwei von vier Gebäuden abgerissen werden. Die anderen beiden, die direkt an der Hofener Straße stehen, bleiben erhalten, werden aufgestockt und bekommen einen Anbau. Die Idee, die die Stuttgarter EMT Architektenpartnerschaft Eckert Manthos Tagwerker Bauhofer vorgelegt hat – zusammen mit der Architektengemeinschaft Weinbrenner, Single, Arabzadeh – hat von sechs Arbeiten „überzeugt durch seine klare Volumenverteilung im städtischen Raum“.

In der Abwägung von starker Verdichtung, um mehr Wohnraum zu schaffen, und das Einfügen in die Umgebung „trifft dieser Entwurf die goldene Mitte“, sagt Christian Plöhn, der Leiter des Fellbacher Stadtplanungsamts, am Rande der Preisverleihung am Donnerstag. Es sei nicht einfach, an dieser Stelle in Oeffingen „ruhige Quartiersplätze“ zu schaffen, meint Plöhn. Das Thema Lärm – westlich der

„Eine schlüssige Lösung.“

Christian Plöhn, Leiter Stadtplanungsamt, über die Hauspläne

Gebäude beginnt an der Daimlerstraße ein Gewerbegebiet – ist ein großes. Auch aus diesem Grund hatte die LBG den Wettbewerb ausgelobt. Anders als bei einem Neubaugebiet gibt es an dieser Stelle zu berücksichtigende bestehende Mietverhältnisse, was ein Kriterium der Beurteilung war neben Funktionalität und Nachhaltigkeit. „Es ist nicht selbstverständlich, dass so hohe Qualität abgeben wird“, sagt Antje Durach, die das Oeffinger Vorhaben weiterhin begleiten wird. Zum Juli des kommenden Jahres wird sie ins Vorstandsgremium der LBG aufrücken als Nachfolgerin des technischen Vorstands Mathias Friko. Letztlich hat die luftigste Gestaltung überzeugt. Mit in der Jury waren auch die Fellbacher Baubürgermeisterin Beatrice Soltys und Vertreter der Gemeinderatsfraktionen. Wenn also das Baugesuch eingereicht wird und es um den Bebauungsplan geht, wissen die Gremien bereits, über was sie diskutieren.

In jedem der vier bestehenden Häuser, gebaut Anfang der 1960er Jahre, gibt es derzeit zwölf Wohneinheiten, also 48 insgesamt. Wie viele es einmal werden könnten, steht noch nicht exakt fest. 50 Mietwohnungen sind in den zwei Neubauten geplant, durch die Aufstockung und Erweiterung der Bestandsgebäude sind 18



Viel Grün ist vorgesehen, dazu zwei ruhige Innenhöfe. Autos parken in einer Tiefgarage.

Visualisierung: EMT Architektenpartnerschaft



Die zwei Gebäude oben an der Hofener Straße werden aufgestockt und erweitert, für die beiden anderen weichen Bestandsgebäude. Das Gebäudeensemble umschließt die beiden Innenhöfe. Westlich der Häuser schließt das Oeffinger Industriegebiet an. Foto: Roland Böckeler

zusätzliche Wohnungen angekündigt. Die Entwürfe von EMT sehen bei den Bauten fünf Stockwerke vor, aber „auch die Höhe ist noch offen“, sagt Antje Durach, „da ist noch manches in Bewegung.“ Klar ist indes, dass Autos verschwinden sollen – in einer Tiefgarage. Statt „Parken im Freien“, wie sie sagt, für das viel Fläche versiegelt sei, soll es „qualitätsvollen Freiraum“ geben. Zwei Innenhöfe, in dem sich alle Altersgruppen wohl fühlen sollen, sind vorgesehen, abseits von Lärm aus dem nahen Gewerbegebiet. Viel Grün zeichnet den EMT-Entwurf aus. „Eine schlüssige Lösung“ attestiert Christian Plöhn in Sachen der Lärmproblematik.

Eine einfache Lösung sieht EMT bei der Aufstockung der bestehen bleibenden

Häuser, wie Peter Bauhofer von EMT erläutert: Das Satteldach wird jeweils weichen, die zwei vorgesehenen zusätzlichen Geschosse würden mit vorproduzierten Elementen in Leichtbauweise aus Holz realisiert, alle vier Gebäude haben nach der Fertigstellung flache Dächer. Auch wenn keine expliziten Seniorenwohnungen vorgesehen sind, so sind die Bedürfnisse von älteren Bewohnern durchaus berücksichtigt. Alle Wohnungen sollen barrierefrei erreicht werden, Aufzüge es geben und breitere Türen, damit Rollatoren nicht anecken.

Die Euphorie der Planer dürften die jetzigen Mieter der LBG an der Hofener Straße trotz dieser Aussichten nicht teilen. Denn die Bauzeit lässt sich nicht

schönreden, und viele Mieter müssen zumindest vorübergehend woanders unterkommen. Josef Vogel, geschäftsführender Vorstand, will Ängste nehmen. „Wir suchen bereits Übergangswohnungen“, sagt er, die Genossenschaft werde sich an entstehenden Kosten beteiligen. Mieterveranstaltungen sind vorgesehen, „um gute Lösungswege für alle“ zu finden, wie Antje Durach sagt, Wünsche der Mieter sollen berücksichtigt werden. Ob auch die Mieter der aufzustockenden Häuser vorübergehend eine andere Bleibe benötigen, ist noch offen. Jeder Haushalt werde individuell beraten, und für den Fall der Fälle stehen hausinterne Sozialarbeiterinnen parat, die das Projekt begleiten.

Die LBG, die als Genossenschaft „mit der niedrigsten Durchschnittsmiete“ im Land wirbt, will auch in den Bauten in Oeffingen weiterhin „bezahlbaren Wohnraum“ bieten. Was das konkret bedeutet, rechnet Josef Vogel vor. Demnach betrage die Durchschnittsmiete an der Hofener Straße zurzeit 5,60 Euro. In den neu beziehungsweise umgebauten Wohnungen „wollen wir unter 10 Euro je Quadratmeter bleiben“, sagt der Chef der Genossenschaft. Für diejenigen, die bereits an dieser Stelle wohnen und bleiben wollen, hat die LBG „Sonderkonditionen“ im Portfolio. Hier wolle man „unter 7 Euro“ je Quadratmeter als Miete bleiben.

Die LBG, gegründet 1921, besitzt in Baden-Württemberg rund 5500 Wohnungen. Ihren Mietern, die durch den Kauf von Anteilen Mitglieder der Genossenschaft werden, garantiert sie Wohnrecht auf Lebenszeit. „Wir wollen den Mittelstand erreichen“, sagt Josef Vogel. „Wohnungen sind nicht reines Wirtschaftsgut, sondern auch ein Sozialgut.“