



Ein grünes Quartier, nachhaltig und schnell realisiert

Bundesbauministerin Geywitz besucht Fehrle-Gärten

Großer Bahnhof und große Ehre: Zum Mieterfest in den Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd kamen Bundesbauministerin Klara Geywitz und IBA-Intendant Andreas Hofer. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) investierte 65 Millionen Euro in ihr Vorzeigquartier.



Geywitz (Mitte) zwischen den LBG-Vorständen Durach und Vogel

Auf dem ehemaligen Areal der Staudengärtnerei Fehrle hat die LBG als Siegerin eines Investorenwettbewerbs in etwa fünfeinhalb Jahren, gerechnet von den ersten Überlegungen bis zur Fertigstellung, **147 Mietwohnungen für etwa 450 Bewohner geschaffen, eine Kita mit drei Gruppen für 82 Kinder, ein Ärztehaus mit drei Praxen, eine Sozialstation, einen Quartierstreff** und eine Außen-

stelle der Baugenossenschaft sowie eine große Tiefgarage. **Es gibt 23 Sozialmietwohnungen, Reihenhäuser, Maisonnetten, Wohnungen mit ein bis vier Zimmern, Senioren- und Studenten-WGs und Apartments für behinderte Menschen.** Die sechs WGs für Behinderte werden wie die Sozialstation von der Stiftung Haus Lindenhof betreut, die Kindertagesstätte mietete die Stadt Schwäbisch Gmünd langfristig.

Knapp kalkuliert: Nur 11,63 Miete

„Wohnungen sind auch ein Sozial- und nicht nur ein Wirtschaftsgut“, sagt Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG. 11,63 Euro beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Fehrle-Gärten, bei den 23 Sozialmietwohnungen sind es sogar nur 7,98 Euro. „Äußerst knapp kalkuliert“, konstatiert Vogel. Und nur dank KfW-Mittel darstellbar, die es aber leider in dieser Form nicht mehr geben werde. **Auf 4600 Euro brutto beziffert Antje Durach, technische Vorständin der LBG, die Investitionskosten pro Quadratmeter. 4200 Euro seien es ohne Sonderbauten wie Ärztehaus.**

Kurze Zeiten für B'Plan und Baugenehmigung

Die kurze Zeit bis zur Fertigstellung war laut Durach nur dank der engen und guten Zusammenarbeit mit der Stadt Schwäbisch Gmünd möglich, so sei am Bebauungsplan und der Baugenehmigung zeitweise parallel gearbeitet worden. Das B'Planverfahren begann **im Sommer 2019 und war im Mai 2021 abgeschlossen.** Die Baugenehmigung gab es im August 2021. Am 4. Oktober 2021 war Spatenstich und im September 2023 der erste Bauabschnitt fertiggestellt.



Innovativ und im Wohnungsbau noch eine Besonderheit: Vorgefertigte Bäder

GU Züblin war von Anfang an mit dabei

Auch der Generalunternehmer Züblin sei von Anfang an eingebunden gewesen, was die Effizienz deutlich gesteigert habe. **Die acht Gebäude entstanden nach Plänen von Project aus Esslingen im Standard KfW 55 in Holzhybridbauweise oder aus monolithischem Ziegelmauerwerk mit integrierter Perlittdämmung und unter Einsatz von Recyclingbeton.** Viele Bauteile wurden vorgefertigt, was die Bauzeit laut Antje Durach deutlich verkürzte und auch zu weniger Baustellenverkehr führte.

Bäder wurden komplett vorgefertigt

Die Bäder wurden von Stengel im nahen Ellwangen komplett vorgefertigt, als Ganzes in den Rohbau geschoben und dann nur noch

angeschlossen, was einerseits die Kosten senkte, andererseits Baumängel reduzierte. Iris Beuerle, Direktorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW), bezeichnet die vorgefertigten Bäder als Innovation und eine Besonderheit im Wohnungsbau.

Nur sechs Aufzüge für die Fehle-Gärten

Auch sonst war die LBG bemüht, die Bau-, aber auch Betriebskosten niedrig zu halten. So kommt die Anlage dank Laubengangschließung mit nur sechs Aufzügen aus, lediglich sechs der 147 Einheiten sind nicht barrierefrei. **Ein über 100 Jahre alter Brunnen wurde reaktiviert und versorgt jetzt das Grün auf dem 14 000 Quadratmeter großen Gelände mit Wasser.** Dafür wird das Dachflächenwasser direkt in die Rems geleitet. Die Fußboden-



Baukosten im Budget!
Unsere Planungs- und Baukompetenz
macht Ihre Industrieimmobilie möglich.





Die Laubengangerschließung spart Fläche und benötigt nur sechs Aufzüge

heizungen werden mit zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt, für warmes Wasser sorgen Durchlauferhitzer. Es gibt eine PV-Anlage, Fassadenbegrünung, Car- und Bikesharing-Angebote und ein Quartiersstrommodell mit Prosumenergy als Partner.

Hofer: „Wir brauchen Projekte im Quartiersmaßstab“

Klara Geywitz freut bei ihrem Besuch vor allem, dass das Quartier autofrei ist und die Kinder im Innenhof geschützt spielen können. Sie lobt die Begegnungsflächen, das Miteinander und die Synergie im Quartier. „Wir brauchen Projekte im Quartiersmaßstab, nur so geht es“, sagt Andreas Hofer. Nur so könne Wohnen halbwegs

bezahlbar bleiben und Gemeinschaft entstehen. Er lobt auch den Mut des Bauherrn, zur Hauptstraße, der Goethestraße, hin einen 100 Meter langen Riegel geschaffen zu haben, der den Rest des Quartiers abschirmt. **Die Fehrle-Gärten sind seit Sommer 2020 im IBA'27-Netz.**

OB Arnold wollte den LBG-Hauptsitz

Schwäbisch Gmünds OB Richard Arnold war von der Zusammenarbeit mit der LBG so angetan, dass er deren Hauptsitz in seine Stadt holen wollte. „Die Voraussetzungen sind in Schwäbisch Gmünd **wesentlich besser als in Stuttgart**“, anerkennt Josef Vogel, der auch in der Landeshauptstadt Bauerfahrung hat. ■

www.fehrle-wohnen.de



E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

**Treffen Sie uns
auf der Expo Real.**

Halle A3, Stand 110