Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION STUTTGART
HN PF LB WN AA CW BB ES GP TÜ RT

Ausgabe 302 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 20.04.2021

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Gute Noten für die Stuttgarter Innenstadt
- *Vergleich von 107 Kommunen*
- *Viele auswärtige Besucher*
- *Lange Verweildauer*
- *Hohe Zufriedenheit*

Seite 3
Digitales Hotelkonzept
- *„Das Schlafwerk" eröffnet*

Seite 4
Containerbahnhof wächst
- *Neuer Gleisanschluss mit drei Kränen*
- *Bund investiert 74 Millionen Euro*

Seite 5
SWSG
- *Mieter-App entwickelt*

Seite 7
Innovatives TGA-Modul
- *Drees & Sommer und Würth kooperieren*
- *In hoher Qualität vorgefertigt*
- *OWP12 als Demonstrationsobjekt*

Minol ist innovativ
- *Bester Energiedienstleister*

Seite 11
Mehrgenerationenwohnen
Pro realisiert sein 20. Projekt in Winnenden
Politischer Wille notwendig

Seite 12
„HFT.Lab" ausgezeichnet
- *7 Millionen Euro Forschungsgelder*

Liebe Leser!

Hoffnung ist ein kostbares Gut – erst recht in diesen schweren Zeiten.

Umso mehr freuen wir uns, Ihnen Themen präsentieren zu können, die Hoffnung machen. In diesem Fall Hoffnung darauf, dass es in der Bau- und Immobilienwirtschaft den lang ersehnten Innovationsschub gibt und die Metropolregion Stuttgart einen erheblichen Anteil daran hat. Das würde Arbeitsplätze schaffen und Wohlstand sichern.

Drees & Sommer zeigt anhand seines Stuttgarter Neubaus, was technisch machbar ist. Zusammen mit Würth wurde ein innovatives TGA-Modul entwickelt; im nächsten Immobilienbrief Stuttgart wollen wir Ihnen eine Fassade vorstellen, wie sie die Welt laut Drees & Sommer noch nicht gesehen hat.

Die Stadt Stuttgart erhält Forschungsmittel für die Entwicklung eines klimaneutralen Quartiers. Das „HFT.Lab" der Hochschule für Technik Stuttgart befasst sich mit der Zukunft des Bauens und wurde ebenfalls prämiert. Mit Minol haben wir den innovativsten Messdienstleister Deutschlands in der Region und D-Quadrat Living entwickelte ein Hotelkonzept, bei dem alle Abläufe digitalisiert sind.

Die Stuttgarter Innenstadt ist vergleichsweise gut aufgestellt, ergab eine groß angelegte empirische Studie. Das heißt noch lange nicht, dass die City Corona und das geänderte Konsumverhalten schadlos überstehen wird. Auch die Vermarktung der oben genannten Innovationen wird kein Selbstläufer. **Aber wenn wir es wirklich wollen und dafür kämpfen, dann werden wir es schaffen. Die Metropolregion Stuttgart kann die Zukunft des Bauens wesentlich mitgestalten. Die Stuttgarter Innenstadt kann nach der Pandemie lebendiger und liebenswerter sein als zuvor.**

Dazu passt, dass auch aus der Old Economy hoffnungsvolle Nachrichten kommen. Daimler hat ein hervorragendes erstes Quartal hinter sich und die neue vollelektrische S-Klasse scheint die Benchmark zu sein. Mercedes weist Tesla in die Schranken.

Bieten wir der Pandemie noch so lange die Stirn, bis die Herdenimmunität erreicht ist. Haben wir den Mut, jetzt die Weichen für die Zukunft zu stellen. Wenn jeder an seinem Platz die Herausforderung annimmt, dann sollte es uns um das schwäbische Kernland nicht bange sein. Wir schaffen das!

Schaffig und hoffnungsvoll grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

Foto: Winnenden

PROJEKTE

Holzmarkt-Carré in Winnenden

Class Hausbau + Immobilien realisiert in Winnenden, Rems-Murr-Kreis, zwischen der Innenstadt und Bahnhofsvorstadt das Holzmarkt-Carré. Es entstehen in drei Baukörpern 24 Wohnungen mit 1840 m² Wohn-, 1435 m² Laden- und 980 m² Bürofläche auf einem 2612 m² großen Grundstück. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit 49 Stellplätzen. Die Spanne der Wohnungen reicht von ein bis vier Zimmern. Gewerbemieter sind unter anderem ein Sportfachgeschäft, ein Café, drei ortsansässige Ärzte und ein Rechtsanwalt. Die Fertigstellung soll im dritten Quartal sein.

Real I.S. baut in Ditzingen

Die Real I.S. hat mit den Bauarbeiten für den zweiten Bauabschnitt der Quartiersentwicklung Gleiskarree im Bahnhofsareal von Ditzingen, Landkreis Ludwigsburg, begonnen. Das Projekt mit einer Gesamtmietfläche von 5850 m² umfasst zwei Geschäftshäuser mit jeweils drei oberirdischen Geschossen sowie ein achtgeschossiges, vorwiegend als Wohnhaus genutztes Objekt mit Gastronomieflächen im Erdgeschoss. Zudem wird eine Tiefgarage mit 76 Stellplätzen realisiert. Die Projektentwicklung wird im Rahmen eines Individualmandats eines institutionellen Investors umgesetzt. Mit der Fertigstellung der Gebäude werde planmäßig im vierten Quartal 2022 gerechnet. Die Planung für das gemischt genutzte Quartier liegt bei BWK Architekten mit Sitz in Stuttgart.

Studie „Vitale Innenstädte 2020“ vergleicht 107 Kommunen

Gute Noten für die Stuttgarter Innenstadt

Die Stuttgarter Innenstadt wird überdurchschnittlich oft von Auswärtigen besucht, die Besuchshäufigkeit und Verweildauer ist besser als in den Vergleichsstädten, die Zufriedenheitsquote ist hoch und viele Besucher kommen mit dem öffentlichen Nahverkehr, allerdings auch mit dem eigenen Auto. Schlechte Noten bekommt Stuttgarts Innenstadt einzig in Bezug auf die Parkmöglichkeiten.

WER BESUCHT DIE INNENSTADT? WOHNORT

Quelle: IFH KÖLN

„Vitale Innenstädte 2020“ heißt die Untersuchung des Marktforschungsinstituts IFH Köln. **107 Städte beteiligten sich an der laut IFH „größten empirisch basierten Studie in Deutschland“.** Ziel der alle zwei Jahre durchgeführten Innenstadtbefragung ist es, **das Einkaufsverhalten auf Ebene der einzelnen Städte möglichst umfassend abzubilden.** Dies gerade unter dem Aspekt des demografischen Wandels, der Digitalisierung und eines veränderten Konsumverhaltens, zusätzlich verstärkt durch die Coronapandemie. Für den innerstädtischen Handel bringt dies alles eine erhebliche Belastung mit sich.

58 000 Menschen wurden bundesweit befragt

Bundesweit befragte das IFH Köln fast 58 000 Besucher der Innenstadt, in den großen Metropolen wie Stuttgart bis zu 1000 pro Tag. Dies an mehreren Donnerstagen und Samstagen Ende September bis Mitte

LBBW Immobilien

Colliers

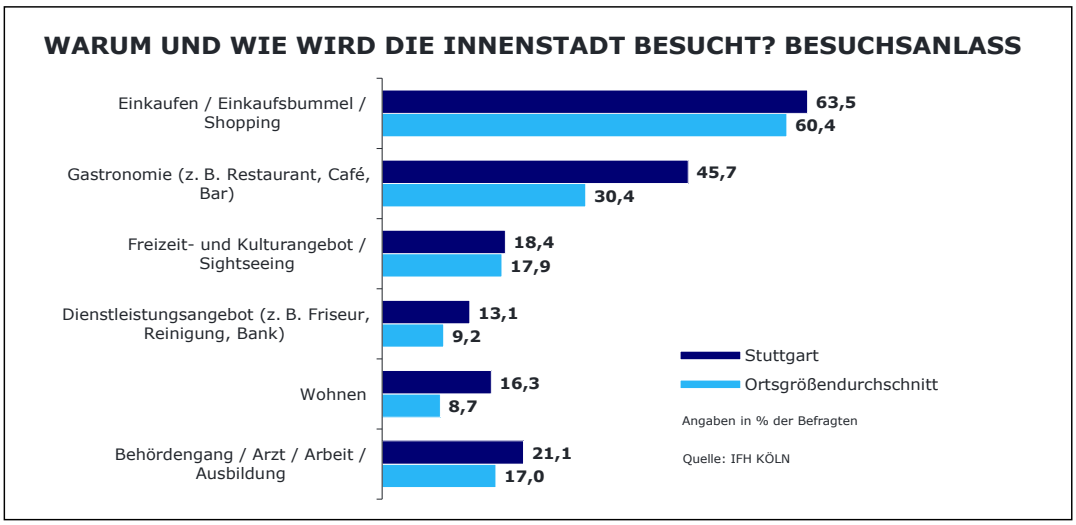
› 2.600 m² Büroflächen in Esslingen, teilbar
› Zentrale Lage im Zentrum von Esslingen, direkt am Bahnhof
› Hochwertige Ausstattungsqualität
› Innovative Mobilitätsstation

Colliers International Deutschland GmbH | Königstraße 5 | 70173 Stuttgart | Tel. +49 711 22733-0 | www.colliers.de | info.stuttgart@colliers.com

PROJEKTE

„Das Schlafwerk" in Korntal-Münchingen

In der Heinrich-Lanz-Straße 2 in Korntal-Münchingen, Landkreis Ludwigsburg, hat „Das Schlafwerk" als erster Standort einer neuen Hotelmarke von D-Quadrat Living eröffnet. „Das Schlafwerk" ist laut Betreiber Deutschlands erstes Budgetprodukt für Langzeitgäste, das zudem auch kurze Aufenthalte ermöglicht; es will die Lücke zwischen klassischen Hotels und preiswerten Ferienwohnungen schließen. Mit Preisen ab 39 Euro für ein Einzel- oder Doppelzimmer und 119 Euro für ein Teamzimmer, jeweils pro Nacht, will es Preisführer sein. Im Sommer 2022 sollen noch zwei weitere Hotels in Köln und Hannover eröffnen. Geplant sind bis zu 15 Standorte. Von der Buchung bis zum Check-out läuft im „Schlafwerk" alles digital ab. Über ein personalisiertes Benutzerkonto können Gäste ihre Reservierung verwalten, die Buchung ändern oder stornieren und Buchungsinformationen einsehen. Den Zimmerschlüssel erhalten sie am Anreisetag per Link auf ihr Smartphone. Die Installation einer App ist dafür nicht nötig. Das Hotel verfügt über vier Geschosse und 97 Zimmer mit 312 Betten. Zudem stehen den Gästen Kochzeilen zur Selbstversorgung zur Verfügung. Außerdem gibt es einen Gemeinschaftsraum, einen überdachten Laubengang und einen Grillplatz.



Oktober 2020. Für Stuttgart initiierte die City-Initiative (CIS) die Teilnahme, unterstützt von der IHK, der Gesellschaft Stuttgart-Marketing und der Wirtschaftsförderung.

Kannibalisierung des Innenstadthandels nimmt zu

Die Kannibalisierung der innenstadtrelevanten Handelsbranchen wird sich deutlich verstärken, lautet die zentrale Aussage der Studie. 2015 sah das IFH in diesem Segment den Umsatzgipfel mit 156 Milliarden bundesweit erreicht, davon 147 Milliarden Euro im Ladenlokal plus 9 Milliarden Euro Onlineumsatz des stationären Handels. 2019 waren es noch 136 Milliarden Euro im Ladenlokal plus 15 Milliarden Euro Onlineumsatz dieser Händler.

Der Onlineumsatz von reinen Internethändlern, Versendern und Herstellern stieg im gleichen Zeitraum von 26 auf 36 Milliarden Euro. Für 2020 rechnet das Institut nur noch mit einem Umsatz von 107 bis 112 Milliarden Euro für den Handel in der Innenstadt, dies auch bedingt durch die Coronakrise.

Note 2,3 für die Stuttgarter Innenstadt

Für Stuttgart hat das IFH Köln anhand der häufigsten Nennungen ein typisches Besucherprofil erstellt: **Eine Stuttgarterin mit Anfang 40, die einmal die Woche die City aufsucht und dazu öffentliche Verkehrsmittel benutzt.** Einkaufen und der Besuch von Gastronomie sind die Hauptgründe für den

Wir, der WirtschaftsClub Stuttgart, suchen eine repräsentative Immobilie zur Miete.

Ab 200 qm in zentraler Innenstadtlage in Stuttgart;
bevorzugt in den Quartieren zwischen Hbf und Schlossplatz.

Als Wirtschaftsclub im Südwesten stehen wir für unternehmerische Werte, vertrauensvollen Austausch und die Förderung der nächsten Generation von Unternehmer/innen.

Wir suchen einen neuen Ort, um weiter zu wachsen und den Austausch unserer Mitglieder zu verbreitern und zu intensivieren.

WirtschaftsClub Stuttgart

Ihre Ansprechpartner:
Siegbert E. Lapp Präsident
siegbert.lapp@lappgroup.com | Fon +49 711 7838 3500
Stefan Zimmermann Geschäftsführung
zimmermann@wirtschaftsclub-stuttgart.com | Fon +49 152 04 47 14 55

WirtschaftsClub Stuttgart e.V. | Oskar-Lapp-Strasse 2 | 70565 Stuttgart, www.wirtschaftsclub-stuttgart.com

STANDORT

Stuttgarter Bürgerhaushalt

Der sechste sogenannte Stuttgarter Bürgerhaushalt ist abgeschlossen. Bei der Befragung zeigte sich, dass Themen der Stadtentwicklung wiederum ganz vorne lagen. Platz eins belegt der Vorschlag „Erhalt der Waggons am Nordbahnhof" mit 2194 Stimmen. Auf Platz zwei folgt der Wunsch nach dem „Erhalt des Kulturschutzgebiets Wagenhalle" mit 1361 Stimmen. Auf den dritten Platz mit 1252 Bewertungen schaffte es die Idee, die Neckarinsel als einen attraktiven Ort für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Containerbahnhof wächst

Für 74 Millionen Euro will der Bund den Containerbahnhof in Kornwestheim, Landkreis Ludwigsburg, um einen weiteren Gleisanschluss mit 720 Metern Länge und drei Kränen erweitern. 2022 soll Baubeginn für den ersten Bauabschnitt sein, 2027 für den zweiten. 2030 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Momentan verfügt der Containerbahnhof an der Grenze zu Stuttgart über zwei Gleisanschlüsse mit vier Kränen. Mit der Maßnahme sollen die Straßen entlastet werden, umgeschlagen werden sollen vor allem Container für den Seeverkehr.

Besuch am Donnerstag und Samstag. Unter der Woche kommen Behördengänge und Arztbesuche sowie Besuch der Arbeitsstelle hinzu, am Wochenende die Inanspruchnahme des Freizeit- und Kulturangebots oder einfach Sightseeing. Die Attraktivität der Innenstadt insgesamt bewertet diese modellhafte Besucherin mit der Note 2,3.

Hoher Wert: Fast jeder zweite Besucher kommt von außerhalb

47,2 Prozent der Besucher der Stuttgarter Innenstadt kommen von außerhalb. Das ist ein außergewöhnlich hoher Wert, im Schnitt der untersuchten sieben Metropolen mit mehr als 500 000 Einwohnern sind es nur 37,2 Prozent. Das Einzugsgebiet ist dabei im Wesentlichen die Region Stuttgart, aber es wurden auch Besucher aus beispielsweise den Landkreisen Reutlingen und Tübingen, aus den Städten Horb am Neckar, Pforzheim und Karlsruhe registriert.

Gastronomiebetriebe für die Innenstadt besonders wichtig

63,5 Prozent der Besucher kamen zum Einkaufen in die Stuttgarter Innenstadt, das entspricht in etwa dem Ortsgrößendurchschnitt von 60,4 Prozent. **Bemerkenswert ist, dass 45,7 Prozent der Innenstadtbesucher den Besuch eines Restaurants, eines Cafés oder einer Bar als Grund nennen, bei den Vergleichsstädten sind es nur 30,4 Prozent.**

Auch bei den anderen Nennungen (die Angabe von mehreren Gründen war möglich) hatten ein Dienstleistungsangebot mit 13,1 Prozent (Vergleichsstädte 9,2 Prozent), das Wohnen mit 16,3 Prozent (Vergleichsstädte 8,7 Prozent) und der Besuch einer Behörde, eines Arztes oder der Arbeitsstätte mit 21,1 Prozent (Vergleichsstädte 17 Prozent) eine signifikant höhere Bedeutung. Nur bei Freizeit- und Kulturangebot sowie Sightseeing waren die Nennungen mit 18,4 Prozent ähnlich hoch wie im Ortsgrößendurchschnitt von 17,9 Prozent.

ÖPNV und Auto wichtig, Fahrrad spielt kaum einer Rolle

„Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute in die Innenstadt gekommen?", lautete eine weitere Frage. 52,5 Prozent der Besucher der Stuttgarter Innenstadt nannten öffentliche Verkehrsmittel. Im Ortsgrößendurchschnitt waren es 46 Prozent und im Durchschnitt aller 107 teilnehmenden Städte nur 17,7 Prozent. Mit dem Auto beziehungsweise Motorrad kamen in Stuttgart 32,2 Prozent der Innenstadtbesucher, bei den Vergleichsstädten 29,7 Prozent und im Durchschnitt aller Städte 45,1 Prozent.

Ihr zuverlässiger Partner in jeder Marktlage!

Wir finden für jede Situation das passende Konzept.

Ob Verkauf, Vermietung, Immobilien-Bewertungen oder Projektentwicklungen – wir sind professionell, spezialisiert und erfahren für Sie zur Stelle. Unsere Immobilien-Profis rund um Stuttgart bilden ein kompetentes Netzwerk – alles für Ihren Erfolg!

Kreissparkasse Böblingen
www.kskbb.de

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
www.ksk-es.de

Kreissparkasse Heilbronn
www.sparkasse-heilbronn.de

Kreissparkasse Ludwigsburg
www.ksklb.de

Kreissparkasse Göppingen
www.ksk-gp.de

fgi Gewerbeimmobilien
www.fgi.de

MARKT

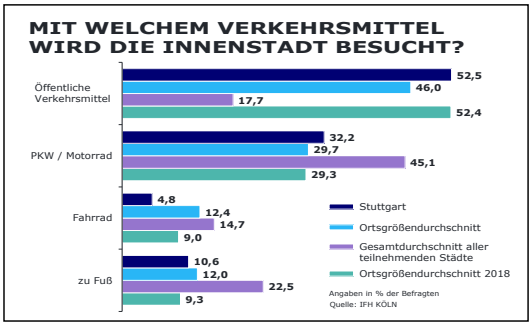
Neubau: ETW teurer, EFH etwas preiswerter

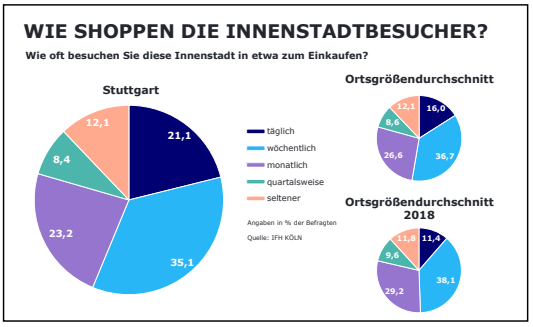
In Stuttgart ist im ersten Quartal der Preis für eine neue Eigentumswohnung weiter von 7158 auf 7357 Euro gestiegen, meldet Empirica. 2016 waren es noch 4895 Euro, 2020 bereits 6893 Euro. Der Preis für ein neues Einfamilienhaus ist im ersten Quartal hingegen von 7454 auf 7230 Euro gesunken. 2016 wurden hier 4962 Euro aufgerufen, 2020 dann 7081 Euro. Die Neubaumieten sind im ersten Quartal weiter von 14,68 auf 14,74 Euro gestiegen. 2016 wurden noch 12,66 Euro verlangt, 2020 waren es 14,53 Euro.

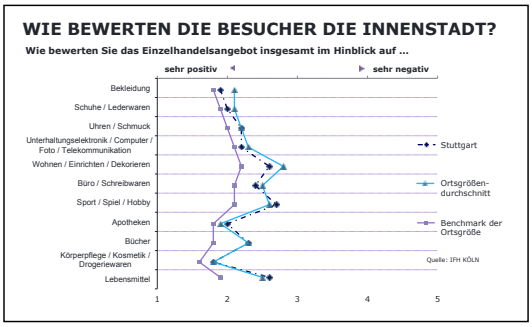
UNTERNEHMEN

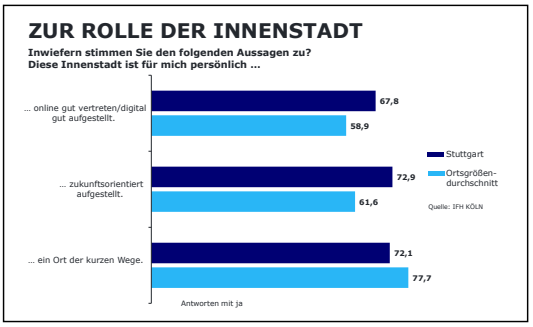
SWSG entwickelt Mieter-App

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) führt eine Mieter-App ein. Über sie können die mehr als 50 000 Mieter mit dem Wohnungsunternehmen kommunizieren, Daten einsehen und ändern oder Schadensmeldungen abgeben. Die vom Digitalisierungspartner Datatrain aus Berlin entwickelte App ermöglicht die nahtlose Integration in das SAP-System der SWSG. So werden Redundanzen vermieden und Anliegen können schnell erledigt werden, heißt es. Darüber hinaus würde die Mieter-App dank des zugrunde liegenden Plattformkonzeptes ideale Voraussetzungen bieten, um weitere Funktionalitäten zu ergänzen oder innovative (Drittanbieter-)Apps zu integrieren.









Das Fahrrad spielt in Stuttgart mit 4,8 Prozent eine untergeordnete Rolle. Im Ortsgrößendurchschnitt sind es 12,4 Prozent und im Schnitt aller untersuchten Städte 14,7 Prozent. Zu Fuß kommen in Stuttgart 10,6 Prozent, in den Vergleichsstädten 12 Prozent und insgesamt 22,5 Prozent.

Jeder Fünfte kommt täglich in die Innenstadt

Die meisten Besucher (35,1 Prozent) der Stuttgarter Innenstadt kommen einmal in der Woche, was in etwa dem Durchschnitt der Vergleichsstädte mit 36,7 Prozent entspricht. 21,1 Prozent kommen täglich (Vergleichsstädte 16 Prozent), 23,3 Prozent einmal im Monat (Vergleichsstädte 26,6 Prozent).

Interneteinkauf hat in Stuttgart eine geringere Bedeutung

61,7 Prozent der Besucher der Stuttgarter Innenstadt sagen auf die Frage, ob sich ihr Einkaufsverhalten geändert hat: **„Nein, ich kaufe zwar online ein, aber besuche diese Innenstadt zum Einkaufen unverändert häufig."** Im Ortsgrößendurchschnitt sind es mit 49,3 Prozent deutlich weniger. Im Schnitt der sieben großen Metropolen meinen 25,3 Prozent „Ja, ich kaufe verstärkt online ein und besuche daher diese Innenstadt zum Einkaufen seltener." Bei den Stuttgart-Besuchern sind dies nur 19,6 Prozent.

Verweildauer ist höher als in den Vergleichsstädten

58,8 Prozent der Besucher der Stuttgarter Innenstadt planen mit einer Verweildauer von mehr als zwei Stunden, 19,2 Prozent wollen ein bis zwei Stunden bleiben. Nur 6,1 Prozent der Besucher

LOB & PREIS

Flächenrecyclingpreis ausgelobt

Um gute, gelungene Beispiele für Flächenrecycling ins Licht der Öffentlichkeit zu rücken, lobt ein Verbund von sieben baden-württembergischen Institutionen den Flächenrecyclingpreis 2022 „Innenentwicklung – nachhaltig und zukunftsfähig" aus: Das Altlastenforum, die Architektenkammer, der Städte-, der Gemeinde- und der Landkreistag, der Sparkassenverband sowie das Wirtschaftsministerium. Eingereicht werden können Projekte, die auf baulich vorgenutzten Flächen von Januar 2018 bis Oktober 2021 in Baden-Württemberg realisiert wurden. Sie sollen beispielgebend die ökonomischen, ökologischen und sozialen Chancen einer flächeneffizienten Innenentwicklung verdeutlichen. Dabei kann es sich gleichermaßen um Ertüchtigung und Sanierung wie um Umnutzung oder Neubebauung der Areale – auch mit renaturierten Bereichen – handeln. Der Flächenrecyclingpreis wird zum siebten Mal ausgelobt. Preisträger beim vorigen Mal (2019) war der erste Bauabschnitt von Stuttgart-Rosenstein. Aber auch Projekte auf kleineren Arealen sind als Wettbewerbseinreichung ausdrücklich erwünscht. Die Frist zur Einreichung endet am 8. Oktober. www.altlastenforum-bw.de

wollen weniger als eine Stunde verweilen. Im Durchschnitt der Vergleichsstädte wollen 49,8 Prozent länger als zwei Stunden bleiben, 28,7 Prozent ein bis zwei Stunden und 12,1 Prozent weniger als eine Stunde.

Sonntagseinkauf bei Stuttgart-Besuchern beliebt

„Sollten die Geschäfte dieser Innenstadt sonntags zukünftig häufiger öffnen?" 42,5 Prozent der Besucher der Stuttgarter Innenstadt sagen „Ja" (19,4 Prozent) oder „Eher ja" (23,1 Prozent). Im Ortsgrößendurchschnitt sind es insgesamt 33,1 Prozent (davon 17,4 Prozent „Ja"), im Durchschnitt aller teilnehmenden Städte nur 25,9 Prozent (davon 11,9 Prozent „Ja").

Eine Durchschnittsnote von 2,3 bekommt die Stuttgarter Innenstadt in Bezug auf ihre Attraktivität, das ist nur wenig besser als die 2,4 für den Durchschnitt der Vergleichsstädte. 55,7 Prozent bewerten die Innenstadt mit „gut", 9,9 Prozent mit „sehr gut". Im Ortsgrößendurchschnitt sind es 46,6 beziehungsweise 13,3 Prozent.

Nur 9 Prozent der Besucher sind unzufrieden

57,1 Prozent der Besucher der Stuttgarter Innenstadt würden diese Freunden oder Bekannten weiterempfehlen, nur 9 Prozent sind unzufrieden. Im Ortsgrößendurchschnitt sind 54 Prozent Weiterempfehler und 15,3 Prozent unzufrieden, im Gesamtschnitt aller 107 Städte sind es 48,3 Prozent Weiterempfehler und 22,6 Prozent Unzufriedene.

Citymanager: Erreichbarkeit der Innenstadt ist elementar

„Stuttgart steht in vielen Bereichen gut da", konstatiert Citymanager Sven Hahn. Vor allem freut ihn, dass die Landeshauptstadt so viele Besucher von außerhalb anzieht. Deswegen sei es wichtig, die Erreichbarkeit der Stadt zu verbessern. Es müsse genügend und gut ausgeschilderte Parkhäuser geben, auch ein kostenloser ÖPNV an ausgewählten Samstagen wäre wichtig.

Dreiklang von Handel, Gastronomie und Kultur

„Wir müssen Anlässe schaffen, damit die Menschen kommen", betont Hahn. Wichtig sei ein gut funktionierender Dreiklang von Einzelhandel, Gastronomie und Kultur, der jeweils die ganze Bandbreite abdeckt. **„Die gute Struktur von Stuttgart ist kein Selbstläufer, wir müssen daran arbeiten, sie zu erhalten",** mahnt er. ■

LOB & PREIS

Minol ist besonders innovativ

Die vom Nachrichtennetzwerk „Die Welt" beauftragte Studie „Innovationskraft" bescheinigt Minol eine hohe Innovationskraft. Mit einem Wert von 2,5 und dem Siegel „Höchste Innovationskraft" führt Minol das Ranking der Energiedienstleister an. Service-Value hatte 220 000 Führungskräfte um ihre Einschätzung gebeten, ob Strategien und Konzepte bestimmter deutscher Unternehmen zu einer hohen unternehmens- und marktbezogenen Innovationskraft führen. Die Antwortskala reichte von 1 („trifft voll und ganz zu") bis 5 („trifft nicht zu"). Aus den Antworten der Befragten wurde für jedes Unternehmen der Mittelwert berechnet. Das Siegel „Höchste Innovationskraft" ging an die Unternehmen mit dem numerisch niedrigsten Durchschnittswert innerhalb ihrer Branche.

TERMINE

Steuern beim An- und Verkauf

Am 12. Mai lädt die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft von 9.00 bis 13.30 Uhr ein zum Onlineseminar „Steuern beim An- und Verkauf von Immobilien". www.adi-seminare.de

BF direkt
Real Estate Finance

One Stop
Real Estate Financing

BF.direkt AG
Berlin · Frankfurt · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44 - 100
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

Drees & Sommer und Würth versprechen Zeit- und Kostenvorteile

Innovatives TGA-Modul vorgefertigt aus der Fabrik

Noch immer erschweren Faktoren wie eine schlechte Witterung unnötig das Vorankommen vieler Baustellen in Deutschland. Dabei ließen sich nach Ansicht von Drees & Sommer viele Gebäudeelemente längst in der Halle und in Serie vorfertigen. Wer auf modulares vorgefertigtes Bauen setze, könne nicht nur bei der Planung, Produktion und Montage erhebliche Zeit- und Kostenvorteile realisieren. Bessere Arbeitsbedingungen für Fachkräfte und höhere Umweltfreundlichkeit seien ebenso möglich.

Fast schon ein Kunstwerk, auf alle Fälle blitzsauber und vorgefertigt

Im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung, kurz TGA, seien modulare Lösungen bislang rar. Ändern wollen das Drees & Sommer und Würth: Gemeinsam haben beide Unternehmen ein innovatives TGA-Modul entworfen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 298). Eingesetzt in dieser Art und Dimension wird es erstmalig beim Büroneubau von Drees & Sommer für den Eigenbedarf an den Oberen Waldplätzen am Unternehmenssitz in Stuttgart-Vaihingen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 270).

Wiederkehrende Abläufe digital standardisieren

Damit digitale Arbeitsweisen nicht nur bei der Planung, sondern auch auf der Baustelle flächendeckend den Takt vorgeben, gilt es laut Drees & Sommer, **Themen wie digitales Lean Construction Management für schlanke Bauprozesse, Just-in-time-Lieferprozesse und die Hallenproduktion konfektionierter Bauteile voranzutreiben.** Ähnlich wie in der produzierenden Industrie würden sich so auch in der Bauwirtschaft wiederkehrende Abläufe digital standardisieren und Teileinheiten eines Gebäudes vorfertigen lassen.

80 Prozent der Bauteile künftig in der Fabrik fertigen

„Statt heute 80 Prozent der Bauteile vor Ort zu verarbeiten und nur 20 Prozent vorzufertigen, muss sich das Verhältnis künftig umkehren. So lassen sich viele Bauteile wetter- und auch ortsunabhängig in der Halle herstellen und können dann just-in-time zur Baustelle geliefert werden", erklärt Thomas Berner von Drees & Sommer. Als Projektverantwortlicher kümmert sich Berner um das im Bau befindliche Bürogebäude Obere

LOB & PREIS

Förderung für Stuttgarter Forschungsprojekt

Stuttgart und Überlingen erhalten vom Bund einen Zuschuss über 13,5 Millionen Euro für ein gemeinsames Forschungsprojekt zur zukunftsweisenden, klimaneutralen und innovativen Quartiersentwicklung. Das Geld stammt aus der Förderinitiative „Solares Bauen/Energieeffiziente Stadt" und kommt dem Verbundvorhaben „Stadtquartier 2050" zu gute. Das Projekt, das sich mit der zukunftsgerechten Neugestaltung zweier Stadtviertel befasst, ist eines von sechs Leuchtturmprojekten, das aus mehr als 60 bundesweit eingereichten Beiträgen ausgewählt wurde. Diese sollen unter besonderer Berücksichtigung einer sozialverträglichen Gestaltung aufzeigen, wie in Stadtquartieren der Energieverbrauch gesenkt, die Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität intelligent gelingen und erneuerbare Energien sinnvoll integriert werden können, ohne dabei das Ziel der Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu gefährden. Die ausgewählten Vorzeigequartiere dienen als beispielhafte Lösungsansätze, in denen unter Einbeziehung aller relevanten Akteure innovative Konzepte sowohl erforscht als auch gleichzeitig umgesetzt werden. Beim Stuttgarter Teilprojekt des „Stadtquartier 2050" wird das ehemalige Areal des Bürgerhospitals zu einem neuen Stadtquartier umgebaut. www.stadtquartier2050.de

Drees & Sommer will zeigen, was heute technisch möglich ist

Waldplätze 12, genannt OWP12. Bei dessen Neubau sollen so weit wie möglich industriell vorgefertigte, modularisierte Bauteile zum Einsatz kommen.

Gewerke verschmelzen künftig miteinander

Zwei Prototypen des TGA-Moduls hat Drees & Sommer gemeinsam mit Würth, dem Künzelsauer Weltmarktführer für Befestigungs- und Montagetechnik, entwickelt. **Sie beinhalten Elemente der technischen Gebäudeausrüstung, wozu beispielsweise Heizungs-, Klima und Elektrotechnik zählen.** Noch in diesem Jahr sollen die Module in der Halle vorgefertigt und anschließend auf die OWP12-Baustelle geliefert und dort montiert werden.

Seitens Drees & Sommer begleitet Johannes Wiesinger, Projektpartner und TGA-Experte, die Konstruktion: „Einzelne Gewerke sollten wir bei Bauprojekten nicht mehr getrennt denken, denn sie werden künftig zunehmend miteinander verschmelzen."

Zukunftsvision: BIM-Modell sendet Herstellungsdaten an den 3-D-Drucker

Für solche komprimiert ausgestatteten Fertigteile der technischen Gebäudeausstattung sei es ein Muss, mit einer digitalen Planungsmethode wie Building Information Modeling, kurz BIM, zu arbeiten. „Unsere

IMMOBILIEN AUS LEIDENSCHAFT

Seit über 25 Jahren entwickeln und vermarkten wir deutschlandweit erfolgreich exklusive Immobilien aller Art.

Mit Leidenschaft, hoher Effizienz und umfangreichem Know-how stellen wir uns den anspruchsvollsten Aufgaben in allen relevanten Bereichen rund um das Themenfeld Immobilien.

Vertrauen auch Sie unserer langjährigen Erfahrung!

Hildebrandt Immobilien GmbH · Tel. 0711 . 71 94 27 - 0
Bildäckerstr. 15 · 70619 Stuttgart · www.hildebrandtimmobilien.com
Unsere weiteren Standorte:
Frankfurt // Mainz // Freiburg // Karlsruhe // Dortmund // Mannheim

Leistungsspektrum:
PROJEKTENTWICKLUNG
VERMIETUNGSMANAGEMENT
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICE DEVELOPMENT
VERKAUF
MARKETING

HILDEBRANDT IMMOBILIEN

PERSONEN

Urfer leitet Investment bei Bülow

Frank Urfer ist neuer Leiter Investment bei Bülow. Davor führte er die Stuttgarter Niederlassung von Savills, die überraschend geschlossen wurde (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 294).

Länge verstärkt Albrings + Müller

Christoph Länge wechselte zu Albrings + Müller. Er verstärkt das Team der Bauherrenvertretung bei anspruchsvollen Großprojekten und

Foto: Albrings + Müller

verantwortet den Aufbau des Anti-Claim-Managements sowie der gutachterlichen Tätigkeiten, zudem leitet Länge die Niederlassung in Lindau. Der Bauingenieur und Diplom Immobilienökonom (ADI) war zuletzt bei der DB Projektgesellschaft Stuttgart-Ulm als Teamleiter Vertragsmanagement beim Neubau des Hauptbahnhofs Stuttgart 21 tätig.

TGA-Module mit allen zugehörigen Daten und Informationen zu Abmessungen, Material oder technischen Eigenschaften fügen sich problemlos in die BIM-Modelle ein. In die Zukunft gedacht werden diese Daten aus dem Modell dann direkt an Maschinen oder 3-D-Drucker für die Produktion von standardisierten Serienelementen übermittelt", erklärt Wiesinger.

Für Holger Schade, Vertriebsleiter Technik des Baustellenprojektmanagements von Würth, bieten die TGA-Module zudem klare Vorteile bei der Installation vor Ort: „Unsere Module lassen sich einfach und schnell auf die Baustelle transportieren und montieren. **Die Montage vor Ort inklusive des Einbringens des Moduls beträgt unter 30 Minuten.** Das dauert in herkömmlicher Bauweise etwa zwölf Stunden."

Auch auf ein ansprechendes Design habe man den Fachleuten von Würth und Drees & Sommer zufolge großen Wert gelegt, um dem Trend der sichtbaren Technik auch hier Rechnung zu tragen.

Entlastungsfunktion für Fachkräfte am Bau

Nicht zu vernachlässigen sei laut Wiesinger außerdem, dass sich mit der Verlagerung eines Großteils der Bauelemente ins Werk auch die Suche nach Fachkräften einfacher darstelle. Bislang müssen Arbeiter bei Schnee, Regen oder Hitze kleinteilig die einzelnen TGA-Elemente vor Ort montieren. Je mehr Arbeitsschritte aber bereits vorab in der Halle ausgeführt werden, desto einfacher wird die Arbeit für die Monteure auf den Baustellen. **Zudem steigert die Vorfertigung die Qualität der Bauteile, da die einzelnen Module millimetergenau produziert werden können.** Für die Bauarbeiter bringt dies alles eine erhebliche Entlastung mit sich. „Das Berufsbild wandle sich von Wander- hin zu Montagemitarbeitern", erklärt Wiesinger.

Zerlegbarer Rohstoff- und Bauteilspeicher

Auch an einen umweltfreundlichen Rückbau haben die Experten von Würth und Drees & Sommer gedacht. **„Durch das BIM-Modell wissen wir genau, welche Module mit welchen Stoffen wir an welchen Stellen im Gebäude verbaut haben",** sagt Wiesinger. Dieses digitale Gedächtnis sei Grundvoraussetzung für mehr Nachhaltigkeit.

Auch Leasing-Geschäftsmodelle seien denkbar. Am Ende der Vertragslaufzeit oder der Nutzungszeit des Gebäudes könnten die Module wieder entnommen werden. „Entweder lassen sie sich dann direkt in das nächste Bürogebäude verbauen oder aber sie dienen als eine Art Rohstofflager der Einzelteile. Sicher ist: Auf dem Müll landet hier nichts", meint Wiesinger.

Die Immobilien-Highlights vor den Toren Stuttgarts.

PFLEIDERER PROJEKTBAU

Winnenden

IN PLANUNG – VORMERKUNG AB SOFORT MÖGLICH

Im neuen Winnender Wohngebiet VISTA entstehen in Ortsrandlage zwei neue Punkthäuser mit attraktiven Eigentumswohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger.

2 MEHRFAMILIENHÄUSER mit 69 Wohnungen (2 bis 4 Zimmer)
Wohnquartier VISTA, 71364 Winnenden

- Wohnungen mit ca. 54 - 132 m² Wohnfläche
- Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- Tolle Penthäuser mit Dachterrasse und tollem Ausblick
- Wertige Innenraumausstattung, Aufzug, Tiefgarage

Baubeginn: Frühjahr 2022 · Verkaufsstart: Herbst 2021 · Fertigstellung: Mitte 2024

Wir informieren Sie auch gerne über weitere Objekte in: Affalterbach, Rudersberg-Oberndorf, Remseck-Aldingen, Schwaikheim, Weinstadt, Waiblingen-Bittenfeld und Winnenden.

Winnenden

Bereits über 90 % verkauft.

4-Zimmer-Wohnungen Robert-Perlen-Straße
ca. 105,70 - 109,16 m² Wohnfl.,
Preise ab **€ 503.000,–**
Fertigstellung: Ende 2021

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Beratungstermin!

Wir suchen und kaufen Grundstücke in den Landkreisen Stuttgart, Esslingen, Ludwigsburg, Böblingen und im Rems-Murr-Kreis. Wenn Sie Interesse an einem Verkauf haben, kontaktieren Sie uns.

Bilder: unverbindliche Visualisierungen, Stand: 04/2021; Energiebedarfsausweis in Vorbereitung falls nicht gesondert angegeben.

PFLEIDERER steht seit 1962 für moderne, durchdachte und wertstabile Immobilien. Bauträger im Wohnungsbau · Projektentwicklung · Immobilienvermarktung
Marktstraße 54 · 71364 Winnenden · (0 71 95) 10 40-0 · www.projektbau-pfleiderer.de

PERSONEN

Kipp wechselt zu BF.capital

Markus Kipp leitet bei der BF.capital, einer Tochtergesellschaft der BF.direkt, das Investmentteam und soll sowohl die Strukturierung neuer Finanzierungen im Whole Loan- und Mezzanine-Bereich als auch die Betreuung der Bestandstransaktionen und das Portfoliomanagement weiterentwickeln. Kipp war mehr als zehn Jahre im Bankenbereich tätig, zuletzt sechs Jahre in unterschiedlichen Positionen bei der Südwestbank. Zum Schluss verantwortete er dort den Bereich Unternehmenskunden-, Immobilien- und Projektfinanzierungen.

PROJEKTE

CLS plant Neubau in Stuttgart-Möhringen

Der britische Investor CLS plant eine Neuentwicklung in Stuttgart-Möhringen, meldet Thomas Daily. Das leerstehende Gebäude Vor dem Lauch 14 soll durch ein 13 099 m² großes Bürohaus ersetzt werden. Die Baugenehmigung liege vor.

DEALS

Gewerbeobjekt Fellbach

Das Unternehmen IBQ Institut für Baustoff-Qualitätssicherung erwarb in Fellbach das Gebäude Erich-Herion-Straße 1 von einem Family Office. Das Grundstück umfasst 1715 m², das dreistöckige Gewerbeobjekt besteht aus Lager-, Produktions- und Büroflächen, hinzu kommen 45 Stellplätze, teils in einer Tiefgarage. Dvorak Industrie-Makler hat vermittelt.

OWP12 als Demonstrationsobjekt für Bauherrn

Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an der Südfassade, eine neu entwickelte, hochdämmende Fassadenkonstruktion, Erdwärme über Geothermiebohrungen sowie eine begrünte Nordfassade: Wenn Drees & Sommer im Herbst 2021 seine neuen Büros in Stuttgart-Vaihingen bezieht, sollen die Beschäftigten in einem Gebäude nach Plusenergiestandard unterkommen, das mehr Energie erzeugt, als im Betrieb verbraucht wird, und das so weit wie möglich der Cradle-to-Cradle-Forderung nach Kreislauffähigkeit entsprechen wird. Damit soll es allen zukünftig erwartbaren Anforderungen in Sachen Nachhaltigkeit gerecht werden. Und das trifft laut Bauherr auch hinsichtlich der Modularisierung und Digitalisierung zu.

Drees & Sommer investiert 22 Millionen Euro

Zirka 22 Millionen Euro betragen die Kosten für das vierstöckige Gebäude, das auf einer Bruttogrundfläche (BGF) von rund 7000 Quadratmetern einen großen Konferenzbereich, Bereiche für die Mitarbeiter wie eine Terrasse, eine Cafeteria und eine Kantine im Erdgeschoss für bis zu 1000 Personen bietet. Künftig werden dort 200 Arbeitsplätze unterkommen.

Das gemeinsam mit SCD Architekten Ingenieure konzipierte Gebäude soll dabei mehr sein als ein bloßer Verwaltungsbau, sondern auch als Demonstrationsobjekt für potenzielle Bauinteressenten dienen. ■

„OWP12 INNOVATION JOURNEY“

Bei einer sogenannten „OWP12 Innovation Journey“ lädt Drees & Sommer an sechs Terminen alle Interessierten ein, sich virtuell über die Neuheiten bei der Baustelle Obere Waldplätze 12 zu informieren. Am 24. März wurde das TGA-Modul vorgestellt, am 22. April ist die modulare Fassade an der Reihe, die gleichzeitig Strom produzieren soll und als Weltpremiere angekündigt wurde.

Je nach Baufortschritt geht es im Mai oder Juni um Prozesse und Planungsmethoden wie BIM und LCM, im Juli oder August um Cradle to Cradle, im September oder Oktober um die begrünte Fassade und die Gebäudeleittechnik und im Oktober oder November um künftiges Arbeiten unter Pandemiebedingungen.

Wer am 22. April von 13.00 bis 14.30 Uhr virtuell die Premiere einer laut Drees & Sommer weltweit einmaligen Fassade erleben möchte, kann sich unter https://bit.ly/3fIYW29 registrieren.

Der Film über das TGA-Modul lässt sich unter https://vimeo.com/470918919 anschauen. Unter https://www.youtube.com/watch?v=BrVAsNvrwhc gibt es einen Eventfilm zum Gebäude OWP12.

Die anderen Termine der „OWP12 Innovation Journey“ werden wir nach deren Festlegung im Immobilienbrief Stuttgart veröffentlichen.

FAMILY OFFICE SUCHT **IMMOBILIENBUCHHALTER / IMMOBILIENVERWALTER (m/w/d)**

• Kleines Team • Büro in Stuttgart-West • Sehr selbstständiges Arbeiten • Breites Aufgabengebiet, hauptsächlich Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnungen und Mahnwesen
• Vollzeit oder Teilzeit • Keine WEG- oder Fremdverwaltung • Überwiegend Wohnungsbestand

Bewerbung und Infos: 0711 / 98 29 39 10 oder fpu@unterreiner.biz

DEALS

Wohnanlage in Pfullingen

Ein Stuttgarter Investor erwarb von einem kommunalen Unternehmen eine Wohnanlage in Pfullingen, Landkreis Reutlingen, mit den Adressen Hauffstraße 82, 86, 90 und 94 und knapp 5000 m² Grundstücks- sowie 2115 m² Wohnfläche. Die Anlage besteht aus drei Mehrfamilienhäusern

mit je sechs Wohnungen und einem Hochhaus mit 20 Einheiten, hinzu kommen 29 Einzelgaragen und Außenstellplätze. Zickler Immobilien vermittelte.

Wohn- und Geschäftshaus Innere Brücke

Ein ortsansässiges Unternehmen erwarb von privat ein Wohn- und Geschäftshaus mit zirka 390 m² Mietfläche in der Inneren Brücke in Esslingen. Die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen vermittelte.

VERMIETUNGEN

Kunze & Ritter zieht ins Humboldt-Carré

Der EDV-Berater Kunze & Ritter mietet 260 m² Bürofläche im Humboldt-Carré in Leinfelden-Echterdingen. Vermieter ist ein Spezialfonds von Warburg-Henderson, vermittelt hat Amanthos.

Dachgenossenschaft Pro realisiert 20. Projekt in Winnenden

Mehrgenerationenwohnen braucht politischen Willen

„Nahdran und mittendrin" nennt sich das 20. Mehrgenerationenprojekt der Dachgenossenschaft „Pro … gemeinsam bauen und leben" mit Sitz in Stuttgart. An der alten B 14, der Ringstraße, in Winnenden sind nächsten Monat 29 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten nebst Gemeinschaftsräumen bezugsfertig. 12 Millionen Euro wurden investiert.

Das Mehrgenerationenhaus wertet die Innenstadt von Winnenden auf

21 Jahre ist die Genossenschaft alt, berichtet der Vorstandsvorsitzende Thomas Schmitt. Auf dem Stuttgarter Burgholzhof entstand auf Initiative der Stadt das erste Projekt mit dem Namen „Wabe", zwei weitere kamen auf dem ehemaligen Kasernenareal hinzu. Die anderen Mehrgenerationenhäuser verteilen sich über die gesamte Metropolregion, zwei Projekte in Aalen und Ispringen bei Pforzheim stehen vor dem Start.

„Wir stellen fest, dass sich immer mehr Kommunen für das Mehrgenerationenwohnen interessieren", freut sich Schmitt. Der Gemeinderat von Wendlingen nebst Bürgermeister und Mitarbeitern der Stadt beispielsweise habe sich im Rahmen einer ganztägigen Tour fünf Projekte der

Terra Consult

Immobilien bewegen uns.

Sie wollen verkaufen?
Wir freuen uns auf Ihr Angebot!

Jede Immobilie hat ihren eigenen Charakter.
Wir bewahren, was Ihnen wertvoll ist und ergänzen um das, was Mehrwert schafft.

info@terraconsult.net 0711 633 71 42 www.terraconsult.net

VERMIETUNGEN

Bürofläche am Zettachring

Eine Personalberatung mietet zirka 140 m² Bürofläche am Zettachring in Stuttgart, Fasanenhof-Ost. Vermieter ist ein nationaler Immobilienfonds, Amanthos hat vermittelt.

LOB & PREIS

„HFT.Lab" mit Zukunft des Bauens prämiert

Das regionale „HFT.Lab" aus Stuttgart ist vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Wettbewerbs Regio-WIN 2030 prämiert worden. Mit der Auszeichnung erhält die Hochschule für Technik Stuttgart (HFT) die Möglichkeit, einen Antrag für eine Förderung in Höhe bis zu 7 Millionen Euro aus dem europäischen Fonds für regionale Entwicklung sowie Mitteln des Landes zu stellen. Das prämierte „HFT. Lab" befasst sich mit der Zukunft des Bauens, und zwar mit den sowohl aktuellen wirtschaftlichen als auch ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. Angesiedelt werden soll das „HFT.Lab" in einem Hochhaus aus nachwachsenden Rohstoffen auf dem Campus der HFT Stuttgart am Stadtgarten. Das „HFT.Lab" ist zentraler Bestandteil des regionalen Entwicklungskonzepts der Region Stuttgart „Suevia Reloaded", das vom Land ebenfalls ausgezeichnet wurde.

Genossenschaft Pro angeschaut. Mit dem Ergebnis, dass Schmitt und seine Mitarbeiter an der Stadt am Neckar ein besseres Grundstück als geplant erhalten haben.

Gemeinderat muss ein Scheitern in Kauf nehmen

Begeistert vom Projekt in Winnenden zeigen sich auch Oberbürgermeister Hartmut Holzwarth und Markus Schlecht, Leiter des Stadtentwicklungsamts. Von der „Perle an der Ringstraße" spricht Schlecht. Ihm waren Höfe im Inneren wichtig und Gewerbe entlang der Hauptstraße. Der politische Wille des Gemeinderats, ausreichend Zeit und die Bereitschaft, ein Scheitern des Projekts in Kauf zu nehmen, sind für Holzwarth die Schlüsselfaktoren. Wichtig war für ihn auch, dass Pro nicht nur als Dienstleister auftritt, sondern sich selbst als Miteigentümer einbringt. Nur wenige Meter von der Fußgängerzone und 700 Meter von der S-Bahn entfernt, ist „Nahdran und mittendrin" auf dem Gelände des einstigen städtischen Farrenstalls entstanden.

„In der Regel findet sich eine Gruppe von Interessierten und holt uns dann mit dazu, um das Projekt umzusetzen", berichtet Schmitt. So war es auch in Winnenden. 2010 forderte der Seniorenrat der Stadt, ein Projekt für Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen umzusetzen, weiß Holzwarth. Eine engagierte Bürgerin trieb das Vorhaben voran, 2013 sicherte sich die Gemeinschaft das Grundstück per Option, 2016 erwarben sie es von der Stadt.

Wichtig: Kaufoption für das Grundstück

Die Möglichkeit, sich das Grundstück per Option zu sichern, ist für Schmitt elementar. Denn der dann folgende Prozess würde viel Zeit in Anspruch nehmen. **Wichtig sei auch die Bereitschaft der Kommune, nicht zum Höchstgebot zu veräußern.** Nur so könnten die Gemeinschaftsflächen, die unabdingbar seien, finanziert werden.

Die Dachgenossenschaft begleitet die Bauwilligen über Jahre

Die Dachgenossenschaft Pro begleitet die Bauwilligen über Jahre. **Bei zweiwöchentlichen Treffen werden lange Listen abgearbeitet und das Gemeinschaftsprojekt Stück für Stück vorangetrieben.** In Winnenden fanden diese Sitzungen oft im Rathaus statt, erinnert sich Holzwarth.

Am Anfang handelt es sich um eine Interessensgemeinschaft, dann um eine Planungsgemeinschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, erläutert Schmitt. Mit dem Grundstückskauf entsteht die

IMMER UP TO DATE – FOLGEN SIE UNS!

T — +49 711 / 20702-700

E — stuttgart@eug-immobilien.de | Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart

W — www.eug-realestate.de

E&G REAL ESTATE

Impressum

Immobilienbrief STUTTGART

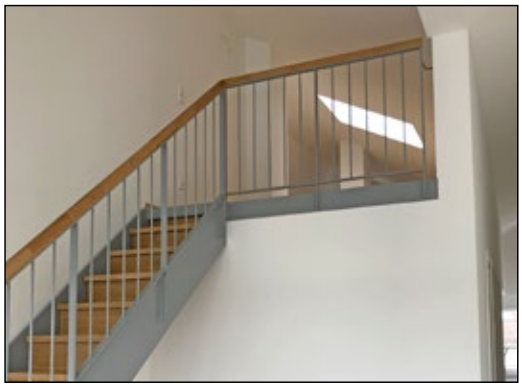
ISSN 1866-1289

Herausgeber:
Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:
Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag Stuttgart GbR
Frank Peter Unterreiner
& Stefan Unterreiner
Urbanstraße 133
D-73730 Esslingen
Telefon 0049/711/3 51 09 10
Telefax 0049/711/3 51 09 13
immobilienverlag-stuttgart.de
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.
Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Fotos: Pro Wohngenossenschaft (1) / Unterreiner (2)

Bald ziehen die Bewohner ein

Baugemeinschaft, die dann später zur Eigentümergemeinschaft wird. Die Pro sei stets Mitgesellschafterin und später Miteigentümerin. In Winnenden beispielsweise gehören der Dachgenossenschaft vier Wohnungen, die vermietet werden. Die Wohnungseigentümer sind gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft.

Zwei Gewerbeeinheiten entlang der Hauptstraße

„Nahdran und mittendrin" entstand nach Plänen der Architekten Dieter und Sebastian Rommel aus Winnenden und besteht aus zwei Gebäuden plus einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen. Geheizt wird mit Fernwärme. Die 29 Wohnungen in Winnenden sind zwischen zirka 50 und 110 Quadratmeter groß.

Zur Hauptstraße hin konnte sich die benachbarte Biobäckerei Weber mit einem Verkaufsraum erweitern. **Sie hat im Innenhof eine Terrasse, die abends und am Wochenende den Bewohnern zur Verfügung steht.** Ebenfalls untergekommen ist Brändle, ein Dienstleister für Kosmetik, Haar- und Bartpflege inklusive Bar. Holzwarth legte Wert darauf, dass hier die Blockrandbebauung fortgeführt wird.

Laubengänge als Orte der Begegnung

„Wichtig war den Bewohnern ein großer Gemeinschaftsbereich", erklärt Schmitt. Er besteht aus einem 90 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum inklusive Einbauküche plus großer Terrasse und einem Gästeapartment. Dieser Bereich ist von allen Wohnungen aus barrierefrei zu erreichen. Wie jedes andere Pro-Objekt verfügt auch das in Winnenden über Laubengänge als Orte der Begegnung.

Mikroapartments für Pflegebedürftige und Pflegekräfte

Eine Wohneinheit besteht aus acht Mikroapartments mit Nasszelle, zwei Gemeinschaftsküchen und Aufenthaltsraum. Diese wurde von einem Verein angemietet, der von Bewohnern und Nachbarn gegründet wurde. Hier können Pflegebedürftige und Pflegekräfte unterkommen. Die Räumlichkeiten hat der Verein an die Paulinenpflege weitervermietet, Mitglieder haben bei der Belegung jedoch Priorität. **Vom Bundesministerium für Familie und Senioren wurde die Initiative mit knapp 100 000 Euro unterstützt.**

Herausforderungen hätte es in der langen Phase von der Planung bis zur Entstehung genug gegeben, erinnert sich Schmitt. So seien die Baukosten von anfänglich geplanten 3000 bis 3500 Euro auf 4800 Euro gestiegen. Zu einem angrenzenden Biergarten hin, der bis 23 Uhr geöffnet haben darf, musste eine Lärmschutzverglasung verbaut werden. ■