

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 402

[www.immobiliensbrief-stuttgart.de](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de)

18.11.2025

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### IWS-Awards verliehen

- Gala mit über 400 Gästen
- Sieben Awards vergeben
- Ehrenaward  
für Wolfgang Riehle

### Seite 9

#### Eiermann-Campus vor dem Verkauf

- Nokera aus der Schweiz will einsteigen
- Spezialisiert auf seriellen Holzbau

### Seite 10

#### Rosensteinviertel

- Teure Erschließung
- 2200 Euro pro m<sup>2</sup> BGF

#### Wolfgang-Dürr-Stiftung

- 2,8 Millionen Euro in zehn Jahren

### Seite 11

#### Bauturbo

- Stuttgart will ihn umsetzen
- **Unvermietete Wohnungen**
- 12 % teurer

### Seite 13

#### ZIA Südwest

- Gastgeber Renz Solution

#### HFWU-Kongress

- Impulse aus der Wissenschaft

### Seite 14

#### Zirkel Zukunft

- Schulen schneller und günstiger bauen
- Diskussion mit Ministerin Schopper

## Liebe Leser !

Der IWS-Immobilienaward ist ein Spiegelbild der Branche. Transformation und Revitalisierung von Projekten oder Arealen stehen bei den eingereichten und vor allem prämierten Immobilien immer stärker im Vordergrund. Beispielsweise die Umwidmung des einstigen Bürgerhospitals zu Wohnen oder die Neupositionierung des früheren Siemens-Areals in Weilimdorf in einen Wissenscampus.

Und wenn ein Neubau einen der sieben Awards erhielt, dann nur, weil er im hohen Maße nachhaltig ist. Beispielsweise das Bürogebäude Zero oder das Bildungshaus im Neckarpark.



Der IBM-Campus in Stuttgart-Vaihingen steht vor dem Verkauf. Endlich! Auch die Stadt Stuttgart prüfte einen Erwerb (nachdem sie vor vielen Jahren die Chance ungenutzt ließ), stößt aber zunehmend an ihre finanziellen Grenzen. Das wird auch beim Rosensteinviertel nicht anders sein. Hier kostet allein die Erschließung bis zu 1,6 Milliarden Euro, die Kosten für öffentliche Gebäude wie Schulen und Kindergärten kommen hinzu.

Stichwort Schulen. Beim Zirkel Zukunft diskutierte die Immobilienbranche mit Kultusministerin Schopper. **Wir können es besser, schneller und preiswerter, das Bauen, Sanieren und Betreiben, so der Tenor.** PPP (Public Private Partnership) ist an sich ein alter Hut, konnte sich aber nie so richtig durchsetzen. Angesichts klammer öffentlicher Kassen könnte und sollte es künftig anders sein. Wichtig ist, vor allem bei Infrastrukturprojekten, dass die öffentliche Hand sich nicht in Abhängigkeiten begibt, wie schon geschehen. **Ein Geschäft ist dann ein gutes Geschäft, wenn alle davon profitieren.**

SIE haben es da gut. Mit Ihrem Immobilienbrief Stuttgart machen Sie immer einen perfekten Deal. Denn gratis, aber garantiert nicht umsonst ist die Lektüre. Von der ersten bis zur letzten Zeile propenvoll mit Infos. Zahlen, Daten, Fakten, für SIE recherchiert, formuliert und liebevoll gestaltet.

Viel Lesevergnügen wünscht Ihnen herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Über 400 Gäste kamen in die Alte Reithalle in Stuttgart

Foto: IWS

## IWS-Gala: Immobilienawards verliehen

Über 400 Gäste in der Alten Reithalle in Stuttgart, 45 Bewerbungen, sieben Immobilienawards und ein Ehrenaward für den scheidenden Juryvorsitzenden Wolfgang Riehle – das war die zehnte Verleihung der IWS-Awards, ausgelobt vom Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart.

Bei der Vorstellung der eingereichten 45 Projekte wird dem Publikum klar: Die Transformation des Bestandes hat erheblich an Relevanz zugelegt, was sich später am Abend auch bei den preisgekrönten Objekten widerspiegelt. **Revitalisierung, Aufstockung, Umnutzung und nachhaltige Stadtentwicklung sind zu Kernthemen der Immobilienbranche geworden.**

### Gewürdigt wird Innovation im weitesten Sinne

„Der Immobilienaward zeigt eindrucksvoll, wie vielfältig und zukunftsorientiert unsere Branche arbeitet – von neuen Nutzungskonzepten über nachhaltiges Bauen bis hin zu modernen Quartiersentwicklungen“, sagt IWS-Geschäftsführerin Bettina Fuchs. Der Juryvorsitzende Wolfgang Riehle, Ehrenpräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, betont, dass es sich beim Immobilienaward für die Metropolregion Stuttgart eben um keinen weiteren Architekturpreis handelt. Gewürdigt werde vielmehr Innovation im weitesten Sinne, seines Wissens sei der Preis damit deutschlandweit einmalig. „Für die Jury ist es immer spannend, welche Art von Projekten eingereicht werden.“

**Razavi: „Sie zeigen, dass Innovation auch in schwierigen Zeiten möglich ist“**

„Der Preis ist eine Art Schaufenster, in dem wir den Wandel sichtbar machen können“, sagt Nicole Razavi, Bauministerin von Baden-Württemberg, im Rahmen ihres Grußwortes. „Sie zeigen, dass Innovation



Foto: IWS

Bauministerin Razavi lobt den IWS und seinen Award

„auch in schwierigen Zeiten möglich ist“, lobt sie den IWS. „**Es war eine wegweisende Idee, diesen Verein zu gründen. Ich weiß, was ich an Ihnen habe.**“ „Der Award hat wieder gezeigt, dass die Immobilienwirtschaft für die Stadt und die Region wichtig ist“, betont Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS.



Wolfgang Riehle erhält den Ehrenaward (linkes Bild); der IWS-Vorsitzende Axel Ramsperger und Geschäftsführerin Bettina Fuchs mit der Ministerin (rechtes Bild)

## Ehrenaward für den scheidenden Juryvorsitzenden

„Der IWS hat es geschafft, die Spannung zwischen Immobilienwirtschaft und Architekten zu überwinden und die beiden Welten zu verbinden“, lobt Riehle. Er selbst erhielt von Gabriele Mair, Beiratsvorsitzende des IWS, und Axel Ramsperger einen Ehrenaward. Wolfgang Riehle war bei allen zehn Awards Vorsitzender der Jury, auf eigenen Wunsch hin wird er aus diesem Gremium ausscheiden.

## Den ersten Immobilienaward 2007 erhielten nur Neubauten

2007, bei der ersten Verleihung des Immobilienawards, erhielten die Neue Messe Stuttgart und „SpOrt Stuttgart“ den Award und das Bürogebäude Pariser Platz 7 und das Moltke-Areal eine Auszeichnung – alle vier waren Neubauten. Fast 200 Gäste waren damals ins Haus der Wirtschaft gekommen, wir schrieben von einem „Fest im Stile der Oscar-Verleihung“ (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 1). ■

[www.iws-immobilienaward.de](http://www.iws-immobilienaward.de)

# KLIMASCHUTZ BEGINNT BEI UNS ZUHAUSE.

Zum Beispiel mit grünen Nahwärmenetzen in unseren Quartieren.

Werden Sie jetzt Teil unseres Teams!

[jobs.swsg.de](http://jobs.swsg.de)



# Die sieben Immobilienawards in den einzelnen Kategorien

## KATEGORIE GEWERBE, LOGISTIK, EINZELHANDEL



Andreas Kiele-Dunsche und Tim Lüttges (Greenfield), Michael Loh und Björn Galke (TK Elevator)



Foto: MS/Team Storz

**Projekt:** Greenfield Technologiepark Oberesslingen

**Bauherr:** Greenfield Technologiepark Oberesslingen

**Architekt:** 0711 Architekten Lindenmaier Mühldorf Scholder, Stuttgart

**Laudator:** Matthias Lutz, Leiter Geschäftsbereich Standortmarketing WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart

### Auf Automobilzulieferer folgt Exellenzzentrum

Transformation in ihrer besten Form: Aus der nicht mehr benötigten Fläche eines Automobilzulieferers wird ein führendes Exellenzzentrum für Aufzugstechnologie mit 33 000 Quadratmetern Nutzfläche.

0711 Architekten Lindenmaier Mühldorf Scholder haben im Auftrag der Greenfield Technologiepark Oberesslingen diese beeindruckende und mit DGNB-Gold zertifizierte Immobilie entwickelt. 200 Fahrradstellplätze und 82 Autostellplätze, eine effiziente Grundstücksausrichtung, die Wiederverwertung von 70 Prozent des Abbruchmaterials, eine modulare Bauweise und flexible Raumgestaltung, eine Gebäudehülle nach KfW-40-Standard, eine intelligente Gebäudeleittechnik, die Nutzung von Grauwasser und eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung – all das zeigt die durchdachte und nachhaltige Ausrichtung des Projekts, das einfach begeistert! ■

## KATEGORIE MISCHNUTZUNG

**Projekt:** Calwer Passage

**Bauherr:** Ferdinand Piëch Holding

**Architekt:** Tennigkeit + Fehrle Architekten, Ingenhoven Architects (Fassade)

**Laudator:** Wolfgang Riehle, Ehrenpräsident Architektenkammer Baden-Württemberg

### Was für ein Statement in Sachen Green Building!

Der Neubau reagiert konsequent auf die Asphaltwüste des Rotenbühlplatzes: Die intensive Fassadenbegrünung und der Dachwald leisten atmosphärisch und klimatisch einen ikonischen Beitrag zur Klimaanpassung, als Hitze- und Sonnenschutz sowie zur Lärmdämmung.

# Büros für smartze Zeiten.

Individuell mit System –  
moderne Arbeitswelten.

Mehr erfahren Sie unter  
[goldbeck.de/standort/stuttgart](http://goldbeck.de/standort/stuttgart)



**GOLDBECK**



Frank Beling (Ferdinand Piëch Holding), Michael Rathgeb (Ingenhoven), Simon Fehrle und Nikolaus Tennigkeit (Tennigkeit + Fehrle Architekten)

mung und Feinstaubbindung in der Stuttgarter Innenstadt. Dass parallel zum nutzungs durchmischten Neubau die Passage mit ihrer gläsernen Kuppel als Bindeglied zur denkmalgeschützten Häuserzeile an der Calwer Straße erhalten und bis zur Lange Straße weitergeführt wurde, ermöglicht nun ein attraktives Stadtquartier aus

drei Epochen mit vielfältigen Angeboten. Allerdings: Der enorme technische und personelle Aufwand zur Unterhaltung und Sicherstellung eines permanent hochwertigen Erscheinungsbildes insbesondere des „grünen Vorhangs“ wird kritisch hinterfragt – der Mut gleichwohl mit diesem Award belohnt! ■

## KATEGORIE WOHNEN



Samir Sidgi, Wolf Gieseke und Johannes Schneider (WSG), Stefan Neubert (ARP Architektenpartnerschaft)

Gerry Weyrich Sven Neubert



✉ ankauf@ivt-ag.com  
📞 0711 20 3000 43

**IVT AG**

**Wir kaufen  
Mehrfamilienhäuser**

Süddeutschland, ab 8 Wohnungen, kein Neubau

Makler,  
Hausverwalter,  
Eigentümer und  
Tippgeber  
**hier entlang**

**Projekt:** Bürgerhospital Stuttgart

**Bauherr:** Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

**Architekt:** ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart

**Laudator:** Iris Beuerle, Verbandsdirektorin VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

#### Transformation mit Weitblick: Vom Krankenhaus zum zeitgemäßen Wohnen

Die SWSG hat das ehemalige Bettenhaus des Bürgerhospitals unter Wahrung des historischen Erscheinungsbildes umgebaut. Aus einem

Ort medizinischer Versorgung ist ein lebendiges Zuhause geworden. 136 Wohnungen, fast alle gefördert und teils barrierefrei, eröffnen Perspektiven für Menschen in unterschiedlichsten Lebenslagen. Das neunstöckige Gebäude bietet mitten in Stuttgart bezahlbaren Wohnraum mit guter Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung. Anstelle von Parkplätzen entstand eine Fahrradgarage mit 272 Plätzen. Kita, Familienzentrum und Bürgergarten verleihen dem künftigen Quartier Herz und Seele. Bestandserhalt statt Rückbau, effiziente Haustechnik und Photovoltaik reduzieren CO<sub>2</sub>. Der Umbau verbindet kulturelles Erbe mit sozialem Anspruch und ökologischer Verantwortung – ein glänzendes Beispiel moderner Stadtentwicklung. ■

### KATEGORIE QUARTIER, QUARTIERSENTWICKLUNG



Antje Durach und Josef Vogel (Landes-Bau-Genossenschaft), Julius Mihm (Berater für Stadtentwicklung), Vincent Geisel (Project)

**Projekt:** Wohnen in den Fehrle-Gärten

**Bauherr:** Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg

**Städtebauliches Konzept:** Kottkamp + Schneider Architekten

**Entwurf:** Project mit Kottkamp + Schneider Architekten

Werkplanung/Freianlagen: Project

**Laudator:** Peter Pätzold, Baubürgermeister Stadt Stuttgart



#### Ein besonderes IBA-Wohnquartier in Schwäbisch Gmünd

Auf einem brachliegenden Gärtnereiareal in der Weststadt von Schwäbisch Gmünd wurden 147 genossenschaftliche Mietwohnungen in vielfältigen Ausprägungen für alle Lebenssituationen und Generationen errichtet.

**Wir lassen Sie nicht hängen!**

Vertrauen Sie auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell entspannte Zeiten.

E & G IMMOBILIEN  
Grossmann & Berger Gruppe



E & G Immobilien  
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart  
+49 711 20702-700  
hallo@eug.de

eug-immobilien.de

Das Quartierskonzept überzeugt durch seine herausragende Qualität und seine soziale Ausrichtung. Die genossenschaftlichen Wohnungen werden ergänzt durch besondere Wohnformen, eine Sozialstation, einen Quartierstreff, ein Kinderhaus, Büros und ein Ärztehaus.

Das Quartier überzeugt darüber hinaus durch seine ökologische und nachhaltige Bauweise, seine fossilfreie Energieversorgung und seinen hohen Anteil an Grün im Quartier. Ein besonderes und qualitätsvolles IBA-Projekt – und dies sogar außerhalb der IBA-Region! ■

## KATEGORIE SONDERNUTZUNG, BILDUNG UND SPORT



Foto: IBA



Foto: MS / Team Storz

Marco Tschöp (Stadt Stuttgart), Martin Ritz und Eckart Mauch (Glück + Partner), Oliver Löffler (Wolff & Müller)

**Projekt:** Bildungshaus Neckarpark Stuttgart

**Bauherr:** Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Jugend und Bildung, Schulverwaltungsamt

**Architekt:** Glück + Partner

**Laudator:** Hanspeter Gondring, geschäftsführender Gesellschafter ADI Akademie der Immobilienwirtschaft

### Das Bildungshaus Neckarpark ist ein Ort für lebenslanges Lernen

Das Gebäude in seiner sowohl sozialen und ökologischen als auch ökonomischen Ausgestaltung ein Leuchtturm für Nachhaltigkeit. Sozial

deshalb, weil mit einem innovativen Raumkonzept Kita, Grundschule, Volkshochschule und Sporthalle in fließenden Übergängen zu einer pädagogisch wertvollen Lern- und Begegnungsstätte zusammengeführt werden. Ökologisch deshalb, weil bei der Holzhybridkonstruktion nach dem Prinzip Cradle to Cradle Hölzer aus heimischer Produktion verwendet wurden, in denen 540 Tonnen CO<sub>2</sub> gebunden sind und gegenüber vergleichbarer Stahlbetonbauweise insgesamt 360 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart wurden. Ökonomisch deshalb, weil das Konzept ein überzeugendes Beispiel dafür ist, wie mit Nachhaltigkeit ökonomische Effizienz in Form einer deutlichen Reduzierung der Lebenszykluskosten eines Gebäudes erreicht werden kann. ■



## Wirtschaftliche Hotelimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



## KATEGORIE BÜRO



Wolfgang Roeck, Sven Kübler und Walter Heim (Wöhr + Bauer), Jörg Mieslinger und Martin Busch (WMA Architekten)

**Projekt:** Wissenscampus

**Bauherr:** Wöhr + Bauer

**Architekt:** WMA Architekten – Wöhr Mieslinger Assoziierte

**Laudator:** Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief  
Stuttgart

### Wissenscampus, Stuttgart-Weilimdorf

Single-Tenant-Gebäude in peripheren Gewerbegebieten haben es schwer. Wöhr + Bauer war mutig, hat in Weilimdorf investiert – und vor allem gezeigt, wie eine Transformation gelingen kann. In sieben-

jähriger Arbeit wurde mit Unterstützung von WMA Architekten das ehemalige Siemens-Areal von 1992 mit stattlichen 43 000 Quadratmetern Mietfläche revitalisiert und in ein Multi-Tenant-Areal umgewandelt. Zwei Neubauten, einer auf einem ehemaligen Parkplatz, der andere in Holzhybridbauweise, ergänzen und verdichten den Campus. Leed-Gold und KfW 40 EE verdeutlichen den hohen Standard.

Wasserflächen, viel Grün und Kantinen mit Außenbereichen schaffen Campus-Atmosphäre und damit eine hohe Aufenthaltsqualität – Mieter aus den Bereichen Software, IT, Unternehmensberatung, Planungs- und Ingenieurtdienstleistung wissen das zu schätzen. ■

## KATEGORIE BÜRO PLUS



Axel Schumann (EEW), Hannes Riehle (Riehle Koeth), Niklas Humm (CPM), Felix Thumm (Transsolar)

**Projekt:** Zero

**Bauherr:** EEW Gesellschaft für Grundbesitz und Projektentwicklung

**Architekt:** Riehle Koeth

**Laudator:** Markus Müller, Präsident Architektenkammer Baden-Württemberg

### So einfach kann Zukunft sein!

Was kennzeichnet zeitgemäßen Verwaltungsbau? Effizienz und Variabilität, Sharingpotenziale von gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen, klare Erschließungsstruktur, hohe Raumqualitäten und Nutzerkomfort

und eine hochwertige Adresse des Unternehmens bei kalkulierbaren Betriebskosten.

Was sind die Anforderungen an zukunftsfähiges Bauen? Klimagerechte Bauweise, digitale Planung und Produktion, beherrschbare Gebäudetechnik. In verblüffender Nüchternheit zeigt das Projekt Zero, wie das geht: Zentrale Erschließung, „Work-Café“, Restaurant, Fitness im Erdgeschoss, flexibel teilbare Büroflächen in einfachen „Loops“ um zwei Innenhöfe, hohe Freiraumqualität, konsequent systematisierter Holzbau, kluges Technikkonzept.

So einfach kann Zukunft sein! Ein Pionier innovativen Bauens, hochklassig durchdekliniert. ■

PROJEKTE

## BPD entwickelt in Reutlingen



Quelle: BPD

87 Wohnungen plus VHS auf dem ehemaligen Egelhaaf-Areal

Sieben Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen im Standard KfW-Effizienzhaus 40 sowie Tiefgarage und Außenstellplätze für 48 Fahrzeuge plant die BPD in drei Bauabschnitten in Reutlingen-Betzingen. Für die Entwicklung des ehemaligen Egelhaaf-Areals am renaturierten Mühlkanal lobte die Stadt einen Investorenwettbewerb aus, den BPD zusammen mit Bottega + Ehrhardt Architekten aus Stuttgart gewonnen hat. Der Schornstein aus Backsteinen und Teile der Bestandsgebäude bleiben als gestalterische Elemente erhalten.

Der erste Bauabschnitt wurde von der GWG Wohnungsgesellschaft Reutlingen erworben und umfasst zwei Gebäude mit 39 geförderten Zweibis Fünfzimmer-Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze. Die Volkshochschule Reutlingen wird die 1600 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss beider Gebäude beziehen. Der zweite und dritte Bauabschnitt beinhaltet fünf Gebäude mit 48 Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern von 51 m<sup>2</sup> bis 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Herbst 2028 soll das Vorhaben abgeschlossen sein.

## Bima baut 300 Wohnungen in Stuttgart-Steinhaldenfeld



Visualisierung: Sesa Architekten / TDB Landschaftspartnerschaft

Etwa 300 Mietwohnungen, vorrangig für Bundesbedienstete, will die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) in Stuttgart-Steinhaldenfeld schaffen. Einen städtebaulichen Wettbewerb dafür gewann das Stuttgarter Büro Sesa Schilling Escher Steinhilber Architekten mit TDB Landschaft Partnerschaft aus Berlin. Dieser bildet nun die Grundlage für den Bebauungsplan. Die Baumaßnahme soll dann in mehreren Abschnitten erfolgen, um Umzüge innerhalb des Quartiers zu ermöglichen. Auf dem Gelände entlang der Steinhalden- und Zuckerbergstraße befinden sich laut Recherchen der Immobilien Zeitung etwa 250 Wohnungen aus den 1950er-Jahren, deren Sanierung und Aufstockung aber nicht wirtschaftlich sei.

## LEA kommt nach Stuttgart-Weilimdorf

Jetzt soll wohl doch passieren, was Stuttgarts OB Frank Nopper und Unternehmen wie Immobilieneigentümer vor Ort vermeiden wollten: Eine Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) für bis zu 1300 Flüchtlinge im Gewerbegebiet Stuttgart-Weilimdorf ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 387](#)). Immobilieneigentümer hatten dort dem Land Bürogebäude im Mittleren Pfad angeboten. Die Entscheidung verkündet die Stuttgarter Zeitung und beruft sich auf das OB-Büro, allerdings sei die Vereinbarung noch nicht abgeschlossen.

## Eiermann-Campus steht vor dem Verkauf

Das Schweizer Unternehmen Nokera, spezialisiert auf seriellen Holzbau, will von der Adler-Gruppe das IBM-Areal in Stuttgart-Vaihingen, den sogenannten Eiermann-Campus, kaufen. Seine Pläne stellt Nokera am heutigen Dienstag im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vor. Nokera gewann bereits einen Wettbewerb der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) um ein würfelförmiges Sechsfamilienhaus, das bei Magdeburg in einem eigenen Werk hoch automatisiert gefertigt werden soll und nur etwa 2800 Euro pro

Quadratmeter Wohnfläche kostet ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 389](#)). Die Hängepartie um den IBM-Campus geht zurück bis 2008. Damals erwarb CB Richard Ellis Investors das Areal von einem Fonds der HIH ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 5](#)), drei Jahre später geriet das Projekt in Schieflage und die Objektgesellschaften meldeten Insolvenz an ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 85](#)). Die Zeit der Insolvenz war voller Dramen, mehrfach drohte der Rückfall des Eigentums an die insolventen Gesellschaften, da das Geld für den Unterhalt zur Neige

ging ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 123](#)). 2015 erwarb die PDI den IBM-Campus für 25,5 Millionen Euro aus der Insolvenzmasse ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 180](#)) und startete einen Architektenwettbewerb. Die Stadt hätte das Areal sogar für nur etwa 19 bis 20 Millionen Euro erwerben können, lehnte aber ab. Aus PDI wurde Gerchgroup, diese veräußerte den 19,5 Hektar großen Campus an die SSN, die wiederum in der Consus aufging, die dann von der Adler-Gruppe übernommen wurde. Adler startete ein Bebauungsplan-

verfahren, das die Stadt 2022 stoppte, als der Konzern in finanzielle Turbulenzen geriet. Adler hatte nach unseren Informationen damals den Bruttoinventarwert des Eiermann-Campus mit 277 Millionen Euro angesetzt. Ein Wert, der möglicherweise einen Verkauf erschwert haben könnte. Denn zumindest zeitweise hat die Stadt Stuttgart dann doch einen Erwerb geprüft. Das Projektentwicklungs-volumen für das ehemalige IBM-Areal wurde mit zirka 1 Milliarde Euro angegeben ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 13](#)).

PROJEKTE

## Rems baut in Waiblingen-Hegnach



Quelle: Brückner Architekten

Der Werkzeug- und Maschinenhersteller Rems baut sich in Waiblingen-Hegnach, Rems-Murr-Kreis, auf dem Gelände der Gärtnerei Rosen Ludwig und angrenzenden Parzellen ein neues Werk mit 45 000 m<sup>2</sup> Fläche für über 200 Beschäftigte. Unterkommen sollen Produktion und Montage, Logistik und Büros sowie ein Parkhaus mit über 250 Stellplätzen. Der markante wellenförmige Entwurf stammt von Brückner Architekten München. Nachhaltigkeit ist das Gestaltungsprinzip, wirbt das Architekturbüro und verweist auf Fassadenbegrünung, Regenwassermanagement, Photovoltaik und Geothermie, eine Minimierung versiegelter Flächen, auch durch eine kompakte Bauweise, und eine intensive Begrünung im Außenbereich. Eingesetzt würden recycelte Materialien nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip sowie ökologisch verträgliche Baustoffe. 2027 soll das Werk auf dem etwa 3,5 Hektar großen Areal fertig sein.

## Erschließung des Rosensteinviertels wird teuer

1,2 Milliarden Euro soll die Erschließung des Rosensteinviertels, des Städtebauprojekts von Stuttgart 21, kosten. Kostensteigerungen mit eingerechnet, könnten es nach Abschluss der Maßnahmen in 20 Jahren sogar 1,6 Milliarden Euro sein, ermittelte Drees & Sommer. Hinzu kommen 459 Millionen Euro, die die Stadt bereits 2001 an die Bahn für die etwa 100 Hektar bezahlt hat – plus Verzinsung, in Summe also etwa 2,1 Milliarden Euro. Die Planungen von ASP Architekten sehen eine oberirdische BGF von 951 000 m<sup>2</sup> vor, davon 447 000 m<sup>2</sup> für Wohnen. Das bedeutet, dass rein rechnerisch pro m<sup>2</sup> BGF bis zu 2200 Euro nur für Erschließung und Grundstückskaufpreis anfallen. Für eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung wären das etwa 193 000 Euro, dies mit der Annahme, dass 80 % der BGF Wohnfläche sind.

## Amazon-Verteilzentrum gescheitert

52,5 % der Bürger stimmten gegen ein Verteilzentrum von Amazon im Bad Uracher Stadtteil Hengen. Bürgermeister und Gemeinderat der Stadt im Landkreis Reutlingen hatten sich dafür ausgesprochen, sind jetzt aber an das ablehnende Votum gebunden. Befürchtet wurden ein hohes Verkehrsaufkommen und Umweltschäden, auch das Geschäftsgebaren von Amazon wurde kritisiert. Die Stadt erhoffte sich mindestens 150 Arbeitsplätze und Gewerbesteuereinnahmen, weitere bis zu 400 Stellen sollten in der Verwaltung von Amazon und für Fahrer geschaffen werden. Das Verteilzentrum hätte hohen ökologischen Standards, beispielsweise mit Dachbegrünung und PV-Anlagen, entsprochen.

MARKTBERICHTE

## Wohnmarktbericht Landkreis Ludwigsburg

Wohnimmobilien aus dem Bestand sieht die Kreissparkasse Ludwigsburg hoch im Kurs. „Durch die gestiegenen Mietpreise und das mangelnde Angebot wollen viele unserer Kunden künftig die Miete in die eigene Tasche zahlen und im Alter mietfrei wohnen“, meint Abteilungsleiter Christopher Gentzke, verantwortlich auch für das Immobiliencenter. „Insgesamt sind 1540 Kunden bei uns als Suchende gelistet. Dem gegenüber stehen 102 Objekte, die wir derzeit im Angebot haben. Der Bedarf ist weiterhin hoch. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gebrauchten Immobilien ist spürbar gestiegen.“ Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosten in Ludwigsburg laut IVD im Schnitt 3480 Euro, neu errichtete Objekte 6250 Euro. Im Bestand kosten demnach frei stehende Einfamilienhäuser im Schnitt 750 000 Euro, Doppelhaushälften liegen bei 680 000 Euro, Reihenmittelhäusern 580 000 Euro.



Quelle: KSK LP

Der Wohnmarktbericht 2025 der KSK Ludwigsburg mit Lagen, Preisen und Renditen im Landkreis ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilenbrief-stuttgart.de/reports/wohnen](http://www.immobilenbrief-stuttgart.de/reports/wohnen).

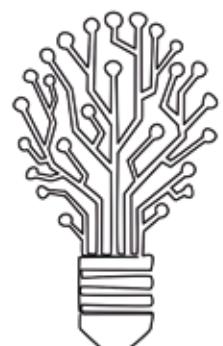
UNTERNEHMEN

## Zehn Jahre Wolfgang-Dürr-Stiftung

Seit ihrer Gründung 2015 hat die Stiftung, die das soziale Engagement der Wolff & Müller-Gruppe bündelt, etwa 2,8 Millionen Euro für gemeinnützige Projekte bereitgestellt. Der Namensgeber der Stiftung, Wolfgang Dürr, führte das Bauunternehmen von 1977 bis zu seinem Tod 2003 in zweiter Generation. In den vergangenen zehn Jahren hat die Wolfgang-Dürr-Stiftung mehr als 210 gemeinnützige Organisationen finanziell unterstützt, beispielsweise SOS-Kinderdörfer, für die sie derzeit 109 Patenschaften innehält. Allein 2024 unterstützte die Stiftung 46 Projekte.

Die Wolfgang-Dürr-Stiftung fördert Projekte in den Stiftungszwecken Wissenschaft und Forschung, Gesundheitswesen, Jugend- und Altenhilfe, Kunst und Kultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Erziehung-, Volks- und Berufsbildung, Natur- und Umweltschutz, Rettung aus Lebensgefahr, Feuer- und Kata-

strophenschutz, internationale Ge- sinnung und Toleranz, Sport sowie bedürftige Personen. [www.wolffmueller.de/wolfgang-duerr-stiftung](http://www.wolffmueller.de/wolfgang-duerr-stiftung)



### Finanzierungskompetenz gesucht?

Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

**STANDORT****Stuttgart will den Bauturbo umsetzen**

Die Landeshauptstadt will den sogenannten Bauturbo – das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ – nutzen. Ziel ist es, Bauprojekte zügiger zu ermöglichen, ohne umfangreiche Planänderungsverfahren. Gemeinden können künftig in mehreren vergleichbaren Fällen vom Bebauungsplan abweichen, wenn die Interessen von Nachbarn und Umwelt gewahrt bleiben. Grundlage dafür sind die neuen Paragraphen § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB. Letzterer – der eigentliche „Bauturbo“ – erlaubt bis Ende 2030 befristete Sonderregelungen für Wohnbauprojekte, auch wenn diese teilweise außerhalb der bisherigen Planvorgaben liegen.

Im Innenbereich sollen in Stuttgart bestimmte Gebiete identifiziert werden, in denen solche Befreiungen möglich sind. Denkbar sind laut Stadt etwa zusätzliche Wohngebäude in Mischgebieten, die längst überwiegend zu Wohnquartieren geworden sind, oder Nachverdichtungen in Kleinhäusigebieten. Auch aufgelassene Kirchengrundstücke könnten ohne neue Bebauungspläne für Wohnungen genutzt werden. Die Stadtverwaltung prüft derzeit, wo solche Potenzialflächen liegen.

Klar seien aber auch die Grenzen: Nachbarschutz, Umwelt- und Naturschutz würden weiterhin gelten. Vor allem in Stuttgart, wo viele Flächen



unter Landschafts- oder Artenschutz stehen, werde der Bauturbo im Außenbereich nur vereinzelt anwendbar sein. Jede Genehmigung müsse eine Umweltprüfung durchlaufen – etwa zu Versiegelung, Klima oder Artenschutz. Eine formelle Öffentlichkeitsbeteiligung sei nur vorgesehen, wenn ein Projekt die städtebauliche Struktur eines Quartiers wesentlich verändert. „So will Stuttgart den neuen gesetzlichen Spielraum nutzen – pragmatisch, aber mit Augenmaß. Der Bauturbo soll kein Freifahrtschein für Bauprojekte sein, sondern ein Werkzeug, um schneller und gezielter mehr Wohnungen zu schaffen“, heißt es vonseiten der Stadt.

**MARKT****Wohnimmobilien:  
Kaufpreise und Mieten steigen**

Die Preise für Wohnimmobilien steigen weiter, meldet der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP). Im Schnitt der Top-Sieben-Städte betrug der Zuwachs im Durchschnitt 4,6 %, den geringsten Anstieg verzeichnete Stuttgart mit 2,4 %, den höchsten München mit 5,3 %. Die Mieten legten um durchschnittlich 3,8 % zu. Die Renditen, gemessen am VDP-Liegenschaftszinsenindex, nahmen in den Top-Sieben-Städten im Durchschnitt um 1,1 % ab. Nur in Stuttgart war die Veränderungsrate mit 0,7 % positiv.

**Unvermietete Wohnungen 12 % teurer**

In Stuttgart und München beträgt die Preisdifferenz zwischen vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen nur 12 %, deutlich weniger als in den anderen A-Städten. Am größten ist die Differenz mit 28 % in Berlin, gefolgt von Köln mit 26 %, Düsseldorf mit 25 %, Frankfurt mit 24 % und Hamburg mit 22 %, ermittelte das Portal Immobilienscout 24. In Stuttgart sei die unvermietete Wohnung im Schnitt 588 Euro teurer, in München mit 1116 Euro fast doppelt so viel. Die vermietete Wohnung kostet in Stuttgart 4258 Euro, die unvermietete damit 4846 Euro, in München sind es 8226 Euro zu 9392 Euro.



**NYOO**  
by Instone

**FESTPREIS**  
**AB 2.855 €/M<sup>2</sup>**  
**WOHNFLÄCHE**  
**INKL. MWST.**

**NYOO READY**

**DAS TOTALÜBERNEHMERMODELL -**  
**NYOO GEDACHT.**

**NYOO BIETET IHNEN DAS RUNDUM-SORGLOS-PAKET. DENN ALS TOTALÜBERNEHMER AGIEREN WIR VON DER PLANUNG BIS ZUR AUSFÜHRUNG VOLLINTEGRIERT, SODASS SIE NUR EINE EINZIGE SCHNITTSTELLE ZU IHREM BAUPROJEKT HABEN. GLEICHZEITIG WERDEN KOSTEN UND RISIKEN MINIMIERT.**

Als 100 %iges Tochterunternehmen der Instone Real Estate Group SE ist die Nyoo Real Estate GmbH einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands. Auf ihre Qualität und ihr Know-how vertrauen Investoren, Kommunen und Wohnungskaufleute seit Jahrzehnten. nyoo profitiert dabei von mehr als 30 Jahren Wohnbauerfahrung und wagt es gleichzeitig, neue Wege zu gehen.



Mehr Informationen über nyoo  
finden Sie auf unserer Website  
[nyoo-by-instone.de](http://nyoo-by-instone.de)

**VERBÄNDE****Stiftung Haus & Grund Stuttgart spendet**

Quelle: Haus &amp; Grund Stuttgart

**Geld für das „Biberbaumobil“**

5000 Euro spendet die Stiftung Haus & Grund Stuttgart an die Stiftung Jugendhilfe aktiv, die an der Albert-Schweitzer-Schule in Stuttgart-Rohr ein intensivpädagogisches Konzept umsetzt. Die Schule hat im Sommer 2025 einen Bauwagen – das „Biberbaumobil“ – angeschafft. Der Wagen wurde auf der Schulwiese aufgestellt und soll als Lern- und Rückzugsraum dienen, ein Ort für Einzelförderung, Ruhephasen, soziale Trainings und Kleingruppenarbeit sein und als pädagogischer Raum genutzt werden. Die Spende soll für die Ausstattung des „Biberbaumobils“ mit einem Vordach, einem Sonnensegel, einem Sandkasten, einer Tafel, Tablets sowie Lern- und Fördermaterialien verwendet werden.

**VERANSTALTUNGEN****Proptech-Frühstück des ZIA Südwest**

Am Freitag, dem 5. Dezember 2025, lädt der ZIA Region Südwest von 8.30 bis etwa 10.30 Uhr zum Proptech-Frühstück in das Scale-up Center Stuttgart, Schelmenwasenstraße 32 in Stuttgart ein. Bei dem Gebäude Sternenhöhe handelt es sich um die ehemalige Daimler-Hauptverwaltung in Möhringen. Kooperationspartner ist dieses Mal das Scale-up-Center Stuttgart, das von der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt zusammen mit Gamechanzer betrieben wird. Dementsprechend richtet sich das Proptech-Frühstück auch an Start-ups, die die erste Stufe bereits erfolgreich abgeschlossen haben und sich jetzt in einer Wachstumsphase befinden. Wie immer wird es Impulse zu diesem Thema geben und einige Start-ups werden sich in kurzen Pitches vorstellen. Willkommen sind laut ZIA „alle Gründer, innovative Geister, ebenso wie potenzielle Investoren und Unternehmen der etablierten Immobilienwirtschaft“. Anmeldung an [jens.kuderer@zia-deutschland.de](mailto:jens.kuderer@zia-deutschland.de).

**UNTERNEHMEN****Stuttgart-Crowd sammelt über 400 000 Euro**

Die Stuttgart-Crowd der Stadtwerke Stuttgart besteht seit fünf Jahren und hat in dieser Zeit über 400 000 Euro eingesammelt, die in 64 soziale und ökologische Projekte geflossen sind. Das Geld stammt von mehr als 4600 Spendern, die Stadtwerke selbst steuerten über 70 000 Euro bei. [www.stadtwerke-stuttgart-crowd.de](http://www.stadtwerke-stuttgart-crowd.de)

**Lutz Abel ist Kanzlei des Jahres**

Der Juve-Verlag hat die Stuttgarter Kanzlei Lutz Abel zur „Kanzlei des Jahres Südwesten“ gekürt. „Dank ihrer breiten Fachkompetenz hat sich Lutz Abel einen sehr guten Ruf im Südwesten erkämpft. Ihre Konfliktlösungsexperten sind in der Branche äußerst respektiert und geschätzt“, heißt es unter anderem. Und weiter: „Neben den etablierten Standbeinen im Bau- und Vergaberecht, wo die Kanzlei prominente Mandanten wie den Flughafen Stuttgart berät und zahlreiche Klinikprojekte begleitet, zeigt sie ihre Stärke und Flexibilität auch bei Transaktionen. Geschickt nutzt das Stuttgarter Team die Synergien zwischen den vier Standorten, um sein Spektrum zu verbreitern.“ Daniel Junk und Ulrich Eix decken bei Lutz Abel den Bereich Bau- und Vergaberecht ab, Christian Kruska die Immobilienberatung.

**VERMIETUNGEN****IT-Dienstleister zieht ins Airfield Office**

488 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet Real I.S. im Airfield Office im Flugfeld Böblingen/Sindelfingen an den IT-Dienstleister Thorit. Den Mieter vermittelte Amanthos.

**9450 m<sup>2</sup> in Ehningen an Logistiker**

Camilli Invest vermietet 9450 m<sup>2</sup> an einen Getränke- und Lebensmittellogistiker in der Mercedesstraße 10 in Ehningen, Landkreis Böblingen. Die Fläche setzt sich aus 6450 m<sup>2</sup> Hallen-, 500 m<sup>2</sup> Büro- und 2500 m<sup>2</sup> Freifläche zusammen, Colliers vermittelte.



**Leben oder Arbeiten.  
Wieso oder?**

Wir finden das Richtige für Sie.

## VERANSTALTUNGEN

### ZIA Südwest bei Renz Solutions

„2 oder 3 %-Prozentpunkte mehr Zins ist eine Bagatelle“, vertritt Jochen Renz, Geschäftsführer von Renz Solution in Aidlingen, Landkreis Böblingen, und Gastgeber der Veranstaltung des ZIA Südwest, eine steile These. Die Kostenersparnis durch den integralen Bau von Gebäuden sei so groß, dass dies den Zinsanstieg locker ausgleiche.

Renz Solution setzt unter anderem auf optimale Raumnutzung, auch dank Akustiklösungen, und flexiblen Innenausbau von Gebäuden. So hätte laut Renz sein Unternehmen Teambüros mit Einzelbüroqualität entwickelt, bei denen pro Mitarbeiter nur 7,5 m<sup>2</sup> Fläche benötigt werden – inklusive Flur. Änderungen der Raumkonfigurationen seien in kürzester Zeit möglich, die Module müssten nur umgesteckt werden. Renz hat dazu ein System entwickelt, das ohne ein bis zur Decke reichendes Brandschott auskommt. „Immobilien sollen so sein, dass die Menschen genau so viel Spaß an der Arbeit wie an der Freizeit haben“, meint Jochen Renz.

„Die gesamte Wertschöpfungskette steht unter Druck“, bilanziert Moderator Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL, bei der anschließenden Podiumsdiskussion. Roland Bernhard, Landrat von Böblingen, bekennt, dass er „so langsam disruptive Züge“ bekäme und überlege, nicht mehr jede Rechtsvorschrift umzusetzen. Die Regelungsdichte beim Bauen habe, auch aufgrund der Rechtsprechung, so zugenommen, dass seine Mitarbeiter an ihre Grenzen kämen. Und anders als früher gebe es keine Ermessensspielräume mehr.

„Der Mut zum Risiko ist den Leuten aberzogen worden“, bilanziert Rainer Wieland, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart. Jeder würde



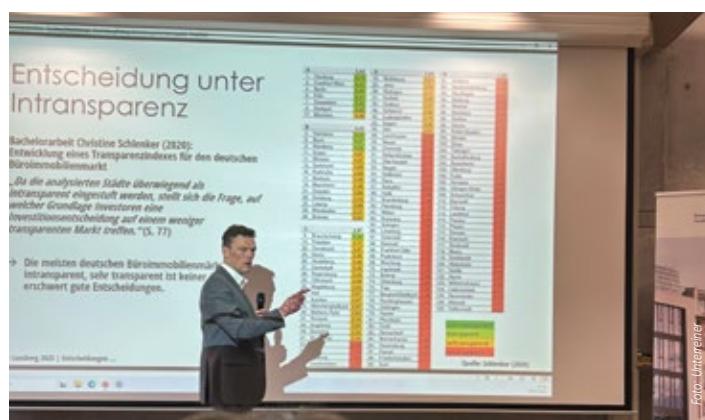
Foto: ZIA / Jens Kudeler

Jochen Renz, Martin Merkel, Rainer Wieland, Roland Bernhard und Georg Charlier

schauen, dass er mit seiner Entscheidung auf der sicheren Seite sei, sich absichern und damit für immer mehr Bürokratie sorgen. Er bezweifelt daher auch, dass die in der LBO-Novelle vorgesehene Genehmigungsfiktion wirkt. „Das verpufft, wenn wir nicht auch einen Mentalitätswandel hinbekommen.“

„Projektentwickler machen schon einen großen Bogen um unsere Region“, sagt Martin Merkel, Leiter Immobilienzentrum Stuttgart der DZ Hyp. Allerdings entstünde so langsam der Eindruck, dass die Stadt Stuttgart und ihr neuer Wirtschaftsförderer Bürokratie abbauen und Genehmigungsprozesse beschleunigen wollten.

### HfWU-Kongress in Geislingen mit Impulsen aus der Wissenschaft



Intransparente Märkte erschweren richtige Entscheidungen, meint Carsten Lausberg

„Das ist eine Premiere, alle Redner heute sind Professoren unserer Hochschule“, sagt Andreas Frey, Rektor der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. „Wie lösen wir die Zukunftsaufgaben der Immobilien- und Wohnungswirtschaft?“, ist das Thema des 25. Immobilienkongresses. Dazu sollen die Hochschullehrer Impulse aus der Wissenschaft geben.

„Hilft der Bauturbo aus der Krise?“, lautet das Thema von Jan Reinert. Die Bündelung von Maßnahmen, die unter dem Begriff „Bauturbo“ zusammengefasst werden, hilft seiner Meinung nach den Gemeinden nur, von Vorgaben abzuweichen. „Das hätten sie theoretisch vorher auch schon machen können, dies ist jetzt aber etwas leichter geworden.“ Daher wer-

de der Bauturbo vermutlich nicht reichen, um den Markt aus der Krise zu führen und das Ziel von 400 000 fertiggestellten Wohnungen jährlich zu erreichen. Zumal es den Ländern und Gemeinden überlassen bleibe, was sie in ihre LBOs übernehmen und was sie umsetzen.

„Der Bauturbo beschleunigt vielleicht das Bauen, macht es aber, was entscheidend wäre, grundsätzlich nicht preiswerter“, wirft Josef Vogel, Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg, ein. Hier müsse jedoch dringend angesetzt werden.

Darüber, wie immobilienwirtschaftliche Entscheidungen verbessert werden können, referiert Carsten Lausberg. Das Problem dabei: „Menschen entscheiden nur begrenzt rational.“ So seien 95 % auf Intuition zurückzuführen. Und den Menschen zu ändern, das sei das Schwerste.

Ein weiteres Problem ist laut Lausberg, dass in der Immobilienwirtschaft Entscheidungen unter Intransparenz getroffen werden müssen. Eine von ihm betreute Bachelorarbeit, verfasst von Christine Schlenker, hätte ergeben, dass von den deutschen A-, B-, C- und D-Standorten nur Hamburg, Frankfurt, Berlin, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Hannover, Bonn und Nürnberg transparent seien. Selbst die A-Stadt München bekam nur ein „teil-transparent“. Als „sehr transparent“ wurde in der Abschlussarbeit keine der untersuchten 126 Städte eingestuft, 83 jedoch als „intransparent“.

Fast 2,5 Millionen Euro hat die Stiftung des Studiengangs Immobilienwirtschaft inzwischen eingeworben, verkündet Herbert Klingohr, Vorsitzender des Freundeskreises. Die Studenten profitierten davon beispielsweise durch die Vergabe von Deutschlandstipendien und die Finanzierung von Exkursionen.

**IMPRESSUM****Immobilienbrief**  
**STUTTGART**  
NEUROPO  
REGION

ISSN 1866-1289

[www.immobiliensbrief-  
stuttgart.de](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de)**Herausgeber:**Frank Peter Unterreiner  
fpu@unterreiner-medien.de**Verlagsleitung:**Stefan Unterreiner  
su@unterreiner-medien.de**Unterreiner Medien GmbH**Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
info@unterreiner-medien.de  
www.unterreiner-medien.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 Immobilienbrief 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 finden Sie im Internet unter [www.immobiliensbrief-stuttgart.de](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

**VERANSTALTUNGEN****Zirkel Zukunft: Schulen schneller und günstiger bauen**

Alexander Kraus, Theresa Schopper und Thomas Wadl diskutieren (Bild rechts unten)

**Es fehlt oft ein klares Anforderungsprofil, wie die Schule werden soll, Entscheidungen werden gescheut und insbesondere in kleineren Kommunen fängt die Planung regelmäßig wieder bei null an. Die Vorteile von seriellem Bauen werden zu wenig genutzt, Geldnot und Zeitdruck sind beherrschende Themen. So lauten die Erkenntnisse der Dialogveranstaltung Zirkel Zukunft im Stuttgarter Hotel Emiliu, veranstaltet von der Wolff-Gruppe.**

„Zwischen Wohlfühlatmosphäre und Wirtschaftlichkeit – wie lassen sich die Anforderungen an zukunftsfähige Schulen vereinen?“, ist das Thema der mittlerweile achten Veranstaltung.

„Schulen haben sich massiv verändert, es gibt heute ganz andere räumliche Anforderungen“, sagt Theresa Schopper, Kultusministerin von Baden-Württemberg. Sie sei gerne gekommen, um den Dialog mit der Immobilienwirt-

schaft zu suchen. Ein Problem sei, dass die Kommunen für den Bau und das Land für den Unterricht zuständig sei. Hier sieht sie Reibungsverluste. „Den systemischen Effekt müssen wir hinbekommen“, lautet ihr Fazit.

„Der Bedarf an Neubau und Sanierung ist riesig, das können die Kommunen alleine nicht stemmen“, betont Alexander Kraus, Geschäftsführer von Goldbeck Süd. Er plädiert dafür, private Unternehmen frühzeitig einzubinden. Dies gelte vor allem für kleinere Gemeinden, die sich mangels Erfahrung oft schwer tun würden, die Anforderungen zu definieren und auch Hilfe bei der Beantragung von Fördermitteln benötigten.

„Wir brauchen den Industrieanansatz, dann gehen die Kosten runter und die Geschwindigkeit hoch“, sagt Kraus. Das Nichtsichtbare müsse standardisiert und das Sichtbare individualisiert werden. Gerade am Anfang eines Projekts gebe es hier noch Hebel für mehr

Effizienz und weniger Kosten. Wichtig sei vor allem bei einer Sanierung, dass es schnell gehe, damit die Beeinträchtigung des Unterrichts möglichst kurz ist. Kraus bemängelt ein Klein-klein-Denken in vielen Verwaltungen und die Scheu, Verantwortung zu übernehmen und Entscheidungen zu treffen – und dann auch dabei zu bleiben. „Manche Städte wie Stuttgart haben einen klaren Kriterienkatalog, andere starten jedes Mal bei null“, bestätigt Thomas Wadl, Leiter Geschäftsbereich Planen der Wolff-Gruppe.

„Bauen ist das eine, betreiben das andere“, ergänzt Alexander Kraus. Viele Schulen und Sporthallen stünden auch deswegen so schlecht dar, weil über die Jahre immer weniger in den Unterhalt investiert würden sei. Auch hier plädiert er dafür, auf die Kompetenz der Privatwirtschaft zuzugreifen. Diese könne auch beispielsweise bei der energetischen Versorgung Einsparpotenziale realisieren.

Foto: (3) Unterreiner