

# Vier Bauherren und eine gemeinsame Quartiersidee



Vom bereits bezogenen Wohnkomplex der Genossenschaft Neues Heim haben die Bewohner einen guten Blick auf den Stadtteil und die Landschaft.

Urheber: Jürgen Pollack

**Stuttgart.** Im nördlichen Stadtteil Freiberg entsteht ein Wohnquartier mit über 200 Wohnungen auf ehemaligen Brachflächen. Ein weiterer wichtiger Baustein zur städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils.

**W**o bis vor knapp drei Jahren noch Garagenhöfe und Brachflächen das Bild bestimmten, entsteht ein heterogenes Quartier entlang der Balthasar-Neumann-Straße. Möglich wurde dies durch die enge Abstimmung von vier Unternehmen: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), Bau- und Wohnungsverein Stuttgart (BWV), Baugenossenschaft Münster (BGM) und Neues Heim – Die Baugenossenschaft.

Im mehrfachen Sinn nachhaltigen Wohnraum zu entwickeln, ist das gemeinsame Interesse. Nämlich architektonisch qualitativ, bezahlbar, CO<sub>2</sub>- und energiesparend und schließlich auch integrativ. Gebaut wurde im KfW-Standard 55, Photovoltaik, Solarthermie und Fernwärme kommen zum Einsatz. Das Angebot reicht von geförderten über frei finanzierte Mietwohnungen für Familien, Paare und Alleinlebende, barrierefreie geförderte Seniorenwohnungen bis zu preiswerten Eigentumswohnungen für junge Familien.

Jedes der beteiligten Unternehmen hatte ein Grundstück oder konnte eines dazukaufen.

Bald wurde erkannt, dass nur partnerschaftlich auf den sieben Baufeldern ein Quartier aus einem Guss entstehen kann. Das wiederum hatte zur Voraussetzung, dass man sich bezüglich der Bauabfolge und der Baustellenlogistik absprach. Jürgen Oelschläger, Vorstand des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart, ist überzeugt: „Gemeinsam ist uns hier der Dreiklang von architektonischer Vielfalt, nachbarschaftlicher Zusammengehörigkeit und preiswertem Wohnen gelungen.“

Auf Basis eines Architektur-Wettbewerbs entstehen an der Balthasar-Neumann-Straße 10-12 nach dem Entwurf von Sesa Architekten bis Juni 2023 durch den BWV 31 Mietwohnungen auf knapp 2.400 qm, neun davon gefördert. Direkt daneben ist auch der von der Architektenpartnerschaft Stuttgart geplante Rohbau der BGM bereits fertig. Im L-förmigen Gebäude kommen ebenfalls 31 Mietwohnungen auf zusammen rund 2.160 qm unter, zehn davon als geförderte Mietwohnungen. „Wir haben in der Auswahl der Baustoffe und im Energiekonzept speziell

darauf geachtet, ein ressourcenschonendes und energiesparendes Gebäude zu errichten. Die neuen Bewohner werden dies in ihrer Nebenkostenabrechnung sehen“, betont Michael Rosenberg-Pohl, geschäftsführender Vorstand vom BGM.

An der Ecke zur Suttnerstraße hat die Baugenossenschaft Neues Heim ein optisch prägnantes zehnstöckiges Hochhaus und einen abgestaffelten L-förmigen Gebäudekomplex mit insgesamt 53 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 4.000 qm errichtet. 25 Einheiten sind als Sozialwohnungen oder Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher gedacht. Beide Gebäude nach den Entwürfen der Planungsgesellschaft Bankwitz wurden bereits bezogen. Ebenfalls eröffnet hat das Beratungsbüro des Wohlfahrtswerks bzw. der Else-Heydlauf-Stiftung. In das Hochhaus zieht im Erdgeschoss eine Allgemeinanzpraxis ein. „Das Neue Heim zeigt mit seinem Projekt, dass auch geförderter Wohnungsbau in außergewöhnlich hochwertiger Architektur zu realisieren ist“, so Vorstandsvorsitzender Rüdiger Maier.

Das städtische Tochterunternehmen SWSG hat mit vier Bauprojekten und ca. 7.000 qm Wohnfläche, verteilt auf knapp 100 Wohnungen, den größten Part der Quartiersentwicklung übernommen. Auf einer Freifläche zwischen der Balthasar-Neumann-Straße und den SWSG-Bestandsgebäuden der Suttnerstraße ist bereits ein fünfgeschossiger Kubus fertiggestellt, der von Thomas Schüler Architekten entworfen wurde. Die 24 seniorengerechten Wohnungen, alle öffentlich gefördert, wurden schon im Frühsommer bezogen. Einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten Solarthermie und die Fassadenbegrünung. 25 Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden mit der Adresse Balthasar-Neumann-Straße 50 und 52 sollen noch diesen Dezember übergeben werden. Nach dem Entwurf von ARP Architektenpartnerschaft sind Zwei- bis Fünfstückerwohnungen, ein begrünter Innenhof mit Privatgärten und ein Kinderspielplatz entstanden. Vom selben Architekturbüro stammt ein winkelförmiger Neubau an der Ecke Himmelsleiter mit 24 öffentlich geförderten und sieben frei finanzierten Wohnungen, Mietergärten und Spielplatz.

Den Schlusspunkt der Quartiersentwicklung bildet ein von den Architekten Miegler + Guckenberger entworfenes Gebäude mit 18 Mietwohnungen, davon acht frei finanziert, direkt an der Straßenbahnhaltestelle Himmelsleiter. In das Gebäude zieht auch eine Kita ein. Ein Teil der Wohnungen wird an die Diakonie Stetten vermietet, die dort zusammen mit einem Pflegedienst ab Vermietungsbeginn im Oktober 2024 Wohngemeinschaften für Menschen mit Handicap anbietet. Laut Samir Sidgi, Vorsitzender der SWSG-Geschäftsführung, leistet die SWSG „einen starken Beitrag für ein attraktives Freiberg“, weil „Nachverdichtungspotenziale genutzt und bezahlbarer Wohnraum samt lebenswerter Quartiere geschaffen werden“.

Schräg gegenüber des neuen Quartiers haben auch die Baugenossenschaft Zuffenhausen und die Wohnungsbaugenossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart einen Neubaukomplex mit 128 Wohnungen, zwei Pflegewohngemeinschaften und einer Kita im Bau, ebenfalls ein Nachverdichtungsprojekt im zwischen 1963 und 1974 entstandenen Stadtteil.

Dagmar Lange