

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats und des Bezirksbeirats West, sehr geehrter Herr Bezirksvorsteher, sehr geehrte Kooperationspartner auf dem Olga-Areal und in der Verwaltung, liebe Gäste und liebe Häuslebauerinnen und –bauer,

ich habe die Ehre heute hier für die sieben Baugemeinschaften auf dem Olga-Areal zu sprechen. Ich will Ihnen eine Erfolgsgeschichte erzählen.

Als sich vor 8 Jahren die ersten Bauwilligen zusammengeschlossen haben, um auf dem Olga-Areal einmal gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und als Baugemeinschaft ein Mehrfamilienhaus zu errichten, hatten wir keine Vorstellung davon, welche Strecke vor uns liegt. Aber ich will heute nicht näher auf die Geschichte des Olga-Areals eingehen. Das wird an anderer Stelle aufzuarbeiten sein. Heute ist ein Tag der Freude über das dennoch erreichte.

Im Jahr 2015 war es endlich soweit: Das Auswahlgremium hat seine Empfehlungen zur Grundstücksvergabe an den Gemeinderat ausgesprochen. Die Baugemeinschaften „Baukasten“, „Baulöwen“, „Go West“, „Im Westen was Neues“, „MaxAcht“, „Olga 07“ und „stattHaus“ erhielten Grundstücksoptionen auf dem Baufeld 2 und dem Baufeld 3 Nord des Olga-Areals. Seit vergangener Woche haben alle Baugemeinschaften Grundstückskaufverträge mit der Stadtverwaltung abgeschlossen, die Bauanträge stehen kurz vor der Bewilligung und noch Ende dieses Monats werden die Bauarbeiten auf Baufeld 2 beginnen.

Was werden die sieben Baugemeinschaften entstehen lassen?

- Wir bauen 90 Wohnungen, die zusammen eine Fläche von mehr als 9000 qm umfassen.
- Ein Drittel der Wohnungen sind von Stadt und Land geförderter Wohnungsbau.
- In mehreren Baugemeinschaften entstehen Wohnungen für Menschen mit körperlichen oder geistigen Behinderungen.
- Insgesamt 8 Gewerbeeinheiten werden in den Erdgeschossen angesiedelt, darunter ein Reformhaus, ein Tonstudio, eine Praxis und ein Café.
- In allen Gebäuden werden Gemeinschaftsflächen und –räume entstehen.
- Die Innenhöfe werden sowohl im Baufeld 2 als auch im Baufeld 3 als gemeinsames Projekt gestaltet.
- Unter beiden Baufeldern werden Tiefgaragen Stellplätze für die Bewohner bieten.

Die Bauwilligen in den Baugemeinschaften auf dem Olga-Areal haben offensichtlich eine starke Motivation. Woran liegt das, was macht das Besondere aus, in einer Baugemeinschaft mitzumachen? Ich denke, dass folgende Aspekte dabei eine Rolle spielen:

- Die Bauwilligen schließen sich bewusst zu einer Gemeinschaft zusammen, die gemeinsam alle Risiken trägt, sowohl bei den Kosten, der Terminplanung und bei der Qualität des Gebäudes.
- Sie begeben sich in einen partizipativen Planungsprozess, in dem alle Entscheidungen gemeinsam getroffen werden und der von Planern und Beratern begleitet wird. Dabei kann ein hohes Maß an individuellen Wünschen für die künftige Wohnung umgesetzt werden. So entstehen auch flexible Grundrisse, die je nach Lebensphase anders genutzt werden können.
- Sie legen Wert auf eine gute Nachbarschaft, lernen ihre künftigen Nachbarn früh kennen und können gemeinsam die Regeln des Miteinanders bestimmen. Der Anteil junger Familien

in den einzelnen Projekten ist sehr hoch. Wir wissen – Stand heute – dass ca. 90 Kinder in den sieben Baugemeinschaften leben werden.

- Baugemeinschaften bauen kostengünstig. Der Quadratmeter Wohnfläche in einer Baugemeinschaft auf dem Olga-Areal kostet etwa ein Drittel weniger als vergleichbare Bauträgerprojekte.
- Nachhaltigkeit und ökologische Bauweise sind wichtige Aspekte des Bauens. So wird ein Holzhaus entstehen, Fassaden mit hochwertiger Wärmedämmung und die Energieeffizienz ist mit KfW 55 sehr hoch.
- Für die Kommune sind Baugemeinschaften attraktive Partner, weil sie eine qualitätvolle Stadtentwicklung ermöglichen. Aber auch weil sie enorme Summen privaten Kapitals für den Wohnungsbau mobilisieren. Die sieben Baugemeinschaften hier auf dem Areal haben zusammen ein Investitionsvolumen von ca. 45 Mio. €.
- Die Vielfalt, die in den Projekten auf dem Olga-Areal zum Ausdruck kommt, trägt ebenfalls zur städtebaulichen Qualität bei. Sie spiegelt damit auch die Vielfalt des Stuttgarter Westens wieder.
- Die Beteiligung der Bauwilligen und der Bürgerschaft an den wesentlichen Entscheidungsprozessen zur Schaffung des Areals hat die Motivation enorm gestärkt. Sie ist offensichtlich ein erfolgsversprechendes Konzept für gute Stadtentwicklung.

Und was sind die Nachteile von Baugemeinschaften, wird die eine oder der andere fragen?

- An oberster Stelle nenne ich hier die lange Zeitdauer, die diese komplexe Entwicklung gebraucht hat. Neben dem ohnehin in Baugemeinschaften höheren Zeitaufwand hat sich das Projekt auf dem Olga-Areal sicherlich dadurch in die Länge gezogen, dass Politik und Verwaltung in der Landeshauptstadt wenige Erfahrungen mit Baugemeinschaften hatten. Aber das hat sich jetzt ja geändert. Es ist klar, dass Baugemeinschaften ebenso zuverlässige Partner sind wie andere Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Für kommende Baugemeinschaftsprojekte kann auf die Erfahrungen auf dem Olga-Areal zurückgegriffen werden.
- Die lange Zeitdauer hatte auch zur Folge, dass die Unwägbarkeiten der konjunkturellen Entwicklungen, speziell die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sich für manches Projekt als Falle entpuppt hat. Für junge Familien ist es überhaupt nicht zumutbar, einen 10jährigen Planungszeitraum zu durchstehen.

Ich komme zum Schluss: Ich bedanke mich im Namen aller Baugemeinschaften auf dem Olga-Areal für die Unterstützung durch Oberbürgermeister und Bezirksvorsteher, Gemeinde- und Bezirksbeirat, für die gute Zusammenarbeit bei den anderen Bauträgern, bei den Mitarbeiterinnen der städtischen Ämter und allen anderen Kooperationspartnern. Wir werden diesen komplexen Prozess gemeinsam zu einem guten Ende bringen.