

Wohngebiet Hochgelegen

Wohnungsbau

Neues Zuhause für rund 1250 Menschen in Heilbronn

Auf rund 50 000 Quadratmetern Fläche sollen bis 2025 im neuen Heilbronner Wohnquartier „Hochgelegen“ fast 750 Wohnungen gebaut werden. Insgesamt werden dafür rund 200 Millionen Euro investiert, wie die Stadsiedlung Heilbronn erklärt. Das kommunale Unternehmen ist die Bauherrin.

Von Jürgen Schmidt

HEILBRONN. Der Nonnenbuckel im Heilbronner Stadtteil Neckargartach gilt als eine der letzten großen Freiflächen der Stadt. Das rund sechs Hektar große Areal soll nun zur neuen Heimat für rund 1250 Menschen werden.

Hoher Anteil von geförderten Mietwohnungen

Die Stadsiedlung Heilbronn hat das neue Quartier auf dem Nonnenbuckel „Hochgelegen“ getauft. Damit solle im Namen eine Verbindung zum nicht weit entfernten „Zukunftspark Wohlgelegen“ auf der anderen Neckarseite hergestellt werden, so das Unternehmen.

In dem Wohngebiet zwischen dem Klinikum und dem Freibad sollen in den kommenden drei Jahren 516 Wohnungen gebaut werden. Dazu kommt ein Pflegeheim. Zusammen mit einem bereits bestehenden Apartmenthaus mit 151 Wohnungen bietet „Hochgelegen“ laut Stadsiedlung in Summe 749 Wohneinheiten. Für Erschließung und Neubauten hat die Bauherrin



14 sechs- bis achtstöckige Punkthäuser bilden das Zentrum des neuen Quartiers. VISUALISIERUNG: VIRTUELL FÖRMAT KORCZOWSKI

Kosten von rund 200 Millionen Euro veranschlagt. Ein Teil wird über Zuschüsse aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm gedeckt. Denn fast die Hälfte der Mietwohnungen stehen für Menschen zur Verfügung, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Ein Vier-Personen-Haushalt hat darauf bei einer Wohnung mit 90 Quadratmetern Anspruch, wenn er nicht mehr als 69 000 Euro Einkommen im Jahr zur Verfügung hat.

Das rund 50 000 Quadratmeter große Stadtquartier soll relativ dicht bebaut werden. Im Zentrum sollen 14 sechs- bis achtstöckige

Punkthäuser entstehen. Diese stehen versetzt zueinander und werden von einer Ringstraße eingeschlossen. Nach Osten und Süden wird das Quartier von langgestreckten Riegelhäusern mit fünf Geschossen begrenzt.

Das neue Wohngebiet im Heilbronner Westen selbst soll weitgehend verkehrsberuhigt sein. Um dies zu erreichen, ist am östlichen Rand hin zur viel befahrenen Römerstraße ein zentrales Parkhaus geplant, das in den Hang gebaut wird. Geplant sind zudem zusätzliche Mobilitätsstationen mit Bike- und Carsharing und weitere Mobilitätsangebote in-

nerhalb des Quartiers, wie die Stadsiedlung erklärt.

Im Zentrum von „Hochgelegen“ soll eine ausgedehnte Grünfläche mit einem großen Kinderspielplatz entstehen. Auch ein „Klimawald“ ist geplant. Denn die Themen Ökologie und Klimaschutz seien bei den Planungen wesentliche Faktor gewesen, betont man bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (siehe Beitrag auf der nächsten Seite).

Mit den Erschließungsarbeiten wurde im März 2021 begonnen. Die hat die Stadsiedlung als Bauherrin komplett selbst übernommen, wie die Unternehmenssprecherin Ute

Daten und Fakten

Maßnahme:

Erschließung und Bau des neuen Wohngebiets „Hochgelegen“

Bauherr:

Stadsiedlung Heilbronn

Bauzeit:

März 2021 bis 4. Quartal 2025

Architekten:

Mronz + Schaefer Architekten, Köln

Kosten:

über 200 Millionen Euro

Fläche des Wohngebiets:

rund 50 000 Quadratmeter

Zahl der Wohnungen:

749, davon knapp 50 Prozent für Menschen mit Wohnberechtigungsschein

Energie- und Umweltkonzept:

55 Prozent des Wärmebedarfs wird durch erneuerbare Energien gedeckt, Blockheizkraftwerke mit Biomethan, Photovoltaikanlagen auf den Dächern liefern Mieterstrom für Eigenbedarf, Anlage eines Klimawaldes

Mietwohnungen sollen teilweise verkauft werden

HEILBRONN. Nach der Devise „Mieter werden Eigentümer“ soll ein Teil der neuen Mietwohnungen im Baugebiet „Hochgelegen“ privatisiert werden. Der Verkauf solle vorzugsweise an die Mieter erfolgen, teilt die Stadsiedlung mit. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft sieht darin einen „wichtigen Baustein für die Entwicklung und soziale Durchmischung des Quartiers“.

Mit dem Verkauf soll die Regionwert beauftragt werden, eine Tochter der Stadsiedlung. Diese sei gemeinsam mit der Südwest Ende 2002 gegründet worden. Hinter der Südwest steht mit der Bietigheimer Wohnbau eine der großen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in der Region. Die Regionwert habe bislang über 400 Wohnungen an mehr als 20 Einzelstandorten privatisiert, heißt es seitens der Stadsiedlung. (jüs)

Keimzelle des sozialen Wohnungsbaus

HEILBRONN. Die Stadsiedlung Heilbronn ist nach eigenen Angaben das zweitälteste Wohnungsunternehmen in Deutschland nach der Berliner Alexandra-Stiftung. Heute ist die Stadsiedlung vollständig im Eigentum der Stadt Heilbronn, doch gegründet wurde sie 1856 als privates Unternehmen. Der Heilbronner Papierfabrikant Adolf von Rauch gründete das Wohnungsunternehmen, um Wohnungen für Fabrikarbeiter zu bauen. Er gilt damit als Initiator des sozialen Wohnungsbaus in Württemberg. Heute hat die Stadsiedlung nach eigenen Angaben ein Portfolio von rund 4000 Wohnungen. (jüs)

Ecker-Offenhäuser erklärt. Das Gelände war zuvor Landwirtschaft genutzt worden. Die Stadsiedlung kümmerte sich um alle Tiefbauarbeiten einschließlich aller Straßen und der notwendigen Versorgungsleitungen.

Rotes Kreuz baut Pflegeheim mit 86 Plätzen

Seit September wird an den ersten Punkthäusern gearbeitet. Bis Ende 2025 sollen alle Häuser stehen, einschließlich des Pflegeheims mit 86 Plätzen, das vom Deutschen Roten Kreuz gebaut und betrieben wird.

Sinfiro
BRANDSCHUTZINGENIEURE

INNOVATIVE, GANZHEITLICHE UND EFFIZIENTE SICHERHEITSLÖSUNGEN
BRANDSCHUTZ VORAUSGEDACHT.

BRANDSCHUTZPLANUNGEN
BAUAUSFÜHRUNGEN
BERATUNG VON KOMMUNEN
INGENIEURMÄSSIGE NACHWEISVERFAHREN
ORGANISATORISCHER & ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

sinfiro.de



Die **B&O Gruppe** plant, baut und saniert bezahlbaren Wohnraum. Maßgeblich ist Sie an der Entwicklung und Forschung zur Transformation im Bausektor beteiligt.

Wir bieten Unternehmen der Wohnungswirtschaft speziell entwickelte Lösungen im Bereich:

- Sanierung / Modernisierung
- Strangsanierung im bewohnten Zustand
- Dachaufstockung
- Hochbau / Neubau und Holz-Hybrid-Systembau

Die **B&O Gruppe** hat das Thema „Strangsanierung im bewohnten Zustand“ zu einer ihrer Kernkompetenzen ausgebaut.

Holz-Hybrid-Gebäude haben dank effizienter Bauprozesse eine kurze Errichtungszeit und eignen sich besonders gut für die Nachverdichtung in Ballungsräumen. Die B&O-Holz-Hybrid-Bauweise gewährleistet eine hohe Kostensicherheit und entspricht den Förderkriterien des sozialen Wohnungsbaus.

B&O Bau
Baden-Württemberg GmbH
Niersteiner Straße 5
70499 Stuttgart

Telefon: +49 711 945809 0
Fax: +49 711 945809 720
E-Mail: stuttgart@bo-gruppe.de
<http://www.bo-gruppe.de>

SIEMENS

Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur 2022

Wohngebiet Hochgelegen



55 Prozent der Heizenergie für das neue Wohngebiet sollen aus erneuerbaren Quellen gewonnen werden. FOTO: STADTSIEDLUNG HEILBRONN

Bürger an der Planung des Quartiers beteiligt

In Workshop Ideen für soziale Angebote entwickelt

HEILBRONN. Für die Entwicklung des neuen Quartiers am Nonnenbuckel hat die Stadsiedlung Heilbronn auf Bürgerbeteiligung gesetzt. Im Februar 2018 initiierte das kommunale Unternehmen einen Workshop, in dem unterschiedliche Interessengruppen vertreten waren.

Dazu gehörten verschiedene soziale Träger, die Stadtverwaltung, Gemeinderäte, Architekten, Stadtplaner sowie Mieter und Mitarbeiter des Wohnungsbaunternehmens. „Über den Städtebau hinaus werden in dem neuen Wohngebiet auch die erforderlichen sozialen Strukturen geschaffen, um unseren Mieterinnen und Mietern ein lebendiges, nachhaltiges Wohnquartier zu bieten“, hatte Stadsiedlungs-Geschäftsführer Dominik Buchta als Maxime für das Großprojekt formuliert.

Rund 40 Teilnehmer beschäftigten sich in dem Workshop intensiv mit Fragen des zukünftigen Wohnraumbangebots, Aktivitäten zur För-

derung des Gemeinschaftssinns und einem lebendigen Miteinander. Aber auch aktuelle Trendthemen wie Digitalisierung, Ressourcenschonung und Elektromobilität im neuen Quartier wurden in diesem Rahmen diskutiert.

„Mit großem Engagement wurden abwechslungsreiche und kreative Ideen wie der Einsatz eines Quartiermanagers, Gästewohnungen, Car- und Bikesharing-Angebote, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, für alle Generationen beispielbare Grünflächen entwickelt und aufgegriffen“, berichtet Stadsiedlungs-Sprecherin Ute Ecker-Ofenhäuser. Mit der „beindruckenden Vielfalt an Ergebnissen“ habe sich das Unternehmen dann ausführlich auseinandergesetzt. Ein Großteil der Ideen, die bei dem Workshop entwickelt wurden, sei in die weiteren Planungen eingeflossen und so zu Bausteinen des Gesamtprojekts geworden. (jüs)

Klimaschutz

Biogas und Solarstrom als Energiequellen

Um den Klimaschutzziele von Bund und Land gerecht zu werden, will die Stadsiedlung Heilbronn ihren CO₂-Ausstoß um 300 Tonnen jährlich verringern. Dazu soll auch das Energiekonzept für das neue Quartier „Hochgelegen“ beitragen.

Von Jürgen Schmidt

HEILBRONN. Im neuen Wohngebiet im Heilbronner Westen sollen 55 Prozent des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Hierfür will die Stadsiedlung als Bauherrin in der Energiezentrale Biomethan-Blockheizkraftwerke und eine Wärmepumpe einsetzen. Denn Blockheizkraftwer-

ke (BHKW) sind besonders gut für die Versorgung von Wohnanlagen mit Wärme und Strom geeignet. Und der Einsatz von Biogas soll die Anlagen klimaneutral machen.

Auf den Flachdächern der neuen Wohngebäude sollen Photovoltaikanlagen installiert werden. Der selbst erzeugte Strom werde den Mietern der Häuser als Mieterstrom zum Eigenverbrauch zur Verfügung gestellt, erklärt das kommunale Wohnungsbaunternehmen.

Holzhybrid-Gebäude binden 2000 Tonnen Kohlendioxid

Die Riegelhäuser am Süd- und Ostrand des Quartiers sollen in Holzhybridbauweise errichtet werden. Durch die Verwendung von Holz als wesentliches Bauma-

terial bekämen die Gebäude eine sehr gut Ökobilanz, heißt es bei der Stadsiedlung. Für die Außenwände und Fassaden der Gebäude würden rund 2000 Kubikmeter Nadelhölzer verbaut. Damit würden rund 2000 Tonnen Kohlendioxid gebunden.

Auch die Gestaltung der Freiräume in und um das neue Wohngebiet wird unter Klimaschutzaspekten geplant. Zu den Freiflächen im Zentrum des Quartiers kommt als Alleinstellungsmerkmal ein Klimawald. Als Ökosystem soll er durch die Speicherung von CO₂ dem Klimawandel entgegenwirken und gleichzeitig eine Vielzahl an weiteren wichtigen Funktionen innerhalb des Stadtgebiets übernehmen. Auf einer rund ein Hektar großen Fläche am südlichen Rand des Wohngebiets

werden 210 Bäume gepflanzt. Sie sollen wie eine große Klimaanlage wirken: Warme Luft aus dem Quartier und kühle Waldluft werden ständig ausgetauscht. So trägt der Klimawald zur Temperaturregulierung im Quartier bei.

Klimawaldchen sorgt für Abkühlungseffekt

Beispiele an realen Standorten hätten gezeigt, dass in sogenannten städtischen Klimawaldchen der Abkühlungseffekt bis zu sechs Grad betrage, erläutert die Stadsiedlung. Die mehrstufige, dichte Vegetation biete einen neuen Lebensraum für Tiere, trage zum Naturerleben wie zur Umweltbildung bei und bilde einen natürlichen Lärm- und Sichtschutz zur Straße.

Heilbronn plant drei weitere Neubaugebiete

HEILBRONN. Neben dem bereits laufenden Projekt „Hochgelegen“ sollen in diesem Jahrzehnt in Heilbronn drei weitere Wohngebiete erschlossen werden. Im Wohnbaugelände Klingenäcker im Stadtteil Sontheim können rund 125 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden.

Ebenfalls für Häuslebauer ist das knapp zehn Hektar große Wohnge-

biet Mühlberg-Finkenbergr in Heilbronn-Biberach. Dort sind rund 140 Wohneinheiten geplant.

Deutlich größer fällt das Baugebiet Längelter in Böckingen aus. Auf rund zwei Drittel der 17 Hektar Fläche ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, der Rest wird für Eigenheimen ausgewiesen. Insgesamt sollen dort 800 bis 1000 Wohneinheiten errichtet werden. (jüs)

Quartier HOCHGELEGEN Heilbronn

Quartierslösungen der ZEAG Energie AG

Steigern Sie den Wert Ihres Quartiers und machen Sie es nachhaltig attraktiv. Durch intelligente Vernetzung von Energielösungen, zukunftssichere Mobilitätskonzepte, **smarte Infrastruktur** und eine langfristig hohe Wirtschaftlichkeit für alle Beteiligten.

www.zeag-energie.de/quartiere

BIOPLAN

Das Prinzip aller Dinge ist Wasser aus Wasser ist alles und ins Wasser kehrt alles zurück

Sie haben ein Projekt aus dem Bereich ökologisches Gewässermanagement?

Unsere Leistungen für ganzheitliche Lösungsansätze:

- Entwicklung von Bodenfiltern
- Entwässerung
- Misch-/Regenwasserbehandlung
- Hochwasserschutz
- Starkregenerisikomanagement
- Erschließung
- Renaturierung

Die Experten für ökologisches Gewässermanagement für das Wohnquartier „Hochgelegen“ in Heilbronn

Die BIOPLAN Ingenieurgesellschaft mbH wurde im Rahmen der äußeren Erschließung des Wohnquartiers „Hochgelegen“ mit der Planung und Bauleitung der Regenwasserbehandlungsanlagen betraut. Die Neukonzeption der Entwässerung beinhaltet einen neu geplanten Regenwasserkanal zur Entlastung des bestehenden Mischwassernetzes, die Ableitung des Gebiets „Hochgelegen“ im Trennsystem sowie die Regenwasserbehandlung durch einen Bodenfilter mit anschließender Retention. Die gereinigten Abflüsse werden anschließend dem Neckar als Vorfluter zugeführt.

BIOPLAN Ingenieurgesellschaft mbH • Karlsplatz 1 • 74889 Sinsheim
Telefon 07261 65951-0 • info@bioplan.de • www.bioplan.de

KOMMUNALPLANUNG TIEFBAU STÄDTEBAU

Diplomingenieure
Steffen Leiblein
Guido Lysiak
Beratende Ingenieure

Jürgen Glaser
Freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach
Fon: 06261 / 9290-0
www.ifk-mosbach.de

- Verkehrswegeplanung
- Entwässerung
- Wasserversorgung
- Ingenieurvermessung
- Stadtplanung
- Bauleitplanung
- Dorfentwicklung

bäuerle landschaftsarchitektur + stadtplanung

Forststraße 93/2
70176 Stuttgart

T +49 711 407 981 40
F +49 711 407 981 39

buerlo@baeuerle-landschaftsarchitektur.de
www.baeuerle-landschaftsarchitektur.de

Implenia Hochbau

IMMOBILIEN GANZHEITLICH GEDACHT UND AUS ÜBERZEUGUNG AUF PARTNERSCHAFTLICHEM FUNDAMENT GEBAUT

Neues Quartier Hochgelegen

Energiebewusstes, ressourcenschonendes Wohnen

IMPLENIA.COM

WIR BAUEN MIT BEGEISTERUNG. PARTNERSCHAFTLICH.

WOLFF & MÜLLER Tief- und Straßenbau Niederlassung Künzelsau und PST Spezialtiefbau Süd haben gemeinsam die Baumeisterarbeiten für das neue Wohnquartier „Hochgelegen“ in Heilbronn erfolgreich realisiert – effektiv, partnerschaftlich und innovativ.

Erfahren Sie mehr unter wolff-mueller.de

WOLFF & MÜLLER – Bauen mit Begeisterung