

Von **Dagmar Lange**

# Über 500 Wohnungen wachsen auf dem Nonnenbuckel



*Entsprechend dem Ideal des "Wohnens im Park" prägen versetzt angeordnete Punkthäuser und Riegelbauten das neue Wohnquartier.*

Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn, Urheber: Mronz + Schaefer Architekten

**Heilbronn. Für das kommunale Wohnungsbaunternehmen Stadtsiedlung Heilbronn ist die Entwicklung des Neubaugebiets auf dem Nonnenbuckel unterhalb des SLK-Klinikums die größte Herausforderung im Wohnungsbau. Rund 150 Mio. Euro werden investiert.**

Die Hochschullandschaft und der Wirtschaftsstandort Heilbronn haben sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt, das Wohnungsangebot hinkt wie in anderen wachsenden Städten hinterher. Im Stadtteil Neckargartach soll ein neues Baugebiet im Gewann "Nonnenbuckel" die weitere Wohnraumversorgung verbessern. Der städtebauliche Wettbewerb, den Pesch Partner Architekten Stadtplaner aus Stuttgart im Herbst 2017 gewannen, gibt den Rahmen vor. Die konkrete Planung erfolgte durch das Büro Mronz + Schaefer Architekten aus Köln als Gewinner der Mehrfachbeauftragung.

Die Umsetzung der Quartiersentwicklung Nonnenbuckel unterhalb des SLK Klinikums ist laut Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn, "das größte Projekt der Gesellschaft der letzten Jahre". Zwischen Römer- und Saarlandstraße will die Stadtsiedlung auf einem insgesamt knapp 6 ha großen Plangebiet in fünfjähriger Bauzeit 27 Wohngebäude mit 525 Wohneinheiten realisieren. Zusammen mit dem bereits bestehenden Schwesternwohnheim kommen sogar 600 Wohneinheiten zusammen. Durch das Deutsche Rote Kreuz wird zudem ein Pflegeheim mit bis zu 90 Pflegeplätzen und 20 betreuten Wohnungen im Norden des Quartiers errichtet. Die Stadtsiedlung geht von einem Investitionsvolumen von etwa 150 Mio. Euro aus, das Projekt des Partners Deutsches Rotes Kreuz eingerechnet, ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 200 Mio. Euro.

Wie heute für Großstädte fast schon üblich, gilt auch für diese Quartiersentwicklung, die Fragen nach bezahlbarem Wohnraum, Ökologie und Wirtschaftlichkeit sowie ein Mobilitätskonzept miteinander zu kombinieren. Wie Nutzungsbedürfnisse ausgewogen befriedigt und die Identifikation mit dem neuen Wohnquartier hergestellt werden können, hat die Stadtsiedlung mit sozialen Trägern, Nachbarn, Architekten und Planern lange diskutiert, und diese Impulse flossen auch in die Planungen ein.

Im dritten Quartal 2021 sollen die Hochbaumaßnahmen beginnen. Die Wohngebäude werden nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet, die Riegelhäuser in Holzhybridbauweise. Bis zu sieben Geschosse erhalten die Punkthäuser und einen Mix aus Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen. Maximal zwei der Punkthäuser sind mit der Tochtergesellschaft Regiowert als Eigentumswohnungen geplant. Der Anteil geförderter Wohnungen soll bei 40% liegen. "Aufgrund des Landeswohnraum-Förderungsprogramms wird damit eine gute soziale Durchmischung garantiert", betont Buchta. Denn die Einkommensgrenze für die Förderung liegt bei einem Vierpersonenhaushalt bei 69.000 Euro für eine Wohnung mit 90 m<sup>2</sup>.

Außer zum Be- und Entladen gilt ein absolutes Parkverbot im Quartier. Die zentrale Quartiersgarage wird, da das Grundstück einen Höhenversatz von 11 m hat, als dreigeschossige Hochgarage und eingeschossige Tiefgarage erstellt und somit teils in den Hang gebaut. Geplant sind Mobilitätsstationen mit Bike- und Carsharing, Mobilitätsangebote innerhalb des Quartiers und vergünstigte ÖPNV-Tickets für die Mieter.

Außerdem ist ein Quartiersmanager angedacht, die Stellenausschreibung ist bereits angelaufen. Weitere wichtige Themen sind die Stadtnatur und das Mikroklima, das durch einen Klimawald gestützt werden soll, der sowohl die Luftverschmutzung mindert als auch dem Lärmschutz wie der biologischen Vielfalt dient.