



Im Neubaugebiet Hochgelegen in Heilbronn haben die vorbereitenden Arbeiten begonnen. Ab September sollen die ersten Häuser entstehen. 2026 soll das gesamte Quartier fertig sein.

Fotos: Andreas Veigel

Von unserem Redakteur
Joachim Friedl

Hochgelegen – Quartier für 1250 Menschen

HEILBRONN *Stadtsiedlung benennt Nonnenbuckel um – Bis 2026 entstehen 749 Wohnungen – Mehr als 200 Millionen Euro Investitionsvolumen*

Zwischen dem SLK-Klinikum und dem Freibad Gesundbrunnen startete die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH jetzt mit den vorbereitenden Maßnahmen für die Erschließung des künftigen Wohnquartiers Hochgelegen, das bisher unter dem Arbeitstitel Nonnenbuckel firmierte. Ab September bis 2026 errichten auf dem rund sechs Hektar großen städtischen Grundstück die Stadtsiedlung und ihre Tochter-Gesellschaft Regiowert 516 Wohnungen. Außerdem baut das Deutsche Rote Kreuz ein Pflegeheim mit 82 Plätzen. Im schon bestehenden SLK-Schwesterwohnheim befinden sich 151 Apartments. Im „Hochgelegen“ gibt es somit einmal Wohnraum für etwa 1250 Menschen.

Wichtiger Baustein „Die Entwicklung des neuen Quartiers ist ein Meilenstein in unserem Aktionsprogramm Wohnen und ein wichtiger Baustein in der städtischen Wohnungspolitik“, stuft Oberbürgermeister Harry Mergel im Gespräch mit der *Heilbronner Stimme* das Bauprojekt ein. Gerade in Heilbronn, das sich in einer enormen Wachstumsphase befindet, werde dieser Wohnraum dringend benötigt. Baubürgermeister Wilfried Hajek sieht in dem Quartier die Chance, neue und kreative Wohnideen in einem grünen Viertel umzusetzen. Für ihn heißt das in erster Linie bezahlbares Wohnen, aber auch innovative ökologische und kulturelle Konzepte, die das Allgemeinwohl im Blick haben: „Dieses Baugebiet hat nichts mehr mit dem Städtebau von vor 30, 40 Jahren gemein.“

„Wichtig ist uns, dass hier auf lange Sicht ein sozial funktionierendes Quartier entsteht“, benennt Domi-



Freuen sich auf ein neues Baugebiet (v.l.) Bürgermeister Wilfried Hajek, Oberbürgermeister Harry Mergel und Stadtsiedlungschef Dominik Buchta.



Das neue Stadtquartier in Zahlen

Das städtische Grundstück unterhalb des SLK-Klinikums hat eine **Gesamtfläche** von 5,99 Hektar. Auf das reine Wohngebiet entfallen davon 3,11 Hektar oder 52 Prozent. Für Sondernutzungen wie beispielsweise die DRK-Rettungswache sind 0,41 Hektar reserviert. Als öffentliche Grünfläche,

darunter ein Spielplatz, sind 1,5 Hektar ausgewiesen. Auf die öffentliche Verkehrsfläche mit dem Schwerpunkt **Manfred-Weinmann-Ring** entfallen 0,97 Hektar. Der Stellplatzschlüssel (Nachweis der Stellplätze) beträgt 0,75, in Hoch- und Tiefgaragen entstehen 420 Stellplätze.

Den städtebaulichen Wettbewerb für das Quartier gewannen die Pesch Partner Architekten aus Stuttgart, die konkrete Planung erfolgte durch das Büro Mronz + Schaefer Architekten aus Köln. Gebaut wird in Holz-Hybrid-Bauweise und nach KfW-Effizienzhaus 55 Standard. *jof*

nik Buchta eine zentrale Herausforderung. Um dieses Ziel zu erreichen, muss nach den Worten des Geschäftsführers der Stadtsiedlung die Mischung des Wohnraumangebots stimmen: „Es muss unter den künftigen Bewohnern ein Wir-Gefühl entstehen.“

Aus diesem Grund werden im Quartier Hochgelegen knapp 50 Prozent der neuen Mietwohnungen geförderte Wohnungen sein. Die Einkommensgrenze liegt bei einem Vier-Personen-Haushalt bei 69.000 Euro für eine Wohnung mit 90 Quadratmetern. Ergänzend kommt ein

Angebot zur Eigentumsbildung dazu. „Im Laufe der Jahre werden die Wohnungen in den Punkthäusern vorzugsweise den Mietern zum Kauf angeboten und in Eigentum umgewandelt“, erklärt Buchta. Dies sei ein weiterer stabilisierender Faktor in der Quartiersentwicklung.

Realisiert werden vorwiegend Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit zum Teil sehr kompakten Grundrissen, in denen es sich laut Baubürgermeister Hajek „gut wohnen lässt“. Der Quadratmeter-Mietpreis für frei finanzierte Wohnungen beginnt bei elf Euro, bei geförderten Wohnungen bei 7,50 Euro.

Um die angestrebte hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, wird das gesamte Quartier verkehrsberuhigt gestaltet. So ist im Manfred-Weinmann-Ring nur das Be- und Entladen erlaubt: „Die Kinder sollen auf der Straße spielen können“, sagt Dominik Buchta. An der Römerstraße wird ein zentrales Parkhaus errichtet, das in den Hang integriert wird und in eine große Tiefgarage übergeht. Insgesamt stehen hier einmal 420 Stellplätze zur Verfügung. Im Innenbereich gibt es aufgrund der Topographie keine Tiefgaragen.

Mobilität Zukunftsfähig ist die Mobilität ausgerichtet. So soll es Angebote für Car-Sharing, Lastenfahrräder, Sackkarren, E-Scooter und breite Fußwege geben. Im geplanten Quartierszentrum, getragen von der Diakonischen Jugendhilfe und den Offenen Hilfen, soll es zudem eine Fahrradwerkstatt geben. Gedacht wird auch an vergünstigte Mietertickets für den ÖPNV.

Qualität soll auch ein Klimawald an der Römerstraße und oberhalb der Saarlandstraße ins Viertel bringen. Dieser Wald, ausgestattet mit einem Wegenetz, hat eine Breite von mehr als 50 Metern und wird wegen des Klimawandels mit Bäumen aus südlichen Gefilden bepflanzt.

Das Investitionsvolumen im „Hochgelegen“ beträgt mehr als 200 Millionen Euro. Davon trägt die Stadtsiedlung 120 Millionen Euro. Den Rest teilen sich die Regiowert GmbH, das Deutsche Rote Kreuz und die Siedlungswerk GmbH.