



Blick aus der Vogelperspektive auf die Großbaustelle Hochgelegen der Stadtsiedlung Heilbronn. In der Mitte die ersten vier von 14 Punkthäusern, am rechten Bildrand stehen die Riegelhäuser.

Fotos: Ralf Seidel

Im „Hochgelegen“ läuft es wie am Schnürchen

HEILBRONN *Quartiersentwicklung an der Saarlandstraße kommt gut voran – Vermarktung startet Anfang 2023*

Von unserem Redakteur
Joachim Friedl

Wir sind absolut im Zeitplan“, freut sich Dominik Buchta. Zuweilen hat man den Eindruck, dass es dem Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH im Baugebiet „Hochgelegen“ fast ein wenig zu schnell geht: „Wir müssen auch bei der Vermarktung einmal Schritt halten können“, schmunzelt er beim Gang über die Großbaustelle unterhalb der SLK-Kliniken. Bis zum Jahr 2025 will das städtische Wohnbauunternehmen seine größte zusammenhängende Quartiersentwicklung in seiner 166-jährigen Geschichte abschließen.

Hohe Quote Seit dem ersten Baggerbiss im Februar/März des vergangenen Jahres errichten auf dem rund sechs Hektar großen städtischen Grundstück zwischen Saarland- und Römerstraße die Stadtsiedlung und ihre Tochter-Gesellschaft Regiewert sowie das Siedlungswerk mehr als 500 Wohnungen. Dabei handelt es sich überwiegend um Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit zum Teil sehr kompak-

ten Grundrissen. 50 Prozent sind sozial geförderter Wohnungsbau. Allein für dieses Jahr hat die Stadtsiedlung Finanzmittel aus dem Landeswohnbau-Förderprogramm für 124 Wohnungen beantragt. „Das sind 11,4 Prozent des Programm-Gesamtolumens“, verdeutlicht Dominik Buchta die Dimension.

Außerdem baut das Deutsche Rote Kreuz ein Pflegeheim mit 82 Plätzen. Im bestehenden SLK-Schwesternwohnheim an der Straße Am Gesundbrunnen befinden sich 151 Apartments. Im „Hochgelegen“ entsteht somit ein innenstadtnahes Viertel für einmal 1250 Men-

schen. Geparkt wird in einer zentralen Quartiers- und Tiefgarage. Der Stellplatzschlüssel liegt bei 0,78 pro Wohnung. Auf dem Manfred-Weinmann-Ring, der Erschließungsstraße, ist das Parken untersagt. Nur Be- und Entladen ist erlaubt.

Neue Dimension Eine Besonderheit dieses Bauprojekts ist, dass die Stadtsiedlung die komplette Erschließung des Grundstücks einschließlich aller Straßen und notwendigen Versorgungsleitungen übernommen hat. Bauunternehmer sind die B&O Bau und Projekte GmbH und die Implenia AG.

Von den 14 Punkthäusern haben vier bereits ihre Endhöhe erreicht, und auch die in Holzhybrid-Fertigbauweise entstehenden Riegelhäuser Richtung Saarlandstraße wachsen kontinuierlich. Dabei wird auf eine hohe Energieeffizienz Wert gelegt. So werden bei den Riegelhäusern für die Außenwände und Fassaden etwa 2000 Kubikmeter Nadelhölzer verbaut. Im Jahr wachsen in Deutschland etwa 122 Millionen Kubikmeter nach. Das entspricht umgerechnet einem Zuwachs von knapp vier Kubikmetern pro Sekunde. „Das bedeutet, das Holz der Riegelhäuser ist in 8,5 Minuten nachge-

wachsen“, hat Dominik Buchta ausgerechnet.

Mit Energie wird das Quartier Hochgelegen über ein Nahwärmenetz versorgt, das die Zeag Energie AG betreibt. Mindestens 55 Prozent des Wärmebedarfs werden über erneuerbare Energien gedeckt. Hierfür werden ein Biomethan-Blockheizkraftwerk und eine Wärmepumpe eingesetzt. Eine weitere Besonderheit im Quartier ist ein Klimawald entlang der Saarlandstraße. Gepflanzt werden hier auf mehr als 40 000 Quadratmetern etwa 350 Bäume und Sträucher.

Mietpreise Das Investitionsvolumen von Stadtsiedlung, Regiewert und Siedlungswerk liegt bei mehr als 200 Millionen Euro. „Die Stadtsiedlung trägt die Hauptlast mit rund 125 Millionen Euro“, sagt Dominik Buchta. Mit der Vermarktung der ersten Wohnungen soll im Februar 2023 begonnen werden. Die Mietpreise beginnen bei den geförderten Immobilien bei 7,50 Euro pro Quadratmeter, im frei finanzierten Bereich liegt der Quadratmeterpreis bei 12,50 Euro. Ende des Jahres sind alle Details auf der Homepage der Stadtsiedlung nachzulesen.



Dominik Buchta, Chef der Stadtsiedlung, freut sich über den Baufortgang.

Lage



Zahlen und Daten

Im „Hochgelegen“ werden **60 000 Kubikmeter Erde** bewegt, 2400 Meter Rohre verlegt, 2,5 Kilometer Randsteine gesetzt und 1100 Tonnen Asphalt zum Straßenbau verwendet. Außerdem werden **6000 Tonnen Schotter** verarbeitet und mehr als zehn Kilometer Kabel verlegt. In der Hochzeit der Rohbauphase waren gut 60 Bauarbeiter auf der Baustelle, in der jetzt beginnenden Ausbauphase wird es vergleichbar sein. *jof*