Abriss und Wiederaufbau eines Heidelberger Quartiers

Höllenstein kommt ins Rollen

Mit einer Quartierssanierung der besonderen Art plant die GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg die Revitalisierung der Kirchheimer Siedlung Höllenstein. Nach einem Komplettabriss der Bestandsbauten sollen in drei Bauabschnitten 250 Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Im vierten Bauabschnitt ist ein spezielles Wohnungsangebot für Senioren geplant. Anfang dieses Jahres ist der Startschuss für die Umsetzung des umfassenden Quartierskonzepts gefallen.

Mit rund 10 Prozent des Gesamtbestands an Wohnungen ist die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, kurz GGH, der größte Anbieter von Wohnraum in Heidelberg. Die Wurzeln des Wohnungsunternehmens liegen über 90 Jahre zurück: 1921 wurde die Vorläufergesellschaft „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Atzelhof" gegründet. Seit 1925 ist die Stadt Heidelberg alleinige Gesellschafterin der GGH.

Immobilienwirtschaftliche Tätigkeiten

Zu den Hauptaufgaben der städtischen Wohnungsgesellschaft zählen die Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Bestands, zu dem derzeit rund 7200 Wohnungen gehören. Das Tätigkeitsfeld erstreckt sich außerdem über die Verwaltung und Vermietung von Fremdobjekten bis hin zum Bau von Eigentumswohnungen, Eigenheimen, gewerblichen Objekten und Tiefgaragen.

Zur Pflege ihres großen Wohnungsportfolios bedarf es eines umfassenden immobilienwirtschaftlichen Managements. Hierzu gehören auch Planung und Durchführung energetischer Modernisierungen und städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, um weiterhin genügend zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Bei der sozialen Stadtentwicklung in Heidelberg und Region nimmt die GGH mit ihrem wohnungswirtschaftlichen Know-how und Engagement einen besonderen Stellenwert ein.

CHRISTIAN BUCK/GGH

Spatenstich am 9. April 2014 (von links): Matthias Ryzlewicz (Geschäftsführer Weisenburger Bau GmbH), August Schaefer (Geschäftsführer Mronz-Schaefer Architekten), Erster Bürgermeister Bernd Stadel (Aufsichtsratsvorsitzender der GGH), Peter Bresinski (Geschäftsführer der GGH), Nicole Mronz (Geschäftsführerin Mronz-Schaefer Architekten), Manfred Bohne (Vorsitzender der Siedlungsgemeinschaft Höllenstein und Mieterbeirat der GGH)

CHRISTIAN BUCK/GGH

Nach der Entrümpelung werden die Gebäude des Höllensteins entkernt, bevor der komplette Abbruch erfolgt.

Die Bäder sind entweder klein oder fehlen in manchen Wohnungen sogar komplett. Die zur Zeit der Erbauung üblichen Durchgangszimmer verschwenden viel Platz und schränken die Nutzung ein. Zeitgemäße bautechnische Ausführungen und Standards wie beispielsweise Brand- oder gar Schallschutz sind nicht vorhanden. Auch in punkto Wärmedämmung und Energieverbrauch lassen die alten Häuser zu wünschen übrig.

Außerdem ist keines der Gebäude auch nur annähernd barrierearm, sodass ältere Mieter ihre Wohnung zwangsläufig aufgeben müssen, sobald sie auf Hilfsmittel angewiesen sind. Die 313 Wohnungen ließen sich in den letzten Jahren immer schlechter vermieten. Zuletzt stand ein Drittel der Wohnungen leer. Nur noch rund 160 Menschen lebten in dem veralteten Quartier. ▶

Leitgedanke des Wohnungsunternehmens ist, ein bedarfsgerechtes und sozial verantwortbares Wohnungsangebot für eine breite Bevölkerungsschicht bereitzustellen. Gemäß ihrer Unternehmensphilosophie spielt Nachhaltigkeit bei der GGH auch bei ihren Baumaßnahmen eine entscheidende Rolle. Deshalb wird besonders viel Wert auf die Schonung der Umwelt und eine zukunftsgerechte städtebauliche Gestaltung gelegt. Mit diesen Zielen bekennt sich das städtische Wohnungsunternehmen zu den Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2010, Heidelbergs Lokaler Agenda.

Veraltete Siedlung

Wer den Namen hört, denkt zunächst nicht an ein Wohnquartier. Der Höllenstein, ursprünglich wohl ein Findling und später Grenzstein zwischen Kirchheim und Rohrbach, bezeichnet ein Gebiet im Heidelberger Stadtteil Kirchheim mit dringend sanierungsbedürftigen Gebäuden aus dem letzten Jahrhundert. Die 22 Wohnblocks wurden in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1929 und 1950 erbaut. Das Quartier Höllenstein gehörte zu einer Reihe von Siedlungen, die damals zur Linderung der kriegsbedingten Wohnungsnot errichtet wurden.

Mittlerweile sind die einst modernen und gefragten Wohnblocks sichtbar in die Jahre gekommen. Drei Viertel der Wohneinheiten bestehen aus Ein- oder Zweizimmerwohnungen. Sie entsprechen mit ihren veralteten Grundrissen und ihren bautechnischen Mängeln nicht mehr den heutigen Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnraum, weder gestalterisch noch funktional.

CHRISTIAN BUCK/GGH

Blick aus einem der alten Gebäude. Fenster, Leitungen, Heizkörper, Türrahmen, Böden und Badeinrichtungen wurden vor dem endgültigen Abbruch ausgebaut und getrennt entsorgt.

MRONZ SCHAEFER ARCHITEKTEN/GGH

Übersicht über die geplanten vier Bauabschnitte des neuen Höllensteins

HEIDELBERG BALLON/GGH

Luftbild des alten Quartiers Höllenstein

Neues Image für altes Quartier

Rund 60 Millionen Euro nimmt die GGH für die Wiederbelebung und den Imagewandel des alten Höllenstein-Quartiers in die Hand. Ziel ist es, den Höllenstein wieder zu einer gefragten Adresse in Heidelberg zu machen.

In drei Bauabschnitten soll ein umfassendes Wohnungsangebot nach den Plänen der Architektenbüro Mronz-Schaefer und Lill und Sparla aus Köln auf dem Areal entstehen. In einem Wettbewerbsverfahren im Jahre 2011 überzeugten die Architekten mit ihren Entwürfen und entschieden die Ausschreibung für sich. Alle Wohnungen sollen barrierefrei zugänglich sein. 85 Prozent der neuen Wohnungen sind auch innerhalb der Wohnung, inklusive Terrassen und Balkonen, gemäß den Richtlinien der Stadt Heidelberg barrierefrei gestaltet.

Geplante Bebauung des Höllensteins

Im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung der künftigen Mieterschaft entsteht ein variantenreicher Wohnungsmix, der einer breiten Bevölkerungsschicht adäquaten Wohnraum bieten wird. Insgesamt sind in drei Bauabschnitten 250 Ein- bis Sechszimmerwohnungen zur Miete für unterschiedliche Zielgruppen geplant. Im ersten Bauabschnitt entstehen zunächst 110 Mietwohnungen in einer geplanten Bauzeit von etwa 18 Monaten.

Eine Besonderheit sind kompakte Dreizimmerwohnungen mit der Größe einer Zweizimmerwohnung, die sowohl die Bedürfnisse von Alleinerziehenden mit einem Kind als auch die Größenvorgaben der Wohnraumförderung berücksichtigen. Ein Viertel der Wohnungen entspricht den Kriterien des Landeswohnraumförderungsgesetzes. Ein entsprechender Förderantrag wurde für 40 Wohnungen im ersten Bauabschnitt eingereicht; für weitere 20 werden noch Fördermittel beantragt.

VIRTUELL FORMAT/GGH

Visualisierung des neuen Wohnquartiers Höllenstein

Um auch dem demografischen Wandel nachhaltig Rechnung zu tragen, plant die GGH im vierten Bauabschnitt ein spezielles Wohnangebot für Senioren. Zudem wurde ein Raumangebot für alle Bewohner des Quartiers entwickelt. Alle neuen Wohngebäude werden als Effizienzhäuser mit dem Standard KfW 70 ausgeführt.

Da sich die ersten drei Bauabschnitte teils in der Ausführung überschneiden, werden sie nacheinander in den Jahren 2015, 2016 und 2017 fertiggestellt. Im ersten Bauabschnitt haben die Arbeiten im Januar 2014 mit der Entrümpelung der Gebäude angefangen. Bereits im Februar wurden die ersten fünf Häuser entkernt und gewissermaßen in den Rohbauzustand zurückversetzt. Fenster, Leitungen, Heizkörper, Türrahmen, Böden und Badeinrichtungen wurden ausgebaut und getrennt entsorgt. Inzwischen erfolgte der komplette Abbruch.

Spatenstich

Am 9. April 2014 feierte die GGH mit einem Spatenstich den Beginn der Quartiersentwicklung Höllenstein in Kirchheim. Geladen waren, neben dem Ersten Bürgermeister Bernd Stadel und Vertretern des Gemeinderats sowie der Bezirksbeiräte und der Stadtteilvereine Kirchheim und Rohrbach, vor allem die Mieter des Höllensteins.

Erster Bürgermeister Bernd Stadel zu dem Projekt: „Der Entwurf überzeugte alle Beteiligten sowohl durch seine städtebaulichen und architektonischen Qualitäten als auch durch die angebotenen Wohnungstypen und -grundrisse. Der Charakter der heutigen Höllenstein-Siedlung wird sich daher auch in seiner Außenwirkung durch die geplante Neubebauung recht deutlich verändern. Durch den zeitgemäßen Wohnungsbau in einem schön gestalteten Wohnumfeld wird dieses Quartier zur neuen Heimat bisheriger Mieter, es wird aber gleichzeitig auch neue Zielgruppen ansprechen."

Nachbarschaftskonzept

Neben der Planung baulicher Projekte spielt soziales Management bei der GGH eine große Rolle. Für das Quartier Höllenstein hat sich das Unternehmen etwas Besonderes einfallen lassen. Mit einem Nachbarschaftskonzept sollen soziale Kontakte gefördert werden und ein lebendiges Mit- und Füreinander im Quartier entstehen. In der Überlegung sind besondere Angebote für die Bewohner, die den Alltag erleichtern und zu einem guten und vertrauensvollen Verhältnis untereinander beitragen. Für die Kinder der Siedlung wird die Straße „Im Höllenstein" als autofreie Spielstraße gestaltet. Im Bereich des Buchenwegs ist ein Quartiersplatz geplant, der den Quartiersbewohnern als kommunikativer Treffpunkt dienen soll. Rund um das Quartier bietet die bereits vorhandene Infrastruktur alles, was die künftige Mieterschaft braucht: Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Kindergärten, Schulen, Sportanlagen, Seniorenbetreuungseinrichtungen und Geschäfte sowie der S-Bahnhof Kirchheim/Rohrbach.

Betreuung der Bestandsmieter

Auch die alteingesessenen Bewohner begrüßen die geplanten Veränderungen und sehen dem Projekt positiv entgegen. Nicht zuletzt trug dazu die umfassende Information und sensible Betreuung durch die GGH bei. Umzugsmanager des städtischen Wohnungsunternehmens stehen den Mietern mit Rat und Tat zur Seite. So bieten sie eine Auswahl an gleich- oder höherwertigen Wohnungen an, deren Kaltmiete je nach Quadratmeterzahl und Miethöhe im Vergleich zur vorigen subventioniert wird. Die Umzugskosten übernimmt die GGH.

Die Mieter freuen sich auf ihr neues Quartier und die neuen Wohnungen. Mittlerweile sind bereits mehr als drei Viertel der Bewohner vorübergehend in andere hochwertige Wohnungen umgezogen. Für die Neubauten erhalten sie das Erstbezugsrecht bei ebenfalls subventionierter Miete. Auch die Umzugskosten zurück ins Quartier in die neuen Wohnungen übernimmt die GGH, sodass der Aufwand für die Mieter so gering wie möglich gehalten wird.

Neue Maßstäbe

Mit der Sozialen Stadtentwicklung im Höllenstein setzt die GGH neue Maßstäbe in der erfolgreichen Revitalisierung einer überalterten Siedlung mit hoher Leerstandsquote. „Wir wecken das große innerstädtische Entwicklungspotenzial des Höllensteins", so GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski. „Der zeitgemäße Wohnungsbau in einem schönen Wohnumfeld wird die Menschen ansprechen. Wir erreichen eine soziale Durchmischung mit schwellenarmen Wohnungen, die gleichzeitig alters- und familiengerecht sind."

So entsteht in naher Zukunft ein neuer Höllenstein, der mit dem alten Quartier, außer dem Namen, nichts mehr gemein hat. Mit der Umsetzung des innovativen Siedlungskonzepts wird attraktiver Wohnraum in einem lebendigen Umfeld geschaffen, in dem sich die künftigen Mieter wohlfühlen werden.

Claudia Närdemann

Fenster für Modernisierung und Neubau

hilzinger ist der größte familiengeführte Hersteller von **Fenstern** und **Türen** in Deutschland.

- Kunststoff-Fenster
- Holz-Fenster
- Holz-Aluminium-Fenster
- Haustüren, Schiebetüren, Innentüren
- Rollläden

Profitieren Sie von unserer jahrelangen Erfahrung in der Abwicklung von Projekten mit der Wohnungswirtschaft und den Eigentümergemeinschaften.

Wir stehen für Qualität – von der Fertigung bis zur fachgerechten Montage.

Zentrale:
hilzinger GmbH Fenster + Türen
Carl-Benz-Str. 4 • 77731 Willstätt
Tel.: 07852 / 919 - 260 Fax: 919 - 290

www.hilzinger.de

MINERGIE® MODUL Fenster Fenêtre FFF-SZFF

RAL GÜTEZEICHEN Fenster Haustüren Montage

MSG TOP 100 ★★★★★ RANKING DES MITTELSTANDS 2013

Die Sicherheit gönn' ich mir.

hilzinger Fenster + Türen GmbH