

Hier bleibt kein Stein auf dem anderen

Spatenstich für 60-Millionen-Euro-Projekt: Der Kirchheimer Höllenstein wird abgerissen und komplett neu wieder aufgebaut

Von Timo Teufert

In der Kirchheimer Höllenstein-Siedlung wird gerade Platz geschaffen: Zwischen Ulmen-, Birken- und Buchenweg sowie der Straße „Im Höllenstein“ reißt ein großer Abrissbagger die alten Mehrfamilienhäuser der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) ab. Er schafft Platz für den ersten Bauabschnitt der neuen Höllensteinsiedlung, der bereits 2015 fertiggestellt sein soll. Die weiteren Bauabschnitte sollen 2016 und 2017 fertig werden. Am Mittwoch wurde der erste offizielle Spatenstich für das 60-Millionen-Euro-Projekt an der Eisenbahnlinie Heidelberg-Karlsruhe gesetzt.

„Die Wohngebäude dieses Quartiers entsprachen schon länger nicht mehr dem Stand der Technik und den heutigen Anforderungen der Mieter“, sagte der Erste Bürgermeister Bernd Stadel, der gleichzeitig auch Aufsichtsratsvorsitzender der

GGH ist, in seiner Ansprache. Sie stammen aus den Jahren 1929 und 1950. „Die 313 Wohnungen ließen sich deshalb immer schlechter vermieten“, so Stadel. Mit der beginnenden Neuentwicklung werde die GGH nun auch im Höllenstein wieder ein attraktives Wohnungsangebot für breite Schichten der Bevölkerung sicherstellen können. Der Entwurf der Architekten „Mronz und Schaefer“ aus Köln in Zusammenarbeit mit den Kölner Landschaftsarchitekten „Lill und Sparla“, der die Grundlage für die Neugestaltung ist, habe 2011 alle überzeugt – sowohl durch seine städtebaulichen und architektonischen Qualitäten als auch durch die angebotenen Wohnungstypen und Grundrisse. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers wird sich „der Höllenstein zum Positiven verändern“, ist sich Stadel sicher.

Architekt August Schaefer nutzte seine Rede, um noch einmal sein Konzept für die zukünftige, parkartige Wohnanlage vorzustellen. Das sieht vor, sich von der reinen Erschließung des Areals durch Autostraßen zu verabschieden und das Gebiet – durch eine Tiefgarage – möglichst verkehrsfrei zu halten. Im Herzen der Anlage wird deshalb die Straße „Im Höllenstein“ vom Verkehr befreit und als reine, 150 Meter lange Achse für Fußgänger und Radfahrer ausgeführt. „Dadurch entsteht ein Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität“, so Schaefer. Am Ende wird es 100 neu



60 Prozent der Häuser in der alten Höllenstein-Siedlung sind bereits abgerissen, in fünf Wochen steht hier kein einziges Haus mehr. Foto: Rothe



Start frei für den Bau (v.l.): Matthias Ryzlewicz von Weißenburgerbau, Architekt August Schaefer, Erster Bürgermeister Bernd Stadel, GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski, Architektin Nicole Mronz und Manfred Bohne, Vorsitzender der Siedlungsgemeinschaft, beim Spatenstich am Mittwoch. Foto: Rothe

gepflanzte Bäume im Quartier geben, rund 1000 Quadratmeter an Kinderspielflächen und überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten.

Auf dem gesamten Gelände hat Schaefer insgesamt drei Gebäudetypen vorgesehen: Sechs Punkthäuser, Gebäuderiegel und Lärmschutzriegel entlang der Bahntrasse. Viel Wert legt der Architekt auf die Details in einer solchen Wohnanlage: „Wir beschäftigen uns damit, wo man Kinderwagen abstellen, wie eine Tiefgaragenzufahrt attraktiv gestaltet werden und wie man die Müllsammlung optimieren kann“, so Schaefer. Gerade werde noch geprüft, ob Tankstationen für Elektroautos und Pedelecs geschaffen werden können.

Auch GGH-Chef Peter Bresinski sagte, man wolle das Quartier attraktiver für die Bewohner gestalten. Er sei sehr glücklich über den Spatenstich, denn „die Bewohner tragen das Vorhaben hier mit“, sagte Bresinski. Drei Viertel der Mieter im Höllenstein seien bereits in neuen Wohnun-

gen, das Umzugsmanagement funktioniere hervorragend: „Wenn Mieter gemeinsam umziehen wollen, machen wir das möglich“, so Bresinski. Die Umzugsmanager des stadteigenen Unternehmens betreuen die Mieter, die noch in der Siedlung leben. „Sie bieten ihnen eine Auswahl an gleich- oder höherwertigen Wohnungen an, deren Kaltmiete je nach Quadratmeterzahl und Miethöhe im Vergleich zur vorherigen subventioniert wird“, teilt das Unternehmen mit. Die Gespräche verliefen einvernehmlich, Umzugskosten übernehme die GGH. Insgesamt investiere die GGH 60 Millionen Euro in das Projekt: „Das ist viel, aber nicht zu viel für ein Quartier, das Bewohnern für 40 bis 50 Jahre eine Heimat sein soll“, unterstrich der GGH-Chef.

Bis mit dem Bau begonnen werden kann, wird es noch ein bisschen dauern: Derzeit sind rund 60 Prozent des Gebäudebestandes abgebrochen. In fünf Wochen sollen diese Arbeiten beendet sein.

HINTERGRUND

> Der Höllenstein gehört zu Kirchheim, liegt aber auf der Rohrbacher Seite der Bahn. Gebaut wurde die Siedlung in zwei Abschnitten, 1929 (126 Wohnungen) und 1950 (187 Wohnungen). Kirchheim war nach seiner Eingemeindung einer der am schnellsten wachsenden Stadtteile, vor allem die städtische Wohnungsgesellschaft GGH tat sich hier hervor. Viele Siedlungen, die so alt sind wie der Höllenstein, sind heute schwer zu vermieten. 2006 legte die GGH ein Programm auf, 1000 sanierungsbedürftige Wohnungen auf Neubauniveau zu bringen. Erstes Großprojekt war Wieblingen-Ost: Dort wurden 122 Altbauwohnungen modernisiert, 236 Einheiten abgerissen und 218 neu gebaut. Aber dort standen auch große Teile unter Denkmalschutz – im Gegensatz zum Höllenstein. **h**