

Viele neue Wohnungen am Stadtrand geplant

Drei Projektentwickler kaufen insgesamt acht Grundstücke im „Zylinderhof III“ und sollen diese auch nach sozialen Vorgaben bebauen



Die Ansicht aus nord-westlicher Richtung und die Draufsicht zeigen das Vorhaben der Weisenburger Projekt GmbH. Sie will im geplanten Baugebiet „Zylinderhof III“ am Rand der Eppinger Weststadt 44 Wohnungen in drei großen Gebäuden und sieben „Gartenhofhäusern“ (rechtes Bild, vorne) bauen. Visualisierung: Weisenburger Projekt GmbH

Von Armin Guzy

Eppingen. Der Gemeinderat hat am Dienstag mehrheitlich dem Verkauf von insgesamt acht Grundstücken im geplanten Neubaugebiet „Zylinderhof III“ an drei Wohnungsbaugesellschaften zugestimmt. Diese wollen dort insgesamt etwa 110 Wohnungen bauen – 25 Prozent davon sollen dabei den Kriterien des Sozialen Wohnungsbaus unterworfen sein, also günstigere Konditionen für künftige Mieter haben. Der Beschluss fiel bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung.

Vertreter der drei Gesellschaften – der Weisenburger Projekt GmbH aus Karlsruhe, der Bau-Partner GmbH aus Asperg und der Kruck & Partner Wohnbau- und Projektentwicklung GmbH & Co. KG aus Heilbronn – präsentierten ihre Konzepte dem Gemeinderat erstmals öffentlich und in großer Runde. Zuvor hatte ein Bewertungsgremium alle eingegangenen Konzepte gesichtet und die jeweils besten ausgewählt. Die Jury setzte sich aus Oberbürgermeister Klaus Holaschke, Bürgermeister Peter Thalmann, je einem Vertreter der vier Gemeinderatsfraktionen, fünf Architekten und einem Stadtplaner als Berater zusammen. Pro Grundstück seien drei bis vier Konzepte eingereicht worden, teilte die Stadt auf Nachfrage mit. Bei der Bewertung habe das Hauptaugenmerk auf den Bereichen „bezahlbares junges Wohnen“, „soziale Aspekte“ und „attraktives städtebauliches Konzept“ gelegen.

Mit dem jetzt getroffenen Beschluss gehen zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 4240 Quadratmeter für nicht ganz 1,3 Millionen Euro an Weisenburger, zwei weitere mit 1510 Quadratmeter für 450 000 Euro an die Bau-Partner und schließlich vier Grundstücke mit 4300 Quadratmeter für fast 1,3 Millionen Euro an Kruck & Partner – pro Quadratmeter also für jeweils 300 Euro.

Da sich die drei Bauvorhaben bislang noch im Konzept-Stadium befinden, steht die Zahl der Wohneinheiten nur ungefähr fest – und somit auch die Zahl der sozial geförderten Wohnungen. Vorgabe der Stadt ist, dass auf 25 Prozent der Gesamtgeschossfläche Wohnungen entstehen, deren Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Weil mit dem Bau der Häuser voraussichtlich erst 2024 begonnen wird und angesichts der vorgesehenen Tiefgaragen auch größere Erdmassen bewegt werden müssen, wird mit einer Bauzeit von mindestens einem Jahr gerechnet. Folglich taten sich die Vertreter aller drei Gesellschaften am Dienstag auch schwer damit, die Frage nach den voraussichtlichen Mieten zu beantworten. Unisono betonten sie dabei auch, dass die derzeitige Entwicklung der Baupreise eine seriöse Aussage dazu nicht zuließe. Ein weiterer Knackpunkt ist, dass natürlich noch niemand weiß, auf welchem Niveau sich die ortsübliche Vergleichsmiete befinden wird, wenn die ersten Mieter einziehen.

Die auch international tätige Weisenburger GmbH plant drei Mehrfamilienhäuser mit je vier Stockwerken, dazwischen eine bepflanzte Freifläche als „Begegnungsband“ und außerdem sieben vorgelagerte „Gartenhofhäuser“ mit je 100 bis 130 Quadratmeter Wohnfläche, beispielsweise für Familien. Insgesamt sollen so etwa 44 Wohneinheiten entstehen, begrünte Dächer und Fotovoltaik inklusive. Die Fassaden der drei Häuser sollen durch Fenster unterteilt, die Penthousewohnungen zurückversetzt werden. „Die Kubatur erschlägt einen nicht“, befand der geschäftsführende Gesellschafter. Mehrgenerationenwohnen oder eine Senioren-WG

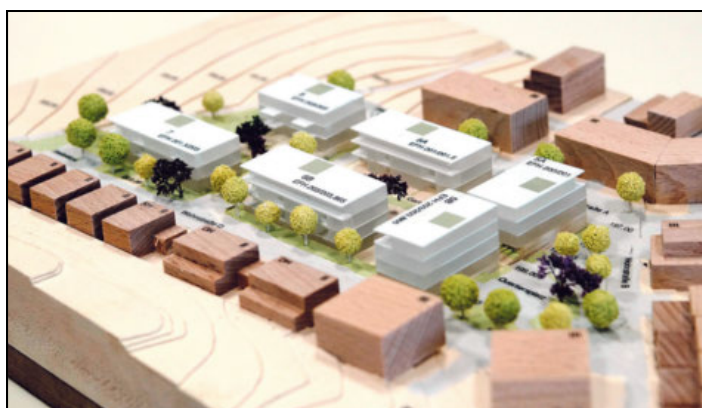
seien möglich, nicht jedoch betreutes Wohnen, hieß es auf Nachfrage von OB Holaschke. Man habe eine „sehr wirtschaftliche Bauweise gewählt, die im Detail nicht die hohe Wertigkeit habe“, um die Vorgaben der Stadt erfüllen zu können.

Die Bau-Partner GmbH, ein mittelständisches Unternehmen, das jährlich etwa 200 Wohneinheiten baut, vorwiegend in Süddeutschland, will am südlichen Rand des Plangebiets zwei Häuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichten. Geschäftsführer Michael Schumacher erläuterte den Aufbau der jeweils drei Stockwerke, wobei jeweils zwei sozial geförderte Dreizimmer-Wohnungen und eine Zweizimmer-Wohnung in der

führende Gesellschafter Joachim Kruck unterstrich mit mehreren Beispielen von prämierten Gebäuden auf dem Buga-Gelände in Heilbronn, mit dem Marra-Haus in Heilbronn und dem Salinencarré in Bad Rappenau den architektonischen Anspruch seiner Wohnbaugesellschaft und betonte, dass man schon seit Jahren „ohne Zwang“ mit regenerativer Energie arbeite. Die sechs Gebäude seien zwar bislang in Massivbauweise und mit mineralischer Dämmung geplant, eventuell käme aber auch Holzbauweise in Betracht. Seine Gesellschaft werde im Rahmen der Sozialförderung Zwei-, Drei-, aber auch Vierzimmer-Wohnungen anbieten, sagte Kruck zu.

Die drei Projekte werden rund einen der insgesamt 1,3 Hektar bebaubaren Fläche im Gebiet „Zylinderhof III“ beanspruchen – und dem nord-westlichen Stadteingang, also aus Richtung Elsenz oder Adelshofen kommend, damit ein neues Gesicht geben.

Zu den 1,3 Hektar kommen weiter 7000 Quadratmeter Verkehrsfläche für Straßen und einen großen Quartiersspielplatz. Auf der noch freien Baufläche sind außerdem sieben sogenannte Kettenhäuser geplant; das sind Einfamilienhäuser, die auf schmalen Grundstücken aneinander grenzen, mit jeweils



Kruck & Partner will im „Zylinderhof“ sechs Häuser (im Modell weiß dargestellt) mit insgesamt 48 Wohnungen bauen. Foto: Guzy

ersten Etage vorgesehen sind. Die Bau-Partner wollen die Kosten durch „eine reduzierte Materialvielfalt“ gering halten.

Wie Weisenburger plant auch das Heilbronner Unternehmen Kruck & Partner eine „gemeinsame grüne Mitte“ zwischen ihren Häusern, nur dass es sich dabei um insgesamt sechs handelt, die drei, teilweise auch vier Ebenen haben sollen. Auf diese Weise sollen etwa 48 Wohnungen entstehen. Der geschäfts-

einer Garage dazwischen. Diese Häuser will die Stadt selbst vermarkten. Außerdem hat die Stadt noch ein Grundstück am Westrand des Plangebiets zurückbehalten, auf der ebenfalls ein Mehrfamilienhaus entstehen könnte. Was genau mit diesem Grundstück geschehen soll, steht noch nicht fest. Insgesamt soll im „Zylinderhof III“, wenn das Gebiet komplett bebaut ist, einmal rund 500 Menschen wohnen und leben.

> Kommentar