

Neues Wohnquartier für Heidenheim

Projekt Essinger Wohnbau realisiert auf dem Schlossberg 350 Wohnungen.

Sanierungsbedürftige, bestehende Bauten werden abgerissen, die Gesamtinvestitionen betragen rund 150 Millionen Euro. *Von Bernhard Hampf/ 22.10.2021 SchwäPo*



Die urbanen Wohnhöfe sind Herzstück des Schlossparks Heidenheim. Grafik: Essinger Wohnbau

Heidenheim

Heidenheim wächst erheblich: Auf dem Schlossberg entsteht ein Wohngebiet für mehr als 600 Menschen. Der Bauträger Essinger Wohnbau hat das Gelände jetzt vom Klinikum Heidenheim erworben. Investiert werden in den „Schlosspark“ rund 150 Millionen Euro. Die in die Jahre gekommene, bisherige Bebauung soll durch urbane Wohnhöfe, moderne Stadtreihenhäuser und naturnahe Stadtvillen ersetzt werden.

Das Areal zwischen Kongresszentrum und Fußballarena, direkt angrenzend an das Klinikum und die bestehende Schlosshausiedlung, erstreckt sich

über 37 500 Quadratmeter – das entspricht der Fläche von etwa fünf Fußballfeldern. Bisher befinden sich auf diesem Gelände das Schwesternwohnheim und Mitarbeiterbungalows des Klinikums.

„Wir wollen uns auf das Kerngeschäft, die Gesundheitsversorgung, konzentrieren und uns aus der Immobilienbewirtschaftung zurückziehen“, begründete Landrat Peter Polta, Aufsichtsratsvorsitzender der Kliniken Landkreis Heidenheim, beim Pressetermin zum Projektstart den Verkauf. Die in den Jahren 1970 bis 1972 errichteten Gebäude seien dringend sanierungsbedürftig. Eine

Neugestaltung des Areals hätte „das Klinikum nicht wuppen können“, so der Landrat. Ein Fünftel der betreffenden Fläche – entlang der Schloßhausstraße – ist städtisches Gebiet. Andrea Nußbaum, die bei der Stadt Heidenheim den Fachbereich Stadtentwicklung leitet, wertete den Umbau der bestehenden Fläche als positiv. „Er passt zur Stadtentwicklung der vergangenen Jahre“. Sie verwies auch auf das Ploucquet-Areal. Auf dem ehemaligen Industriegelände hat bereits die Essinger Wohnbau als Siegerin des städtebaulichen Wettbewerbs ein Quartier entwickelt, das 300 Wohneinheiten beinhaltet.

Die Geschäftsführer der Essinger Wohnbau, Horst Enßlin und Lars Fischer, skizzierten das Projekt „Schlosspark“. Als Sieger eines europaweiten Wettbewerbs erhielt das inhabergeführte Bauträgerunternehmen aus Essingen-Forst im Sommer 2020 den Zuschlag für die Neubebauung des Schlossbergs. Die Essinger Wohnbau übernahm auch die Aufgabe, die baurechtliche Genehmigungsgrundlage für das Wohnareal zu schaffen. Mitte Oktober nun hat der Heidenheimer Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen.

Dass die bestehenden, 50 Jahre alten Gebäude abgerissen werden, ist für Enßlin eine Notwendigkeit: Dächer, Fassaden und Fenster seien „Energiefresser“, sie zu sanieren „wäre ein ungeheurer Aufwand, der nicht verhältnismäßig wäre“.

Baubeginn für „Magistrale“ im Sommer 2022

Für den ersten Bauabschnitt ist noch kein Abriss nötig: Ab Frühsommer 2022 entsteht an der Erschließungsachse zum Klinikum die „Magistrale“: Bestandteile sind ein siebengeschossiges Gebäude als „Landmarke“, ein Wohnheim mit 45 Apartments für Beschäftigte des Klinikums, ein Neubau der Dialyse sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Interessenten für

Büro- und Dienstleistungsnutzung seien willkommen, so Enßlin. Auch ein Kindergarten wird hier entstehen.

In den urbanen Wohnhöfen sind rund 200 der insgesamt 350 geplanten Wohneinheiten vorgesehen. Eine vielfältige Mischung aus Massivbau, Holzbau, unterschiedlichen Geschossigkeiten und Glasfassaden solle hier realisiert werden, so Lars Fischer, der für das ganze Quartier die Losung ausgab: „Wir wollen ein Park-Gefühl, die Menschen sollen im Vordergrund stehen.“

Teile des Quartiers möchte die Essinger Wohnbau im Einzelverkauf vermarkten, Teile im Paket – etwa an Anbieter von Mietwohnungen – verkaufen. Auch mit Sozialträgern, etwa als Partner für betreutes oder seniorenrechtliches Wohnen, sei man im Gespräch. Gehen die Pläne des Bauträgers auf, beginnt im 2. Halbjahr 2023 der Abbruch der bestehenden Gebäude, 2025 bis 2026 sollen die ersten Bewohner einziehen. „Unser Ziel für die Fertigstellung des Gesamtprojekts wäre Ende 2028“, sagte Enßlin.

Das hätte das Klinikum nicht wuppen können.“ Peter Polta Landrat

Maßnahmen für Umwelt und Nachhaltigkeit

Auf dem Gelände selbst will die Essinger Wohnbau 100 Bäume sowie heimsche Sträucher und Hecken auf mehr als 1000 Quadratmetern pflanzen. Die Dächer sollen komplett begrünt und mit PV-Anlagen bestückt, die ganze Anlage mit modernem Regenwasser-Management ausgerüstet sein. „Im angrenzenden Wildpark Eichert pflanzen wir in Abstimmung mit der Stadt viele hochstämmige Bäume und schaffen über 100 Ersatzhabitate für Fledermäuse und Höhlenbrüter“, so der Bauträger: „Zusätzlich übernehmen wir den Waldumbau von circa drei Hektar Stadtwald am Zanger Berg und am Moldenberg, als Bestandteil eines Ausgleichskonzeptes.“

Schlossberg wird zum Neubaugebiet

Klinikum Im Bereich des früheren Schwesternwohnheims ist eine großflächige Umgestaltung geplant. Der Investor Essinger Wohnbau will rund 350 Wohneinheiten schaffen, von Apartments bis hin zu Reihenhäusern. *Von Andreas Uitz / HZ 22.10.2021*



Im „Schlosspark“ sollen unterschiedliche Gebäude- und Wohnformen entstehen, beispielsweise Reihenhäuser

Der Schlossberg hat sich in den vergangenen Jahren massiv verändert und dieser Prozess wird noch lange weitergehen. Denn direkt neben dem Klinikum soll ein neues Wohngebiet entstehen. Die Essinger Wohnbau, die bereits das Heidenheim Ploucquet-Areal gebaut hat, hat vor, im Bereich des heutigen Schwesternwohnheims ein neues Wohngebiet, genannt „Schlosspark“, entstehen zu lassen.

Wohnraum für 600 Menschen

Nachdem der Gemeinderat grünes Licht gegeben hat und am Mittwoch die Kaufverträge für das rund 37000 Quadratmeter große Areal unterzeichnet worden waren, stellte das Unternehmen jetzt die Planungen vor. Wie Geschäftsführer Horst Enßlin erläuterte, sollen auf dem Schlossberg Wohnungen unterschiedlichster Bauart entstehen, die Wohnraum für mehr als 600 Menschen bieten.

„Wir haben das Ploucquet-Areal bebaut, aber wir wollen hier kein Ploucquet II errichten“, betonte Enßlin. So sind beim Klinikum unterschiedliche Bau- und Wohnformen vorgesehen, aber auch gewerblich genutzte Gebäude.

Direkt an der Zufahrtsstraße zum Klinikum sind vier größere Gebäude geplant. In einem soll später die Dialyse des Klinikums auf zwei Stockwerken untergebracht werden, in drei weiteren Stockwerken entstehen 45 Apartments, die für Mitarbeiter des Klinikums gedacht sind. In den anderen drei Gebäuden entlang der Magistrale ist eine gemischte Nutzung angedacht, teils aus klinischen Dienstleistungen aus dem Gesundheitssektor, teils aus Büros. Außerdem ist hier eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Architektonisch wird hier Prokurist Lars Fischer zufolge auf eine Mischung von unterschiedlichen Baumaterialien gesetzt, jedes der vier Gebäude soll anders aussehen. Der Bau an der Ecke zur Schlosshausstraße soll besonders markant wirken und ist deshalb auch sieben Stockwerke hoch, die anderen Gebäude sind niedriger.

Südlich der Bebauung entlang der Straße sind, zentral im Quartier gelegen, Gebäudegruppen mit Eigentums- und Mietwohnungen vorgesehen, die sich um zwei Wohnhöfe gruppieren, die stark begrünt als Begegnungsraum der Menschen dienen sollen. In diesen Gebäuden sollen unterschiedlichste Wohnungsangebote für eine gute Durchmischung der Bewohner sorgen. Auch hier wird mit ganz verschiedenen Fassaden aber auch Baustoffen gearbeitet, so dass die Bauten möglichst individuell erscheinen.

Punkthäuser mit 70 Wohnungen

Im westlichen Teil des Areals sollen Fischer zufolge sieben Punkthäuser entstehen, in denen rund 70 Wohnungen unterbracht werden. Diese Gebäude bilden den Abschluss der Wohnbebauung in Richtung

Eichert. Die hier geplanten Park- und Gartenwohnungen sollen zwischen Bäumen und Grünflächen ein besonders angenehmes Wohnumfeld bieten.

Auch Reihenhäuser geplant

In Richtung der bestehenden Wohnsiedlung Schlosshaus ist eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant, so dass das Neubaugebiet in Richtung Süden immer flacher bebaut wird. Enßlin geht davon aus, dass hier zwischen 15 und 30 Reihenhäuser entstehen, das hänge von der Nachfrage ab. Alles in allem, erklärt der Geschäftsführer, sind im gesamten „Schlosspark“ rund 350 Wohneinheiten unterschiedlichster Art geplant.

Baubeginn des ersten Gebäudes an der Zufahrtsstraße zum Klinikum soll im Sommer kommenden Jahres sein. In mehreren Bauabschnitten werden dann zunächst die anderen Bauten entlang der Magistrale entstehen, ab 2023/24 beginnt dann die Wohnbebauung. Alles in allem geht Enßlin davon aus, dass im Jahr 2028 die gesamte Neubebauung abgeschlossen sein wird. Insgesamt wird die Essinger Wohnbau Enßlin zufolge rund 150 Millionen Euro in das neue Wohnquartier investieren.

Das Wohngebiet entsteht hauptsächlich auf den Flächen, auf denen derzeit noch die acht Gebäude mit 172 Wohnungen stehen, die als Schwesternwohnheim bezeichnet werden. Diese wurden dem Landrat und Aufsichtsratsvorsitzenden des Klinikums, Peter Polta, zufolge Anfang der 1970er-Jahre gebaut. „Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäß.“ Die Überlegung, sie zu sanieren, sei schnell verworfen worden, „denn Wohnungsbau gehört nicht zum Kerngeschäft des Klinikums“. Grund für den Verkauf sei auch, dass eine positive städtebauliche Entwicklung auf dem Schlossberg förderlich sei. „Wir brauchen auch im Umfeld des Klinikums mehr Modernität“, so der Landrat.

Aus Sicht der Stadtverwaltung sei der städtebauliche Entwurf der Essinger Wohnbau überzeugend gewesen, so Andrea Nußbaum, Leiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung. Sehr positiv sei dabei zu sehen, dass zum Großteil eine bereits bebaute Fläche wiederverwendet werde. „Außerdem sind hier viele unterschiedliche Gebäude mit verschiedenen Wohnformen für alle Generationen vorgesehen.“

Auch sozial geförderte Wohnungen

Von den rund 350 Wohneinheiten, die auf dem Schlossberg entstehen sollen, werden zehn Prozent sozial gefördert sein, das bedeutet, sie werden sozial schwachen Menschen zur Verfügung stehen.

Die Essinger Wohnbau legt bei der Neubebauung auch Wert auf ökologische Verträglichkeit. So werden die rund 9000 Quadratmeter begrünt und zu weiten Teilen mit Photovoltaikanlagen bestückt. Zudem gibt es ein Regenwassermanagement. Auf dem Gelände werden 100 Bäume gepflanzt, 1000 Quadratmeter werden mit Hecken und Sträuchern versehen.

Im angrenzenden Wildpark Eichert beabsichtigt das Unternehmen in Absprache mit der Stadt Heidenheim viele hochstämmige Bäume, die schon eine Höhe von vier Metern haben, zu pflanzen, und es werden Ersatzhabitate für Fledermäuse und Höhlenbrüter geschaffen.