

ABSCHLUSSBERICHT

ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME

„WIEBLINGEN OST“

IM BUND-/LÄNDERPROGRAMM STADTUMBAU WEST





Vorwort

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt: Man möchte möglichst zentral wohnen, im Alter barrierefrei und umgeben von guter Infrastruktur. Die Wohnfläche pro Kopf ist deutlich angestiegen, die Zimmerzahl je Haushalt und die Anforderungen an die Mindestqualität ebenso.

Einfachste Wohnungen aus den 1920er und 1950er Jahren werden kaum noch nachgefragt. Um auch künftig nachfragegerechten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist es notwendig, die vorhandenen Bestände zu entwickeln, bei denen marktübliche Anforderungen, wie zum Beispiel

- Energieeffizienz
- Zeitgemäße Badezimmer
- Balkone mit Aufenthaltsqualität
- Große Wohnzimmer
- Ansprechende Freiflächenplanung
- Barrierefreiheit etc.

nicht vorhanden sind und die in einem solchen Zustand nicht vermietbar sind. Heidelberg hat mit dem höchsten Mietpreisniveau in ganz Deutschland und insbesondere Familien mit Kindern wandern aufgrund fehlendem bezahlbarem Wohnraum ins Umland ab. Vor allem zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsdurchmischung wird familiengerechter Wohnraum dringend benötigt.



Konzept und Zielsetzung

Die Wohnungsgrundrisse bei den Liegenschaften der GGH in Wieblingen Ost aus den 1920er und 1950er Jahren entsprachen aufgrund der größtenteils fehlenden Bäder sowie der gefangenen Räume und Durchgangszimmer nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Fehlende Balkone oder Loggien, unzureichender Schall- und Wärmeschutz, veraltete Elektroinstallationen und fehlende oder veraltete Sanitärausstattungen genügten in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen. Die Wohnungen verfügten lediglich über eine durchschnittliche Wohnfläche von 53 qm und waren, aufgrund der Raumaufteilung und des durchschnittlichen Flächenbedarfs pro Person, faktisch nur an Einzelpersonen vermietbar. Klassisches Mieterklientel war die traditionsbewusste ältere Generation, die sich mit den Unzulänglichkeiten ihres Wohnraums arrangiert hatte. Neumieter waren für die vorhandenen Wohnungen kaum zu gewinnen. Das Entwicklungskonzept verfolgte die Ziele:

- Schaffung barrierefreier 1- und 2-Zimmerwohnungen, insbesondere für Senioren und Behinderte
- Schaffung zeitgemäßer bezahlbarer familiengerechter 3- bis 4-Zimmerwohnungen
- Zuordnung von Freiflächen zu den Erdgeschosswohnungen und Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, wenn möglich
- Nutzerorientierte Freiflächenplanung wie Spielplätze und Ruhezonen
- Energieeffiziente Bauweise
- Unterirdische Parkierung
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Innovatives Müllkonzept

Ein weiteres wichtiges Ziel war es, die bisherigen Mieter in die Planungs- und Entwicklungsprozesse einzubinden und ihnen den Verbleib im gewohnten Umfeld - während und nach der Maßnahmendurchführung - zu ermöglichen. Um dies umzusetzen wurde für die gesamte Bauzeit ein Sanierungsbüro vor Ort eingerichtet. Durch Infoschreiben und Veranstaltungen wurden die Bewohner kontinuierlich über den Stand der Maßnahmen informiert. Notwendige

Umsetzungen wurden von der GGH durchgeführt und betreut und von der Stadt Heidelberg sowie Bund und Land gefördert. Für die Neubauten hatten die umgesiedelten Mieter das Erstbezugsrecht. Die GGH subventioniert ihre Miete, sodass die Gesamtmiete maximal einen Euro pro Quadratmeter höher liegt als die frühere Miete.

Zur Umsetzung dieser Ziele lobte die GGH 2007 eine Mehrfachbeauftragung von sechs Architekturbüros aus. Der Auftrag beinhaltete, ein Konzept für ein Wohngebiet zu entwickeln, mit dem die Wohnsituation innovativ und ansprechend verbessert würde. Als Sieger für die Quartiersentwicklung ging die „Kölner Architeketei GmbH - Tom Kleinmann und Peter Karsen“ hervor.



Bauliche- und städtebauliche Situation

Noch vor wenigen Jahren wirkte das Viertel - geprägt von einer Wohnbebauung der 1920er Jahre - verlassen. Viele Wohnungen in den alten Gebäuden standen leer. Uninteressant waren die Grundrisse und die Ausstattung der Wohnungen, insbesondere für Familien mit Kindern. Auch energetisch waren die Altbauten bei Weitem nicht auf dem neuesten Stand. In den vergangenen vier Jahren hat die GGH 122 Altbauwohnungen modernisiert, 236 abgerissen sowie 218 Neubauwohnungen an deren Stelle errichtet.

In drei Bauabschnitten wurden auf einer Fläche von ca. 2,5 ha insgesamt 24 neue Gebäude errichtet. Maßstäbe, Anzahl der Geschosse und Anordnung der Gebäude wurden größtenteils von der Altbauweise übernommen. Drei unter Denkmalschutz stehende Altbauten aus den Jahren 1923 und 1928 mit 52 Wohnungen sowie ein Gebäude aus dem Jahr 1953 mit 70 Wohnungen blieben erhalten und wurden mit einem zeitgemäßen Standard aufgewertet.

Den Architekten war besonders wichtig, „mit den neuen Gebäuden die vorhandene Struktur fortzusetzen, jedoch gleichzeitig eine moderne Formsprache zu kreieren.“ Das ist gelungen: Die Zeilenhäuser mit Putzfassade werden durch hervortretende, farbig abgesetzte Treppenhäuser akzentuiert. Die gegenüber der Straße zurückversetzten Punkthäuser sind mit einer horizontalen Holzfassade verkleidet.

Die Außenanlagen bei den Neu- und Altbauten wurden neu gestaltet und mit Spielplätzen ausgestattet. Gesunder Baumbestand blieb weitestgehend erhalten. Zwischen den Neubauten liegt, wie schon bei den Altbauten, ein großzügiger Innenhof mit altem und neuem Baumbestand, der mit Wegen, einem Spielplatz und halböffentlichen Begegnungszonen (Pocket Parks) gestaltet wurde. Man wollte nicht nur die Wohnfläche vergrößern, sondern „eine qualitätsvolle Quartierserneuerung mit örtlichem Bezug und Identifikationspotential schaffen.“ Zu Gute kam den Architekten hierbei, dass die Neubauten nicht „auf der grünen Wiese“ errichtet wurden, sondern ein gewachsenes Quartier aufgewertet werden konnte.

Die Sanierung und der Neubau entsprechen den Zielsetzungen des Heidelberger Stadtentwicklungsplanes, „Heidelberg 2015 - Leitlinien und Ziele“ und dem Stadtteilrahmenplan Wieblingen. Beide Pläne streben eine städtebauliche, ökologische und sozial ausgeglichene Entwicklung an, die hier beispielhaft umgesetzt wurde. Alle Neubauten sind KfW-Effizienzhäuser 70 nach EnEV 2009. Mit der Verbesserung der Energiebilanz der alten Gebäude übertrifft die GGH die Anforderungen des Heidelberger Förderprogramms „Rationelle Energieverwendung“. Die Warmwasserbereitung wird durch Solaranlagen auf einigen Dächern unterstützt, die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme. Noch vor Gesamtfertigstellung wurde Wieblingen Ost für seinen „generationsintegrierenden Ansatz“ von der Initiative „So wollen wir wohnen!“ des Landes Baden-Württemberg und der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen ausgezeichnet.

