



Stadtsiedlung Heilbronn

Hochgelegen – nachhaltig in die Zukunft

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH baut auf dem Nonnenbuckel in den nächsten Jahren das neue Stadtquartier Hochgelegen. Dabei hat sich das kommunale Wohnungsunternehmen viel vorgenommen: Bei der Planung standen Ökologie und Klimaschutz im Fokus. Gleichzeitig soll auch ein auf lange Sicht sozial funktionierendes Quartier entstehen mit den notwendigen Wohnformen, sozialen und kulturellen Angeboten sowie Verkehrs- und digitalen Infrastruktur-Angeboten.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine herausfordernde Aufgabe. Die Klimaziele der Bundes und Landesregierung stehen dieser Herausforderung in nichts nach. Im Gegenteil, das Ziel Baden-Württembergs die Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen ist für die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen eine immense Herausforderung. Für die Stadtsiedlung Heilbronn bedeutet dies, ihren CO₂-Ausstoß um 300 Tonnen jährlich zu verringern. In ihrer „Strategie 2025“ hat sich das kommunale Wohnungsunterneh-

men deshalb dazu bekannt, ihre Neubauten weitgehend klimaneutral zu realisieren und sich mit innovativen Baustoffen wie Holz und modernen energetischen Konzepten zu beschäftigen.

NEUER WOHNRAUM FÜR HEILBRONN

Dies war auch die Ausgangsbasis für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Hochgelegen. In den nächsten Jahren entstehen auf einem rund sechs Hektar großen Plangebiet insgesamt 516 neue Wohneinheiten. Dazu

Stadtquartier Hochgelegen in Heilbronn: Neues Wohnungsangebot sowohl für Familien mit Kindern als auch Singles jeden Alters. 55 Prozent des Wärmebedarfs werden durch erneuerbare Energien gedeckt.

kommt ein Pflegeheim. Zusammen mit dem bereits bestehenden Apartmenthaus bietet das neue Quartier in Summe 749 Wohneinheiten und damit Wohnraum für rund 1.250 Menschen. Bei der Entwicklung des Wohngebietes standen die Fragen nach Klimaschutz, energiebewusstem und ressourcenschonendem Bauen und Nachhaltigkeit ebenso im Vordergrund, wie die Themen gesellschaftliche Vielfalt, bezahlbares Wohnen, emissionsarme Mobilität und ein lebendiges Miteinander.

Nach der kompletten Erschließung des Grundstücks durch die Stadtsiedlung Heilbronn konnte im September 2021 mit den Bauarbeiten für die Punkthäuser in der Mitte des Quartiers begonnen werden. Die 22 punkt- und riegelförmigen Gebäude mit fünf bis sieben Stockwerken bieten einen attraktiven, familienfreundlichen Wohnungsmix mit Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Weitere Wohnformen, wie z. B. Kompaktwohnen, betreutes Wohnen sowie ein Pflegeheim unterstützen die Idee einer guten sozialen Durchmischung im Quartier und bieten Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Dabei werden knapp 50% der neuen Mietwohnungen gefördert sein. Aber auch Eigentumswohnungen als stabilisierender Faktor in der Quartiersentwicklung sind vorgesehen. Die Nutzungsbedürfnisse wurden mit Vertretern von sozialen Trägern, Nachbarn, Architekten und Planern diskutiert und gemeinsam entwickelt.

ENERGETISCHE QUARTIERSENTWICKLUNG

Für den Klimaschutz sind eine Reihe von energiebewussten und ressourcenschonenden Baumaßnahmen vorgesehen: So werden im neuen Quartier mindestens 55 % des Wärmebedarfs auf Basis erneuerbarer Energien gedeckt. Hierfür kommen in der Energiezentrale ein Biomethan-Blockheizkraftwerk (BHKW) und eine Wärmepumpe zum Einsatz um die Wohnanlagen mit Wärme und Strom zu versorgen. Zusätzlich werden auf den Flachdächern der Gebäude Photovoltaik-Anlagen installiert. Dieser selbst erzeugte Strom steht den Bewohnern der Gebäude als Mieterstrom zur Verfügung.

NACHWACHSENDE ROHSTOFFE ALS BAUMATERIAL

Die Riegelgebäude am Rand des Wohngebiets werden in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Durch die Verwendung von Holz als wesentliches Baumaterial bei der Holz-Hybrid-Bauweise erhalten die Gebäude eine sehr gute Ökobilanz. Für die Außenwände und Fassaden der Gebäude werden rund 2.000 m³ Nadel-



hölzer verbaut, somit werden auch ca. 2.000 Tonnen CO₂ gebunden.

KLIMAWALD

Einzigartig ist insbesondere der Klimawald, der im Quartier angelegt wird. Als Ökosystem wirkt er durch die Speicherung von CO₂ dem Klimawandel entgegen und übernimmt gleichzeitig eine Vielzahl an weiteren wichtigen Funktionen innerhalb des Stadtgebiets. Die 210 neuen Bäume, gepflanzt auf einer ca. 10.000 m² großen Fläche am südlichen Rand des Wohngebiets wirken als große Klimaanlage: Warme Luft aus dem Quartier und kühle Waldluft werden ständig ausgetauscht. So trägt der Klimawald zur Temperaturregulierung in der Stadt bei. Beispiele an realen Standorten haben gezeigt, dass in sogenann-

ten städtischen Klimawaldchen der Abkühlungseffekt bis zu sechs Grad beträgt. Die mehrstufige, dichte Vegetation bietet einen neuen Lebensraum für Tiere und trägt zum Naturerleben wie zur Umweltbildung bei. Darüber hinaus bildet der Wald ganz praktisch einen natürlichen Lärm- und Sichtschutz zur Straße hin.

Bis 2026 soll das Quartier für rund 1.250 Menschen fertiggestellt sein.

te Vegetation bietet einen neuen Lebensraum für Tiere und trägt zum Naturerleben wie zur Umweltbildung bei. Darüber hinaus bildet der Wald ganz praktisch einen natürlichen Lärm- und Sichtschutz zur Straße hin.

AUFENTHALTSQUALITÄT UND MOBILITÄT

Insgesamt soll die städtebauliche Struktur das Miteinander der Bewohner unterstützen: Großzügige Grün- und Freiflächen sind prägendes Element und Teil der Nachhaltigkeitsstrategie. Gestaltete Außenbereiche bieten viel Platz für Austausch, Freizeit und Spielmöglichkeiten. Für eine hohe Aufenthaltsqualität ist das Quartier verkehrsberuhigt gestaltet. Zum Abstellen der Fahrzeuge ist eine zentrale Quartiersgarage vorgesehen. Geplant sind zusätzliche Mobilitätsstationen mit Bike-, Car-sharing- und Mobilitätsangeboten innerhalb des Quartiers.

Die Entwicklung des neuen Wohngebiets ist ein Meilenstein im Aktionsprogramm Wohnen und ein wichtiger Baustein in der Wohnungsbaupolitik der Stadt Heilbronn. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers ist für 2026 geplant.



„Über den Städtebau hinaus werden in dem neuen Wohngebiet auch die erforderlichen sozialen Strukturen geschaffen, um unseren Mieterinnen und Mietern ein lebendiges, nachhaltiges Wohnquartier zu bieten.“

– Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn –