

# Dem Höllenstein gehört die Zukunft

## Neuentwicklung des Kirchheimer Quartiers mit 335 Wohnungen

**2**010 im Höllenstein: 314 Wohnungen, die längst nicht mehr dem Stand der Technik und den Anforderungen der Mieter entsprechen. Sie sind klein und nicht barrierefrei, haben nur nachträglich eingebaute Bäder und keine Balkone. Schall- und Wärmeschutz sind unzureichend. Die Wohnungen lassen sich kaum noch vermieten. Unter den verbliebenen Bewohnern gibt es aber einen guten Zusammenhalt und mit der Siedlungsgemeinschaft Höllenstein einen aktiven Verein. Durch seine zentrale Lage hat das Quartier ein großes Entwicklungspotenzial. Einkaufsmöglichkeiten, Kinder-, Jugend- und Senioreneinrichtungen, die Internationale Gesamtschule, Sportangebote, medizinische Einrichtungen und Haltestellen des Öffentlichen Nahverkehrs liegen in fußläufiger Entfernung. Die GGH beschließt die größte Neuentwicklung in ihrem Bestand mit hohem Anspruch an das städtebauliche Konzept und die architektonische Qualität. Die Siedlung wird in vier Bauabschnitten komplett abgerissen und bis 2019 neu errichtet.

### 2020 im Höllenstein

250 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, davon 212 altersgerecht und 22 barrierefrei mit dem Rollstuhl zugänglich, sowie 85 barrierefreie Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen speziell für Senioren. 60 Wohnungen sind Haushalten mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten. Einige hiervon sind als kompakte Drei-Zimmer-Wohnungen für Alleinerziehende mit einem Kind konzipiert. In einer Wohnung lebt eine inklusive Gemeinschaft von Menschen mit Behinderungen und ihren Betreuern. Bei den Bestandsmietern des alten Höllensteins hat die GGH durch ihre umfassende Betreuung eine hohe Akzeptanz erreicht. Sie hat ihnen individuell passende Wohnungen angeboten, in denen sie bei vergleichbarer Miete eine höhere Lebensqualität haben. Einige bleiben gern dauerhaft in ihren „Ersatzwohnungen“; andere ziehen zurück in ihr angestammtes Quartier. Die GGH



subventioniert ihre Miete, damit die Differenz zur vorherigen Altbaumiete nur gering ausfällt.

### Soziale Entwicklung

2016 sind die ersten Wohnungen fertiggestellt und bezogen worden. Das nun differenzierte Wohnraumangebot spricht generationenübergreifend Mieter in allen Lebenslagen an. Die GGH tut aber noch mehr: Sie will auch die soziale Entwicklung im Quartier fördern, zu einem guten Miteinander und einer aktiven Gemeinschaft beitragen. Halböffentliche Freiräume bieten Spiel- und Boule-Plätze, Aufenthaltsflächen und überdachte Fahrradabstellplätze. Zwischen Buchenweg und den beiden Gebäuden mit Seniorenwohnungen ist ein Quartiersplatz geplant. Er wird mit Baumhochbeeten, Sitzgelegenheiten, Wassertisch und Außenbestuhlungsfläche für ein Bistro gestaltet.

### Nachhaltige Mobilität

Kennzeichnend ist ein Freiflächen- und Verkehrskonzept mit wenig Autoverkehr. Die Verkehrsführung erfolgt künftig als Ringerschließung um das Quartier. Dadurch können die Straßen Im Höllenstein und Buchenweg für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden. Das innere Wegenetz ist Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten. Die GGH lässt ein bis zwei Stellplätze

für Car-Sharing-Autos einrichten. Sie will die Bewohner außerdem anregen, für kurze Wegstrecken und Einkäufe auf das Fahrrad umzusteigen. Dazu soll es einen Verleih von Lastenfahrrädern geben. In den Tiefgaragen werden 20 von 330 Stellplätzen mit einem Anschluss für das Laden von Elektrofahrzeugen vorge-rüstet.

### Nachbarschaftstreff

Im vierten Bauabschnitt wird ein Nachbarschaftstreff am Quartiersplatz entstehen. Hier gibt es ein Bistro und Räumlichkeiten für Aktivitäten der Bewohner. Der künftige Betreiber soll auch Concierge-Dienstleistungen anbieten, beispielsweise eine zentrale Annahmestelle für Warensendungen, und voraussichtlich den Fahrradverleih koordinieren.

In den Seniorenwohnkomplex werden drei Gewerbeeinheiten für Arztpraxen und einen Friseur integriert. Zusätzlich stehen hier eine oder zwei Gästewohnungen für Angehörige und Gäste aller Mieter des Höllensteins zur Verfügung.

### Lebenslanges Wohnen

Im alten Höllenstein mussten Mieter ihre Wohnung aufgeben, sobald sie auf Hilfsmittel angewiesen waren. Innerhalb von acht Jahren wird aus einem nicht mehr nachgefragten Quartier eines für Menschen mit

zeitgemäßem Wohnanspruch in unterschiedlichsten Haushaltstypen. Die GGH erreicht wieder eine soziale Durchmischung mit schwellenarmen Wohnungen, die gleichzeitig alters- und familiengerecht sind. Befördert wird das Gelingen der neuen Nachbarschaften durch Angebote für Kommunikation und Aktivitäten. Die GGH sieht ihre Aufgabe darin, entsprechende Strukturen zur Verfügung zu stellen. Hier wird es in Zukunft vermutlich weitere Ideen und Maßnahmen geben, im besten Fall auch auf Initiative der Bewohner selbst.

### Impressum

#### Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Bergheimer Str. 109  
69115 Heidelberg

☎ 06221 5305-0  
✉ info@ggh-heidelberg.de  
🌐 www.ggh-heidelberg.de

**Geschäftsführer:** P. Bresinski  
**Redaktion:** I. Siebert

**GGH**  
Wohnen in bester Gesellschaft