

Ein Viertel der Mieter kommt aus der Siedlung

Endspurt auf Baustelle von „Neu Heidelberg“ im Ochsenkopf – 150 Bewerbungen für 21 Sozialwohnungen – Vorerst letzte Neubauten

Von Denis Schnur

An nur einem einzigen Wochenende hatte die Baugenossenschaft „Neu Heidelberg“ die 21 Wohnungen online angeboten, die in diesen Tagen in der Siedlung Ochsenkopf fertiggestellt werden – und auch nur auf der eigenen Webseite sowie in einem kleineren Immobilienportal. „Hätten wir sie auch bei den großen eingestellt, hätten wir Tausende Anfragen bekommen“, erklärt Vorstand Uwe Linder. So waren es „nur“ 150 – obwohl ausschließlich Menschen mit Wohnberechtigungsschein einziehen können.

Diese große Nachfrage ist natürlich nicht wirklich überraschend. Dass der Heidelberger Mietmarkt völlig überhitzt ist, ist nicht neu. Die Wohnungen im Wieblinger Weg liegen zudem recht nah an der Innenstadt, sind gut an OEG und Autobahn angebunden – und kosten vor allem nur acht Euro Kaltmiete pro Monat. Das liegt an der üppigen Landesförderung für sozialen Wohnungsbau, daran, dass die Genossenschaft gemeinnützig ist, aber auch daran, dass ihr das Grundstück schon lange gehört.

Das sorgte jedoch auch für Ärger rund um das Projekt: Denn um die drei Neubauten zu realisieren, ließ „Neu Heidelberg“ die Siedlungshäuser aus den 30er-Jahren, die dort vorher standen, abreißen. Acht unsanierte, baufällige Wohnungen gegen 21 barrierefreie Neubauwohnungen – aus Sicht der Genossenschaft und der Stadt eine behutsame und sinnvolle Nachverdichtung. Wäre es nach den Verantwortlichen bei „Neu Heidelberg“ gegangen, hätte man sogar noch ein Geschoss höher gebaut. Aus Sicht der Siedlungsgemeinschaft Ochsenkopf war das Projekt dagegen schlecht für das Mikroklima im Quartier, da die angrenzenden Gärten um einige Meter verkleinert wurden. Beim Baubeginn 2020 waren deshalb einige Nachbarn empört (die RNZ berichtete).

Jetzt, kurz bevor die ersten Bewohner in die drei Häuser einziehen, merkt man davon nicht mehr viel. Nachbarn, deren Garten kleiner wurde, grüßen beim Vor-Ort-Termin freundlich – und auch sonst kam das Bauprojekt zumindest bei einigen Ochsenköpflern offenbargut an: Denn fünf der 21 Wohnungen werden an Men-



Ende April ziehen die ersten Mieter in die 21 neuen Wohnungen im Ochsenkopf ein, die die beiden „Neu Heidelberg“-Vorstände Uwe Linder (l.) und Peter Jacobs beim Vor-Ort-Termin stolz präsentieren. Foto: Philipp Rothe

schen vermietet, die bislang in einem anderen Genossenschaftshaus in der Siedlung leben. „Zum Teil sind das Familien, die mehr Platz brauchen, aber auch ältere Menschen, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind“, berichtet Peter Jacobs, ebenfalls Vorstand von „Neu Heidelberg“. Für die acht Mietparteien, die in den Altbauten gelebt hatten, habe man zudem andere Wohnungen finden können. „Die meisten wohnen immer noch im Ochsenkopf.“

Entsprechend stolz sind Linder und Jacobs auf die drei Neubauten. Sie ermöglichten nicht nur mehr Menschen bezahlbares Wohnen in guter Lage, sie seien auch deutlich klimafreundlicher. Statt

Gasheizung sind sie an das Fernwärmenetz angeschlossen. Statt unsanierter Bausubstanz aus den 30er-Jahren sind sie gut gedämmt. Und rund 40 Prozent des Strombedarfs werden durch Solarzellen auf dem Dach gedeckt. Dank eines Mieterstrommodells profitierten die Bewohner davon ganz direkt: „Die zahlen rund acht Cent weniger pro Kilowattstunde Strom vom eigenen Dach“, so Linder.

Etwa 5,3 Millionen Euro hat die Genossenschaft in den Neubau investiert – und ist damit sogar unter dem Budget geblieben. Das lag auch daran, dass der Bau rechtzeitig geplant, die Materialien eingekauft und die Firmen beauftragt waren, bevor die Preise so massiv anstiegen.

Lediglich jetzt, beim Endspurt, würden sich die Lieferengpässe bei manchen Materialien bemerkbar machen. „Die Carports werden deshalb wohl erst nach dem Bezug fertig“, so Linder.

Trotz aller Zufriedenheit dürften die Gebäude im Wieblinger Osten jedoch vorerst die letzten Neubauten der Genossenschaft sein. An Ideen mangle es zwar nicht und auch das ein oder andere Grundstück biete noch Platz. „Aber angesichts des Fachkräftemangels und der Materialengpässe planen wir mittelfristig kein weiteres Neubauprojekt“, betont Linder. „Das Risiko ist uns zu hoch. Wir machen jetzt eine Pause und beobachten die Entwicklung.“