

- 1. Reutlinger General-Anzeiger
- 2. Schwäbisches Tagblatt
- 3. Staatsanzeiger

- 4. Stuttgarter Zeitung
- 5. Reutlinger Nachrichten
- 6. Wochenblatt

vom: 08.02.13

Quartier aus den 60er-Jahren

Das Wohnen in der Heilbronner Straße soll für alte Menschen erschwinglich bleiben

Die Wohnungen im Quartier Heilbronner Straße befinden sich in einem sehr unbefriedigenden Zustand. Ein Teil soll abgerissen und neu bebaut, ein anderer günstig saniert werden.

BERND ULRICH STEINHILBER

Reutlingen. Zwischen 1960 und 1970 wurde vor den Toren der Reutlinger Innenstadt der Stadtteil Orschel-Hagen ausgewiesen und gebaut. Damals entstanden in der „Gartenstadt“, wie sie genannt wurde, 3000 Wohnungen auf einer Fläche von 96 Hektar. Seinerzeit als „Modellstadt“ nach neuesten städtebaulichen Erkenntnissen errichtet, fanden 10000 Menschen eine Bleibe zu günstigen Konditionen.

Inzwischen sind die Wohnungen in die Jahre gekommen und weisen zahlreiche Defizite hinsichtlich bauphysikalischer Mängel, energetischer Standards, Raumgröße und Barrierefreiheit auf. Obendrein stellt der demografische Wandel neue Anforderungen an die Wohnungsgesellschaft GWG, insofern Orschel-Hagen 30 Prozent seiner Einwohner verloren und sich die Altersstruktur deutlich verändert hat. Liegt der Anteil der über 65-Jährigen in Reutlingen derzeit bei 20 Prozent, sind es in ganz Orschel-Hagen 32,6 Prozent.

Jetzt soll das in den 1960er-Jahren entstandene Quartier der Heilbronner Straße „modellhaft entwickelt“ werden, ein Gebiet mit 83 im Besitz der GWG befindlichen einfachsten Wohnungen – Kleinhaushalte vor allem. Deren Mieter sind im Durchschnitt über 70 Jahre alt und aus wirtschaftlichen Gründen auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Eine Sitzungsvorlage, die derzeit in den Ausschüssen des Gemeinderats behandelt wird, weist auf den „sehr unbefriedigenden Zustand“ der ein- und zweigeschossigen Gebäude in diesem Gebiet hin. Und kommt zu der Erkenntnis, dass ein kurzfristiger Komplettabriss und in deren Folge eine klassische Neuplanung „ausgeprägte soziale Härten für die Bewohnerschaft“ bedeuten würden. „Eine grundlegende Sanierung der Wohnungen auf Neubausstandards lässt sich nicht wirtschaftlich darstellen“, lautet das Fazit.

Die Bewohner wären schlicht nicht in der Lage, für die Mieten aufzukommen. Bei einer Befragung



So stellen sich die Planer des Karlsruher Architekturbüros Grünenwald und Heyl die Neubebauung eines Teils der Heilbronner Straße in Orschel-Hagen vor. Ein anderer Teil soll kostengünstig saniert werden. Skizze: Grünenwald und Heyl

stellte sich heraus, dass sie mit kleinen, aber bezahlbaren Wohnungen zufrieden sind – und dies auch so bleiben soll. Allerdings befürchten Anwohner, dass sich mit der Planung die an den Bedürfnissen der 60er-Jahre ausgerichtete Zahl an Parkplätzen verringern könnte.

Hilfestellung von Kreis und Fachhochschule

In einem „Neustrukturierungsprozess“, der den wirtschaftlichen Erfordernissen gerecht wird, wollen GWG und Stadt unter Beteiligung der Betroffenen deren Sorgen entsprechen und das Quartier gemeinsam „entwickeln“ – eine Aufgabe, die „weit über übliche städtebauliche Aufgaben“ hinausgeht.

Hilfestellung holte man sich deshalb von der Fachhochschule Nürtingen, deren Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IFSR) das Projekt wissenschaftlich begleitet. Mit im Boot ist der Landkreis, der dafür 30000 Euro aus dem „Impulsprogramm zur Förderung modellhafter Projekte neuer Wohnformen in der

Altenhilfe“ zur Verfügung stellt. Nach einer Mehrfachbeauftragung von Planungsbüros wird der Entwurf der Karlsruher Architekten Grünenwald und Heyl weiterverfolgt. Gemäß den Ausschreibungskriterien sollen nun die vier südlichen zweigeschossigen Häuserzeilen erhalten bleiben und „bewohnergerecht behutsam“ saniert, die anderen eingeschossigen Häuser abgerissen und die Fläche dann neu bebaut werden.

Gemeinsam mit Grünenwald und Heyl strebt die GWG nun an, die Wirtschaftlichkeit des Entwurfs weiter zu verbessern. Um möglichst

kostengünstigen Mietwohnraum anbieten zu können, soll ein reduzierter Stellplatzschlüssel unterhalb der städtischen Vorgaben von 1,25 pro Wohneinheit geprüft werden. Festhalten will die GWG auch an der Tagespflege, die in der Heilbronner Straße ein Zuhause bekommen soll.

Möglichst rasch will die Stadt nun ein Bebauungsplanverfahren einleiten, um einer breiten Öffentlichkeit in Orschel-Hagen und Reutlingen Gelegenheit zu geben, sich umfassend zu informieren. Parallel dazu wird die GWG die Sanierung der vier südlichen Gebäudezeilen angehen.

Stimmen aus dem Verwaltungsausschuss

„Nicht immer nur abreißen und nach dem neuesten Stand bauen“: Im Verwaltungs-, Kultur- und Sozialausschuss, wo die Konzeption vorgestellt wurde, war **Edeltraut Stiedl** (SPD) voller Lob für das Projekt. Die SPD-Stadträtin, die selbst in Orschel-Hagen

lebt, habe bei Gesprächen mit Bewohnern „zu spüren bekommen, wie groß die Armut ist“ und freute sich: „dass wir den Bedürfnissen jetzt gerecht werden“. Insbesondere lobte Stiedl das Engagement der städtischen Abteilung für Ältere und die GWG dafür,

dass sie mitziehe: „Das wird nicht das letzte Projekt dieser Art sein.“ **Bürgermeister Robert Hahn** begründete das Gemeinschaftsprojekt mit dem Interesse der Stadt Reutlingen, es den „Menschen zu ermöglichen, im Alter daheim wohnen zu können“.