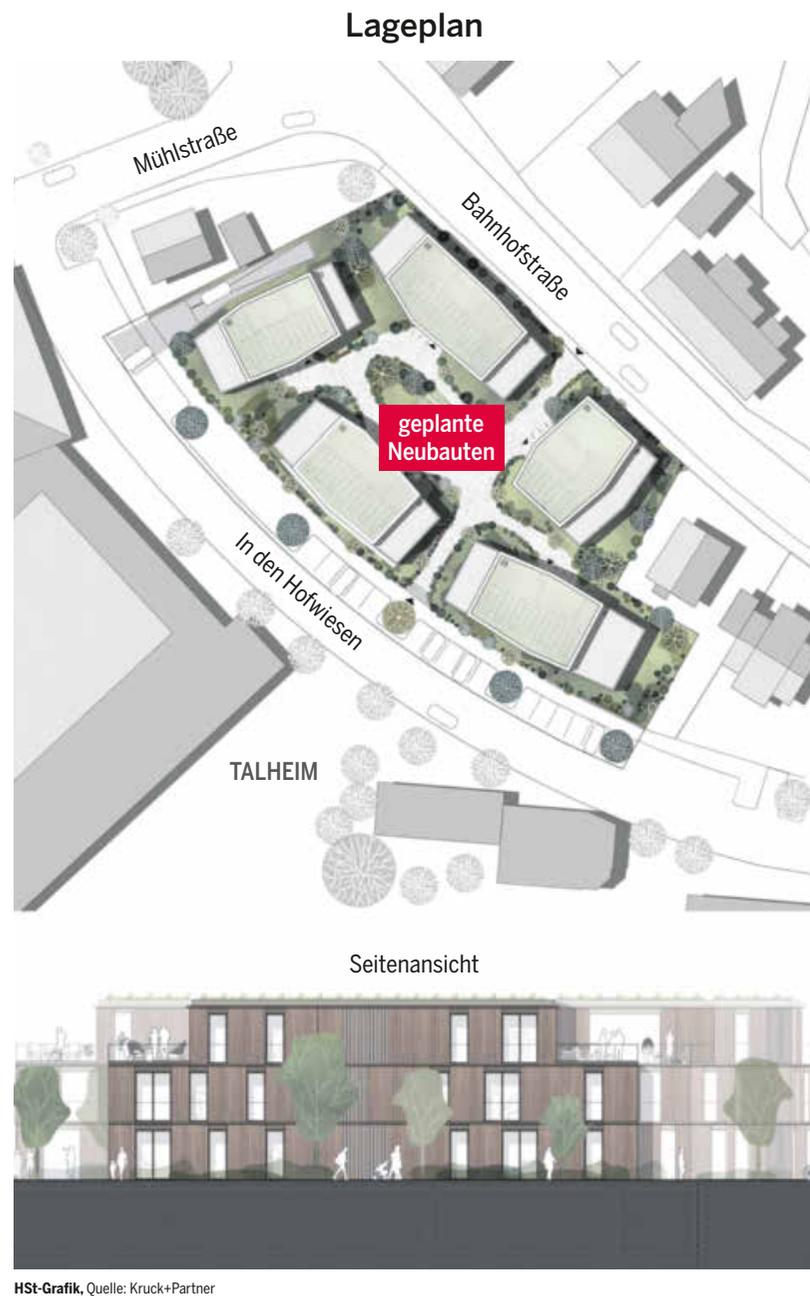




Auf der satt grünen Wiese entsteht zukünftig eine Wohnbebauung aus fünf Gebäuden. Die Firma Kruck und Partner als Sieger des Bieterverfahrens plant 29 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Plan rechts).

Foto: Barbara Barth



Das beste Konzept überzeugt

TALHEIM Heilbronner Firma Kruck und Partner baut auf dem ehemaligen Ensinger-Areal

Von Barbara Barth

Seit Mai 2021 war Talheim auf der Suche nach der besten Planung für das Quartier Bahnhofstraße/In den Hofgärten. Jetzt hat die Schozachtalgemeinde den richtigen Partner gefunden. Das Dating-Portal nennt sich „anonymes Bieterverfahren“.

Filetstück Die Kommune wollte das 27,3 Ar große Filetstück am südlichen Ortseingang in unmittelbarer Nähe zu Schule, Jugendhaus, Bücherei, Sporthalle und Kulturtreff nicht an den Meistzahlenden „verhökern“, sondern an denjenigen verkaufen, der auch das beste Konzept vorlegt. Innovativ und anspruchsvoll sollte es sein. Deshalb wurden vor einem Jahr vier leistungsfähige Bauträger in nichtöffentlicher Sitzung ausgewählt, die die städtebaulichen Vorgaben des Stuttgarter Büros Baldauf umsetzen sollten. Bindend ist der Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“, den der Gemeinderat im Oktober 2020

beschlossen hat. Er sieht zwei Vollgeschosse, ein zurückgesetztes Dachgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 Meter vor. Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Trotzdem wären in ihm aber auch Läden, Handwerk, Büros oder Gastronomie zulässig.

„Wir haben richtig gute Entwürfe bekommen.“

Rainer Gräßle

Bis August 2021 hatten die Bauunternehmungen Zeit, ihre Planungen zu erarbeiten. Eine Fachjury, bestehend aus den Architekten und Stadtplanern Dr. Gerd Baldauf und Dr. Eckard Rosenberger, begutachtete die anonym eingereichten Arbeiten. Der Gemeinderat beriet in vielen nichtöffentlichen Sitzungen über die Konzepte, verglich sie, bewertete sie und vergab Punkte. In

Rechtlich kompliziert

Das Bieterverfahren ist kompliziert, es muss rechtlich einwandfrei sein. Fachjuror Dr. Gerd Baldauf hatte die Talheimer Gemeinderäte bei der Auswahl des Vergabeverfahrens darauf aufmerksam gemacht. Im Vier-Augen-Prinzip mit seinem Jury-Kollegen Dr. Eckart Rosenberger und zusätzlichem juristischen Beistand ist die Entscheidung gefallen. Sie muss hieb- und stichfest sein, damit sie **keinen Raum für Anfechtungen** bietet. Bewertungskriterien sind das gesamte Erscheinungsbild, die Erschließung, die energetische Bauweise, Fassaden, Dächer, Freiraumgestaltung und Parkierung. *bab*

geheimer Sitzung vor der öffentlichen war dann am Montagabend die endgültige Entscheidung gefallen. Auf der Grundlage der Bewertung und vergebenen Punkte stand der Sieger fest: Kruck und Partner wird das neue Wohnareal realisieren. In öffentlicher Sitzung wurde das Er-

gebnis anschließend verkündet.

Carolin Fischer vom Technischen Bauamt der Gemeinde stellte die vier Arbeiten in der Reihenfolge ihres Eingangs vor: Paulus-Wohnbau (Pleidelsheim), Kruck und Partner Wohnbau (Heilbronn), Wohnbau Böpple (Heilbronn) und Marquardt Immobilien (Herrenberg).

„Es gibt schon Interesse von potentiellen Käufern.“

Rainer Gräßle

„Wir haben richtig gute Entwürfe bekommen“, lobte Bürgermeister Rainer Gräßle. „Jeder für sich ist toll.“ Das Ergebnis rechtfertigte das Auswahlverfahren im Nachhinein.

Fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohneinheiten werden nach den Plänen des Wettbewerbssiegers zwischen Bahnhofstraße und In den Hofwiesen entstehen. Die Planung sieht verschieden

große Wohnungen mit Terrassen, Balkonen sowie Penthaus-Wohnungen vor. Eine Tiefgarage verbindet die Häuser, ein Innenhof mit Obstbäumen fördert die Kommunikation. Die Fassaden aus Holz und Muschelkalk verwenden heimische Materialien. Hohe Nachhaltigkeit wurde dem Entwurf attestiert, der mit Photovoltaik, Wärmepumpe und begrünten Dächern punktete. Für die Bewässerung des Innenhofs speichert eine Zisterne den Regen.

Kaufverträge Nach der Entscheidung im Bieterverfahren wird die Gemeindeverwaltung jetzt mit dem Sieger Kaufverträge für die Flurgrundstücke 3505/1, 3503 und 3500/2 verhandeln. Kruck und Partner werden das Baugesuch fertigen, dann geht es in die Genehmigungsphase. Bis der erste Spatenstich für das neue Talheimer Wohnquartier ansteht, vergehen noch viele Monate. „Aber es gibt schon Interesse von potentiellen Käufern der Wohnungen“, verkündete Bürgermeister Gräßle am Schluss der Sitzung.