



Auf den weißen Flächen entstehen bis 2021 nach und nach rund 70 Gebäude.

Luftbild: Bernd Stelzer / Foto-Montage: Carsten Riedl

Jetzt geht's los: Das ist die Kernbotschaft der Stadt Kirchheim zur Bebauung des Steingau-Quartiers auf dem einstigen EZA-Gelände. Die Erschließungsarbeiten beginnen im Dezember. Nächsten Sommer sollen die ersten Hochbauarbeiten anlaufen. Spätestens 2021 wäre das komplette Areal bebaut, rechnet die Verwaltung vor. Einzelne Mitglieder im Technik- und Umweltausschuss zweifelten diese Aussage aber an: Hans-Peter Birkenmaier (Freie Wähler) und Hans Kiefer (CIK) halten 2023 für realistischer.

Lange genug hat es gedauert: Oberbürgermeisterin Angelika Matt-Heidecker erinnert daran, dass 2009 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst wurde. Im selben Jahr war das Nanz-Center im Norden des ehemaligen Kolb & Schüle-Geländes eröffnet worden. Die Oberbürgermeisterin geht aber noch weiter zurück, denn sie stellt einen Zusammenhang zur Verlegung des Bahnhofs 1975 her. Städtebaulich rücke der heutige Bahnhof durch die Bebauung des Steingau-Quartiers näher an die Innenstadt heran.

Ein wesentlicher Grund für die lange Verzögerung waren die Verkaufsgespräche mit der Nanz Handels- und Immobilien-GmbH, die 2011 begonnen hatten. Tatsächlich ging das Gelände erst 2017 ins Eigentum der Stadt über. Angelika Matt-Heidecker spricht von „schwierigsten Verhandlungen, die wir geführt haben“.

Während dieser Zeit hat die Stadtverwaltung ihre Vorstellungen von der künftigen Gestalt des Geländes Stück für Stück konkretisiert. 2015 hat der Gemeinderat die Grundlagen für das „Kirchheimer Modell“ geschaffen, das geschlossene Blöcke zunächst an „Anker-nutzer“ vergibt. Diese erstellen gemeinschaftliche Tiefgaragen, an die später auch andere Bauträger,

## Ins EZA-Areal kommt jetzt Bewegung

**Wohnungsbau** Die Erschließung des Steingau-Quartiers soll im Dezember beginnen. Die ersten Häuser dürften im Sommer 2019 bezugsfertig sein. *Von Andreas Volz*

Baugemeinschaften oder Baugruppen mit ihren Anlieger-Projekten andocken. Die Reservierungszusagen an die Anker-nutzer sollen am 4. Oktober erfolgen. Anlieger können sich mit ihren Projekten für die erste von zwei Bauphasen

„Wenn eine Baugruppe für 5 000 Euro pro Quadratmeter baut, hat sie vergoldete Wasserhähne.“

Gernot Pohl

bis 8. Januar bewerben. Zusagen erhalten sie ab 7. März.

Eine Vielzahl von Informationsveranstaltungen hat die Stadt ebenfalls organisiert – für Bauwillige, Architekten und Banken. Für die Kreditinstitute gibt es ein erhöhtes Risiko, weil zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe noch kein Grundeigentum als Sicherheit vor-

handen ist. Sie haben aber auch die Chance, statt für einzelne Häuser gleich für ganze Häusergruppen Finanzierungsmodelle anzubieten.

Wegen der zentralen Lage des Areals seien die Grundstückspreise relativ hoch, meint Bürgermeister Günter Riemer. Sie liegen zwischen 400 und 700 Euro pro Quadratmeter. Das komplexe Verfahren dagegen Sorge nicht dafür, dass sich die Baupreise zusätzlich erhöhen, wie manche Kritiker befürchten. Erfahrungen zeigten sogar, dass Baugruppen deutlich günstigere Preise erreichten als Bauträger. Chefstadtplaner Gernot Pohl nennt konkrete Zahlen: Am Tübinger Güterbahnhof kämen Baugruppen auf 3 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, Bauträger dagegen auf 5 000 Euro. Mit ähnlichen Zahlen rechnet er auch im Steingau. Im Tübinger Areal „Alte Weberei“ sei es sogar noch günstiger gewesen: Dort lagen die Baugruppen zwischen 2 200 und 2 700 Euro pro Quadratmeter.

Diskutiert hat der Technik- und Umweltausschuss auch über die Erschließungskosten. Hier geht Hans-Peter Birkenmaier von 170

Euro pro Quadratmeter aus, was „ganz schön viel“ sei, sich aber durch die hohe Dichte relativieren. Gernot Pohl hält die 170 Euro jedoch für günstig, da die weitaus weniger komplexe Erschließung im Hegelesberg auf 150 Euro komme.

Bei einem weiteren Kostenpunkt hüllt sich die Verwaltung in Schweigen: Durch den Grundstücksverkauf erziele die Stadt eine schwarze Null, meint Gernot Pohl, worauf die Oberbürgermeisterin ergänzt: „Ein bisschen mehr ist es schon.“ Es gehe aber nicht darum, möglichst viel Geld zu scheffeln, sondern ein zentrumsnahes Quartier städtebaulich zu entwickeln.

### Zahlen zum neuen Steingau-Quartier

**34 000 Quadratmeter** beträgt die Bruttofläche des Areals. Die bebaute Nettofläche kommt auf 27 000 Quadratmeter.

**Rund 70 Gebäude** können auf dem Gelände entstehen.

**Mit 250 Wohneinheiten** rechnet die Stadtverwaltung.

**600 neue Einwohner** soll Kirchheim im Steingau-Quartier erhalten.

**Auf 4,8 Millionen Euro** belaufen sich die gesamten Erschließungskosten.

**Im Dezember 2017** beginnen die Erschließungsarbeiten.

**Ab Sommer oder Herbst 2018** sollen die ersten Hochbauten entstehen.

**Im Sommer oder Herbst 2019** sollen die ersten Häuser bezugsfertig sein.

**2021** ist nach Ansicht der Stadtverwaltung das ganze Areal bebaut. *vo*