

# 16 neue Wohnungen in bester Lage

Neben der Sanierung der „Kellereigasse 2“ treibt Investor Michael Gluza das Neubauprojekt „Starkenburger Terrassen“ an der B3 voran

Von Christopher Frank

**HEPPENHEIM.** Die Lage zwischen B3 (Darmstädter Straße) und der Straße „Am weißen Rain“ findet Michael Gluza „ganz toll“. Tatsächlich sind Fußgängerzone, Bahnhof und Altstadt in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Weinberge und der Wald am Fuße der Starkenburg.

Überhaupt hat es die Bergsträßer Kreisstadt dem Bensheimer Bauunternehmer angetan. „Von der Größe und seiner geografischen Lage her betrachtet, ist Heppenheim nahezu optimal“, sagt er. In gerade einmal fünf Minuten sei man – sofern es der Verkehr zulässt – auf der Autobahn. Weitere knappe 30 Minuten später habe man die Großstädte Mannheim, Heidelberg oder Darmstadt erreicht, nach Frankfurt dauere es nur unwesentlich länger. Bei so viel Lob für die Region ist es dann auch kaum verwunderlich, dass Gluza nach seinem Umzug nach Bensheim im Jahr 2018 hierzulande nun auch seinen beruflichen Schwerpunkt setzen möchte.

Zuvor war er hauptsächlich im Großraum Frankfurt beruflich aktiv, sein erstes Projekt an der Bergstraße war „Central Living Weinheim“ im Zentrum der nahe gelegenen badischen Zweibrundenstadt.



Zwischen B3 und der Straße „Am weißen Rain“ haben bereits die Bauarbeiten für die „Starkenburger Terrassen“ begonnen. Laut Bauherr Michael Gluza sollen die 16 Mietwohnungen des Projekts im Januar 2022 bezugsfertig sein.

Entwurf: Gluza Group

Nachdem er die Eigentumswohnungen dort allesamt veräußert hat, widmet sich Gluza nun zwei Bauvorhaben in der Kreisstadt: dem denkmalgeschützten Anwesen „Kellereigasse 2“ in der historischen Altstadt sowie der 1414 Quadratmeter großen Fläche zwischen B3 und „Am weißen

rain“. Nach ausgiebiger Planung erfolgt hier seit wenigen Wochen bereits „die Bebauung mit einer Mehrfamilienwohnanlage“ – unter der Bezeichnung „Wohnquartier Starkenburg Terrassen“. In den ersten beiden Monaten des Jahres seien bereits 4500 Kubikmeter Erde „rausgefah-

ren“ worden, so Gluza. Aktuell würden die ersten Fertigbauteile für die Tiefgarage aufgestellt.

Ursprünglich habe er eine Fertigstellung im Mai 2022 anvisiert, berichtet Gluza im Gespräch mit dieser Zeitung. „Inzwischen haben wir die Planung aber noch einmal optimiert, sodass wir hoffentlich schon zum Jahresbeginn 2022 in die Vermietung gehen können. Und ich bin zuversichtlich, dass wir das auch schaffen.“ Warum drückt er derart aufs Tempo? Michael Gluza: „Wir bauen an einer Bundesstraße. Da wollen wir die Einschränkungen möglichst gering halten. Gleiches gilt für die Anwohner und künftigen Nachbarn.“

Die Qualität der neuen Wohnungen soll unter dem zeitlichen Druck freilich nicht leiden. „Unser Ziel ist es, die Umgebung mit unseren neuen Wohnungen aufzuwerten“, sagt Gluza. Er verspricht den potenziellen Mietern eine „gehobene Qualität, die jedoch nicht komplett abdriften

wird.“ Dazu gehört auch eine hohe Energieeffizienz – mit Hackschnitzel-Heizung und Fotovoltaikanlage. „Unsere KfW-40-plus-Häuser erzeugen mehr Energie, als sie für den eigenen Bedarf benötigen und können diese überschüssige Energie für die Allgemeinheit zur Verfügung stellen“, betont Gluza.

Mit Blick auf die Mietpreise hält er sich hingegen noch zurück, kündigt aber an, die Preise zeitnah auf einer eigenen eingerichteten Homepage präsentieren zu wollen. „Wir werden den Markt bis Mitte des Jahres beobachten. Klar ist, dass wir definitiv nicht herausstechen werden. Wir wollen bestimmt nicht nur Hochverdiener ansprechen, sondern breit aufgestellt sein. Singles sollen sich hier genauso wohlfühlen wie Familien mit Kindern“, sagt Gluza.

Darauf lassen auch die Planungen schließen, die der Investor im Pressegespräch vorstellt: In zwei Mehrparteienhäusern – einmal erfolgt der

Eingang über die Darmstädter Straße, einmal über den „weißen Rain“ – sollen demnach insgesamt 16 Wohnungen entstehen. Vom 40-Quadratmeter-Appartement über Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen bis hin zum Penthouse mit einer Wohnfläche von 180 Quadratmetern. Für beide Häuser wird es eine gemeinsame Tiefgarage und Kellerräume geben, auch Außen- sowie Fahrradstellplätze sind vorgesehen. „Viele Grünflächen sollen die Häuser umgeben“, so Gluza. Jede Wohnung soll zudem über ansprechende Terrassen verfügen.

Apropos Terrassen: Das Projekt trägt nicht nur deshalb den Namen „Starkenburger Terrassen“. Beide Häuser werden vielmehr gemäß der Topografie des Hanges angelegt, sollen sich in die nahe gelegenen Weinberge einfügen. „Das wird unser prägendes Bild“, so Gluza. In Zahlen heißt das: Zwischen beiden Häusern wird es einen „Ebenenunterschied“ von stattlichen sieben Metern geben.



4500 Kubikmeter Erde wurden für die „Starkenburger Terrassen“ bewegt.

Foto: Sascha Lotz