

Wohnzielgruppenkonzept Hospital

Das Areal des US-Hospitals ist in das Stadtviertel Rohrbach-Hasenleiser eingebettet, das als südliches Stadterweiterungsgebiet im Wesentlichen in den 1970er Jahren entstanden ist und heute rund 5.000 Einwohner/innen hat. 80 Prozent des heutigen Bestands von rund 2.100 Wohneinheiten stammen aus den 1970er Jahren. Die Nettokaltmiete einer Wohnung aus dieser Zeit (Baujahr 1970-79, mittlere Ausstattung) beträgt durchschnittlich 7 Euro pro Quadratmeter.

Der Hasenleiser befindet sich aktuell in einer Umbruchphase: die baulichen Strukturen sind in die Jahre gekommen, bei der Bewohnerstruktur gibt es eine hohe Fluktuation und es zeichnet sich ein Generationenwechsel ab. Der Anteil an Senioren, die in großen, familiengerechten Wohnungen leben, steigt. Zudem ist ein deutlicher Rückgang der Haushalte mit Kindern zu verzeichnen, obwohl der Stadtteil insgesamt eine familienfreundliche Infrastruktur besitzt. Um das Wohnen und Leben im Stadtviertel zu verbessern, wurde 2015 ein Quartiermanagement eingerichtet, das die Steigerung der Wohnqualität, die Förderung der Quartiersidentität und die Stärkung der am Gemeinwesen orientierten Sozialstrukturen zum Ziel hat.

Das Hospital ist mit rund 9 Hektar die kleinste Konversionsfläche in Heidelberg und bietet aufgrund ihrer integrierten Lage inmitten des Stadtteils Rohrbach besondere Entwicklungsmöglichkeiten. Eine wichtige Voraussetzung für diese Entwicklung ist einem sozialräumlichen Gutachten des Büros Weeber und Partner zufolge die strategische Verknüpfung der Konversion auf Hospital mit der Stadtteilerneuerung im Hasenleiser. Um diese Entwicklung zu begünstigen, soll das Quartiermanagement zusätzlich diesen Prozess mit dem Ziel begleiten, das neue Wohnquartier in das bestehende Stadtviertel zu integrieren und eine positive Entwicklung für das gesamte Stadtviertel anzustoßen.

Als Grundlage der wohnungspolitischen Konzeption dient der vom Heidelberger Gemeinderat beschlossene Rahmenplan für die Konversionsfläche Hospital sowie die Leitlinien Konversion und das Handlungsprogramm Wohnen, deren Umsetzung auf jeweils vorhabenbezogenen Schwerpunkten beruht. Mit dem folgenden Konzept werden entsprechende spezifische wohnungspolitische Festlegungen getroffen, welche die Vorgaben des Baulandmanagements ersetzen und präzisieren.

Der vorliegende Rahmenplan für das Hospitalareal sieht den Bau von rund 560 Wohneinheiten in unterschiedlichen Marktsegmenten sowie rund 200 Wohnplätze für Studierende vor. Die Wohnnutzung wird durch Gewerbeflächen, Büros sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen ergänzt. Von besonderer Bedeutung ist die räumlich integrierte Lage des Areals zwischen den sehr unterschiedlichen Stadtbereichen des Stadtteils Rohrbach. Diese Lage erfordert ein Konzept, das auch eine sozialräumliche Integration in den bestehenden Stadtteil fördert und eine „Insellösung“ verhindert. Mit der Entwicklung des Hospitals sollen positive Impulse in die benachbarten Viertel und insbesondere das unmittelbar angrenzende Wohngebiet Hasenleiser gesetzt werden. Aufgrund eines weit überdurchschnittlichen Vorkommens an „alten“ Sozialwohnungen im Umfeld der Konversionsfläche Hospital, soll der Anteil neuer geförderter Wohnungen auf dem Hospitalareal maßvoll ausfallen. Ziel soll es sein, ein vielfältiges Wohnungsangebot mit Schwerpunkt auf Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen im Miet- und Eigentumsbereich sowie im allgemeinen Wohnungsmarkt zu entwickeln, um ein stabiles gesellschaftliches Gefüge im Hasenleiser für unterschiedliche Nutzer und soziale Gruppen zu erreichen. Über die Vorgaben zu geeigneten Preissegmenten hinaus wurden prädestinierte Nutzergruppen für Hospital ermittelt, die im Folgenden näher erläutert werden.

1. Zielgruppen / Wohnformen

Prinzipiell sollte die in den Leitlinien für die Konversion formulierte Forderung nach Differenzierung und Vielfalt über alle Flächen hinweg für jede einzelne Konversionsfläche gelten. Auch für das Hospital sind bedarfsgerechte und bezahlbare Angebote für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnformen in verschiedenen Miet- und Eigentumssegmenten vorzusehen. Aufgrund der spezifischen Bedingungen der Fläche Hospital werden dort schwerpunktmäßig folgende Zielgruppen angesprochen:

- Familien
- Senioren
- Gemeinschaftliche Wohnformen (Collegium Academicum)

Familien

Die Schaffung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten für Familien ist eine zentrale Empfehlung des Handlungsprogramms Wohnen, um deren Abwanderung aus Heidelberg entgegenzuwirken. Angesichts der integrierten Lage und der geplanten städtebaulichen Struktur besteht auf der Fläche ein großes Potential für familiäre Wohnformen. Diese können von der vorhandenen familienfreundlichen Infrastruktur im Hasenleiser profitieren. Die Familien leisten angesichts eines Rückgangs der Haushalte mit Kindern ihrerseits einen positiven Beitrag für das Quartier. Dabei fördert der Zuzug von Familien die sozialräumliche Integration der Konversionsfläche in den bestehenden Stadtteil, da Kindergärten und Schulen als Begegnungsorte eine zentrale Rolle für Kontakte zwischen unterschiedlichen Gruppen spielen und dazu beitragen können, eine Verbindung zwischen ansässigen und neuen Rohrbacher/innen aufzubauen. Die Zielgruppe des familiären Wohnens besitzt eine Affinität zu Wohneigentum. Hierbei sind nicht nur Motive wie die des „Nestbauens“ relevant, sondern zunehmend auch Motive des Vermögensaufbaus und der Schaffung einer zusätzlichen Alterssicherung.

Senioren

Der steigende Anteil an Senioren, die in großen, familiengerechten Wohnungen leben, ist ein Merkmal des Generationenwechsels im Hasenleiser. Im Hospitalareal sollen auch für Senioren Wohnungsangebote geschaffen werden. In diesem Segment besteht bereits ein Angebotsdefizit, das sich mit dem Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte in Heidelberg künftig noch verstärken wird. Zu beachten ist, dass ein Großteil der Senioren bei einem Wohnungswechsel in ihrem angestammten Quartier bleiben möchte. Seniorengerechte Wohnangebote auf der Fläche Hospital können insbesondere für ältere Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Viertel Hasenleiser oder Gewann See die Möglichkeit bieten, nach einem altersbedingt notwendigen Wohnungsumzug in der Nähe des angestammten Quartiers leben zu können. Das Neubausegment bietet gute Voraussetzungen für einen bedarfsgerechten Zuschnitt vor allem in Bezug auf die Barrierefreiheit der Wohnungen.

Gemeinschaftliche Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohn- und Bauprojekte haben häufig den Anspruch, aktiv in den umliegenden Stadtteil zu wirken. Diese Gruppen können dadurch einen konstruktiven Beitrag bei der Schaffung von Verbindungen mit der bestehenden Nachbarschaft leisten. Die Berücksichtigung gemeinschaftlicher Wohnprojekte wurde auch im Bürgerdialog zur Konversionsfläche Hospital thematisiert. Das Hospitalvorhaben ermöglicht generell die Schaffung eines ver-

gleichsweise kleinteiligen Flächenzuschnitts. Ob über das Collegium Academium (CA) hinaus weiterer Bedarf an gemeinschaftlichen Wohn- und Bauprojekten besteht, ist noch zu prüfen.

2. Zielgruppen / Wohnungsmarktsegmente

Schaffung einer Mischung aus unterschiedlichen Angeboten

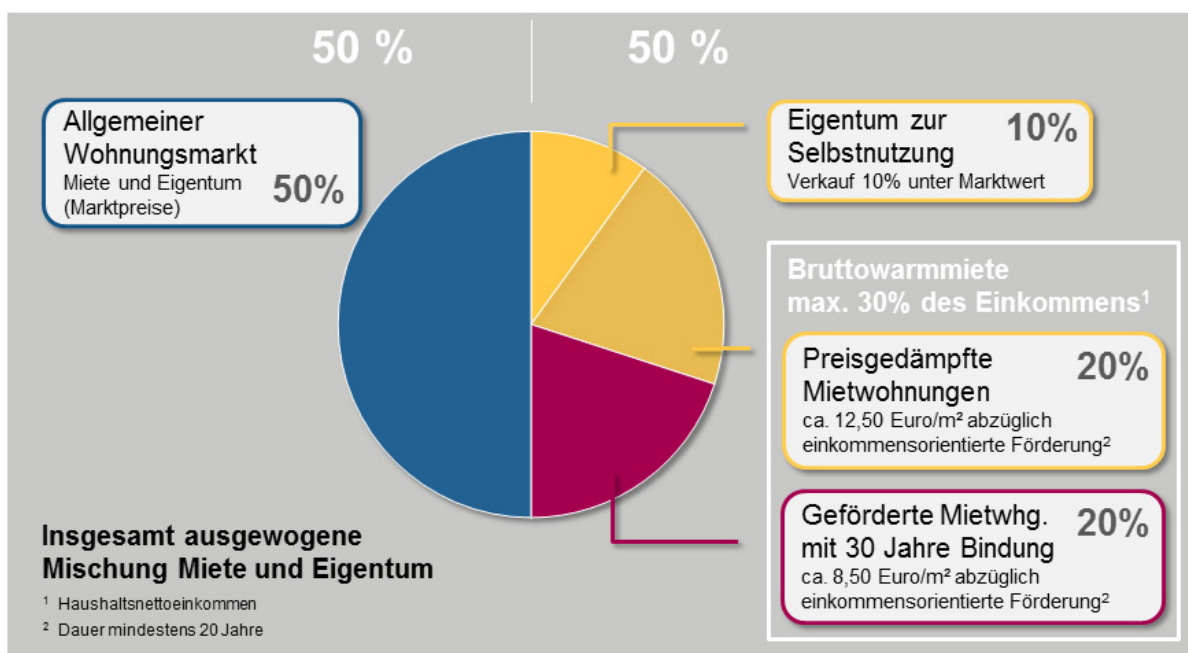
In der Konsequenz soll eine möglichst ausgewogene Mischung aus Angeboten verschiedener Wohnungsmarktsegmente entstehen. Dabei sind im Hospital neben Mietwohnungen auch Kontingente für Eigentumswohnungen vorzusehen. In der Gesamtsumme aller Wohnungen wird eine ausgewogene Mischung von Miete und Eigentum angestrebt.

Trotz der Zugangsschwierigkeiten, die Schwellenhaushalte und mittlere Einkommensbezieher auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt haben, stehen für diese Gruppen keine staatlichen Zuschüsse zur Verfügung. Aufgrund ihrer Bedeutung für eine vielfältige Bewohnerstruktur des Hospitals und seiner zukünftigen Einbindung in die umliegenden Stadtteile, soll ein Schwerpunkt des Wohnzielgruppenkonzepts auf diese Gruppen gelegt werden.

Dementsprechend wird für 40% des entstehenden Wohnraums im Quartier Hospital ein kommunales Förderprogramm aufgelegt mit dem Ziel, dass auf die Dauer von mindestens 20 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Mietwohnungen kein Mieter mehr als 30% seines verfügbaren Einkommens (Haushaltsnettoeinkommen) für die Bruttowarmmiete aufbringen muss. Die Gewährung dieser einkommensorientierten Zusatzförderung erfolgt durch die Stadt Heidelberg, die benötigten Mittel werden aus der Wertschöpfung innerhalb des Quartiers erzielt. Hierfür wird das Bauvolumen unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien von derzeit rd. 42.000 qm (Nettowohnfläche) um 10% erhöht.

Die Mieter der Wohnungen zahlen an den Vermieter die bei der Bezugsfertigkeit geltende Neubaumiete. Für die Hälfte der Wohnungen, die mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderprogramm finanziert werden, beträgt diese nach derzeitigem Stand ca. 8,50 €/m², für die andere Hälfte ca. 12,50 €/m². Aus der Differenz zwischen Neubaumiete und zumutbarer Miete ergibt sich die Höhe der „einkommensorientierten Zusatzförderung“.

Vorgaben für Wohnungsmarktsegmente



Das Wohnzielgruppenkonzept Hospital beinhaltet (ohne das CA) folgende Wohnungsmarktsegmente:

– **Frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen**

Der Anteil der frei auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt angebotenen Kontingente soll maximal 50 Prozent der gesamten Wohnungsfläche betragen. Über eine quartiersbezogene Energiebetrachtung und ein innovatives Mobilitätskonzept (z.B. Quartiersgarage) können Baukostensenkungen erzielt werden, die einen frei finanzierten Mietpreis in Höhe von 12,00 bis 13,00 Euro pro Quadratmeter ermöglichen.

50 Prozent der Gesamtwohnfläche sollen in diesem Segment entstehen.

– **Wohneigentum für Selbstnutzer / Schwellenhaushalte**

Zu den Schwellenhaushalten zählen Personengruppen, die als Selbstnutzer Wohneigentum erwerben wollen, für die aufgrund der gestiegenen Wohnraumpreise in Heidelberg aber keine adäquaten Angebote verfügbar sind. Bei Familien und Senioren ist der Wunsch nach der Bildung von Eigentum häufig mit dem Beginn eines neuen Lebensabschnitts verknüpft. Beide Gruppen wurden als wichtige Zielgruppen für Hospital identifiziert.

Der Investor verpflichtet sich, 10 Prozent der Wohnfläche um 10 Prozent unter dem geltenden Marktwert an Haushalte zu verkaufen, welche die aktuellen Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg nicht überschreiten. Das entspricht derzeit bei einem Haushalt von vier Personen einem zulässigen Einkommen bis 76.000 Euro. Die Wohnung soll auf Dauer, mindestens jedoch 10 Jahre ab Erstbezug, selbst genutzt werden.

10 Prozent der Gesamtwohnfläche sollen in diesem Segment entstehen.

– **Preisgedämpfte Mietwohnungen für mittlere Einkommensgruppen bis max. 30 Prozent über den Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderprogramms**

Das preisgedämpfte Mietwohnungssegment ist eine wichtige Säule des Wohnzielgruppenkonzepts. Dabei sollen sowohl Angebote für Familien als auch für Alleinerziehende geschaffen werden. Die Angebote müssen daher sowohl große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern als auch Kompaktwohnungen für Ein-Eltern-Haushalte beinhalten. Die Preisdämpfung dieses Segments soll als einkommensorientierte Zusatzförderung in Form von Mietzuschüssen erfolgen mit dem Ziel, dass auf die Dauer von mindestens 20 Jahren kein Mieter mehr als 30% seines verfügbaren Einkommens (Haushaltsnettoeinkommen) für die Bruttowarmmiete aufbringen muss. Die Mieter dieser Wohnungen zahlen an den Vermieter die bei der Bezugsfertigkeit geltende Neubaumiete (zurzeit ca. 12,50 €/m²) abzüglich der „einkommensorientierten Zusatzförderung“.

Die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderprogramms dürfen um bis zu 30 Prozent überschritten werden. Das entspricht derzeit bei vier Personen einem zulässigen Einkommen bis 86.385 Euro im Jahr.

20 Prozent der Gesamtwohnfläche sollen in diesem Segment entstehen.

– **Geförderte Mietwohnungen für Haushalte, die die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderprogramms nicht überschreiten**

Die Umsetzung von geförderten Mietwohnungen mit einer Bindung von 30 Jahren nach dem Landeswohnraumförderprogramm schließt eine Lücke zwischen den ge-

bundenen Bestandswohnungen im Stadtteil und dem zuvor aufgeführten preisgedämpften Wohnungsmarktsegment. Aufgrund eines weit überdurchschnittlichen Vorkommens an „alten“ Sozialwohnungen im Umfeld der Konversionsfläche Hospital, soll sich der Anteil neuer geförderter Wohnungen vor allem an jene Haushalte mittleren Einkommens richten, die im Zuge der angehobenen Einkommensgrenzen einen Zugang zur Landeswohnraumförderung erhalten können.

Auch in diesem Segment wird durch eine einkommensorientierte Zusatzförderung gewährleistet, dass kein Mieter auf die Dauer von mindestens 20 Jahren mehr als 30% seines verfügbaren Einkommens (Haushaltsnettoeinkommen) für die Bruttowarmmiete aufbringen muss. Als Obergrenze der „einkommensorientierten Zusatzförderung“ wird als Bezugsgröße die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderprogramm abzüglich 20% festgesetzt. Transferleistungen, z.B. Wohngeld, „KdU – Kosten der Unterkunft“ etc. werden bei der Berechnung der Zusatzförderung entsprechend berücksichtigt. Die Mieter dieser mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderprogramm finanzierten Wohnungen zahlen an den Vermieter die bei der Bezugsfertigkeit geltende Neubaumiete (zurzeit ca. 8,50 €/m) abzüglich der „einkommensorientierten Zusatzförderung“. Es gelten die jeweils aktuellen Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg. Das entspricht derzeit bei vier Personen einem zulässigen Einkommen bis 66.450 Euro im Jahr.

20 Prozent der Gesamtwohnfläche sollen in diesem Segment entstehen.

Weitere Regelungen zu den Mietwohnungen

Als maximal förderfähige Wohnungsgröße gelten die Vorgaben des jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramms sowie die Vorgaben des Wohnungsentwicklungsprogramms der Stadt Heidelberg.

Die Einkommens- und Vermögensprüfung sowie die Neufestlegung der Förderhöhe erfolgt alle zwei Jahre von Seiten der Stadt Heidelberg.

Die genannten Einkommensgrenzen richten sich nach dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramm zuzüglich Zuschlag soweit angegeben.

Wohnungsgemege

Die Beschaffenheit der Wohnungen soll sich in Bezug auf ihre maximale Größe und die jeweiligen Anteile am Gesamtwohnungsangebot (ohne CA) an folgendem Rahmen orientieren:

- 15% Ein- und Zweizimmerwohnungen mit bis zu 48 m² Wohnfläche
- 20% Zweizimmerwohnungen mit bis zu 63 m² Wohnfläche
- 10% Dreizimmerwohnungen mit bis zu 63 m² Wohnfläche (speziell für Alleinerziehende)
- 30% Drei- und Vierzimmerwohnungen mit bis zu 79 m² Wohnfläche
- 25% Vier- und Fünzimmerwohnungen mit bis zu 95 m² Wohnfläche

Das Wohnungsgemege enthält Kontingente an Kompaktwohnungen in unterschiedlichen Größen. Diese sollen die Bezahlbarkeit von Neubauwohnungen für Familien oder Ein-Eltern-Haushalte durch eine ökonomische Ausnutzung der Grundrissfläche ermöglichen. Ihre Größe liegt dabei teilweise sogar unter den Vorgaben der Landeswohnraumförderung.

Erstellt vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Heidelberg, im Juni 2018