

# Emissionsarmes Quartier für die Mitte der Gesellschaft

## Hospital in Rohrbach

**G**anzheitlich wohnen und arbeiten – das bietet künftig das Hospital. Die GGH entwickelt das Quartier in den kommenden fünf Jahren zukunftsweisend. Sie berücksichtigt bei der Planung der rund 600 Wohneinheiten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel, den sozialen Zusammenhalt sowie die funktionale Durchmischung. Sie achtet auf Ressourcenverbrauch, klimafreundliche Energieversorgung und die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Wohnen und Verkehr.

„Wir haben frühzeitig ein Konzept erarbeitet und abgestimmt, das vom Gemeinderat einstimmig beschlossen worden ist“, so Peter Bresinski. „Man kann den Euro nur einmal ausgeben. Wir tun dies beim Hospital so, dass der Wohnraum für viele Menschen bezahlbar ist, Maßnahmen für ein gutes Miteinander umgesetzt und hohe ökologische Ansprüche erfüllt werden.“

### 30 Prozent des Einkommens

Das Entwicklungskonzept besteht aus den Bausteinen Wohnen, Energie, Verkehr und Städtebau. Nach dem Wohnzielgruppenkonzept gilt bei 40 Prozent der Wohnungen der Grundsatz, dass die Bewohner nur 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Warmmiete bezahlen. Erreicht wird das mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm sowie einer einkommensorientierten Zusatzförderung, die aus der Entwicklung des Quartiers finanziert wird.

Diese Förderung ist auf die tatsächliche Bedürftigkeit der Mieter ausgerichtet. Sie zahlen an die GGH die bei Bezug geltende Neubaumiete. Aus der Differenz zwischen dieser Miete und der zumutbaren Miete ergibt sich die Höhe der Zusatzförderung. Die Stadt Heidelberg prüft bei Einzug sowie alle zwei Jahre die Berechtigung und die individuelle Förderhöhe. Bezugsgrößen sind die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms. Maximal förderfähige Wohnungsgrößen sind die Vorgaben der Stadt aus dem Wohnungsentwicklungsprogramm.

### Soziale Mischung

Die Wohnungen haben kompakte Grundrisse. Vorgesehen sind auch spezielle Grundrisse für Alleinerziehende. Der Anteil barrierefrei zugänglicher und nutzbarer Wohnungen wird über den gesetzlichen Vorgaben liegen.

Um eine nachhaltige soziale Mischung zu erreichen, werden zehn Prozent der Wohnungen zu etwa zehn Prozent unter dem Marktwert an Haushalte verkauft, die die Einkommensgrenzen des Landeswohn-



Städtebaulicher Rahmenplan (Stand: November 2018)

raumförderungsgesetzes einhalten. Die Hälfte aller Wohnungen wird ohne Bindungen angeboten. Die ersten Wohnhäuser auf dem freien Markt sollen Ende 2021 fertiggestellt werden, die ersten geförderten Mietwohnungen Ende 2022.

Das Hospital wird ein Quartier für die Mitte der Gesellschaft, in dem alle ihren Platz finden – Menschen ebenso wie gemeinsinnstiftende Einrichtungen. Hier werden Miet- und Eigentumswohnungen für junges Wohnen, junge Familien, Mehrgenerationenwohnen und Senioren geschaffen. Gleichzeitig soll es möglich sein, hier zu arbeiten. Weitere Angebote sind das Wohnheim des Collegium Academicum, das Montessori-Zentrum mit Kindertagesstätte, Grund- und Gemeinschaftsschule und eine Einrichtung der Lebenshilfe Heidelberg.

### Energetisches Konzept

Im Sinn der Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg setzt die GGH beim Hospital auf eine klimafreundliche Versorgung. Dabei ist die Leitgröße vorrangig die CO<sub>2</sub>-Emission und nicht allein der Heizwärmebedarf. Durch ein Maßnahmenbündel bei Gebäude, Energieversorgung und Verkehr/Mobilität werden auf Quartiersebene mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden, als durch die bloße Errichtung von Gebäuden im Passivhausstandard möglich wäre.



Visualisierung aus dem städtebaulichen Wettbewerb 2014

möglich in einzelnen Tiefgaragen an den Rändern sowie in einer Hochgarage. Für den Weg zwischen Garage und Haustür wird es Angebote wie Lastenräder oder Bollerwagen geben. Car- und Bike-Sharing-Angebote mit E-Mobilität sind ebenfalls geplant. Im Quartier gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,7 Autos pro Haushalt. Dies entspricht dem benachbarten Hasenleiser, wo der tatsächliche Stellplatzschlüssel bei 0,68 Autos pro Haushalt liegt.

### Städtebauliche Ziele

Auch der Anspruch an architektonische Vielfalt und Qualität ist hoch. Zur Identitätsstiftung werden Bestandsgebäude in die Entwicklung einbezogen und durch Neubauten ergänzt. Wesentlich sind auch die großzügigen Grün- und Freiräume, die zu Verknüpfungs- und Anziehungspunkten für das Stadtviertel werden sollen. Im Hospital werden das gemeinschaftliche Miteinander und die Interaktion mit den Bewohnern im Stadtteil gefördert.

### Impressum

#### Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Bergheimer Str. 109  
69115 Heidelberg

06221 5305-0  
info@ggh-heidelberg.de  
www.ggh-heidelberg.de

**Geschäftsführer:** P. Bresinski  
**Redaktion:** I. Siebert

**GGH**  
Wohnen in bester Gesellschaft