



SOZIAL- UND QUARTIERSKONZEPT

04.03.2025

Vorbemerkung

Mit dem 14 Nothelfer Quartier soll ein modernes, vielfältiges und urbanes Wohnquartier entstehen. Im Fokus der Planung steht dabei eine vielfältige Durchmischung von verschiedenen Wohnformen im stimmigen Generationen- und Nutzungsmix. Dazu zählen kleine bis große Einheiten für Junge bis Senioren-Nutzer samt Familien in allen Einkommenschichten. Der Vorhabenträger vermarktete in der Vergangenheit Wohneinheiten intensiv an Investoren. Dadurch wird der Mietmarkt entlastet. Parallel wird Eigennutzern die Möglichkeit zum Erwerb von zwischenzeitlich raren Wohnungen offeriert. Die Quartiersbelebung wird durch arrondierende Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie einer dreizügigen Kindertagesstätte geschaffen werden. Das Sozial- und Quartierskonzept basiert auf den folgenden Bausteinen:

1. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

1.1 Mietkonditionen

Mindestens 20 % der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) über alle Baufelder gerechnet ist für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten. Die Verteilung kann frei im Quartier erfolgen, dabei wird Baufeld 4 intensiver einkommensschwachen Haushalten gewidmet.

1.2 Vorschlagsrecht

Die Stadt erhält für Wohnungen, die dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ zugeordnet sind (sog. „Bündniswohnungen“), ein Vorschlagsrecht, sofern es sich um konventionelles Wohnen ohne Betreiber handelt.

1.3 Mietobergrenze

Die zulässige Mietobergrenze für diesen Wohnflächenanteil beträgt 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete analog den Grundsätzen des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum. Der Vorhabenträger erklärt sich in seinem Sozialkonzept jedoch bewusst dazu bereit, eine Absenkung der zulässigen Mietobergrenze von mindestens 20 % vorzunehmen. Zu- und Abschläge (z.B. Ausstattungskriterien oder Lage) der Nettomiete gemäß den Grundsätzen für das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum i.d. Fassung vom 13. Dezember 2016 einschließlich der zugehörigen Anwendungsvorschriften i.d. Fassung vom 09. Januar 2020 können vorgenommen werden.



2. Durchmischung

Ein breit gefächelter Wohnungsgrößenmix soll das Wohnen unterschiedlichsten Nutzern in jeglichen Lebensphasen ermöglichen. Die Bandbreite reicht von kompakten 1-Zimmerapartments, über Maisonettewohnungen bis hin zu 4-Zimmerwohnungen. Die Differenzierung in jeweils kompakte und großzügigere Varianten eines entsprechenden Wohnungstypen fächert die Möglichkeiten weiter feingliedrig auf. Hieraus ergibt sich ein Wohnungsgrößenmix (in % der Anzahl Wohneinheiten) von ca.:

- 20 – 30 % 1-Zimmerapartment
- 25 – 35 % 2-Zimmerwohnung
- 30 – 40 % 3-Zimmerwohnung
- 10 – 20 % 4-Zimmerwohnung

3. Betreutes Wohnen

Für Senioren und betreuungsbedürftige Personen aller Altersklassen und Familienkonstellationen werden ergänzend betreute Wohnungen und Wohngemeinschaften für z.B. körperlich und/oder geistig beeinträchtigte Personen errichtet. Das Gemeinschaftsangebot reicht von gemeinsamen Aufenthaltsräumen, Mittagstischangeboten, ambulanten Pflegedienstleistungen, bis hin zu Tagespflegeplätzen nach Konzept der entsprechenden Betreiber.

4. Kindertagesstätte

Eine Kindertagesstätte in Baufeld 4 bietet Raum für eine Krippengruppe à 10 Kinder sowie zwei Ü3-Gruppen à jeweils 20 Kinder. Nach Krippengruppe und Ü3-Gruppe getrennte Schlafräume, mehrere Räume für verschiedene Aktivitäten sowie ein durch natürliches Grün umsäumter Außenbereich bieten den Kindern vor Ort eine hohe Qualität.

Die Krippengruppe samt Küche als Anlieferungsküche wird im 1. OG verortet, die beiden Ü3-Gruppen befinden sich im EG. Der Vorhabenträger wird die weitere Raumplanung gemäß den Richtlinien des KVJS im Zuge der Einreichung des Bauantrags konkretisieren. Die Vorgaben des von der Stadt benannten Kita-Träger werden dabei im Rahmen der Richtlinie des KVJS berücksichtigt.

5. Treffpunkte

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude schafft mehrere Quartiersplätze sowie einen zentralen Platz in Baufeld 3. Diese fördern die Interaktion und den gesellschaftlichen Austausch der Bewohner. Ein integratives Wegekonzept schafft Verbindungen zwischen den einzelnen Quartiersplätzen sowie dem Park und damit fließende Übergänge. Siehe hierzu auch gesondert Freiflächen- und Wegekonzept.