

Eingabe an den Planungsausschuss

Hamburg, den 14.11.2020

Verbesserung der Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren in Wandsbek

Die vorgesehenen Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Rahlstedt 137 und 138 nimmt der BSB zum Anlass für diese Eingabe. Sie gliedert sich in drei Teile:

- A. **Vorbemerkungen zur Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren im Bezirk Wandsbek**
- B. **Vorschläge zum Aufstellungsbeschluss Nordlandweg (137) und Nordlandweg/Zellerstrasse (138) und zu der damit zu verknüpfenden Quartiersentwicklung**
- C. **Vorschläge für eine zukünftige Quartiersentwicklung in Meiendorf**

A. Vorbemerkungen zur Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren im Bezirk Wandsbek

A 1. Das vorhandene Angebot an seniorengerechten Wohnungen in Rahlstedt und im gesamten Bezirk Wandsbek deutlich erhöhen

Im Stadtteil Rahlstedt wurden 2019 insgesamt 409 Wohnungen erstellt (57 Ein- und Zweiraumwohnungen und 352 Wohnungen mit drei und mehr Räumen), 51 der 409 erstellten WE wurden öffentlich gefördert (1. Förderweg). Durch den Neubau der Seniorenwohnanlage Nordlandweg reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand um ca. 180 Wohneinheiten.

Durch die Zunahme armutsgefährdeter älteren Menschen (weniger als 60 % des äquivalenzgewichteten Nettoeinkommens) sieht der BSB WA für diesen Personenkreis einen wachsenden Bedarf an barrierefreien Wohnformen mit unterschiedlich ausgeprägten ambulanten Unterstützungsmöglichkeiten. Zitat Aufstellungsbeschluss: „Der Sozialraum Meiendorf ist mit Stand Juni 2020 im Vergleich zum Bezirk Wandsbek sowie zur Gesamtstadt durch einen erhöhten Anteil an 65-jährigen und älteren Personen geprägt.“ Die ambulanten Pflegedienste in Hamburg haben Mitte Dezember 2019 gut 22 400 Personen betreut. Das sind 18 Prozent mehr als bei der letzten Erhebung zwei Jahre zuvor, so das Statistikamt Nord.

Der Bezirksseniorenbeirat fordert die Wohnungswirtschaft, die politisch Verantwortlichen und die Verwaltung auf, durch geeignete Maßnahmen das Angebot seniorengerechter Wohnungen, insbesondere von preiswerten Wohnungen, schnellstmöglich erheblich zu erhöhen.

A 2. Mietpreisbindung – Belegungsrecht - Ausnahmeregelungen

Öffentlich geförderte Sozialwohnungen (erster Förderweg). unterliegen u.a. Auflagen für das Belegungsrecht und einer Mietpreisbindung. Diese Auflagen können differieren. Vermieterseitig werden im Interesse einer ausgewogeneren Sozialstruktur Ausnahmen von den Bindungen gewünscht.

Der BSB empfiehlt, generell die Bindungsfristen und Mietpreisbindung im sozialen Wohnungsbau im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner mit langen Laufzeiten (mindestens 30 Jahre) zu gestalten. Auswirkungen der Bindungsfristen sind den Mietern gegenüber stets transparent zu machen.

A 3. Schaffung von „Barrierefreiheit“ bei allen betroffenen Wohnungen im Bezirk Wandsbek.

Das Wohn- und Qualitätshilfegesetz schreibt seit 2012 die Herrichtung von barrierefreien Wohnungen vor. (DIN 18040). Nach dem geltenden Baurecht sollen die bestehenden Seniorenwohnanlagen 2022 barrierefrei umgebaut sein.

Eine große Anzahl von Wohnungseigentümern von Wohnungen speziell für Senioren oder für Menschen mit Behinderungen haben die 10-jährige Übergangsfrist zur Anpassung ihrer Wohnung an die neuen gesetzlichen Vorschriften untätig verstreichen lassen. Sie spekulieren, insbesondere auch vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels, auf eine weitere Duldung des bald ungesetzlichen Zustands vieler dieser Wohnungen.

Der BSB fordert die Erfassung sämtlicher noch nicht an diese gesetzlichen Vorschriften angepassten Wohnungen im Bezirk Wandsbek und die unverzügliche Einleitung geeigneter Schritte, um die schnellstmögliche Umsetzung der Anforderungen des Wohn- und Qualitätshilfegesetzes zu gewährleisten. Weitere Fristverlängerungen sollen in der Regel nicht gewährt bzw. stets mit angemessenen, jährlichen Ausgleichs- /Strafzahlungen verbunden werden.

B. Konkrete Stellungnahme und Forderungen des BSB zu den Bebauungsplanvorhaben Rahlstedt 137 und 138

B 1. Seniorenzentrum Nordlandweg/Zellerstrasse

Das Seniorenzentrum Nordlandweg in Hamburg-Meiendorf ist eine Servicewohnanlage mit Mietwohnungen für Menschen ab 60 Jahre. Die Anlage wurde Anfang der 70er Jahre gebaut.

Die Wohnungen gehören zu den Servicewohnanlagen (§ 2 Absatz 2 HmbWBG). Sie unterliegen gesetzlichen Bestimmungen bei der Belegung. In ihrer Selbstdarstellung wirbt die SAGA (Stand Dezember 2018) mit folgenden Mietbeispielen:

1-Zimmer-Wohnung ca. 30 qm, ca. 380 Euro, 2-Zimmer-Wohnung ca. 45 qm, ca. 540 Euro* inkl. Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) und Betreuungszuschlag.

Kaution: 2,5 Nettokaltmieten

Der BSB schlägt vor, das gesamte vorhandene Angebot seniorenbezogener Wohn- und Betreuungsformen. (Servicewohnanlagen, Wohngemeinschaften,

Wohnassistentengemeinschaften, Wohneinrichtungen, Gasteinrichtungen und Ambulante Dienste) hinsichtlich der Bedarfe differenziert zu betrachten und hinsichtlich des dringenden Bedarfs an zusätzlichen Servicewohnungen zu bewerten. Sofern an dieser Stelle weniger Servicewohnungen als bisher vorhanden neu errichtet werden, so ist anzustreben, dies durch die verbindliche planerische Ausweisung solcher Wohnungen in anderen Neu- und Umbauvorhaben in Rahlstedt bzw. im gesamten Bezirk Wandsbek auszugleichen.

B 2. Barrierefreiheit

Das Wohn- und Qualitätsförderungsgesetz schreibt die Herrichtung von barrierefreien Wohnungen vor. (DIN 18040) Ausnahmen sind zulässig.

Der Begriff „Barrierefreies Bauen“ umfasst Anforderungen an die äußere Erschließung auf dem Grundstück und die innere Erschließung im Gebäude bis zur Wohnungseingangstür, sowie die Anforderungen an die Wohnung selbst (erforderliche Bewegungsflächen, Tür- und Flurbreiten sowie barrierefreie Sanitärobjekte),

Verschiedentlich wird, z.B. aus Kostengründen, der Bau von weniger aufwendigen barrierearmen, barrierereduzierten oder behindertenfreundlichen Wohnungen gefordert.

Der BSB schlägt vor, Gebäude, Wohnungen und Wohnumfeld der Seniorenwohnanlage barrierefrei im Sinne der DIN 18040 auszuführen.

B 3. Anhörungsverfahren – Bebauungsplanung

Der Neubau der Seniorenwohnanlage soll auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Mit ihm wird neues Baurecht auf der Grundlage der Interessen des Bauträgers geschaffen. Dabei ist es gängige Praxis, dass die Verwaltung im Vorwege Eckpunkte des „Vorhabens“ festlegt, ob und wie gebaut werden soll. Spätere Anregungen und Vorschläge scheitern dann an diesen Vorgaben.

Der BSB schlägt vor, die Bürgerbeteiligung in Form einer allen Interessierten offenstehenden, begleitenden Planungswerkstatt durchzuführen.-Der BSB schlägt weiterhin vor, dass in diesem Rahmen auch abweichende Alternativen zu der bisherigen Planung ausgearbeitet und ergebnisoffen diskutiert werden können.

B 4. Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten

Nach der derzeitigen Planung reduziert sich künftig das Angebot an günstigen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren mit einer Wohnberechtigung im Sozialen Wohnungsbau um ca. 180 Wohneinheiten. Die geplante Geschossigkeit der Hofhäuser variiert innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen und bewegt sich zwischen drei und fünf Vollgeschossen.

Der BSB WA fordert zu prüfen, ob durch geeignete Änderungen des derzeitigen Planungskonzeptes der Verlust an Wohneinheiten verhindert und zumindest deutlich reduziert werden kann. Die Inanspruchnahme von Grünflächen sollte behutsam erwogen werden. Eine moderate Erhöhung der Geschosse hält der BSB ebenfalls für prüfenswert.

B 5. Mietpreisbindung – Belegungsrecht – Ausnahmeregelungen

Öffentlich geförderte Sozialwohnungen (erster Förderweg). unterliegen u.a. Auflagen für das Belegungsrecht und einer Mietpreisbindung.

Für die Seniorenwohnungen im B-Plan Rahlstedt 138 empfiehlt der BSB Bindungsfristen und Mietpreisbindung im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner mit möglichst langen Laufzeiten zu gestalten.

B 6. Betreuungs- und Dienstleistungsangebot, alt - neu

Die Bewohner der Servicewohnanlage können bisher auf ein Betreuungs- und Dienstleistungsangebot zugreifen. Hierzu gehört auch ein großer Gemeinschaftsraum, der für zahlreiche Veranstaltungen, z.B. Seniorentreff, genutzt wird.

Der BSB schlägt vor, das vorhandene Betreuungs- und Dienstleistungsangebot zu verstetigen und möglichst noch auszubauen. In allen Wohnungen ist der Betrieb von zeitgemäßen Notrufsystemen zu ermöglichen.

B 7. Soziales Beratungsangebot

Menschen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen bestreiten können, haben Anspruch auf Sozialleistungen.

Der BSB regt an, im Vorfeld einer Umzugsentscheidung den Bewohnern der Wohnanlage Nordlandweg/Zellerstraße Sprechstunden durch die Bezirkliche Seniorenberatung vor Ort anzubieten. Hierauf ist in geeigneter Weise aufmerksam zu machen. Die Unterstützung des Hausbeirates ist zu suchen.

B 8. Laubengänge und Balkone

Die derzeitige Seniorenwohnanlage ist durch eine witterungsunabhängige Verbindung aller Wohnungen gekennzeichnet. Die derzeitige Neubauplanung sieht räumlich getrennte einzelne Baukörper vor. Viele Bewohner fordern die Schaffung witterungsunabhängiger Verbindungen zwischen den Gebäuden. Die könnte z.B. durch Laubengänge erreicht werden.

Ausreichend große Balkone tragen gerade auch bei älteren Menschen erheblich zum Wohlbefinden bei.

Der BSB empfiehlt den Bau von geeigneten Laubengängen und den Bau von möglichst großen Balkonen.

B 9. Etagenbezogene Gemeinschaftsräume

In der Praxis haben Gemeinschaftsräume auf den einzelnen Stockwerken die Wohnqualität wesentlich verbessert. Die Bewohnerinnen und Bewohner treffen sich dort in wohnlicher Atmosphäre zu gemeinsamem Essen und Geselligkeit.

Der BSB schlägt vor, die Gemeinschaftsräume etagenbezogenen in einer Größe von ca. 50 m² einzurichten und auch mit einem WLAN-Zugang auszustatten.

B 10. Termin der Baufertigstellung

Nach dem geltenden Baurecht sollen die Seniorenwohnanlagen 2022 barrierefrei umgebaut sein. Das Bezirksamt berichtet von einer bereits erteilten Ausnahmegenehmigung für eine Fristverlängerung.

Der BSB WA schlägt vor, alle Möglichkeiten zu nutzen, um den Bau der Wohnanlage frühestmöglich zu realisieren.

B 11. Kfz-Stellplätze - Abstellflächen

Bei den neu erstellten Wohnungen handelt es sich überwiegend um Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements für z.T. hochbetagte Senioren. Ein Faktor von 0,2 Stellplätzen/WE sollte bei ausdrücklich definierten Seniorenwohnungen ausreichend sein. Die Fremdnutzung der Tiefgaragenstellplätze beeinträchtigt das Sicherheitsempfinden der Bewohner. Die Baukosten für Kfz-Stellplätze im Keller verteuern den Wohnungsbau.

Der BSB WA empfiehlt die Zahl der Tiefgaragenstellplätze an den voraussichtlichen Bedarf besser anzupassen. Abstellflächen für Fahrräder, Rollatoren und Rollstühle, mit und ohne elektrischer Aufladestation, sind in ausreichendem Umfang einzuplanen. Ausreichend große Abstellräume zu jeder Wohnung sind vorzusehen.

B 12. „Einengung“ vorhandener Grünzüge

Im Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Rahlstedt 138 wird darauf hingewiesen „Um (...) den vorhandenen Grünzug baulich nicht zu sehr einzuengen, sind an dieser Stelle noch Anpassungen im Städtebau erforderlich.“

Der BSB empfiehlt hier eine gedankliche Umkehr. Der Erhalt eines Grünzugs hat an dieser Stelle für den BSB nicht den gleichen Stellenwert wie der Bau von dringend benötigten Seniorenwohnungen.

B 13. Umzüge der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Herstellung der neuen Wohnanlage erfolgt auf dem derzeitigen Grundstück. Damit sind Umzüge auf dem Gelände unvermeidbar.

Der BSB WA fordert das Baugeschehen so zu planen, dass die Umzüge auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Mehrfache Umzüge sind unbedingt zu vermeiden. Bei den einzelnen Schritten ist eine größtmögliche Transparenz zu gewährleisten.

c. Vorschläge für eine zukünftige Quartiersentwicklung in Meiendorf

C 1.1 Quartiersansatz

Ein „Quartiersansatz“ beim Neubau der Seniorenwohnanlage erreicht, dass ältere Menschen im nachbarschaftlichen Umfeld soziale Kontakte pflegen können, es bedarfsgerechte Wohn- und Dienstleistungsangebote gibt sowie entsprechende Beratung und Begleitung wohnortnah und/oder aufsuchend angeboten werden.

Die Sicherstellung einer medizinischen und pflegerischen Versorgung im häuslichen Umfeld ermöglicht es, die letzte Lebensphase in vertrauter Umgebung zu verbringen. Die Ziele hamburgischer Seniorenpolitik „das soziale Miteinander (soll) gefördert werden, um gesellschaftliche Teilhabe bis ins hohe Alter zu ermöglichen.“ werden hierdurch realisiert.

Aus einer konzeptionellen Verknüpfung der Bebauungspläne Rahlstedt 137 und 138 mit der vorhandenen Bebauung und weiteren Neubauvorhaben (z.B. EKZ Spitzbergenweg) können sich unter Quartiersaspekten Synergieeffekte ergeben.

Der Senat beabsichtigt Maßnahmen zu fördern, die zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf dienen. Sie sollen insbesondere Großsiedlungen und Quartieren mit großen Wohnbeständen der SAGA zugutekommen. (Drucksache 22/1916, vom 27. 10. 2020 - Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft).

Der BSB WA schlägt unter Einbeziehung von vorbildlichen Beispielen vor, den Quartiersansatz im Zuge der Umsetzung der Bebauungspläne Rahlstedt 137 und 138 weiter zu entwickeln. Geeignete weitere Quartiere in der Umgebung sollen in ein solches Konzept eingebunden werden.

Der BSB WA schlägt vor, zu prüfen wie die Quartiersentwicklung im Zuge der B-Plan Realisierung von Rahlstedt 137 und 138 von dem Stadtentwicklungsfonds „Lebendige Quartiere“ profitieren kann.

C 1.2 Generationenübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen

Lt. Aufstellungsbeschluss ist der Bau von 310 Wohneinheiten als Seniorenwohnungen und 100 bis 135 Wohneinheiten als Familienwohnungen geplant.

Generationenübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen schaffen. Begegnungsräume für Engagement und vielfältige Netzwerke im Quartier. (Multifunktionalität der Raumkonzepte.)

Der BSB WA empfiehlt, mit Blick auf den generationenübergreifenden Charakter der Bebauung, entsprechende Gemeinschaftseinrichtungen zu schaffen.

C 1.3 Einrichtung eines Nachbarschaftstreff/Quartiersbüro

In einem Nachbarschaftstreff können sich Nachbarn kennenlernen, Kontakte knüpfen, sich austauschen und gemeinsam feiern. Er dient als Ort der bezirklichen Offenen Seniorenarbeit (Seniorentreff und -gruppe). Im Quartiersbüro stehen zu den unterschiedlichsten Themen erfahrene Ansprechpartner zur Verfügung. Die Angebote im Nachbarschaftstreff/Quartiersbüro stehen allen Bewohnern des umliegenden Wohnviertels offen.

Der BSB schlägt vor, einen Nachbarschaftstreff/Quartiersbüro einzurichten.