Neue Wohnangebote für inklusive Quartiere

Strategien und Projekte aus Hamburg

Fachtagung Inklusion und Vielfalt im Wohnen
13.11.2018 in Weimar

Dr. Tobias Behrens
STATTBAU HAMBURG GmbH

STATTBAU HAMBURG

Themen:

- Vorstellung STATTBAU
- Hamburg: Wachsen mit Weitsicht
- Strategien und Instrumente der Stadt
- Grundstücksvergaben nach Konzeptqualität
- Teil der Strategie: Gemeinschaftliches Wohnen
- Zahlen und Herausforderungen zum demografischen Wandel

STATTBAU HAMBURG

Vorstellung STATTBAU HAMBURG GmbH

wurde 1985 gegründet

hat drei Gesellschafter Mieter helfen Mietern e.V., Autonome Jugendwerkstätten e.V. und Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG

wird seit 1987 von der FHH institutionell gefördert, um als intermediärer Träger besonders in Sanierungs- oder anderen Stadtentwicklungsgebieten wohnungs- und sozialpolitische Themen zu verbinden

Kerngeschäft: Entwickeln, Begleiten und Betreuen von Wohnprojekten im genossenschaftlichen oder individuellen Eigentum

STATTBAU HAMBURG

Vorstellung STATTBAU

berät Politik und Verwaltung bei der Weiterentwicklung der Förderprogramme

macht Öffentlichkeitsarbeit zum Thema:

- Wohnprojekte - Tage (alle 2 Jahre, 2018 die 13. WPTs),
- Zeitschrift „Freihaus“ (1 x mal im Jahr), **Nr. 23 aktuell**
- kostenlose Beratung (1 x im Monat),
- Internet-Auftritt

leistet Hilfestellung bei Organisationsentwicklung und Trägergründung
(18 der 31 neuen Genossenschaften ab 1987 in HH wurden von STATTBAU unterstützt
4 Neugründungen in SH: Dampfziegel und Maro Temm in Kiel, Haus an den Auen in Bad Bramstedt, saTThus in Husum)

Beteiligt sich an Forschungsvorhaben und Quartiersentwicklungen

Bietet Architektenleistungen an (Energiepässe, Gebäudechecks, Qualitätssicherung im energetischen Bauen, etc)

STATTBAU HAMBURG

Vorstellung STATTBAU HAMBURG GmbH

Entwickelt, begleitet und betreut nicht nur Wohnprojekte sondern auch:

- Jugendhilfeeinrichtungen
- Kindergärten
- Stadtteilkultureinrichtungen
- Hospize
- Community Center
- Mietertreffpunkte
- Themenimmobilien (z.B. Zentrum für Kreative Ökonomie)
- besondere Wohnformen für behinderte, psychisch Kranke oder obdachlose Menschen

Betreibt die **Koordinierungsstellen für Wohnpflegegemeinschaften**
(spez. für demenziell erkrankte Menschen)

und die **Fachstelle für bürgerschaftliches Engagement in Pflegeeinrichtungen**
beides im Auftrag der Hamburger Gesundheitsbehörde

Geschäftsbesorgung für die Schlüsselbund eG

STATTBAU HAMBURG

Ausgangsthese:
Inklusive Wohnangebot und Quartiere können nur entstehen durch ein Zusammenspiel verschiedener Politikfelder

- Städtische Grundstücksvergabepolitik
- Wohnungsbauförderungspolitik
- Stadtentwicklungspolitik

STATTBAU HAMBURG

Von der „Wachsenden Stadt“ zum „Wachsen mit Weitsicht“

- Hamburg erlebt seit vielen Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs
- Dies wird auch für den nächsten Jahre so weitergehen
- WP 2010 : 6.000 neue Wohnungen pro Jahr
- WP 2015 : 10.000 neue Wohnungen pro Jahr
- davon ca. 3.ooo geförderte Wohnungen
- Drittelmix (= gefördert / frei finanziert / Eigentum)
- Bereitstellung neuer Wohnungsbauflächen mit zwei Konzepten:
  - Mehr Stadt in der Stadt
  - Mehr Stadt an neuen Orten

Hamburgs Bevölkerungszahl wächst einer Prognose zufolge bis 2035 um rund 162.000 Einwohner auf fast zwei Millionen Menschen. Das geht aus einer Studie **des** Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) hervor. Mit dem Zugewinn in der Höhe einer kleineren Großstadt hat Hamburg damit das zweitgrößte Bevölkerungswachstum aller Bundesländer. (HA vom 3.10.2017)

STATTBAU HAMBURG

Strategien und Instrumente

- 2009 und 2011 Wohnungsbauentwicklungspläne des Senats
- ab 2011 jährliche bezirkliche Wohnungsbaupläne
- Bündnis für das Wohnen 2011 und 2016
- Vertrag für Hamburg zwischen den Bezirken und dem Senat
- Grundstücksvergaben nach Konzeptqualität
- Gründung eigener Stadtentwicklungsgesellschaften
  - Hafencity GmbH
  - IBA Hamburg GmbH
  - IPEG (IBA Hamburg Projektentwicklungsgesellschaft GmbH&Co KG – für Oberbillwerder)

- Ausdifferenzierung der Förderprogramme
- starker Ausbau der Neubautätigkeit der SAGA

STATTBAU HAMBURG

Grundstücksvergaben nach Konzeptqualität

- Ausschreibungen mit Vorrang der Konzeptqualität

  - Grundstücksveräußerungsverfahren der Stadt:
    - Preis: 30 % (300 Punkte)
    - Konzept: 70 % (700 Punkte)
    - Vergabekriterien:

      Wohnungspolitik (bis 280 Punkte)

      (öffentliche Förderung, Familien- & Seniorenfreundlichkeit, Integrationsleistungen, besondere Angebote)

      Städtebau (bis 280 Punkte)

      Energie (bis 140 Punkte)
    - **mindestens 30%** geförderte Wohnungen auf städtischen Flächen

STATTBAU HAMBURG

Teil dieser Strategie: gemeinschaftliches Wohnen

- Hamburg hat seit über 30 Jahren Erfahrungen mit dem gemeinschaftlichen Wohnen

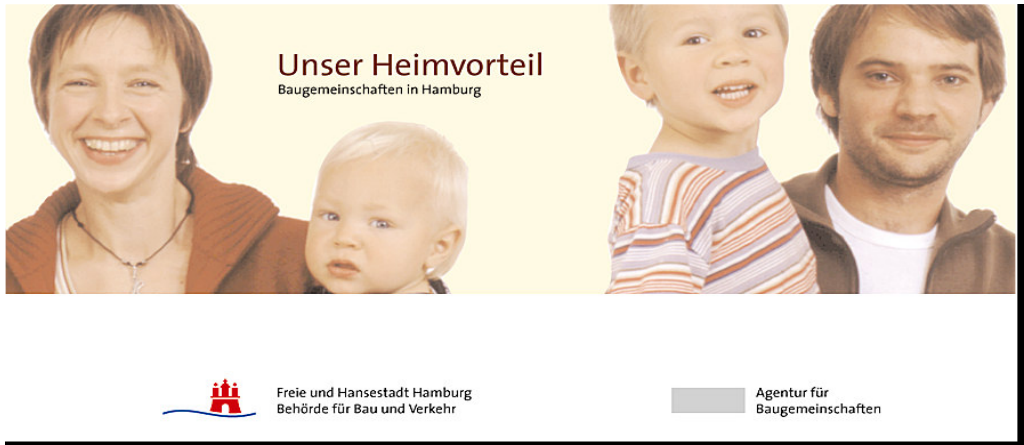
- ab den 80er Jahren: Alternatives Baubetreuungsprogramm ABB (Instandsetzung vom Wohngebäuden in innerstädtischen Sanierungsgebieten mit umfangreicher Selbsthilfe

- seit Anfang der 2000er Jahre: regelhaftes Förderprogramm im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

- eigene Abteilung in der Baubehörde: Agentur für Baugemeinschaften

- seit 1987 Förderung von zwei Baubetreuern (STATTBAU + Lawaetz Stiftung)

STATTBAU HAMBURG



Förderung:
Von der Einzelfallförderung zum Regelprogramm

Gemeinschaftliches Wohnen

- Ziel: ca. 20% aller für den Wohnungsbau von der FHH bereit gestellten Wohnungsbauflächen für Baugemeinschaften reserviert

- Integration von sozialen Projekten wurde schon immer für Baugemeinschaftsgrundstücke gefordert

- Beispiel Oberbillwerder: 20% aller Grundstücke für Baugemeinschaften

- *„ Da sich Baugemeinschaften erfahrungsgemäß in hohem Maße nachbarschaftlich engagieren und auf die Entwicklung kleinteiliger Milieus positiven Einfluss nehmen, wird quer zu den unterschiedlichen Finanzierungsformen ein Baugemeinschaftsanteil von bis zu 20% des gesamten Wohnungsbaus angestrebt.“ (Auslobungstext für den wettbewerblichen Dialog für OBW, Seite 55)*

STATTBAU HAMBURG

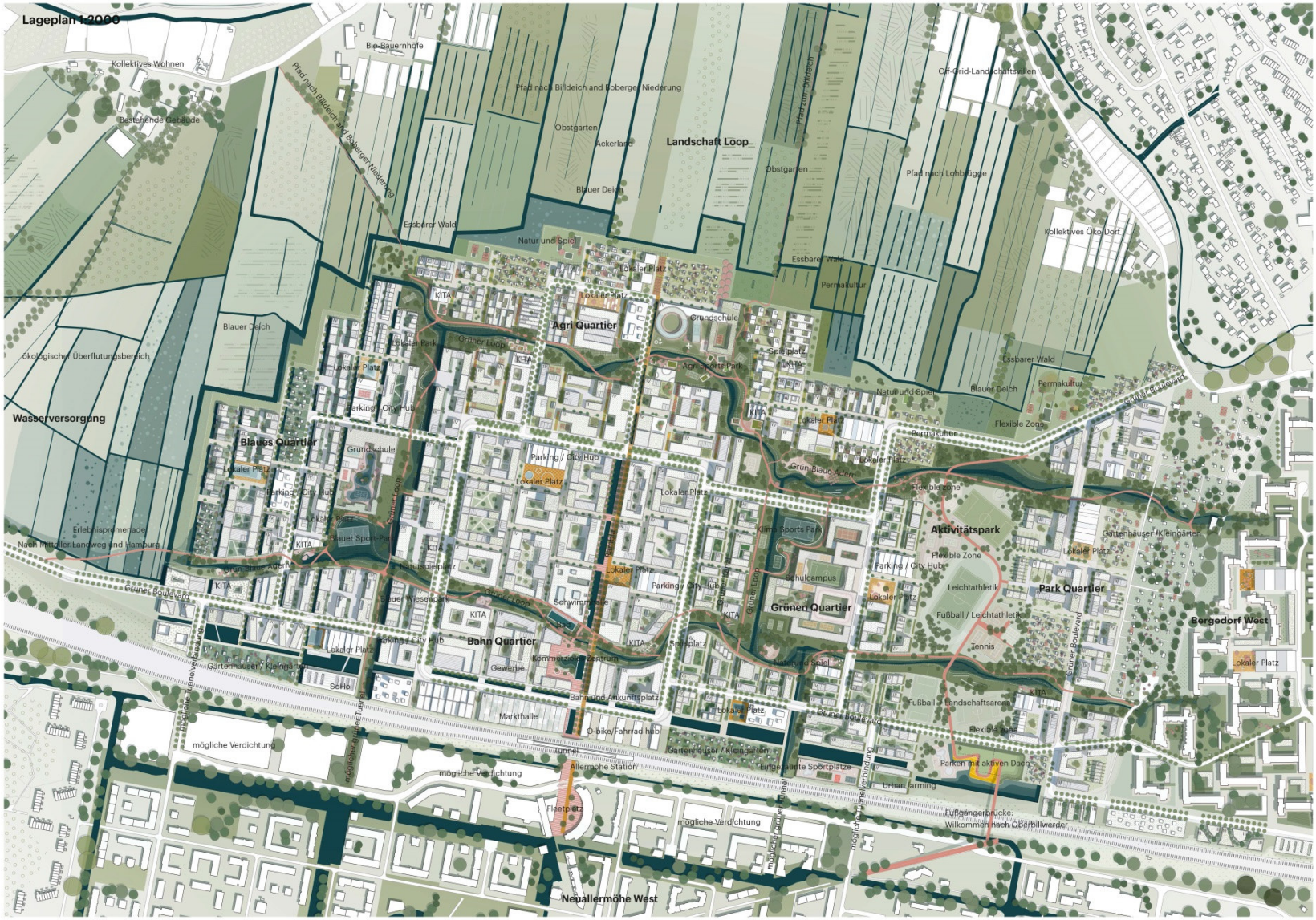
Entwicklung eines neuen Stadtteils Oberbillwerder

Leitidee: „active city“ mit besonderen Angeboten für Sport, Bewegung und Ernährung

- Schaffung von ca. 7.500 neuen Wohnungen und
- Schaffung von ca. 7.500 Arbeitsplätzen auf ca. 120 ha
- Auch hier 20 % Baugemeinschaften, d.h. ca. 1.500 Wohnungen

STATTBAU HAMBURG

Siegerentwurf von ADEPT für Oberbillwerder



STATTBAU HAMBURG

Wohnungsbauförderungspolitik

- Hamburg hat seit Jahrzehnten eine aktive Wohnungsbau – Förderungspolitik

- Wohnungsmarkt geprägt durch starke Genossenschaften und großes städtischen Wohnungsunternehmen (SAGA) – besitzen ca. 30% aller Wohnungen in HH

- Trotzdem steigen Mieten und Grundstückpreise dramatisch

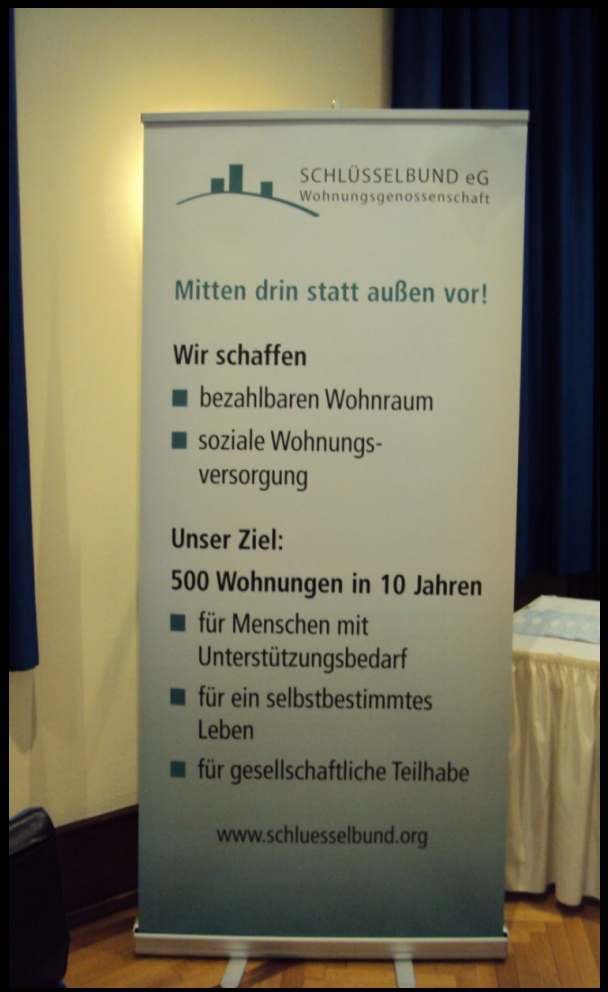
- Ausdifferenzierung der Förderprogramme (Servicewohnungen, Besondere Wohnformen, Vordringlich Wohnungsuchende, Eigenkapitalersatzprogramme, …)

- Schlüsselbund eG als soziale Wohnungsbaugenossenschaft

STATTBAU HAMBURG

Beispiel:

SCHLÜSSELBUND eG
Wohnungsgenossenschaft



Die Grundidee:

Viele soziale Träger gründen eine Genossenschaft, die Wohnungen baut und diese an Klienten der Träger vermietet. Die Träger beteiligen sich an der eG mit einem Grundbeitrag (ca. 2.500,-- € für den Aufbau der eG)

Die sozialen Träger, die Klienten für die Wohnungen vorschlagen dürfen, müssen weitere Anteile zeichnen, damit die eG das geforderte Eigengeld im Rahmen der Finanzierung eines Bauvorhabens einbringen kann. (Mieter erhalten 500,--€/qm als zinsloses Darlehen zur Zeichnung von Anteilen)

Träger schließen Betreuungsverhältnisse mit den Klienten ab. Die eG macht die Mietverträge.

Wenn ein Klient den Betreuungsvertrag kündigt, bleibt der Mietvertrag bestehen!!!

,

STATTBAU HAMBURG

SCHLÜSSELBUND eG
Wohnungsgenossenschaft

	Name Organisation
1	alsterdorf assistenz ost gGmbH
2	alsterdorf assistenz west gGmbH
3	Das Rauhe Haus
4	Der Begleiter e.V.
5	Der Hafen-VpH Harburg e.V.
6	Die Fähre e.V.
7	Hamburger Fürsorgeverein von 1948 e.V.
8	Gemeindepsychiatrische Dienste Hamburg-Nordost GmbH
9	Gemeindepsychiatrisches Zentrum Eimsbüttel GmbH
10	Johann-Wilhelm-Rautenberg-Gesellschaft e.V.
11	Jugend hilft Jugend e.V.
12	Hölderlin e.V.
13	Leben mit Behinderung Sozialeinrichtungen gemeinnützige GmbH
14	Lebenshilfe Landesverband Hamburg e.V.
15	Nussknacker e.V.
16	Op de Wisch e.V.
17	Pape 2 e.V.
18	Psychosozialer Trägerverein Eppendorf/Eimsbüttel e.V.
19	Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll
20	Verein integratives Wohnen e.V.
21	HPL Therapiehilfe Häuser-Projekte-Lebenshilfe gGmbH.
22	Vereinigung Integration und Assistenz e.V. (Via e.V.)
23	Arbeiter Samariter Bund, Landesverband Hamburg e.V.
24	Martha Stiftung
25	Kirchengemeindeverband Rahlstedt
26	gHWV - Gemeinnützige Hamburgische Wohnungs- und Vermietungsgesellschaft
27	Frau Eggert
28	Herr Schnitzler
29	Herr Coym
30	Herr Langhoff
31	Herr Martin

,

Mitglieder 2018:

26 juristische Personen

Träger aus den Bereichen:

Eingliederungshilfe

Behindertenhilfe

Haftentlassenenhilfe

Jugendhilfe

5 Einzelmitglieder

STATTBAU HAMBURG

Beispiel Hartwig Hesse Quartier

- Bestehende Service Wohnanlagen aus den 50 er Jahren (70 Wohnungen) nicht mehr zeitgemäß, keine Barrierefreiheit, schlechte Bausubstanz, unzureichender Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz
- Grundidee: Erneuern durch Ersetzen

Entwicklung des Hesse Quartiers, bestehend aus

- 120 Service Wohnungen Wohnpflegegemeinschaft für 10 Personen
- Baugemeinschaft für 15 Familien
- 4 Wohnungen für ehemals Obdachlose Menschen
- KITA mit 25 Plätzen
- Verwaltungsräume für die Stiftung und den Pflegedienst
- großer Gemeinschaftsraum 120 qm
- Gewerberäume (Cafe und Fußpflege)

Beispiel Hartwig Hesse Quartier

•j

STATTBAU HAMBURG

Zur demographischen Entwicklung in Hamburg

Zahlen für Hamburg

Im Jahr **2030** wird **fast jeder dritte Hamburger 60** Jahre und älter sein.
Unter ihnen werden insbesondere auch mehr Seniorinnen und Senioren mit **Migrationshintergrund** und auch **ältere Menschen mit Behinderungen** sein.

Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren wird schneller ansteigen, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird von 4,9 % im Jahr 2010 auf 6,5 % im Jahr 2025 zunehmen.

Demographie-Konzept Hamburg 2013

Zahlen für Hamburg

2013 sind in Hamburg gut **52.100 Menschen pflegebedürftig** im Sinne der Pflegeversicherung.

36.000 (69 %) von ihnen wurden zu Hause betreut (knapp 20.500 von Angehörigen und gut 15.600 von ambulanten Diensten)
In vollstationärer Pflege befanden sich 16.000 (31%) Menschen.

Dazu ist von etwa 60.000 Menschen auszugehen, die einen Hilfebedarf unterhalb der Pflegebedürftigkeit aufweisen.

Statistisches Amt für Hamburg 11.12.2014

Wohnwünsche:
Individualität, Selbständigkeit und Selbstbestimmung

So lange wie möglich zu Hause bleiben

Die Mehrheit der Menschen möchte dort alt werden,
wo sie seit Jahren und Jahrzehnten wohnt,
selbst dann, wenn Betreuung und Pflege nötig werden.
Der Erhalt gewachsener Beziehungen, der Bezug zu vertrauten Institutionen fördert die Integration in die Gesellschaft und beugt sozialer Isolation im Alter vor.

- Kleinräumige Wohn- und Versorgungsangebote
- Haushaltsnahe Dienstleistungen
- Bezahlbare Mieten
- (soziale) Infrastruktur
- Tragfähige Nachbarschaften

Soziodemographische Herausforderungen

Zunehmende Lebenserwartung
Zunahme der Einzelhaushalte
Differenzierung der Lebensstile
Abnahme familiärer Unterstützung
Brüchige Erwerbsbiographien
Zunahme von Menschen mit besonderen Wohnbedarfen
Armut im Alter
Mangel an Pflegepersonal

Hamburger Grundlagen

Mehr- Älter- Vielfältiger Demographie-Konzept Hamburg 2030
Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (2014)

Leben im Quartier bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit
Erklärung Bündnis für das Wohnen in Hamburg (2015)

Rahmenplanung zur pflegerischen Versorgungsstruktur bis 2020
Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (2015)

Richtlinie zur Förderung kleinräumiger, quartiersorientierter Wohnformen für pflegebedürftige Menschen
Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (2016)

Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften
7. Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland (2016)

„Darauf kommt es an: Gute Rahmenbedingungen für Wohnen, Leben und Pflege im Quartier
Der Bezugspunkt für eine moderne, generationenfreundliche Stadtpolitik ist das Quartier. Bauen und Stadtentwicklung sind Schlüsselthemen für die Gestaltung des demografischen Wandels. Eine eingetretene Pflegebedürftigkeit darf kein zwingender Grund sein, in ein Heim umziehen zu müssen. Bei einer optimierten Versorgungsstruktur können Lebensqualität erhalten und der Verbleib im Quartier ermöglicht werden“
(Erklärung des Bündnis für das Wohnen 2/2015)

Stadtentwicklungspolitik

• Seit Jahrzehnten betreibt HH eine aktive Stadtentwicklungspolitik in Bestandquartieren
• Bundesprogramme Städtebauförderung, soziale Stadt etc
• aber auch viele eigene Hamburger Programmansätze (z.B. Armutsbekämpfungsprogramm Ende der 90 er Jahre
• aktuell RISE Programm (Rahmenprogramm zur integrierten Stadtentwicklungspolitik)

Aber auch andere Maßnahmen in neuen Gebieten und beim Flächenrecycling:
• IBA
• Oberbillwerder
• Esso Häuser / Planbude

STATTBAU HAMBURG

Parkquartier Friedrichsberg (Fertigstellung 2008)
Mischung verschiedener Eigentumsformen- keine sozialen Verpflichtungen

10 WE für Menschen mit Behinderungen

Mietwohnungen eG

Eigentum

Eigentum

Mietwohnungen eG

Eigentum

Mietwohnungen eG

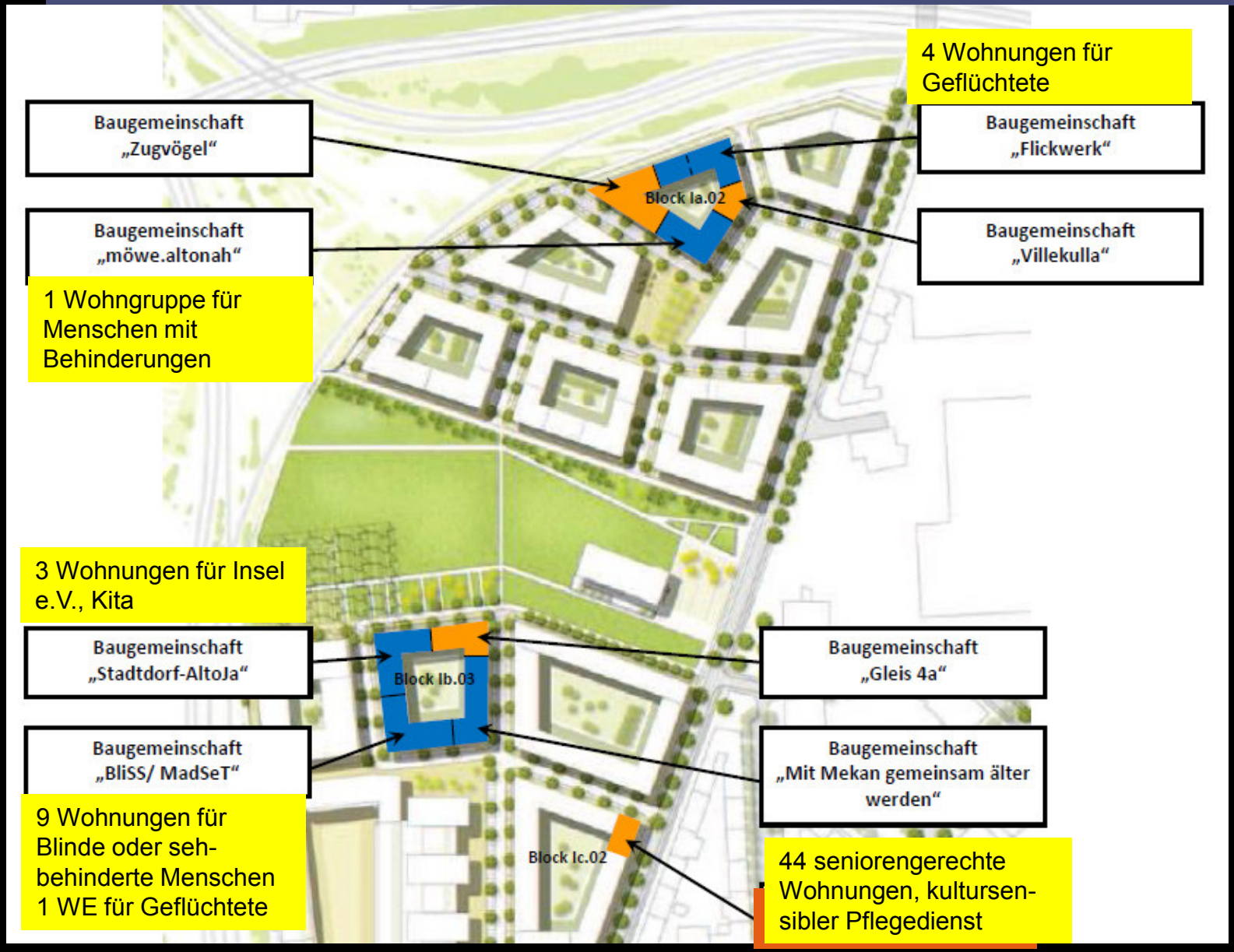
Eigentum

Eigentum +
Mietwohnungen eG

Eigentum

STATTBAU HAMBURG

Neue Mitte Altona / ehemaliger Bahnhof (Fertigstellung 2020)
2 von 11 Baufeldern für Wohnprojekte



Herausforderungen

bestehen darin, die Ideen und Konzepte des inklusiven Wohnens mit den Herausforderungen des demografischen Wandels und der wachsenden Stadt verbinden.

Die FHH hat das Heft des Handelns in der Hand, d.h.

- sie hat Grundstücke oder kauft neue dazu
- sie entwickelt Grundstücke bzw. Quartiere
- sie schafft Baurecht
- und sie kann die Grundstücke nach Konzeptqualität vergeben und kann die Kriterien dazu selbst definieren

STATTBAU HAMBURG

- Regelmäßige Dispositionsrunden in der Baubehörde zur Festlegung der Nutzungen der Grundstücke unter Beteiligung der Fachbehörden

- Koordinationsstelle von STATTBAU für Wohnpflegegemeinschaften
- Div. Wohnungsbauförderprogramme
- Stadtteilentwicklungsprogramme, die ergänzend auch das Thema Inklusion unterstützen können
- sowie verschiedenen Förderungen der Fachbehörden, insbesondere der Gesundheits- und Sozialbehörde

STATTBAU HAMBURG

jjj

Grundlagen für die Schaffung von inklusiven Wohnanalgen und Quartieren sind geschaffen.
Die Umsetzung passiert allerdings nicht automatisch
Sie muss von allen Akteuren regelmäßig eingefordert werden

STATTBAU HAMBURG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

STATTBAU
HAMBURG