

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 24. August 2022 „Gut wohnen im Alter: Weitere seniorengerechte Wohnformen in Hamburg schaffen“ (Drucksache 22/8942)

I.

Anlass

Die Bürgerschaft hat am 24. August 2022 mit der Drucksache 22/8942 „Gut wohnen im Alter: Weitere seniorengerechte Wohnformen in Hamburg schaffen“ das folgende Ersuchen an den Senat beschlossen:

„Der Senat wird ersucht,

1. gemeinsam mit den Bezirken, den Stadtentwicklungsgesellschaften und dem Bündnis für das Wohnen ein geeignetes Verfahren zu prüfen, wie regelhaft bei Neubauvorhaben sowohl in bestehenden Quartieren als auch in neuen Stadtentwicklungsgebieten unter Einbeziehung des jeweiligen Quartiersumfeldes sichergestellt werden kann, dass
 - a. im Zuge von Konzeptvergaben ein Mindestanteil von 20 Prozent für Senior:innenwohnungen (60 plus) etabliert werden kann;
 - b. in geeigneter Weise ein signifikanter Anteil von Senior:innenwohnungen (60 plus) in städtebaulichen Verträgen verankert werden kann;
2. im Rahmen einer Nachverdichtung in einem bestehenden Quartier unter Berücksichtigung bestehender Modellprojekte ein Modellvorhaben im Sinne des Antrags mit einem gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und in Kooperation mit Unternehmen beziehungsweise Organisationen aus dem Bereich Betreuung, Pflege und Wohnraum für pflege- und assistenzbedürftige Personen durchzuführen;
3. im Rahmen der Entwicklung neuer Stadtquartiere bestehende Projekte im Sinne des Antrags mit einem gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und in Kooperation mit Unternehmen beziehungsweise Organisationen aus dem Bereich Betreuung, Pflege und Wohnraum für pflege- und assistenzbedürftige Personen auszuwerten und weiterzuentwickeln;
4. bei den Modellvorhaben unter 2. und 3. in geeigneter Weise auch das Wohnumfeld im Sinne der inklusiven Stadtentwicklung mit in die Planungen und Umsetzungen des Projekts einzubeziehen, um ein diskriminierungs- und barrierefreies Umfeld zu entwickeln oder im Rahmen einer Auswertung bestehender Projekte das Umfeld auf Diskriminierungs- und Barrierefreiheit zu überprüfen;
5. bei den Modellvorhaben unter 2. und 3. neue Wohnformen (zum Beispiel Co-Housing, Co-Living, Gemeinschaftswohnformen oder auch Verbindungen mit anderen sozialen Einrichtungen wie beispielsweise Kindertagesstätten) in die Um-

setzung einzubeziehen oder bei bereits laufenden oder geplanten Projekten einzubeziehen;

6. der Bürgerschaft zu 1. und 2. bis zum 31. März 2023 und den Punkten 3. bis 5. bis zum 30. Juni 2024 zu berichten.“

II.

Stellungnahme

Gliederung

1. Hintergrund
2. Instrumente zur Umsetzung von Senior:innenwohnungen
 - 2.1 Konzeptausschreibungen
 - 2.2 Städtebauliche Verträge
3. Machbarkeitsstudie Wohnen bleiben im Quartier
4. Kooperationsprojekte bei Nachverdichtungen und in neuen Stadtquartieren
 - 4.1 Projekt Grenzbachviertel
 - 4.2 Pilotprojekt in Oberbillwerder
5. Stellungnahme der Senatskordinatorin für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen
6. Auswirkungen auf den Haushalt
7. Petition

1. Hintergrund

Im Jahr 2022 lebten ca. 445.000 über 60-Jährige in Hamburg. Laut der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung (Quelle: Statistikamt Nord, 2023) wird ein Anstieg dieser Altersgruppe bis 2030 auf ca. 493.000 und bis 2040 auf ca. 525.000 prognostiziert. Die Altersgruppe der über 65-jährigen in Hamburg wird im Zeitraum 2022 bis 2040 von rund 327.000 auf rund 411.000 Einwohner:innen ansteigen. Eine genaue Quantifizierung der Nachfrage oder sogar des tatsächlichen Bedarfs nach barrierefreien Senior:innenwohnungen¹⁾ für Hamburg lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Im Rahmen der Beantwortung des Ersuchens wird die Begrifflichkeit „Senior:innenwohnungen“ verwendet, die allerdings nicht einheitlich definiert ist und verschiedentlich barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen²⁾ beschreibt. Aus quartiersbezogener Perspektive umfassen Senior:innenwohnungen nicht ausschließlich barrierefreien Wohnraum oder ein barrierefreies Wohnumfeld, sondern auch unterschiedliche Formen altersgerechter Angebote, wie Wohnangebote mit Betreuung, Nachbarschaftsräume, Wohn-Pflege-Gemeinschaften und die ambulante Tagespflege. Diese Angebote verhindern, dass verstärkt Haushalte mit niedrigen Einkommen in die vollstatio-

näre Pflege wechseln müssen, weil die Voraussetzungen für die ambulante Pflege in ihren Wohnungen nicht gegeben sind. Darüber hinaus werden auch eine gut zu erreichende Nahversorgung sowie Angebote der Gesundheitsversorgung und niedrigschwellige Anlaufstellen für Beratung benötigt.

Diesem ganzheitlichen Ansatz folgend setzt der Senat eine altersgerechte Quartiersentwicklung, im Sinne der Strategie „Wohnen bleiben im Quartier“, bereits mit vielfältigen Angeboten um. Hierzu zählen neben der Schaffung von barrierefreiem und barriere reduziertem Wohnraum auch der Ansatz „Lebendige Nachbarschaften“ (LeNa), generationsübergreifende Wohn- und Baugeinschaften und Mehrgenerationenhäuser (oder Senior:innenprojekte), Servicewohnanlagen (betreutes Wohnen) sowie Senioren- und Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

Die Zuwächse an barrierefreien bzw. barriere reduzierten Wohnungen werden im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau auf unterschiedliche Weise beeinflusst. Die Entwicklung bei den freifinanzierten Wohnungen wird dadurch gestützt, dass durch die in der Hamburgischen Bauordnung verankerten Regelungen kontinuierlich neue barrierefreie Wohnungen bei jedem Bauvorhaben mit mehr als vier Wohnungen im gesamten Stadtgebiet entstehen.

Die Entwicklung bei den öffentlich geförderten Wohnungen ist besonders positiv hervorzuheben, da bereits seit 2015 über die Hamburgische Wohnraumförderung Sozialwohnungen in allen Förderwegen in der Regel zumindest mit barriere reduzierter Grundausstattung gebaut werden. Infolgedessen werden insgesamt aktuell rund 85 % der geförderten Mietwohnungen (Quelle: IFB) barrierefrei oder barriere reduziert ausgestattet. Vor dem Hintergrund des seit 2011 stark gestiegenen öffentlich geförderten Mietwohnungsneubaus sind auch die absoluten Zahlen der barrierefrei oder barriere reduziert ausgestatteten Wohnungen in diesem Zeitraum signifikant angestiegen. Derzeit befinden sich ca. 12.000 (Quelle:

¹⁾ In der vorliegenden Drucksache wird gemäß der im Ersuchen verwendeten Bezeichnung „Senior:innen“ eine genderneutrale Formulierung mittels Gender-Doppelpunkt gewählt.

²⁾ Barrierefrei ist gleichbedeutend mit einer Ausstattung nach DIN 18040-2, für die zwei Varianten gelten: barrierefrei und rollstuhlgerecht barrierefrei. Auf diese Differenzierung wird im Folgenden verzichtet, da alle barrierefreien Wohnungen mit Einschränkungen auch rollstuhlgeeignet sind. Barrierearm ist ein Synonym für barriere reduziert bzw. behindertenfreundlich. Dabei handelt es sich nicht um den nach gesetzlich vorgeschriebenen Kriterien festgelegten DIN-18040-2-Standard, aber dennoch um an die DIN angelehnte Wohnstandards sowie eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen.

IFB) geförderte barrierefreie Wohneinheiten in einer speziellen Bindung für Menschen ab einem Alter von 60 Jahren oder Menschen mit Behinderung. Hinzu kommen ca. 15.000 (Quelle: IFB) geförderte Wohneinheiten mit der barriere-reduzierten Grundausstattung für Menschen ab einem Alter von 60 Jahren oder Menschen mit Behinderung.

2. Instrumente zur Umsetzung von Senior:innenwohnungen

Das Petitum 1 aufnehmend wurde geprüft, inwieweit die Umsetzung von Senior:innenwohnungen regelhaft bei Neubauvorhaben sowohl in bestehenden Quartieren als auch in neuen Stadtentwicklungsgebieten unter Einbeziehung des jeweiligen Quartiersumfeldes sichergestellt werden kann.

2.1 Konzeptausschreibungen

Die Vergabe städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wird bereits seit 2011 nach Konzeptqualität durchgeführt (vgl. Drucksache 19/2995). Sowohl der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) als auch die städtischen Gesellschaften, wie die IBA Hamburg GmbH und die HafenCity Hamburg GmbH, führen Konzeptausschreibungen durch. Auf diese Weise können Grundstücke gezielt unter Berücksichtigung entsprechender wohnungspolitischer, städtebaulicher und energetischer Vorgaben entsprechend der jeweils regionalen Bedarfe entwickelt werden. Das inhaltliche Konzept wird dabei mit 70 % (700 Punkte) bewertet, der Kaufpreis mit 30 % (300 Punkte). Dabei wird die Konzeptqualität insbesondere auch nach wohnungspolitischen Kriterien beurteilt. Vorhabens- und quartiersbezogen kann ihre Gewichtung individuell angepasst werden.

Petitum 1a. des Ersuchens entsprechend wird bei Konzeptvergaben städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau seit 2018 die Schaffung senior:innengerechten Wohnraums über drei unterschiedliche wohnungspolitische Bausteine in den Bewertungskriterien berücksichtigt:

- Barrierefreiheit³⁾ (höherer Anteil barrierefreier Wohnungen als nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vorgegeben): Aus dem Katalog der zur Verfügung stehenden Bausteine der Bewertungskriterien für den freifinanzierten Wohnungsbau wird häufig das Kriterium Barrierefreiheit gewählt und in die Gebote aufgenommen. Dementsprechend ist die Bereitschaft, mehr als die in der Bauordnung vorgegebene Anzahl an Wohnungen

eines Geschosses barrierefrei erreichbar zu realisieren, hoch. Auch die Bereitschaft, einzelne uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen zu integrieren, ist vorhanden.

- Besondere Zielgruppen: Die Schaffung von Wohnraum für eine besondere Zielgruppe mit Betreuungskonzept etc. steht als Baustein sowohl für den geförderten als auch frei finanzierten Wohnungsbau zur Verfügung.
- Besondere Angebote: Bei allen Konzeptausschreibungen nutzen die Bietenden häufig die Möglichkeit der besonderen Angebote, unter welche auch Angebote zugunsten bestimmter Bewohner:innengruppen wie Senior:innen fallen. Dabei machen sie einerseits Angebote, die sie im Rahmen ihres besonderen Portfolios für ihre Mieter:innen ohnehin machen, entwickeln andererseits aber auch neue Ideen.

Mit der Neuausrichtung der Konzeptausschreibungen haben sich die beteiligten Behörden verpflichtet, die Vorgaben und Anforderungen in Konzeptvergaben zielgerichtet zu reduzieren, um einer Überfrachtung der Ausschreibungen entgegenzuwirken (vgl. Bündnis für das Wohnen 21. Legislatur). Die Reduzierung der Bausteine soll jedoch nicht dazu führen, dass die Pflichtvorgaben erhöht werden, was durch die Vorgabe eines Mindestanteils senior:innengerechter Wohnungen der Fall wäre.

Konzeptausschreibungen haben sich als flexibles Instrument bewährt, das bedarfsgerecht und entsprechend den Anforderungen des Quartiers angepasst werden kann. Die Schaffung senior:innengerechten Wohnraums kann über die o.g. Bausteine eingefordert werden. Eine pauschale Festlegung auf 20% Mindestanteil an Senior:innenwohnungen in Konzeptausschreibungen widerspricht allerdings der Grundkonzeption des Instruments. Im Einzelfall muss die Angebotslage auf Quartiersebene betrachtet werden, um zu prüfen, ob gegebenenfalls ein größerer Anteil von senior:innengerechtem Wohnraum erforderlich ist.

Die IBA Hamburg GmbH führt vor Vermarktungsstart jeweils eine Bedarfsanalyse in Bezug auf die soziale Infrastruktur und Sonderwohnformen durch. Dieses erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den bezirklichen Dienststellen, die das bestehende Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen innerhalb des jeweiligen Gebiets ermitteln. Daraus werden quantitative Bedarfe

³⁾ Der im Rahmen von Konzeptausschreibungen regelmäßig geforderte Anteil von Sozialwohnungen ist wie oben geschildert grundsätzlich barriere-reduziert oder barrierefrei.

abgeleitet, die die IBA Hamburg GmbH im Rahmen der Konzeptausschreibungen umsetzt. Dabei handelt es nicht nur um Senior:innenwohnungen, sondern auch um seniorengerechte Infrastruktur, die ein lebenslanges Wohnen im Quartier unterstützt.

Zur Umsetzung von Wohnungen mit Angeboten für Senior:innen können in Einzelfällen in bestimmten Lagen auch Pflichtvorgaben in Konzeptausschreibungen verankert werden. Beispielsweise kann die Vorgabe von Konzeptbausteinen im Sinne der Strategie „Wohnen bleiben im Quartier“ innerhalb eines Versorgungsclusters in großen Stadtentwicklungsgebieten über ein zwingendes Kriterium bei den wohnungspolitischen Kriterien erfolgen (vgl. Kapitel 4.2).

2.2 Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge nach §11 Baugesetzbuch (BauGB) können insbesondere der Durchführung und Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen nach dem BauGB dienen und werden geschlossen, wenn für ein Vorhaben neues Planrecht oder eine Abweichung vom geltenden Planrecht erforderlich ist. Die Umsetzung eines Anteils seniorengerechter Wohnungen kann in vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren oder Bebauungsplanverfahren mit Planungsbegünstigten in Hamburg fallweise über entsprechende Vereinbarungen in Durchführungs- bzw. städtebaulichen Verträgen vereinbart werden bzw. erfolgt bereits anlassbezogen.

So gelingt es entsprechend Petitem 1b. des Ersuchens in städtebaulichen Verträgen einen angemessenen Anteil derartiger Wohnungen festzuschreiben. Im Rahmen der Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen werden bereits heute fallweise Vereinbarungen zu barrierefreien und barrierearmen Wohnungen mit den Vorhabenträgern bzw. Planungsbegünstigten getroffen. Diese finden grundsätzlich projektspezifisch statt und verfolgen das Ziel, einen angemessenen Anteil derartiger Wohnungen zu realisieren. Die jeweiligen Vorhaben bringen grundsätzlich unterschiedliche Voraussetzungen mit, sodass eine gewisse Flexibilität in der Festlegung einer bestimmten Quote für derartige Wohnungen sinnvoll ist.

Beispielhaft lässt sich dies an den ausgehandelten Vereinbarungen zum Bebauungsplan Bergedorf 111 (Projekt Brookdeichhöfe) nachvollziehen. In diesem Fall wurde der in der IFB-Förderrichtlinie definierte Standard der barrierereduzierten Grundausstattung vertraglich auch für den frei finanzierten Wohnungsbau festgeschrieben. Im Zuge der Verhandlungen zum städtebaulichen

Vertrag zum Bebauungsplan Bergedorf 111 wurden u.a. folgende Punkte vereinbart, die sich grundsätzlich auch auf vergleichbare Situationen übertragen lassen (vereinfachte Darstellung):

- Die Investoren verpflichten sich, auf ihren Baufeldern mindestens 50% aller Wohnungen mit einer barrierereduzierten Grundausstattung gemäß den Anforderungen der Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern der Hamburgischen Investitions- und Förderbank zu errichten. Die zu errichtenden barrierefreien Wohnungen sind in den 50% enthalten.
- Die Investoren verpflichten sich, auf ihren Baufeldern jeweils mindestens eine Wohnung mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzung nach DIN 18040-2R zu errichten.
- Zusätzlich zu den Anforderungen von §52 Absatz 1 HBauO sind je Gebäude mit mehr als einem Wohngeschoss zwei weitere barrierefreie Wohnungen zu errichten. Im Bauantragsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Handlungsleitend bei diesen Verhandlungen ist der Grundsatz, dass die Forderungen angemessen sein müssen.

Mit der Verankerung eines angemessenen Anteils von barrierefreien oder barrierereduzierten Wohnungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu Bebauungsplänen gibt es ein bewährtes und gut funktionierendes Verfahren, welches weiterhin angewendet werden soll.

3. Machbarkeitsstudie Wohnen bleiben im Quartier

Der Senat hat über die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Initiative „Wohnen bleiben im Quartier“ und der Ausweitung von Angeboten für ein möglichst langes Wohnen in der gewohnten Umgebung eine Machbarkeitsstudie beauftragt und damit auch die Intention des Petitem 2 und 3 des Bürgerschaftlichen Ersuchens aufgenommen. Ziel war unter anderem die Ermittlung und Prüfung bereits bestehender Angebote und Projekte in Hamburg, die das lebenslange Wohnen im Quartier durch geeignete Angebote ermöglichen und insbesondere Senior:innen auch bei Pflegebedürftigkeit durch Kooperation von Wohnungsanbietern und Pflegedienstleistern unterstützen. Beispielhaft dafür ist das LeNa-Konzept der SAGA. Des Weiteren war die Durchführung einer systematischen Suche in Hamburg nach geeigneten neuen Standorten zur potenziellen Umsetzung von vergleichbaren Wohnkonzepten dieser Art Teil der Machbarkeitsstudie.

Ergebnisse: Mit den derzeit vier LeNa-Standorten der SAGA gibt es ein zielgenaues Angebot des städtischen Unternehmens, das weiter ausgebaut wird. Darüber hinaus wurden 11 weitere LeNa-ähnliche Angebote und insgesamt 26 Angebote anderer Anbieter in Hamburg erfasst, die der Intention des Ersuchens entsprechen.

Zudem hat das Gutachten sogenannte Fokusräume erfasst, in denen weitere Angebote entstehen können. Gemeinsam sind den Fokusräumen ganz überwiegend eine anknüpfungsfähige (soziale, bauliche, verkehrliche) Infrastruktur sowie eine Zunahme älterer Bevölkerungsschichten und damit einhergehend eine erwartete Zunahme der Zahl pflegebedürftiger Personen, aus der sich grundsätzlich ein Bedarf ableiten lässt. Bestandshaltende Wohnungsunternehmen sind grundsätzlich vorhanden. In einigen dieser 70 Fokusräume bestehen bereits Anknüpfungspunkte oder Planungen für Nachverdichtungen oder neue Stadtquartiere, in denen geeignete Angebote implementiert werden können. Diese Planungen und die weiteren Fokusräume bieten aus gutachterlicher Sicht konkrete stadträumliche Zusammenhänge zur Ausweitung geeigneter Angebote im Sinne des Bürgerschaftlichen Ersuchens. Die umfangreichen Daten und Erkenntnisse werden durch die Bezirksamter ausgewertet und im Rahmen des Forums Quartiere und deren Arbeitsstruktur übergeordnet bearbeitet. Im Zentrum stehen hierbei die vertiefende Planung und Konzipierung von neuen LeNa-ähnlichen Wohnangeboten oder LeNa-Projekten in den gutachterlich ermittelten Fokusräumen nach Umsetzungsstrategien und Prioritätensetzung. Die Bezirksamter haben bereits neue potenzielle Fokusräume benannt und solche identifiziert, die nicht weiter bearbeitet werden sollen. Je nach Fokusraum mit den vorhandenen Strukturen und Bedarfen ergeben sich verschiedentliche Umsetzungsschritte, teilweise gibt es bereits Planungen die gesondert zu überprüfen sind. Das Forum Quartiere wird eine Umsetzungsstrategie zur verstärkten Förderung LeNa- und LeNa-ähnlicher Projekte vorbereiten. Hierfür werden Gelingensbedingungen und Hemmnisse herausgearbeitet und strukturelle Lösungsansätze entwickelt. Die konkrete Umsetzung einzelner Projekte liegt in der Verantwortung der zuständigen Dienststellen.

4. Kooperationsprojekte bei Nachverdichtungen und in neuen Stadtquartieren

Die Weiterentwicklung und Qualifizierung bestehender Ansätze kann das Potenzial bieten, Kooperationsprojekte im Sinne des Antrags im Rahmen neuer Stadtquartiere erfolversprechend

umzusetzen. Als bereits umgesetzte Best-Practice-Beispiele im Bereich Neubau, welche zentrale Kriterien von „Wohnen bleiben im Quartier“ in den vergangenen Jahren auf vielfältigen Durchführungswegen umgesetzt haben, können folgende Einzelprojekte exemplarisch genannt werden:

- Stiftsviertel St. Georg (2018) als Zusammenschluss verschiedener Stiftungen, Genossenschaften und weiterer Akteure (Stiftungsquartier),
- Spanskamp (2019) als Nachverdichtung durch eine Genossenschaft,
- LeNa Kroonhorst (2023) als neuestes von insgesamt vier LeNa-Projekten der SAGA,
- Grenzbachviertel (2024) mit dem Konzept „Servicewohnen im Quartier“.

Auf Grund der Aktualität und des neuartigen Ansatzes wird im nachfolgenden Unterkapitel über das kürzlich umgesetzte Projekt im Grenzbachviertel berichtet (4.1). Als Ausblick schließt sich die Vorstellung der konzeptionellen Zielsetzung eines Pilotvorhabens in Oberbillwerder an, über welches eine Übersetzung der o.g. Best-Practice-Beispiele auf die großen städtischen Entwicklungsgebiete verfolgt werden soll (4.2).

4.1 Projekt Grenzbachviertel

Bezugnehmend auf Petitem 2 bis 5 berichtet der Senat, dass in Barmbek-Nord auf dem Gelände zwischen Steilshooper Straße, Dieselstraße und Schlicksweg (dem sog. Grenzbachviertel) das Projekt „Servicewohnen im Quartier“ u.a. von einer Genossenschaft in Kooperation mit einer Stiftung im Frühjahr 2024 umgesetzt wurde. Das Angebot richtet sich an Menschen ab 60 Jahren und ermöglicht älteren Menschen, dauerhaft im vertrauten Quartier zu leben. Hierfür werden einzelne barrierefreie Mietwohnungen mit zusätzlichen Service-Leistungen kombiniert.

Der Bebauungsplan „Barmbek-Nord 11“ sieht rund 790 Neubauwohnungen in einem 3- bis 5-geschossigen Geschosswohnungsbau vor. Von den knapp 530 Mietwohnungen werden 60% öffentlich gefördert, rund 20% davon sind für Baugemeinschaften vorgesehen. Gemäß den Vorgaben der IFB Hamburg werden mindestens 320 Wohnungen barriere reduziert errichtet. Zusätzlich werden rund 150 Wohnungen (20% von 790 WE) barrierefrei nach §52 Absatz 1 HBauO sein. Im Wohnungsbestand aller vier Baufelder, die in acht Grundstückseinheiten aufgeteilt sind, befinden sich barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2.

Im Rahmen von Konzeptausschreibungen wurden die Grundstückseinheiten an verschiedene Bauherren vergeben, sodass ein durchmisches Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen entsteht. Entsprechend den sozialplanerischen Anforderungen an das neue Quartier wurde bei der Vergabe von zwei Grundstückseinheiten eine höhere Gewichtung des Bausteins der besonderen Konzepte/Angebote bzw. besonderes Wohnprojekt bei den wohnungspolitischen Kriterien eingeführt. Die Angebote wurden auf den Beitrag für die Nachbarschaft, Verbindlichkeit und Realisierbarkeit bewertet. Als zwingendes Kriterium wurde die Integration eines Wohnprojekts mit innovativen betreuten Wohnformen für Senior:innen oder psychisch erkrankte Menschen in Zusammenarbeit mit einem Träger festgelegt.

Ab 2023/24 verfügt eine Stiftung für 42 barrierefreie Mietwohnungen der beiden Kooperationspartner:innen (Genossenschaft und privates Wohnungsunternehmen) über ein Vorschlagsrecht für die Vermietung und bietet „Servicewohnen im Quartier“, auf Grundlage des Servicewohnens nach §2 Absatz 2 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) an. Im Sinne der Öffnung der Servicewohnanlagen leben hier in zwei Wohnanlagen jeweils ältere Menschen, deren Wohnungen zum Servicewohnen gehören, sowie jüngere Menschen und Familien, deren Wohnungen nicht zum Servicewohnen gehören, unter einem Dach. Die Mieter:innen der Wohnungen des Servicewohnens schließen zusätzlich zu ihrem Mietvertrag verpflichtend einen Servicevertrag mit dem Träger ab. Auch für Menschen aus dem Quartier, die nicht in einer der 42 Wohnungen leben, ist es möglich einen Servicevertrag mit dem Träger abzuschließen. Die Grundleistungen im Servicevertrag beinhalten u.a.:

- regelmäßige Sprechzeiten einer Fachkraft für Servicewohnen von mindestens 4 Stunden wöchentlich,
- persönliche Beratung und Vermittlung von Hilfsdiensten,
- Hilfestellung bei Anträgen und behördlichem Schriftwechsel,
- Unterstützung bei der Organisation und Durchführung von Veranstaltungen durch Mieter:innen und Externe,
- Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes,
- Anregung von nachbarschaftlichen Kontakten und Hilfen,
- kleine handwerkliche Hilfen für private Einrichtungsgegenstände in der Wohnung.

Der Pflegedienst der Stiftung wird ebenfalls Räume im Quartier beziehen. Über diesen (oder einen anderen) Pflegedienst können benötigte Unterstützungsleistungen bezogen werden. Die ganztägige Erreichbarkeit im Notfall sowie die Erreichbarkeit in der Nacht wird über einen externen Dienstleister gesichert.

Quartierskoordination:

Ein gutes Miteinander der Generationen, persönliche Kontakte in der Nachbarschaft und das Wissen um professionelle Unterstützungsangebote gelten als zentrale Voraussetzungen dafür, dass Menschen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung, in ihrem Quartier leben können. Dementsprechend erhält der Träger eine Förderung für Quartierskoordination (2 Teilzeitstellen) über die „Richtlinie zur Förderung von kleinräumigen, quartiersorientierten Wohn- und Versorgungsformen“ der Sozialbehörde. Ziel der Quartierskoordination ist es, die Ressourcen im Quartier so zu bündeln, dass Strukturen für ein gutes Miteinander der Generationen und eine gute Nachbarschaft entstehen. Zur Zielerreichung werden folgende Themenschwerpunkte bearbeitet:

- Förderung der Nachbarschaft: Ziel ist es, dass nach Ende der Projektlaufzeit die nachbarschaftlichen Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen und im Quartier durch freiwillig engagierte Nachbar:innen weitestgehend eigenständig fortgeführt werden.
- Aufbau eines Profi-Netzwerks „Selbstbestimmt zuhause leben“: Ziel ist, dass das neu gegründete Netzwerk auch nach Projektende weiterbesteht und gemeinschaftlich dazu beiträgt, dass eigenständige Wohnen in der eigenen Häuslichkeit für Menschen mit Unterstützungsbedarf zu fördern.
- Förderung der Nachbarschaftshilfe: Ziel ist es, innerhalb von zwei Jahren eine Anlaufstelle für Nachbarschaftshilfe zu konzeptionieren und einzurichten, sodass sowohl unentgeltliche und entgeltliche Nachbarschaftshilfe als auch Angebote zur Unterstützung im Alltag nach §45a Absatz 1 und 2 SGB XI bei Anfragen an Hilfebedürftige vermittelt werden können. Zu den Aufgaben der Koordinatorin gehört die Auswahl und Vorbereitung der Nachbarschaftshelfer:innen sowie die Vermittlung von Schulungen (z.B. über die Servicestelle Nachbarschaftshilfe oder die Angehörigenschule).

Die Angebote der nachbarschaftlichen Begegnung und gegenseitigen Unterstützung im Quartier finden in den Gemeinschaftsräumen der beiden neuen Servicewohnanlagen statt.

Durch das Nachbarschaftsprojekt ist unter den neuen Bewohner:innen im Servicewohnen, aber auch mit weiteren Nachbar:innen, schnell ein Wir-Gefühl entstanden. Bereits jetzt wird viel gegenseitige Unterstützung selbstorganisiert und die Bewohner:innen beginnen damit, sich auch selbstständig zu vernetzen.

Diskriminierungs- und barrierefreies Wohnumfeld im Grenzbachviertel:

Ein barrierefreies Umfeld wurde in dem bereits fertiggestellten Neubauvorhaben sowohl auf dem Gelände als auch in den Wohnungen des Servicewohnens geplant und umgesetzt. Das weitere Umfeld des Neubaugebiets ist allerdings ein Bestandsquartier mit schmalen Fußwegen und Schwellen, unebenen Pflasterungen und teilweise längeren Fußwegen zum ÖPNV, sodass die Barrierefreiheit derzeit an der Grenze des Neubaugebiets endet.

Als eine Maßnahme um Barriere- und Diskriminierungsfreiheit zu unterstützen, kann ebenfalls das o.g. Quartiersprojekt gewertet werden. Auf diese Weise kommen Nachbar:innen aller Altersgruppen zusammen, lernen sich kennen, unterstützen sich gegenseitig und planen gemeinsame Unternehmungen. Dadurch können mögliche Vorbehalte und Vorurteile gegenüber älteren oder unterstützungsbedürftigen Menschen bzw. jüngeren Menschen abgebaut werden. Hier können auch Probleme des Alltags z.B. in Bezug auf Barrierefreiheit, besprochen werden. Mit Unterstützung der beiden hauptamtlichen Mitarbeiterinnen konnten bereits Lösungen für Hindernisse gefunden werden.

Neue Wohnformen im Grenzbachviertel:

Im erweiterten Verständnis entspricht das oben beschriebene Servicewohnen im Quartier (in Abgrenzung zum klassischen Servicewohnen in einer Seniorenwohnlage) insgesamt bereits einer für Hamburg neuen Wohnform. Die Umsetzung weiterer neuer Wohnformen (Cluster-Wohnungen und Haus-Pflege-Gemeinschaften) im Grenzbachviertel lässt sich ebenfalls auf die Angebote der Bauherren unter den Bausteinen der besonderen Angebote bzw. besonderes Wohnprojekt in den durchgeführten Konzeptausschreibungen zurückführen.

In dem bereits bezogenen Wohngebäude in der Dieselstraße gehören 12 Wohnungen für je eine oder zwei Personen sowie eine Cluster-Wohnung⁴⁾ für vier Personen zum Servicewohnen. Letztere besteht aus vier Wohneinheiten für je eine Person, jeweils mit einem Wohn- und einem Schlafzimmer, eigenem barrierefreien Duschbad,

Kochzeile und Terrasse mit einer Wohnfläche zwischen 33m² und 39,5m². Hinzu kommen rund 54m² gemeinschaftlich genutzte Flächen, bestehend aus einem Gemeinschaftsraum mit offener Küche, einer Gemeinschaftsterrasse und einem Gäste-WC.

Im Schlicksweg wurde eine Wohnanlage mit 29 Wohneinheiten im Bereich des Servicewohnens fertiggestellt. Eine der Wohnungen, die zum Servicewohnen gehören, ist auch hier eine sog. Cluster-Wohnung für vier Personen ab 60 Jahren mit und ohne Pflegebedarf. Die Individualfläche beträgt rund 20m². Ob sich diese Wohnungen auch für pflegebedürftige Menschen eignen, muss noch erprobt werden. Alle Mieter:innen verfügen neben dem Gemeinschaftsraum über ein Schlafzimmer, ein barrierefreies Duschbad und einen Abstellraum.

Des Weiteren wurde im Schlicksweg eine Haus-Pflege-Gemeinschaft gegründet, die ebenfalls ins Servicewohnen integriert ist. Hierbei handelt es sich um einen Zusammenschluss von acht älteren Menschen mit Pflegebedarf, die jeweils in ihrer eigenen Wohnung (2 Zimmer, 44m² bis 52m²) leben und denen ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung steht. Sie schließen sich zu einer Auftragbergemeinschaft zusammen und verständigen sich, wenn gewünscht, auf die Betreuung und Pflege durch einen gemeinsamen ambulanten Pflegedienst. Die acht baulich beieinander liegenden barrierefreien Wohnungen sind neben dem Gemeinschaftsraum platziert. Die Mieter:innen zahlen wie alle Bewohnenden des Servicewohnens eine Betreuungspauschale und können die Angebote des Servicewohnens mit nutzen.

Neben der freien Wahl eines Pflegedienstes und einer Wohngruppenkoordination können weitere Dienstleistungen gemeinsam beauftragt werden, die die Versorgungssicherheit und ein selbstbestimmtes Altern unterstützen. Durch die gemeinsame Leistungserbringung können Wegezeiten eingespart sowie eine höhere Flexibilität in der Versorgung erreicht werden. Bei den Mitgliedern der Hausgemeinschaft entsteht eine große Autonomie trotz Unterstützungsbedarf, da die Versor-

⁴⁾ Cluster-Wohnungen bieten über den gemeinsamen Flur Zugang zu mindestens einer Gemeinschaftsfläche und einzelnen Appartements für je 1-2 Personen. Diese sind in der Regel mit Bad und kleiner Küchenzeile ausgestattet. Oft handelt es sich um Ein-Zimmer-Appartements, da hinter dem Cluster die Idee steht, die Individualfläche zugunsten einer Gemeinschaftsfläche zu reduzieren. Die Gemeinschaftsflächen sind Teil des Konzepts. Dieses richtet sich an Menschen, die prinzipiell an einem gemeinschaftlichen Zusammenleben interessiert sind. Cluster-Wohnen kann Gemeinschaft fördern und Vereinsamung entgegenwirken. Im Kontrast zu Wohngemeinschaften bieten Cluster-Wohnungen mehr Privatsphäre.

gungsbausteine jederzeit angepasst und verändert werden können. Die komplette Versorgung ist unabhängig vom Mietverhältnis, sodass keine Abhängigkeit zwischen Versorgung und Wohnraum besteht. Ziel ist es auch, durch die direkte Einbindung in das Servicewohnen sowie die gesamte Nachbarschaft Kontakte und Bezüge ins Viertel entstehen zu lassen und zu erhalten.

Fazit:

Das dargelegte Projekt im Grenzbachviertel demonstriert modellhaft einen Durchführungsweg zur qualitativen Weiterentwicklung des Servicewohnens, bei dem das „Servicewohnen im Quartier“ mit herkömmlichen Wohnungen durchmischt und für die gesamte Nachbarschaft verschiedene Angebote geschaffen werden. Es ermöglicht auch älteren Menschen, die (noch) nicht in Servicewohnungen leben, die Beratungsangebote zu nutzen und in eine engagierte Nachbarschaft eingebunden zu sein. Auf diese Weise wird die Öffnung des Servicewohnens in das Quartier erprobt. Zudem wird ein ganzheitlicher Quartiersansatz durch die Kooperation zwischen unterschiedlichen Grundstückseigentümer:innen erreicht, bei dem nicht der Wohnungsbestand einzelner Akteur:innen im Mittelpunkt steht. Ein vergleichbarer Ansatz ist auch im Bestand umsetzbar, sofern barrierefreie Wohnungen im Quartier vorhanden sind und Wohnungsunternehmen eine Kooperation mit einem Betreuungsdienstleister eingehen wollen.

Die für das Vorhaben im Grenzbachviertel beschriebene Berücksichtigung eines barrierefreien Wohnumfelds sowie die Integration neuer Wohnformen wird besonders in den großen Stadtentwicklungsgebieten als sehr sinnvoll eingeschätzt und bereits verfolgt. Hierfür stehen exemplarisch die neuen Quartiere Mitte Altona und das Pergolenviertel.

4.2 Pilotprojekt in Oberbillwerder

Die großen städtischen Entwicklungsgebiete, die in der o.g. Machbarkeitsstudie als Fokusräume für „Wohnen bleiben im Quartier“ identifiziert wurden, befinden sich derzeit in einer Phase der Planrechtschaffung. Frühzeitig wird geprüft, inwieweit dort die Voraussetzungen für ein Kooperationsprojekt im Sinne des Antrags geschaffen werden können.

Bezugnehmend auf die unter Petitem 3 geforderte Weiterentwicklung bestehender Projekte soll eine konkrete Übersetzung bestehender Ansätze der Senatsstrategie „Wohnen bleiben im Quartier“ auf Neubauquartiere mit einem Pilotvor-

haben für Oberbillwerder erprobt werden. Das im Rahmen einer behördenübergreifenden Bedarfsermittlung für inklusive Wohnformen unter Einbindung der Sozial- und Wohnungswirtschaft entwickelte Zielbild sieht eine Einstreuung zielgruppenspezifischer Wohnangebote in jedem der fünf Quartiere in Oberbillwerder vor. Angelehnt an die quartiersorientierten Wohn- und Versorgungskonzepte „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“ und das „Bielefelder Modell“ kann das Vorhaben insofern als Weiterentwicklung bisheriger Ansätze begriffen werden, als dass es als ein Ankermodell für weitere inklusive Versorgungs- und Teilhabeangebote im Quartier dient.

Es ist vorgesehen, dass mit barrierefreien Wohnungen und einem Quartierstreff als zentrale Bausteine Wohnraum für alle Einkommensgruppen in Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und Pflegedienstleistern in quartiersbezogenen Versorgungsclustern bereitgestellt werden soll (bei intergenerational durchmischten Hauseingängen). Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit pflegebedürftiger Menschen im Quartier soll der Pflegedienstleister ein Mieter:innen-Vorschlagsrecht für die Belegung von Wohnungen erhalten, die an Menschen mit Pflegebedarf vermietet werden. Bei der räumlichen Verteilung der Konzeptwohnungen soll eine Verortung in Sichtweite bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartierstreff berücksichtigt werden.

Die Quartierstreffe sollen den Knotenpunkt für nachbarschaftliche Begegnung und abgestimmte wohnraumnahe Versorgungscluster im Quartier bilden (u.a. Pflegeberatung und Aufbau von nachbarschaftlichen Selbsthilfestrukturen). Als Hauptbestandteile des Raumprogramms für die Quartierstreffe sind derzeit barrierefreie Gemeinschaftsflächen und ein Quartiersbüro für die Quartierskoordination vorgesehen. Eine neutrale Adressbildung, überwiegend in den Mobility-Hubs, soll eine zielgruppenübergreifende Aneignung für alle Nachbar:innen im Quartier gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird eine Kooperation mit dem geplanten Quartiersmanagement in Oberbillwerder zur Initiierung und Koordination nachbarschaftlicher Begegnungen und ehrenamtlicher Aktivitäten beabsichtigt.

Das Verfahren in Oberbillwerder bietet das Potential, als ein Modell für die Übertragung der Senatsstrategie in weiteren Quartieren der großen Stadtentwicklungsgebiete auf städtischen Flächen (Wilhelmsburg und Science City Bahrenfeld) zu dienen. Im Falle einer erfolgreichen Umsetzung des Vorhabens, ist der Transfer auf wei-

tere Gebiete mit vergleichbaren Bedarfen hinsichtlich neuer Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen mit deutlichem Quartiersbezug zu prüfen.

5. **Stellungnahme der Senatskordinatorin für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen**

Die Senatskordinatorin für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen begrüßt die im Rahmen der Beantwortung des Ersuchens genannten Projekte. Diese bieten eine gute Grundlage für eine zukünftige Weiterentwicklung von gutem Wohnen im Alter. Behinderungen werden zu 94 Prozent im Laufe des Lebens erworben. So sind etwa 54 Prozent der schwerbehinderten Hörgeschädigten mindestens 65 Jahre alt und 70 Prozent der hochgradig sehbehinderten Menschen sind 65 und älter. 34 Prozent der Betroffenen haben einen Grad der Behinderung von 100. In 85 Prozent der Fälle beruht die Schwerbehinderung auf einer allgemeinen Krankheit (Statistikamt Nord 2021). Vor dem Hintergrund des de-

mografischen Wandels gilt es, einen Qualitätsmaßstab zu bestimmen, der für alle Generationen von Vorteil ist. Es sollte daher zukünftig insbesondere beim Wohnen und in der Stadtplanung darum gehen, bauliche und technische Lösungen im Sinne eines universellen Designs bzw. eines „Designs für alle“ zu entwickeln, von denen jeder in unterschiedlichen Lebensphasen profitieren kann. Ergänzend zur Machbarkeitsstudie sollte eine Datenanalyse durchgeführt werden, welche die zukünftigen Bedarfe der einzelnen Stadtteile ausweist.

6. **Auswirkungen auf den Haushalt**

Durch die vorliegende Drucksache ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt.

7. **Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle die Ausführungen dieser Drucksache zur Kenntnis nehmen.