



2.3 Handlungsfeld Wohnen

Ausgangslage

Mit dem Beschluss des Senats vom 6. Dezember 2005 zur Aufnahme des Entwicklungsraums Billstedt-Horn in das Programm Aktive Stadtteilentwicklung wurde das Thema Wohnen mit einer familienfreundlichen Ausrichtung als Handlungsfeld benannt.

Im Entwicklungsraum findet sich ein vielfältiges und heterogenes Angebot an Wohnraum: vom Wohnen im Grünen mit fast dörflichem Charakter in Einfamilienhäusern oder modernen Doppel- und Reihenhäusern über Wohnungen in einfachen Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre und in attraktiven 1930er-Jahre-Rotklinkergebäuden im Blockrand bis zum Wohnen im 13-stöckigen Punkthochhaus oder in der 50 Meter langen und 17 Geschosse hohen Gebäudescheibe.

In Bezug auf den Handlungsbedarf ergibt sich ein heterogenes Bild: Während es auf der einen Seite kaum Vermietungsprobleme gibt, besteht doch ein vielfach geäußerter Wunsch nach neuen, attraktiven Wohnangeboten. So hat die Arbeitsgruppe Städtebau, Verkehr, Umwelt der Zukunftskonferenz formuliert, dass der Entwicklungsraum innovative Wohnformen und Wohnangebote brauche. Zum einen, um den vorhandenen Bedarf zu decken, zum anderen, um überregionale Aufmerksamkeit und Interesse auf den Entwicklungsraum zu lenken. Das Ziel: Es solle gezeigt werden, dass im Entwicklungsraum nicht nur die bekannten, eher unattraktiven Formen des sozialen Wohnungsbaus existieren.

In Interviews mit fünf in Billstedt-Horn vertretenen Wohnungsbauunternehmen wurde deutlich, dass ihre Kunden bislang nur selten innovativere Wohnformen nachgefragt haben. Die vorhandenen Mieter hätten an einer möglichst langen Wohndauer in der eigenen Wohnung, auch im Alter, Interesse. In Einzelfällen gab es eine Nachfrage nach altersgemischten Wohnprojekten von Einfamilienhausbesitzern.

Über den gesamten Entwicklungsraum sichtbar ist, dass die Eigentümer größere Investitionen vornehmen, um die Gebäude zu sanieren und das Wohnumfeld aufzuwerten. Die größte Sanierungsmaßnahme ist im Sanierungsgebiet Mümmelmannsberg geplant. Insgesamt haben Sanierungen Vorrang in der Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen. Eingriffe in die Gebäude- und/oder Siedlungsstrukturen, d.h. Abbruch oder Teilabbruch, sind eher die Ausnahme. Daraus lässt sich folgern, dass die Eigentümer ihren Wohnungsbestand für marktfähig halten.

Alle Eigentümer berichten von einer geringen Fluktuation, die eher noch weiter absinke. Auch Wohnungsleerstände und Angebotsüberhänge seien in normalem Maße zu verzeichnen. Die Interessenten könnten in der Regel in einem angemessenen Zeitraum mit Wohnraum versorgt werden.

Die Schwachpunkte des Entwicklungsraumes werden nicht in der Qualität des Wohnungsbestandes gesehen, sondern in erster Linie im schlechten Image des Gebietes. Nach den Erfahrungen der Eigentümer besitzt Horn dabei ein besseres Image als Billstedt.



Die Liste der Handlungsempfehlungen der Wohnungsbaunehmen für den weiteren Entwicklungsprozess ist lang und reicht von der Verbesserung des Bildungsangebotes bis zu ergänzenden Freizeitangeboten. Diese Handlungsempfehlungen passen sich nahtlos in die im Arbeitsprozess zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes gewonnenen Einschätzungen ein. Sie sind alle in den entsprechenden Handlungsfeldern vertreten.

Die Wohnungsunternehmen sind aktiv in die aufgebauten Beteiligungsstrukturen im Entwicklungsraum eingebunden. Die Mitarbeit wird am konkretesten sichtbar in den erarbeiteten Handlungskonzepten für die fünf räumlichen Schwerpunktgebiete.

Den demografischen Wandel haben alle Eigentümer im Blick. Alle unterstützen den Wunsch der Mehrheit der Bewohner, solange als möglich in ihren Wohnungen zu bleiben. Die Hochhäuser haben zumindest durch die vorhandenen Fahrstühle dafür eine gute Voraussetzung. Mit einer Reihe von bereits durchgeführten und geplanten konkreten Umbaumaßnahmen wird die Erreichbarkeit der Erdgeschosszonen mit dem Fahrstuhl nachgebessert. In den Zeilenbauten gestaltet sich das Wohnen für gehschwächere Menschen schon schwieriger. Es wurden bisher keine Projekte zur barrierefreien Anpassung dieser Gebäude benannt. Dies ist mit den hohen Kosten für einen nachträglichen Fahrstuhlanbau bzw. -einbau begründbar.

Entwicklungsziele

Für das Handlungsfeld Wohnen werden die von der Arbeitsgruppe Städtebau, Verkehr, Umwelt der Zukunftskonferenz formulierten Ziele in das Entwicklungskonzept übernommen:

Das Leitziel:

Wir erhalten preiswerten Wohnraum und schaffen zeitgemäße Wohnangebote für alle Familienformen.

Teilziele:

Quartiere für alle

- Erhalt preiswerten Wohnraums
- Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Einkommenslagen von Familien
- Mischung unterschiedlicher Miet- und Eigentumsformen (genossenschaftliche und kommunale Wohnungsangebote, Erbpacht- und Eigentümlösungen u.a.)

Vielfältige und innovative Wohnangebote

- Stärkung des Wohnens für Menschen, denen ein gesundes Wohnumfeld und die Naturnähe wichtig sind
- Förderung ökologischer Siedlungsformen
- Erweiterung des Angebotes an familienfreundlichen Wohnformen (Reihen-, Doppel- und ggf. freistehende Einfamilienhäuser)
- Initiierung altersheterogener und -homogener Wohnprojekte (z.B. Jung und Alt, Familien und Singles)
- Förderung der Angebote des betreuten Wohnens für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. für hilfebedürftige Senioren, aber auch für psychisch Kranke und Menschen mit Behinderung)



- Aufbau von Wohngemeinschaften für demenziell Erkrankte
- Umsetzung von spezifischen Aspekten wie barrierefreies oder -armes Bauen (auch im Bestandswohnungsbau)
- Absicherung des Verbleibs der Senioren in ihren Wohnungen (barrierefreier Umbau und Förderung ambulanter Versorgungsstrukturen durch wohnungsnaher Angebote von Beratungs- und Betreuungsleistungen)

Nachhaltigkeit in Wohnungsbau und -sanierung

- Flächenrecycling statt Flächenverbrauch
- Erhalt der typischen Rotklinkerbebauung (Baukultur/Stadtbild)
- keine Verwendung von schadstoffhaltigen Baustoffen
- keine Verwendung von Baustoffen, die mit einer schlechten Gesamtenergiebilanz und umweltbelastend hergestellt werden
- Sanierung der Konstruktion vorrangig vor Schönheits- und Ausstattungsmaßnahmen
- energetische Sanierung als Beitrag zum Klimaschutz (CO₂-Minimierung)

Schlussbemerkung

Für das Handlungsfeld Wohnen bieten sich derzeit keine eigenständigen Projekte an. Projekte zum Umbau zu altersgerechten Gebäuden sind z.B. in den Interventionsschwerpunkten aufgeführt (vgl. Interventionsschwerpunkt III: Projekt-Nr. 5); Projekte zur zeitgemäßen Umgestaltung von einzelnen Quartieren im Handlungsfeld Städtebau (vgl. Handlungsfeld Städtebau, Mobilität und Umwelt: Projekte Nr. 9-12).