

KONZEPT ÜBER DIE SOZIALE, KULTURELLE UND NACHBARSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR

für die IBA-Projektgebiete Wilhelmsburger
Rathausviertel, Elbinselquartier
und Spreehafenviertel
in Hamburg-Wilhelmsburg



IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen



2. Wohnungspolitische Zielsetzungen

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) verknüpft mit der Entwicklung der neuen Quartiere der IBA Hamburg verschiedene wohnungspolitische Ziele, um angemessenen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und der Unterversorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen wurden ergänzende Versorgungsziele definiert. An der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele sollen alle Wohnungsmarktakteurinnen und Wohnungsmarktakteure beteiligt werden. Neben der Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen über geförderten Wohnraum sollen auch die Angebote für Auszubildende und Studierende weiter ausgebaut werden.

Die wohnungspolitischen Ziele der FHH sind in verschiedenen Drucksachen¹, im bezirklichen Wohnungsbauprogramm² und in der Vereinbarung zwischen der FHH und den Verbänden der Wohnungswirtschaft (Bündnis für das Wohnen in Hamburg)³ festgehalten. Darüber hinaus hat sich die FHH mit der Volksinitiative „Neubau-mieten auf städtischem Grund - für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“⁴ auf weitere Ziele verständigt.

Ein Teil des geförderten Wohnungsbaus soll mit einer 100-jährigen Mietpreisbindung (1. Förderweg Plus) vorgesehen werden. Zudem besteht der Drittmix gemäß „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ und „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“.

Daraus hat sich folgende Verteilung der Wohneinheiten für die drei Quartiere in Wilhelmsburg ergeben (siehe Tabelle 2.1).

Wohnungen insgesamt	ca. 4.800	(100 %)
Wohnungen 1. Förderweg Plus	ca. 1.270	(26,4 %)
Wohnungen 1. Förderweg Plus mit WA	ca. 320	(6,6 %)
Wohnungen 1. Förderweg mit WA	ca. 320	(6,7 %)
Wohnungen gefördert (2. und 3. Förderweg)	ca. 750	(15,6 %)
Wohnungen gefördert gesamt	ca. 2.660	(55,3 %)
Wohnungen Miete freifinanziert	ca. 1.070	(22,3 %)
Wohnungen Eigentum	ca. 1.070	(22,3 %)

Tabelle 2.1:
Verteilung der Wohneinheiten in den drei
Projektgebieten Wilhelmsburger Rathausviertel,
Elbinselquartier und Spreehafenviertel

2.3 Wohnungsgrößen

In den Quartieren der IBA Hamburg soll entsprechend der unterschiedlichen Haushaltsgrößen ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen hergestellt werden. Hierbei soll auch einer Unterversorgung bestimmter Haushaltsgrößen im Stadtteil Wilhelmsburg entgegen gewirkt werden. Gleichzeitig sollen die Quartiere entsprechend der Vereinbarung des Bündnisses für das Wohnen auch die Möglichkeit bieten, neue Wohnformen für sich ändernde Lebensentwürfe zu realisieren.

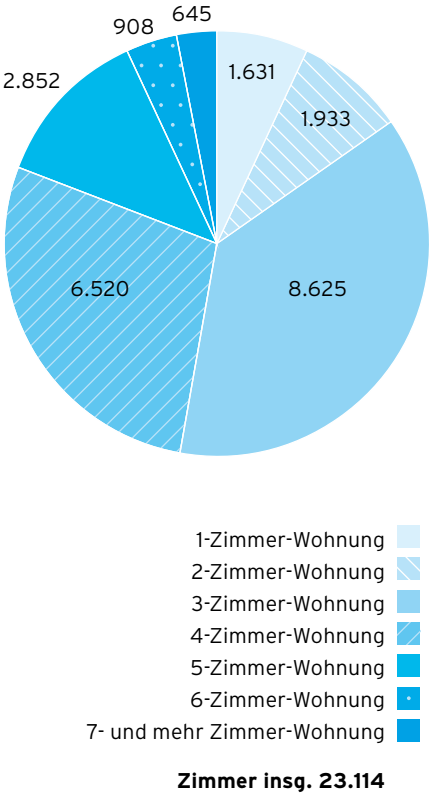
Für die Ermittlung des Wohnungsbestands und der Haushaltsgrößen in Wilhelmsburg und im Bezirk Hamburg-Mitte liegen Daten der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)¹¹ zugrunde, die in diesem Kapitel in Tabellen aufgeführt sind. Hieraus wurde einerseits abgeleitet, welche Haushaltsgrößen in den neuen Quartieren zu erwarten sind (orientiert am Durchschnitt des Bezirks Hamburg-Mitte). Andererseits wurde die Versorgungssituation der verschiedenen Haushaltsgrößen mit entsprechenden Wohnungsgrößen im Bestand im Stadtteil Wilhelmsburg untersucht (rein rechnerisch). Auf Grundlage dieser Daten wurde eine erweiterte Zielvorgabe für den Wohnungs-

größenmix im geförderten sowie freifinanzierten Wohnungsbau und für die WA-Wohnungen abgeleitet.

Bestandsaufnahme der Wohnungsgrößen

Mit ca. 50 % aller Haushalte stellen die Einpersonenhaushalte die größte Gruppe dar, die am Wohnungsmarkt in Wilhelmsburg versorgt werden muss. Im Bestand stehen diesen ca. 14.150 Einpersonenhaushalten (siehe Tabelle 2.2), gut 3.570 Ein- bis Zweizimmerwohnungen sowie gut 8.625 Wohneinheiten mit drei Räumen (inklusive Küche) gegenüber (siehe Kreisdiagramm 2.1).

Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist als ein Raum zu zählen.

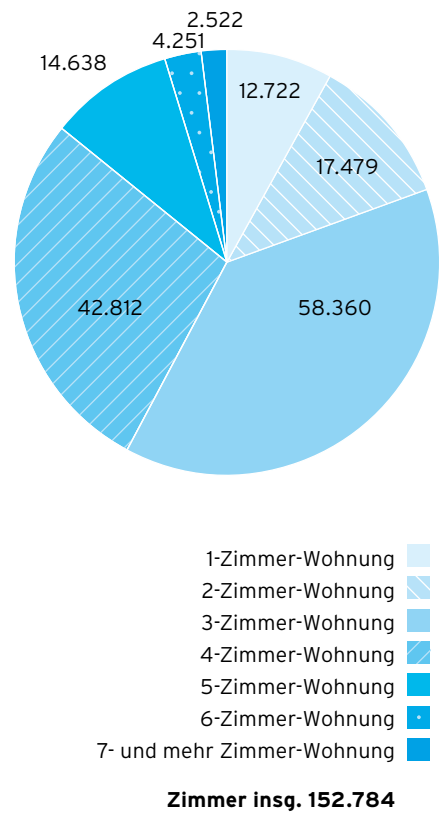


Kreisdiagramm 2.1: Wohnungsgrößenbestand in Wilhelmsburg¹²

Personen-zahl	Anzahl	Anteil in %
insgesamt	27.478	100
1	14.147	51,5
2	6.241	22,7
3	2.990	10,9
4	2.386	8,7
5	1.151	4,2
6	380	1,4
7	95	0,3
8	77	0,3
9 und mehr	11	0,0

Tabelle 2.2: Haushaltsgrößen in Wilhelmsburg¹³

Daraus lässt sich rein rechnerisch ableiten, dass Einpersonenhaushalte auch Drei- oder Vierzimmerwohnungen bewohnen, zum Teil sicherlich in Wohngemeinschaften (freiwillig oder unfreiwillig). Demgegenüber stehen rund 1.700 Haushalte mit fünf und mehr Personen in Wilhelmsburg nur rund 1.550 Wohneinheiten mit sechs und mehr Zimmern (Küche mitgerechnet) zur Verfügung (siehe Kreisdiagramm 2.1 und Tabelle 2.2). Das ergibt ein rechnerisches Defizit von rund 150 Wohneinheiten mit fünf und mehr Zimmern. Im Vergleich mit dem Bezirk Hamburg-Mitte zeigt sich außerdem, dass es in den Bestandsquartieren in Wilhelmsburg mit 6,2 % deutlich mehr große Haushalte mit fünf und mehr Personen als im Bezirk Hamburg-Mitte (3,5 %) gibt (siehe Tabelle 2.2 und Tabelle 2.3).



Kreisdiagramm 2.2:
Wohnungsgrößenbestand im Bezirk Hamburg-Mitte¹⁴

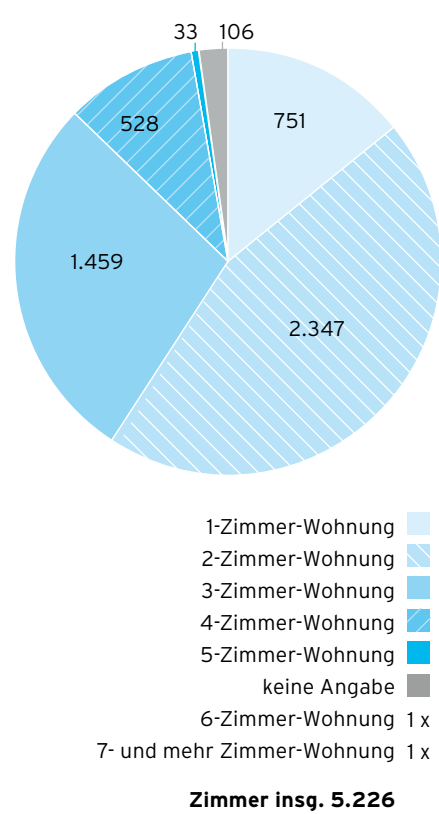
Haushalte nach Personenzahl	Anzahl	Anteil in %
insgesamt	172.317	100
1	100.469	58,3
2	39.154	22,7
3	15.576	9,0
4	11.053	6,4
5	4.126	2,4
6	1.304	0,8
7	373	0,2
8	231	0,1
9 und mehr	31	0,0

Tabelle 2.3:
Haushaltsgrößen im Bezirk Hamburg-Mitte¹⁵

Neben der Häufigkeit des Vorkommens großer Haushalte und ihrer Unterversorgung auf dem Wilhelmsburger Wohnungsmarkt, gilt es einen weiteren Aspekt im Sozialwohnungsbestand zu beachten:

Das Kreisdiagramm 2.3 und die Tabelle 2.4 zeigen auf, dass für gut 1.055 wohnberechtigte Haushalte mit fünf und mehr Personen nur 35 geförderte Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen zur Verfügung stehen. Damit stehen diese Haushaltsgrößen der größten Versorgungslücke gegenüber. Für ca. 5.290 sozialwohnungsberechtigte Einpersonenhaushalte stehen lediglich rund 4.000 geförderte Wohneinheiten mit ein bis zwei Zimmern zur Verfügung.

Zudem ist zu verzeichnen, dass im Jahr 2024 733 Sozialwohnungen im Bezirk Hamburg-Mitte und davon 21 Sozialwohnungen in Wilhelmsburg mit WA-Bindung ausgelaufen sind.



Kreisdiagramm 2.3:
Wohnungsgrößen im Sozialwohnungsbestand in
Wilhelmsburg¹⁶

Haushalte nach Personenzahl	Anzahl	Anteil in %
insgesamt	9.617	100
1	5.294	55
2	1.388	14
3	1.009	10
4	871	9
5, 6, 7 und mehr	1055	11

Tabelle 2.4:
Anteil der Haushalte mit Anspruch auf
Sozialwohnungsberechtigung (nach Einkommen) in
Wilhelmsburg¹⁷

2.4 Ableitung von Zielquoten für Wohnungsgrößen - Vorgaben zum Wohnungsgrößenmix

Aus der Bestandsaufnahme der Wohnungsgrößen geht insbesondere hervor, dass sowohl die Häufigkeit des Vorkommens kleiner als auch großer Haushalte auf dem Wilhelmsburger Wohnungsmarkt stark unterversorgt sind. Die Ergebnisse der 2024 veröffentlichten Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg bestätigen dieses Versorgungsdefizit für den gesamten Hamburger Wohnungsmarkt.¹⁸ Gleiches gilt für sozialwohnungsberechtigte Haushalte. Den aufgezeigten Bedarfslücken kann durch die Quartiersentwicklungen der IBA Hamburg zwar nur bedingt begegnet werden, mit der Entwicklung eines Wohnungsgrößenmixes sollen die Wohnungsgrößen jedoch besser gesteuert werden können. Grundlage hierfür ist die laut IFB-Förderrichtlinie geregelte Verteilung, in der ca. 20 % der Wohneinheiten für Einpersonenhaushalte, ca. 20 % für Dreipersonenhaushalte und ca. 10 % der Wohneinheiten für Vier-oder-mehr-Personenhaushalte vorzusehen sind.¹⁹ Unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktlage in Wilhelmsburg sollen die Anteile der

Zielvorgaben der IFB-Förderrichtlinie für Wohneinheiten über die 50 % hinaus sowohl für den freifinanzierten (Miete und Eigentum) als auch für den geförderten Wohnungsbau je Quartier zusätzlich gesteuert werden. Für Einpersonenhaushalte sollen die Anteile um ca. 10 % angehoben werden, sodass mindestens 30 % der Wohneinheiten für Einpersonenhaushalte umgesetzt werden sollen. Dies beinhaltet sowohl kompakte Ein-/Zweizimmerwohnungen, als auch ganz explizit neuere, innovative Wohnmodelle, wie Clusterwohnungen oder Co-Housing-Modelle, deren Einzelwohnungen um gemeinschaftliche Bereiche ergänzt werden können. Im freifinanzierten Mietwohnungsbau behält sich die IBA Hamburg vor, die Mieten vertraglich zu deckeln und Mietobergrenzen festzulegen. Zudem ist die Vermietung von möblierten Wohnungen nicht erwünscht. Orientiert an den Haushaltsgrößen des Bezirks Hamburg-Mitte (siehe Tabelle 2.3) kann davon ausgegangen werden, dass ca. 3,5 % der neu hinzuziehenden Haushalte in den neuen Quartieren große Haushalte mit fünf und mehr Personen sein werden. Um das Rechenmodell handhabbar zu halten, wurde angenommen, dass jede neue Wohneinheit mit einem Haushalt belegt wird, so dass bei ca. 4.800 neuen

Wohneinheiten mit ca. 170 großen Haushalten in den neuen Quartieren gerechnet werden kann. Ergänzt um die ca. 150 Wohneinheiten aus dem rechnerischen Defizit an großen Wohneinheiten, ergibt das einen Gesamtbedarf in Höhe von ca. 320 Wohneinheiten für Fünf- und mehr Personenhaushalte (ca. 7 % der Wohneinheiten der Quartiere der IBA Hamburg). Orientiert an den Statistiken zu Haushaltsgrößen sollen etwa 10 % der großen Wohneinheiten für Haushalte mit sieben und mehr Personen hergestellt werden. Für den geförderten Wohnungsbau ergeben sich dadurch folgende Zielquoten, die ebenfalls für WA-Wohnungen gelten (siehe Tabelle 2.5).

Personenzahl	Anteil in %
1	30,0
3	20,0
4	10,0
5-6	6,3
7 und mehr	0,7

Tabelle 2.5:
Wohnungsgrößenmix für geförderten Wohnungsbau je Quartier

Für den freifinanzierten Wohnungsbau ergeben sich die Wohnungsgrößen aus der Tabelle 2.6. Hierbei gilt es, der aus Tabelle 2.7 hervorgehenden Wohnfläche zu entsprechen.

Wohnungsgröße	Anteil in %
1- bis 2-Zimmer-Wohnungen	30,0
3-Zimmer-Wohnungen	20,0
4-Zimmer-Wohnungen	10,0
5-Zimmer-Wohnungen	6,3
6-Zimmer-Wohnungen	0,7

Tabelle 2.6:
Wohnungsgrößenmix für freifinanzierten Wohnungsbau (Miete und Eigentum) je Quartier

Der Wohnungsgrößenmix gilt je Quartier und ist in den Planungen der Vorhaben tabellarisch aufzuzeigen. Die IBA Hamburg hält den Wohnungsgrößenmix nach und behält es sich vor, bei einzelnen Vorhaben, Vorgaben hinsichtlich der Wohnungsgrößen im Sinne einer bedarfsgerechten Planung zu regeln.

2.5 Ableitung von Zielquoten für Wohnungsgrößen - Vorgaben zu Wohnungsgrößen

Die Größen für alle Wohneinheiten im freifinanzierten Wohnungsbau (Miete und Eigentum) sollen sich an den definierten Größenvorgaben (siehe Tabelle 2.7) orientieren. Ausnahmen bilden Stadthäuser oder Doppel-Maisonette-wohnungen. Der Nachweis über die Wohnungsgrößen ist in den Planungen der Vorhaben tabellarisch aufzuzeigen.

Wohnungsgröße	Wohnfläche in m ²
1-Zimmer-Wohnungen	bis 45
2-Zimmer-Wohnungen	bis 65
3-Zimmer-Wohnungen	bis 85
4-Zimmer-Wohnungen	bis 105
5-Zimmer-Wohnungen	bis 125
6-Zimmer-Wohnungen	bis 145

Tabelle 2.7:
Wohnungsgröße nach Wohnfläche für freifinanzierten
Wohnungsbau (Miete und Eigentum)

2.6 Barrierefreier Wohnraum

In Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten müssen gemäß der HBauO § 52 Abs. 1 die Anzahl der Wohneinheiten eines Geschosses, unter bestimmten Voraussetzungen auch auf mehrere Geschosse verteilt, barrierefrei erreichbar und die Räume innerhalb dieser Wohneinheiten entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei sein. Über diese Anforderung hinaus sollen je Vorhaben im Geschosswohnungsbau insgesamt 20 % der Wohneinheiten nach der DIN 18040-2 hergestellt werden. Dies entspricht ca. 960 Wohneinheiten insgesamt. Barrierefreie Wohneinheiten sollen vorrangig an ältere Menschen (60+) und Menschen mit Assistenz-, Unterstützungs- oder Pflegebedarf vermietet werden. Der Nachweis der Barrierefreiheit ist in den Planungen der Vorhaben entsprechend dem Leitfaden Barrierefreies Bauen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen²⁰ aufzuzeigen. Für die restlichen 80 % der Wohneinheiten gelten grundsätzlich die Anforderungen einer barrierereduzierten Grundausrüstung entsprechend der geltenden IFB-Förderrichtlinie für den 1. oder 2. Förderweg. Dieser Standard gilt somit neben dem geförderten Wohnungsbau auch für freifinanzierten Wohnungsbau sowie

für Eigentum.

Ausnahmen sind Stadthäuser oder Doppel-Maisonettewohnungen. Der Nachweis über die barrierereduzierte Grundausrüstung ist in den Planungen der Vorhaben aufzuzeigen.

Die Anforderungen an die barrierereduzierte Grundausrüstung gemäß IFB²¹ sind:

- Die Wohnungen müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplätze usw. müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.
- Untere Türanschlüsse und Schwellen sind nicht zulässig. Sind sie technisch notwendig, dürfen sie nicht höher als 0,02 m sein.
- Lichte Durchgangsbreite von Haus- und Wohnungsfluren mindestens 1,20 m.
- Lichte Durchgangsbreite von Wohnungs- und Hauseingangstüren mindestens 0,90 m.
- Lichte Durchgangsbreite von Innentüren mindestens 0,80 m. Diese Anforderung gilt nicht für das Gäste-WC und den Abstellraum.

Anforderungen an einen Sanitärraum je Haushalt:

- Nachweis einer Bewegungsfläche von 0,90 x 0,90 m vor den Objekten (Waschbecken, WC, Waschmaschine).
- Anforderungen an den Duschplatz, Fläche mindestens 1 m², lichte Breite des Duschplatzes mindestens 0,90 m und lichte Durchgangsbreite zum Duschplatz mindestens 0,90 m. Für Absenkungen und die Überlappung von Bewegungsflächen gelten die Anforderungen der DIN 18040-2.
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Objekten sowie zum Duschbereich jeweils mindestens 0,15 m.
- Drehtüren müssen nach außen aufschlagen.
- In den Wohnungen kann eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer Dusche im obigen Sinn möglich ist.
- Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf nachträglich befestigt werden können.

Anforderungen an die Aufzugsanlage:

- Aufzugsanlagen müssen mindestens Aufzugstyp 2 der DIN EN 81-70:2018 entsprechen.
- Die Befehlsgeber müssen in der Höhe von 1,20 m bis 0,85 m erreichbar sein.

Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz (optional):

- Der Freisitz muss entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei nutzbar sein.

3. Jugend- und Familienhilfe

Die Bedarfe im Bereich Jugend- und Familienhilfe wurden vom Fachamt Jugend- und Familienhilfe Hamburg-Mitte, Region 3 Wilhelmsburg/Veddel (M/JA3) in Abstimmung mit dem Fachamt Sozialraummanagement Hamburg-Mitte (M/SR) ermittelt. Schon 2018 hat M/JA3 mit der in der Region tätigen Trägerschaft der Jugendhilfe einen Workshop zu den Bedarfen und der Optimierung der Jugendhilfearbeit im Sozialraum durchgeführt, Defizite (insbesondere fehlende Unterbringungskapazitäten) ermittelt und eine trägerübergreifende Zusammenarbeit angeschoben. Im August 2020 hat M/JA3 unter Beteiligung von M/SR und der IBA Hamburg einen weiteren Workshop zur Bedarfsermittlung mit dem Fokus auf die Quartiere der IBA Hamburg in Wilhelmsburg durchgeführt, der im Nachgang von M/JA3 und M/SR ausgewertet wurde. Die Bedarfe werden insbesondere im Ausbau der Unterbringungskapazitäten (verschiedene Wohnformen und stationäre Unterbringungsmöglichkeiten) und im Ausbau und der Weiterentwicklung der Unterstützungsstrukturen für sozial belastete Familien im Sozialraum gesehen. Derzeit ist eine große Zahl von Kindern und Jugendlichen aus Region 3 außerhalb von Hamburg untergebracht (Hilfen zur Erziehung (HzE) nach §§ 33, 34 und 35 SGB VIII sowie Hilfe gemäß § 19).

Dies hat zur Folge, dass die Kinder und Jugendlichen aus ihrem familiären und sozialen Umfeld gerissen werden und eine Rückkehr erschwert wird sowie, dass die finanziellen Mittel für die Unterbringung in andere Bundesländer fließen, anstatt in Hamburg eingesetzt zu werden. Ein Ziel ist es also, das Maß der auswärtigen Unterbringung zu reduzieren.

Die zielgruppenspezifischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen sollen vertraglich gesichert werden, damit sie im Falle eines Mietwechsels den Zielgruppen zur Verfügung stehen bleiben. Die aus den Rahmenbedingungen zur Anmietung bzw. Ankauf von Wohnraum der Vertragskommission für Hilfen zur Erziehung resultierenden Voraussetzungen müssen eingehalten werden.

3.1 Wohn- und Betreuungsangebote im Rahmen der Jugend- und Familienhilfe

Die für die Wohnangebote im Rahmen der Jugend- und Familienhilfe vorgesehenen Baufelder gehen aus der Abb. 3.1 hervor. Bei den in der Abb. 3.1 gelb eingefärbten Baufeldern richtet sich die Wahl einer möglichen Wohnform nach einem ermittelten Bedarf. Eine baufeldspezifische Übersicht findet sich für das Spreehafenviertel auf den Seiten 86-87, für das Elbinselquartier auf den Seiten 88-89 und für das Wilhelmsburger Rathausviertel auf den Seiten 90-91.

Die Umsetzungsstrategie einer möglichen Verortung der obenstehenden Wohnformen kann dem Kapitel 12 (Seite 84 ff.) entnommen werden.

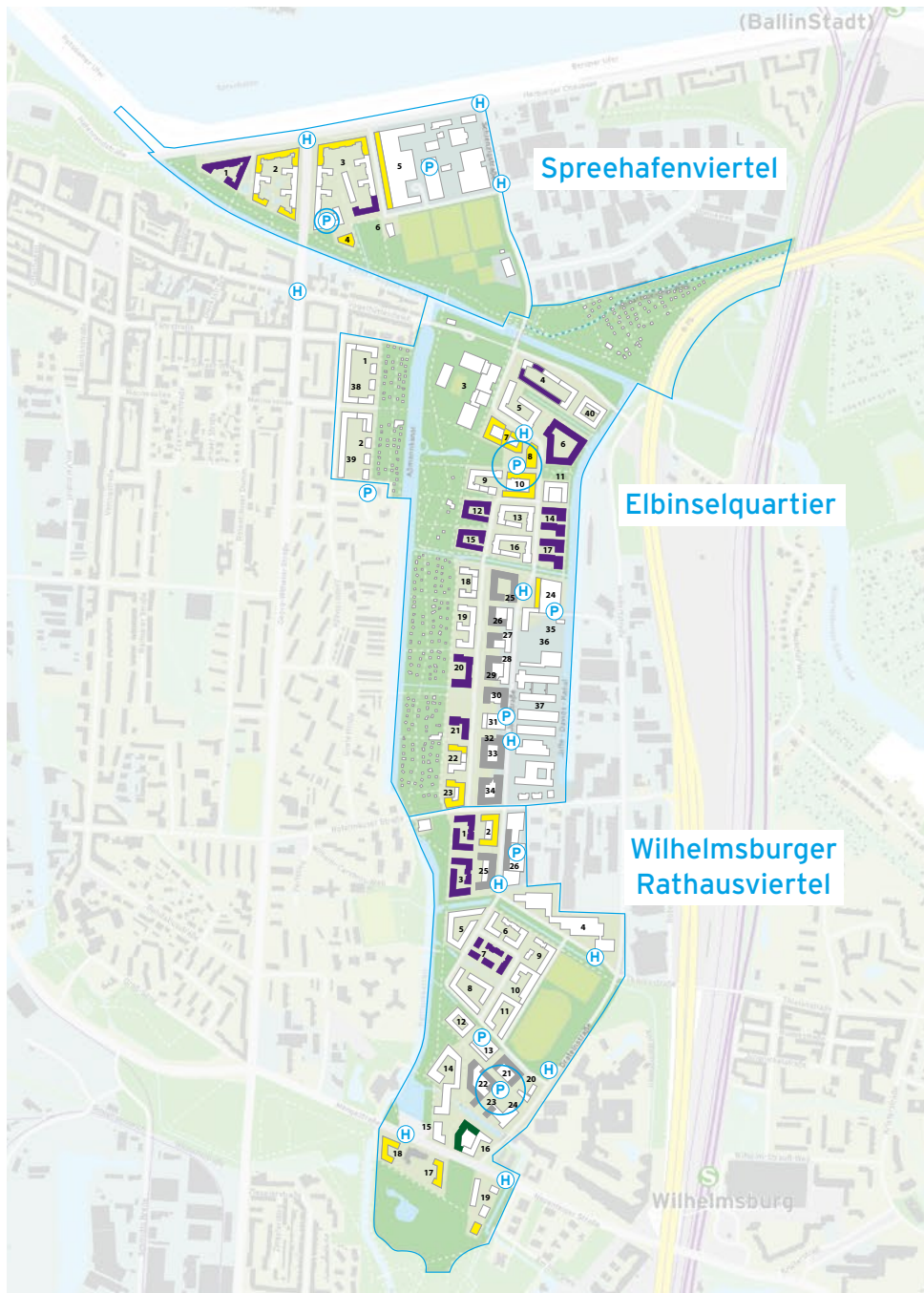


Abb. 3.1:
Wohnangebote Jugend- und Familienhilfe

Sozialpädagogische Lebensgemeinschaften

Sozialpädagogische Lebensgemeinschaften (SPLG) sind familienanaloge Betreuungsformen für jüngere Kinder, die für einen längeren Zeitraum stationärer Hilfe zur Erziehung nach §§ 27, 34 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII in einer kleinen Betreuungseinheit bedürfen. Die Betreuenden der SPLG leben mit höchstens fünf Kindern rund um die Uhr in häuslicher Gemeinschaft. Sie bieten einen individuellen und stützenden Lebensort an und integrieren die Kinder in das bereits bestehende soziale Umfeld. Die SPLG wird von den Betreibenden als Kleinsteinrichtung in eigener Trägerschaft selbstständig geführt. Miete und Größe der Wohneinheiten für SPLG sollten sich an den Rahmenbedingungen für die Anmietung von Wohnraum für Leistungen nach §§ 19, 34 und 35 SGB VIII orientieren.²² Es wird der Bedarf für fünf solcher Lebensgemeinschaften gesehen, die auf die Quartiere aufgeteilt werden sollen. Eine SPLG verteilt sich auf ca. 250 m² Bruttogrundfläche (BGF). Kriterien für die Verortung sind eine eher ruhige Wohngebietslage, Nähe zu Spielplätzen, Parks und Angeboten für Kinder und Familien.

Gemeinsame Wohnformen für Mütter/Väter und Kinder

Wohnformen nach § 19 SGB VIII sind Wohnangebote für Mütter oder Väter, die allein für ein Kind unter sechs Jahren zu sorgen haben und aufgrund ihrer Persönlichkeitsentwicklung Unterstützung bei der Pflege und Erziehung des Kindes bedürfen und in einer dafür geeigneten Wohnform betreut werden. Die Wohneinheiten dieses Wohnangebots müssen die Voraussetzungen für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft nach SGB II erfüllen und die Rahmenbedingungen für die Anmietung von Wohnraum für Leistungen nach §§ 19, 34 und 35 SGB VIII sind zu beachten.²³ Die Mietkosten werden gedeckelt vereinbart und dürfen nicht überstiegen werden. Es besteht der Bedarf für vier Mutter/Vater-Kind-Einrichtungen mit jeweils fünf bis zehn Wohneinheiten. Eine Einrichtung mit fünf bis zehn Wohneinheiten verteilt sich auf ca. 400 m² BGF. Für die Verortung hat die Nähe zu Gemeinschaftseinrichtungen und weiteren Angeboten für Kinder und Familien eine wichtige Bedeutung.

Stationäre Wohngruppe für die Altersgruppe 6- bis 12-Jährige

Es soll eine neue stationäre Wohngruppe nach § 34 SGB VIII für die Altersgruppe 6 bis 12-Jährige geschaffen werden. Eine Wohngruppe ist eine „Erziehungshilfe mit Bett“ mit einer gewährleisteten Betreuung vor Ort über Tag und Nacht an sieben Tagen die Woche. Sie ist eingerichtet als ein auf längere Zeit angelegter Lebensort und soll nach Möglichkeit Lebensbedingungen bieten, die einem Leben in familiären Zusammenhängen zumindest nahekommen. Eine Wohngruppe verfügt – je nach Größe und Beschaffenheit des Hauses – in der Regel über bis zu zehn Plätzen, d.h. sie kann bis zu zehn Kinder oder Jugendliche aufnehmen. Als Gesamtgröße sind etwa 500 m² BGF vorzusehen, die Mietkosten werden entsprechend den oben genannten Rahmenbedingungen gedeckelt vereinbart und dürfen diese nicht übersteigen.

Es ist denkbar, die Wohngruppe mit ein bis drei Wohneinheiten im gleichen Haus oder in unmittelbarer Nachbarschaft zu kombinieren. Hier könnten dann z. B. ältere Jugendliche (ab 16 Jahren) zur Verselbständigung wohnen und vom (entsprechend personell erweiterten)

Wohngruppenteam mitbetreut werden. Eine adäquate Anbindung an den ÖPNV (mindestens Bus mit guter Taktung in fußläufiger Entfernung) muss gewährleistet sein. Für die Verortung spielt die Nähe zu Spielplätzen bzw. Sport- und Freiflächen, welche für die Altersgruppe attraktiv sind sowie zu Angeboten für Kinder und Jugendliche eine wichtige Rolle.

Heimerziehung, sonstige betreute Wohnform für Jugendliche/intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung

Es wird der Bedarf für Jugendwohngruppen nach § 34 SGB VIII gesehen, in denen Jugendliche, die zeitweilig oder längerfristig nicht in ihren eigenen Familien leben können, von Jugendhilfeträgern betreut werden. In Abhängigkeit zum Alter und pädagogischen Betreuungsbedarf sind diese Wohngruppen stationär (rund um die Uhr) oder teilstationär (zu bestimmten Zeiten) betreut.

Außerdem werden Wohnformen mit intensiver sozialpädagogischer Einzelbetreuung nach § 35 SGB VIII benötigt. Diese werden Jugendlichen gewährt, die eine intensive Unterstützung zur sozialen Integration und zu einer eigenverantwortlichen Lebensführung bedürfen.

Die Hilfe ist grundsätzlich auf längere Zeit angelegt und soll auf die individuellen Bedürfnisse des Jugendlichen zugeschnitten sein.

Die Mietkosten werden gedeckelt vereinbart und dürfen nicht überstiegen werden, damit eine Refinanzierung gesichert ist. Die Rahmenbedingungen für die Anmietung von Wohnraum für Leistungen nach §§ 19, 34 und 35 SGB VIII sind zu beachten. Es besteht Bedarf für insgesamt fünf Wohneinheiten entweder nach § 34 SGB VIII mit jeweils etwa acht Plätzen je Wohneinheit oder Wohnformen mit einer Betreuung nach § 35 SGB VIII. Der Bedarf beträgt ca. 350 m² BGF je Einheit. Da in einigen Wohngruppen auch herausfordernde Kinder mit besonderen Betreuungsbedarfen (intensivpädagogische Wohngruppe/sog. „Systemsprenger“) betreut werden, spielen für die Verortung ein tolerantes Umfeld mit ausreichend Freifläche und für teilstationäre Wohngruppen die Nähe zu stationären Einrichtungen eine wichtige Rolle.

Anschlusswohnen für „Care Leaver“

Im Rahmen des Programms „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ wird in Absprache zwischen Sozialbehörde (Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration) und den

Bezirksämtern Wohnraum für Jugendliche bzw. Jungerwachsene geschaffen, die bisher im Rahmen von Hilfen zur Erziehung stationär untergebracht waren, bei denen aber kein Jugendhilfebedarf mehr besteht. Der Einzug in den eigenen Wohnraum (Einzimmerapartments, ca. 30 m² groß) stellt den Übergang aus der Erziehungshilfe auf den angespannten Hamburger Wohnungsmarkt sicher. Die Nähe zu stationären Wohneinrichtungen der Jugend- und Familienhilfe oder niedrigschwelligen Beratungsangeboten (HzE/Eingliederungshilfe (EGH)) kann hilfreich sein, um den Übergang in die Selbstständigkeit zu begleiten.

Die Wohnungen, die nach dem Programm „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ geschaffen oder vermietet werden, müssen die Voraussetzungen für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft nach SGB II erfüllen. Im Rahmen der Neubauplanung werden zwölf entsprechende Wohneinheiten vorgesehen, die eine BGF von ca. 35 m² je Wohnung aufweisen sollen.

3.2 Beratungs- und Unterstützungsangebote im Rahmen der Jugend- und Familienhilfe

Entsprechend des neuen Kinder- und Jugendstärkungsgesetzes sollen Unterstützungsangebote im Sozialraum neu strukturiert und bezogen auf die neuen Quartiere niedrigschwellig, präventiv und hilfesystemübergreifend ausgebildet werden.

Information: Gesetz zur Stärkung von Kindern und Jugendlichen (Kinder- und Jugendstärkungsgesetz – KJSG)²⁴

Das Kinder- und Jugendstärkungsgesetz steht für Verbesserungen vor allem für diejenigen jungen Menschen,

1. die benachteiligt sind,
2. die unter belastenden Lebensbedingungen aufwachsen oder
3. die Gefahr laufen, von der sozialen Teilhabe abgehängt zu werden.

Das Gesetz sieht gesetzliche Änderungen in fünf Bereichen vor:

1. besserer Kinder- und Jugendschutz,
2. Stärkung von Kindern und Jugendlichen, die in Pflegefamilien oder in Einrichtungen der Erziehungshilfe aufwachsen,
3. Hilfen aus einer Hand für Kinder und Jugendliche mit und ohne Behinderungen,
4. mehr Prävention vor Ort,
5. mehr Beteiligung von jungen Menschen, Eltern und Familien.

Zentrales Element des Gesetzesentwurfs ist der Punkt 3: Hilfen aus einer Hand für Kinder und Jugendliche mit und ohne Behinderungen – Jugendhilfe und Eingliederungshilfe sollen hier zusammengebracht werden.

Ziel ist die Schaffung einer Kinder- und Jugendhilfe für alle Kinder und Jugendliche, egal ob mit oder ohne Behinderung.

Für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen und ihre Eltern wird es deutlich leichter, ihre Rechte zu verwirklichen und die Leistungen zu bekommen, die ihnen zustehen.

Dies wird erreicht insbesondere durch:

- eine Verankerung der Inklusion als Leitgedanken der Kinder- und Jugendhilfe,
- eine grundsätzlich gemeinsame Betreuung von Kindern mit und ohne Behinderungen in Kindertageseinrichtungen und auch dadurch, dass beteiligte Bedarfsträger und Leistungsträger enger und verbindlicher zusammenarbeiten müssen und
- betroffene Kinder, Jugendliche und ihre Eltern verbindlicher beraten werden im Hinblick auf ihre Leistungen, aber auch zu Zuständigkeiten und Leistungen anderer Systeme.
- Eltern werden zudem durch eine Verfahrenslotsin oder einen Verfahrenslotsen unterstützt, das heißt eine verlässliche Ansprechperson, die sie durch das gesamte Verfahren begleitet.
- Darüber hinaus werden bereits jetzt die Weichen gestellt, dass die Kinder- und Jugendhilfe für alle Kinder und Jugendlichen mit und ohne Behinderungen zuständig wird (sogenannte „Inklusive Lösung“), wenn dies zuvor (bis 2027) ein Bundesgesetz im Einzelnen regelt.

5. Inklusion und Teilhabe von Menschen mit Behinderung

Im Jahr 2017 lebten in Deutschland insgesamt 13,04 Millionen Menschen mit einer Beeinträchtigung. Darunter sind Menschen, die aufgrund der Schwere ihrer Behinderung Assistenz benötigen, um eine größtmögliche Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu erfahren. Im Stadtteil Wilhelmsburg leben 7.647 Menschen mit Behinderung.²⁸ Deshalb sollen neben barrierefreiem Wohnraum Assistenz- und Versorgungsangebote für diese Bevölkerungsgruppe in die Quartiersentwicklung integriert werden. Zudem soll bei möglichst allen Quartiersangeboten Inklusion und Barrierefreiheit berücksichtigt und geplant werden.

Die Hamburger Sozialbehörde hat mit sechs großen Anbieterinnen und Anbietern von Leistungen der Eingliederungshilfe Rahmenvereinbarungen über mehrjährige Trägerbudgets geschlossen. Die Anbieterinnen und Anbieter von Assistenzleistungen der Eingliederungshilfe (Sozialkontor, Leben mit Behinderung Hamburg (Imbhh), Fördern und Wohnen (F&W), Evangelische Stiftung Alsterdorf (ESA), Stiftung Das Rauhe Haus und auxiliar) verpflichten sich hierin u.a., bedarfsgerechte, personenzentrierte und sozialraumorientierte Angebote bereit zu halten bzw. zu entwickeln und erhalten mit dem festen Budget mehr Flexibilität im Einsatz ihrer finanziellen Ressourcen.

Auf diese Weise wird die Weiterentwicklung der Eingliederungshilfe in Kooperation zwischen Sozialbehörde und Leistungserbringerinnen und Leistungserbringern vorangetrieben. Die Bedarfe für diesen Konzeptbaustein wurden deshalb unter Beteiligung der Leistungsanbieterinnen und -anbieter ermittelt. Die Umsetzung der Angebote kann auch von Anbieterinnen und Anbietern ohne Budgetvereinbarung vorgenommen werden.

Information: Hintergrund Bundesteilhabegesetz

Das Bundesteilhabegesetz (BTHG) revolutioniert das Behindertenrecht und soll Menschen mit Behinderung zu mehr Teilhabe und individueller Selbstbestimmung verhelfen. Die meisten Änderungen sind bereits 2017, 2018 und 2020 in Kraft getreten. Die vollständige Umsetzung wurde bis 2023 abgeschlossen.

Zuvor waren die Leistungen der Eingliederungshilfe im SGB XII, dem Recht der Sozialhilfe geregelt. Mit dem BTHG werden sie als „Besondere Leistungen zur selbstbestimmten Lebensführung für Menschen mit Behinderungen“ in das SGB IX aufgenommen und reformiert. Damit wird die Eingliederungshilfe aus dem „Fürsorgesystem“ herausgeführt und zu einem modernen Teilhaberecht weiterentwickelt.

Die Leistungen für Menschen mit Behinderung sollen nicht länger institutions-, sondern personenzentriert ausgerichtet sein. Das bedeutet, sie orientieren sich am persönlichen Bedarf des Einzelnen und nicht an den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung (= Institutionen).

Es wird damit ein Perspektivenwechsel entsprechend der UN-Behindertenrechtskonvention vollzogen:

- von der Ausgrenzung zur Inklusion (Inklusion bedeutet Anpassung der Umwelt an die einzelnen Menschen und ihre Bedürfnisse, damit alle Menschen, so wie sie sind, teilhaben können).
- von der Einrichtungs- zur Personenzentrierung
- von der Fremd- zur Selbstbestimmung
- von der Betreuung zur Assistenz
- von der Defizitorientierung zur Ressourcenorientierung.

Es besteht einerseits ein großer Bedarf an eigenständig angemietetem und nicht trägereigenem Wohnraum für Menschen mit Behinderung. Auf der anderen Seite brauchen die Quartiere starke Assistenzstrukturen. Dazu gehören Beratungs- und Anlaufstellen sowie Tagesförderung und Beschäftigungsangebote, barrierefreie ärztliche Versorgung und Rund-um-die-Uhr Pflegedienste aber auch inklusive und barrierefreie Orte der Begegnung für Menschen mit und ohne Behinderung oder Assistenzbedarf im Quartier und Assistenzangebote im eigenen Wohnraum. Menschen mit Behinderung aus migrantischen Zusammenhängen sind tendenziell (auch in Wilhelmsburg) unterversorgt, da vorhandene Versorgungsstrukturen häufig nicht in Anspruch genommen werden. Hier sind besondere Angebote und gezielte Ansprache nötig. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Bedarfsermittlung im Einzelnen aufgeführt.

Die zielgruppenspezifischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen sollen vertraglich gesichert werden, damit sie im Falle eines Mietwechsels den Zielgruppen zur Verfügung stehen bleiben.

5.1 Wohnangebote für Menschen mit Behinderung

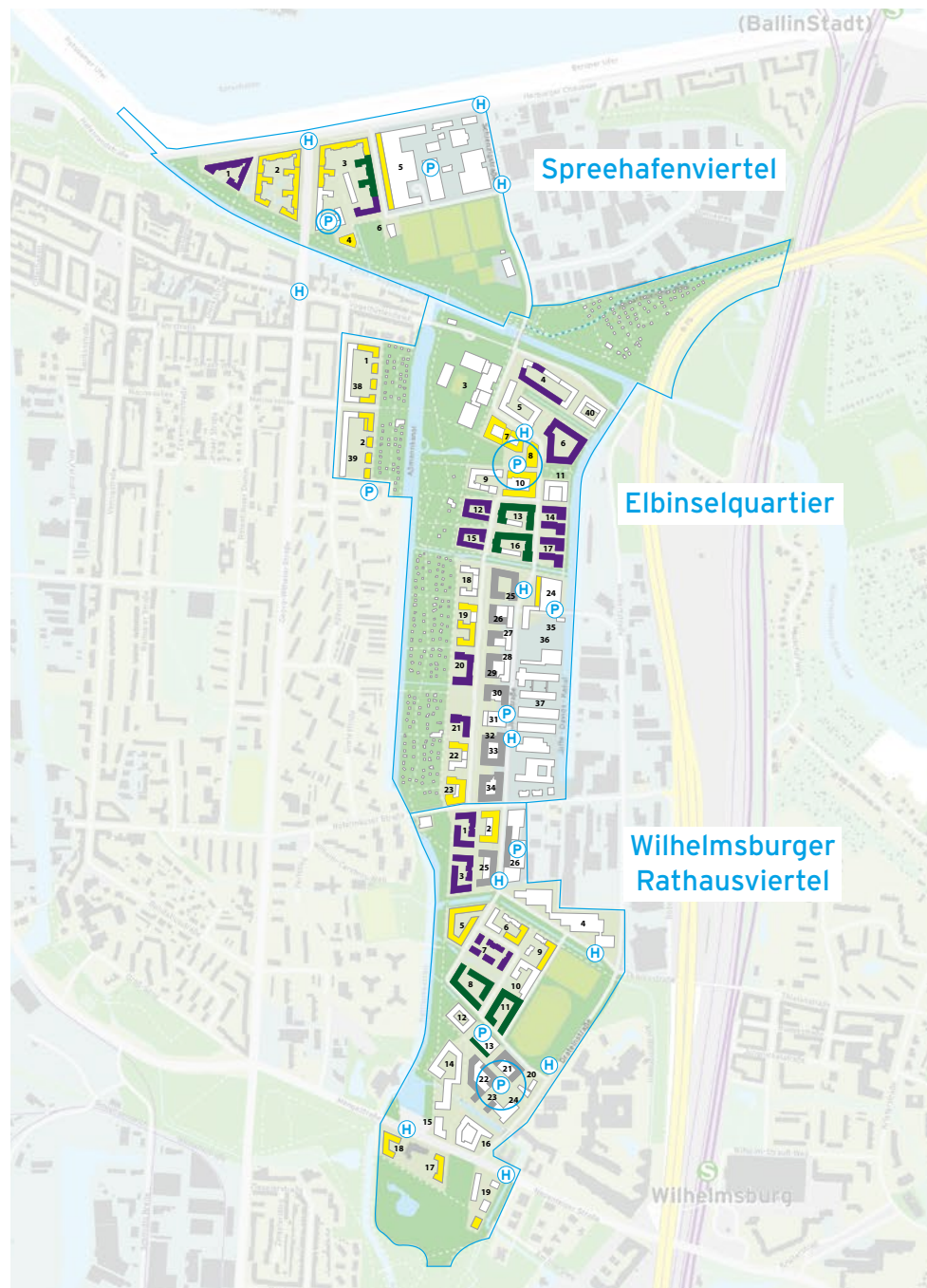
Die für die Wohn- und Betreuungsangebote im Rahmen der Inklusion und Teilhabe von Menschen mit Behinderung vorgesehenen Baufelder gehen aus der Abb. 5.1 hervor. Bei den in der Abb. 5.1 gelb eingefärbten Baufeldern richtet sich die Wahl einer möglichen Wohnform nach einem ermittelten Bedarf. Eine baufeldspezifische Übersicht findet sich für das Spreehafenviertel auf den Seiten 86–87, für das Elbinselquartier auf den Seiten 88–89 und für das Wilhelmsburger Rathausviertel auf den Seiten 90–91. Die Umsetzungsstrategie lässt sich aus Kapitel 12 (Seite 84 ff.) ableiten.

Abb. 5.1: Wohnangebote Menschen mit Behinderung

- Möglicher Standort Wohnangebote Menschen mit Behinderung
- Feste Verortung Wohnangebote Menschen mit Behinderung
- zusätzliches Flächenpotenzial Baugemeinschaften
- zusätzliches Flächenpotenzial Privatflächen
- Keine zielgruppenspezifische Wohnnutzung Menschen mit Behinderung

Versorgung im Quartier

- Ⓜ Bushaltstelle
- Ⓟ Quartiersgarage/Mobility Hub
- Ⓞ Nahversorgungsangebot



Rollstuhlgerechter Wohnraum

Neben dem barrierefreien Wohnraum nach DIN 18040-2 (siehe Kapitel 2.6), besteht auch Bedarf an rollstuhlgerechtem Wohnraum nach DIN 18040-2 R Standard. Als Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs dient eine Übersicht über den Wohnungsbestand an gefördertem, rollstuhlgerechtem Wohnraum mit Ausblick bis 2030 sowie eine Auflistung von Haushalten, die auf der Warteliste der Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum in Hamburg (Bezirksamt Wandsbek) stehen (siehe Tabelle 5.1).

Aufgrund des Bindungsauslaufs bei etwa der Hälfte des geförderten Wohnungsbestandes, besteht ein zusätzlicher Bedarf an rollstuhlgerechtem Wohnraum insbesondere im geförderten Wohnungsmarktsegment. Um den Bedarf zu ermitteln, der durch die neuen Quartiere abgedeckt werden soll, wurde der durchschnittliche Anteil je Bezirk hochgerechnet (siehe Tabelle 5.2).

Bestand rollstuhlgerechte Wohnungen Hamburg gesamt (nur geförderte Wohneinheiten)			gemeldeter Bedarf (Warteliste Vermittlungsstelle)	
Zimmerzahl	Bestand 2020	Wegfall bis 2030	Haushaltsgröße (Personen)	Anzahl
1	38	18	1	84
2	671	288	2	52
3	217	135	3	29
4	68	42	4	26
5	10	4	5	15
5 (besondere Wohnform)	31	18		
6	0	-	6	2
7	0	-	-	-
8	0	-	-	-
9	0	-	-	-
10 (besondere Wohnform)	1	-	-	-
11 (besondere Wohnform)	1	1	-	-
Gesamt	1.037	506		208

Tabelle 5.1:
Warteliste der Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum²⁹

Haushaltsgrößen (Personen)	gemeldeter Bedarf (Warteliste Vermittlungsstelle)	Bedarf pro Bezirk (Bedarf/7) Nur Warteliste	Bedarf gesamt (bis 2030) Wegfall bis 2030 + gemeldeter Bedarf	Bedarf gesamt pro Bezirk (Bedarf gesamt/7) Wegfall bis 2030 + Warteliste
1	84	12	102	15
2	52	7	340	49
3	29	4	164	23
4	26	4	68	10
5	15	2	19	3
5 (besondere Wohnform)	-	-	18	3
6	2	0-1	2	0-1
11 (besondere Wohnform)	-	-	1	0-1
Gesamt	208	30	714	104

Der vorstehenden Hochrechnung zufolge liegt der durchschnittliche Bedarf an gefördertem rollstuhlgerechtem Wohnraum nach Bindungsauslauf bei ca. 104 Wohneinheiten pro Bezirk. Aus Informationen der Vermittlungsstelle von rollstuhlgerechtem Wohnraum (Bezirksamt Wandsbek) im August 2022 ergab die Bedarfsermittlung von Haushalten, die Wilhelmsburg als Wunschstadtteil angegeben haben, eine Gesamtzahl von sieben Wohneinheiten (siehe Tabelle 5.3).

Tabelle 5.2:
Bedarf an gefördertem rollstuhlgerechten Wohnraum je Bezirk³⁰

Haushaltsgrößen (Personen)	Gemeldeter Bedarf Wunschstadtteil: Wilhelmsburg	Anteil in %
1	3	ca. 43
2	1	ca. 14
3	1	ca. 14
4	1	ca. 14
5	1	ca. 14
Summe	7	100

Tabelle 5.3:
Gemeldeter Wunschstadtteil für den Bedarf an gefördertem rollstuhlgerechten Wohnraum (Warteliste)³¹

Quartier	Eigentum	Freifinanziert	Gefördert
Spreehafenviertel	2	2	2
Elbinselquartier	4	4	4
Wilhelmsburger Rathausviertel	4	4	4

Tabelle 5.4:
Verteilung rollstuhlgerechter Wohnungen auf die Quartiere und Finanzierungsformen

Für die Quartiere der IBA Hamburg sollen auf Grundlage der Bedarfszahlen insgesamt 30 Wohneinheiten nach dem Standard DIN 18040-2 R realisiert werden. Davon sind zehn geförderte, rollstuhlgerechte Wohneinheiten vorgesehen. Weitere zehn Wohneinheiten sollen im freifinanzierten Mietwohnungsneubau und zehn im Eigentum entstehen (siehe Tabelle 5.4).

Die Verteilung der Wohnungsgrößen soll entsprechend der Nachfrage auf der Warteliste (siehe Tabelle 5.3) abgeleitet werden, um neben kleineren Ein- bis Zweizimmerwohnungen auch größere Wohnungen, z. B. für Familien mit einem behinderten Kind oder einem Elternteil im Rollstuhl hinreichend zu berücksichtigen.

Wie sich die 30 Wohneinheiten auf die Quartiere und die Finanzierungsformen aufteilen, ist Tabelle 5.4 zu entnehmen.

Für die Verortung der Wohnungen ist eine zentrale Lage und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen besonders wichtig.

Wohnen mit Assistenz

Wohnen mit Assistenz ist eine Leistung für Menschen mit Behinderung als Mieterin oder Mieter trotz ihres umfassenden Hilfebedarfs in einer Wohngemeinschaft, Hausgemeinschaft oder in der eigenen Wohnung selbstbestimmt und so selbstständig wie möglich leben zu können und zusätzlich Assistenzangebote in Anspruch zu nehmen. Viele Menschen, die vor der Änderung durch das BTHG in besonderen Wohnformen lebten, könnten durch unterstützende Leistungen im eigenen Wohnraum bedarfsgerecht versorgt werden.

In der Bedarfsermittlung wurde identifiziert, welche Zielgruppen bisher am Wohnungsmarkt (eigener Wohnraum und Assistenzbedarf) unterversorgt sind. Das sind z. B.

- Menschen mit seelischen Behinderungen
- Menschen mit Autismus
- Menschen mit psychischen Erkrankungen und Suchtproblemen
- Menschen mit Migrationshintergrund und Fluchterfahrung

- junge Menschen mit Assistenzbedarf im Anschluss an eine Erziehungshilfe,
- Menschen mit Behinderung und herausfordernden Verhaltensweisen.

Um das Wohnangebot „Wohnen mit Assistenz“ zu sichern, werden in der Regel Kooperationsverträge zwischen Wohnungsbauunternehmen und assistenzgebenden Trägern über Mieter-Vorschlagsrechte geschlossen. Die Wohnungsgröße beträgt 38 bis 50 m² und ist je nach Bedarf barrierefrei oder barrierereduziert auszustatten.

Auf Baufeldern mit eingestreuten Wohneinheiten sind separate barrierefreie Gemeinschaftsflächen (ca. 45 m²) sowie separate Büroräume (ca. 15 m²) für den sozialen Träger vorzusehen. Diese dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Treffpunkt, dienen dem Austausch und stehen für Aktivitäten zur Verfügung, die das Gemeinschaftsleben fördern. Dabei kann es sich auch um projektübergreifende Flächen, die gemeinsam genutzt werden, handeln. Dadurch würde sich der Flächenbedarf der Wohnform entsprechend reduzieren.

Wohnen in besonderen Wohnformen

Wohnangebote der besonderen Wohnformen richten sich an Menschen, die Leistungen der Eingliederungshilfe erhalten und besondere Bedarfe beim Wohnen haben (bspw. Menschen mit (komplexen) Behinderungen, herausforderndes Verhalten, Autismus-Spektrum-Störung). Für diese Zielgruppe eignen sich Mehrpersonenwohnungen für Wohngemeinschaften mit jeweils 4 Plätzen in einem Wohngebäude. Die Privatzimmer sollten eine Größe von ca. 25–30 m² haben sowie über ein eigenes Badezimmer verfügen. Je Wohnung (ca. 150 bis 170 m²) gibt es einen Gemeinschaftsraum mit einer Gemeinschaftsküche (ca. 50 m²). Es ist ein Mix mit Einzelapartments (ca. 45 m²) ausgestattet mit Badezimmer und Küchenzeile in einem Wohnhaus möglich. Die Wohneinheiten sind barrierefrei nach DIN 18040 auszustatten. Zusätzlich muss es Flächen für Mitarbeitende der Leistungserbringerin oder des Leistungserbringers geben. Dazu gehören ein Arbeitsplatz und die Möglichkeit eine Nachtbereitschaft unterzubringen. Trotz der besonderen Bedarfe ist es diesen Personengruppen so möglich, in der Gemeinschaft zu leben und an Begegnungen in der Nachbarschaft teilzuhaben.

Den Bewohnenden steht in der Regel 24 Stunden am Tag eine Assistenz zur Verfügung. Der Standort sollte sich je nach Trägerkonzept in der Nähe von Freiflächen befinden, um notwendige Bewegungsmöglichkeiten/Stressentlastung zu gewährleisten. Die Nähe zu Beschäftigungsangeboten für Menschen mit Behinderung ist von großem Vorteil.

Wohnraum in den Quartieren für Menschen mit Behinderungen

Es sollen unterschiedliche Wohnformen für diese Zielgruppen angeboten werden (alle barrierefrei und im geförderten Wohnungsbau):

- Ca. 80 Wohneinheiten für ein bis zwei Personen: Die Wohnformen sind im Verbund von fünf oder zehn Wohneinheiten untergliedert und verteilen sich auf eine Gesamtgröße von ca. 320 m² und entsprechend 640 m². Je nach Trägerkonzept sind auch Mehrpersonenwohnungen für Wohngemeinschaften umsetzbar.
- Mindestens vier Mehrpersonenwohnungen für Wohngemeinschaften mit jeweils bis zu sechs Plätzen, verteilt auf mehrere Wohnungen oder einer Kombination mit Einzelapartments mit einer Gesamtgröße von jeweils

ca. 320–400 m² BGF.

- Mindestens ein inklusives Wohnprojekt, in dem Menschen mit und ohne Behinderungen gemeinschaftlich leben (z. B. Clusterwohnung in Kombination mit Wohngemeinschaften) und hierüber niedrigschwellige Unterstützung im Alltag gewährleistet werden kann. Das inklusive Wohnprojekt soll über eine Größe von ca. 680 m² BGF verfügen.
- Mindestens ein inklusives Wohnprojekt mit einer Größe von ca. 680 m² BGF oder eine Kombination aus einer oder zwei Mehrpersonenwohnungen für Wohngemeinschaften mit bis zu sechs Plätzen mit einer Gesamtgröße von ca. 320–400 m² BGF und fünf Wohneinheiten für ein bis zwei Personen mit insgesamt ca. 320 m² BGF.
- Die Finanzierung dieser Wohnungsangebote erfolgt im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus.

Um das Wohnangebot für Menschen mit Behinderung zu sichern, sollen Kooperationsverträge zwischen Bauherrinnen und -herren und assistenzgebenden Leistungsanbieterinnen und Leistungsanbietern über Vorschlagsrechte zur Miete geschlossen werden. In Einzelfällen kann das Wohnangebot auch in trügereigenem Wohnraum realisiert werden.

12. Umsetzungsstrategie

Bei der Umsetzungsstrategie wird zwischen baufeldscharfer Nutzungsverortung sowie einer Wahl aus einem ermittelten Bedarf an Nutzungen unterschieden. Aus den Abb. 12.2 auf Seite 85, 12.7 auf Seite 94 und 12.9 auf Seite 96 gehen thematische Gesamtübersichten der Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen hervor, die für die Bauherrinnen und Bauherren verbindlich gelten. Ein ausgewogenes soziales und kulturelles Angebot in den Quartieren bedarf einer Differenzierung der Vermarktungsstrategien und der Gründung eines Matchingpools (siehe Kapitel 12.6), um die inklusiven Angebote auf lange Sicht und quartiersübergreifend umzusetzen und steuern zu können. Als Orientierung für die Anforderungen für Bauherrinnen und Bauherren dient eine Checkliste (siehe Kapitel 12.7), welche die allgemeinen Vorgaben der einzelnen Kapitel zusammenfasst.

12.1 Besondere Wohnnutzungen - inklusive Wohnformen (Kapitel 3 bis 6)

In der Abb. 12.2 sind die in den einzelnen Konzeptbausteinen beschriebenen inklusiven Wohnangebote als Übersicht zusammengeführt. Durch die Vorgaben dieses Konzeptes wird durchschnittlich ein Gesamtanteil von etwa 14 % der Wohneinheiten (Baugemeinschaften ausgenommen) für inklusive, zielgruppenspezifische Wohnnutzungen vorgesehen.



Abb. 12.1

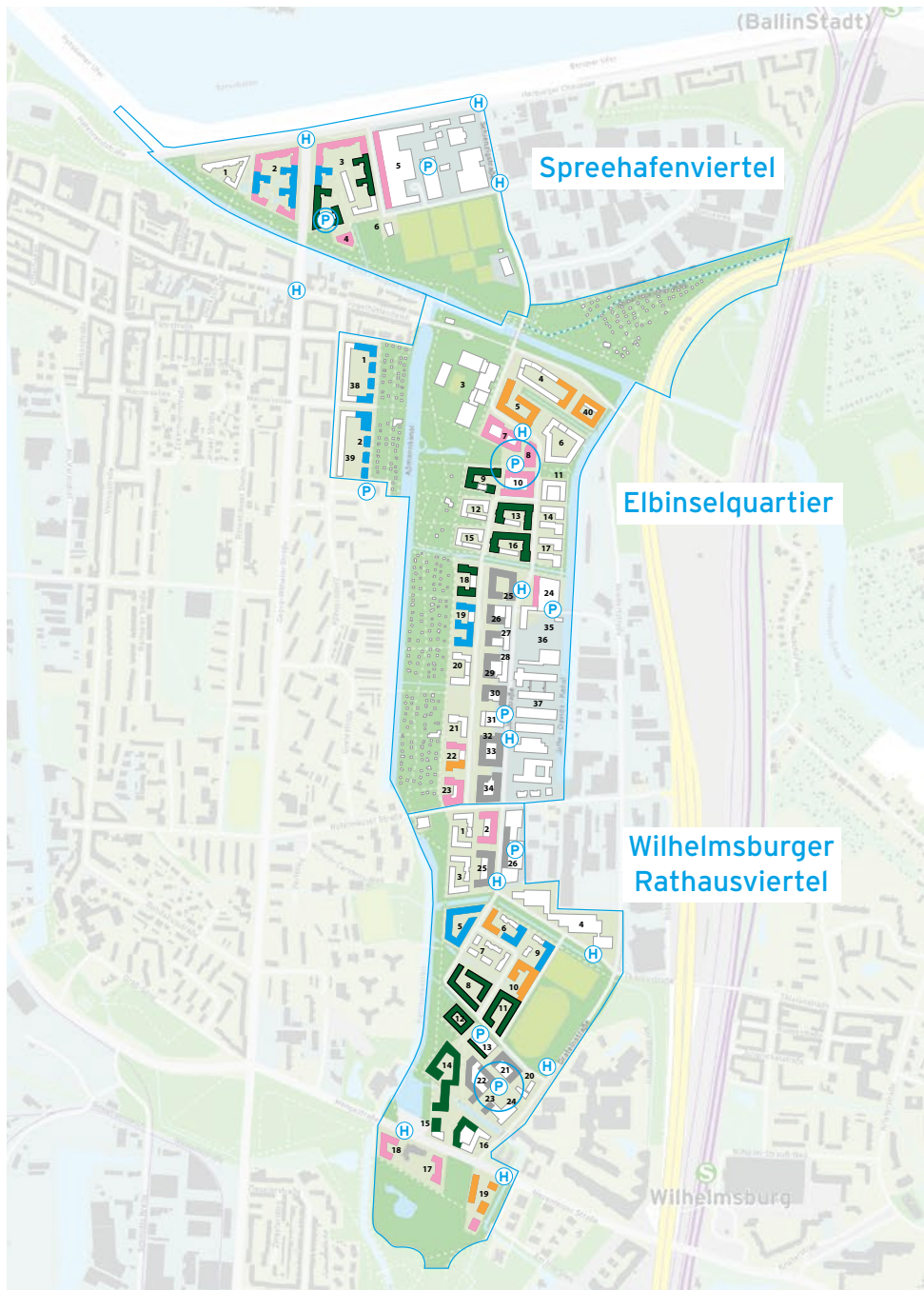


Abb. 12.2:
Gesamtübersicht inklusive Wohnnutzungen

Vorhandene Farben und deren Bedeutung

□ Keine zielgruppenspezifische Wohnnutzung

Fester Verteilungsschlüssel zielgruppenspezifische Wohnnutzung

■ Kategorie 1: Vermarktungsflächen FHH
hoher Förderanteil

■ Kategorie 2: Vermarktungsflächen FHH
Schwerpunkt Freifinanziert/Eigentum

■ Kategorie 3: Privatflächen

Standortspezifische Wohnnutzung

■ „Wohnen bleiben im Quartier“/Eingestreutes Servicewohnen

■ Feste Verortung inklusiver Wohnformen

■ Feste Verortung weiterer besonderer Zielgruppen

Versorgung im Quartier

(H) Bushaltstelle

(P) Quartiersgarage/Mobility Hub

(O) Nahversorgungsangebot

Wilhelmsburger Rathausviertel

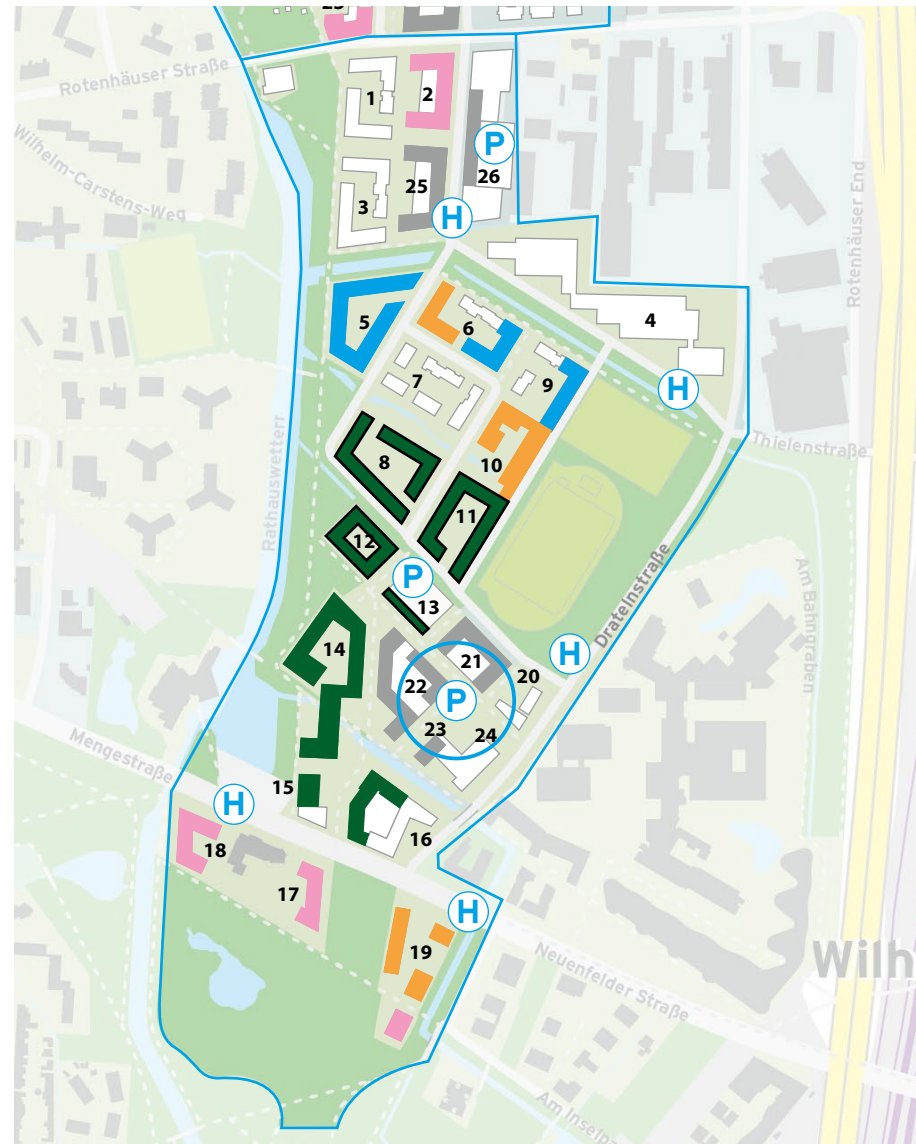


Abb. 12.5:
Inklusive Wohnnutzungen im
Wilhelmsburger Rathausviertel

Vorhandene Farben und deren Bedeutung

□ Keine zielgruppenspezifische Wohnnutzung

Fester Verteilungsschlüssel zielgruppenspezifische Wohnnutzung

■ Kategorie 1: Vermarktungsflächen FHH
hoher Förderanteil

■ Kategorie 2: Vermarktungsflächen FHH
Schwerpunkt Freifinanziert/Eigentum

■ Kategorie 3: Privatflächen

Standortspezifische Wohnnutzung

■ Eingestreutes Servicewohnen

■ Feste Verortung inklusiver Wohnformen

■ Feste Verortung weiterer besonderer Zielgruppen

Versorgung im Quartier

Ⓜ Bushaltstelle

Ⓟ Quartiersgarage/Mobility Hub

⦿ Nahversorgungsangebot

Wilhelmsburger Rathausviertel

Kategorie 1 mind. 10 % der BGF-Wohnen je Baufeld	BGF in m²
1. Förderweg - Wohnangebote für Menschen mit Behinderung	
1 x „Wohnen mit Assistenz“/„besondere Wohnformen“ WG bis zu 6 Plätze	ca. 320-400
1 x „Wohnen mit Assistenz“ 10 WE à 1-2 Plätze/WG „besondere Wohnformen“	ca. 640
1 x „Wohnen mit Assistenz“/„besondere Wohnformen“ Kombination aus einer WG und 5 WE „Wohnen mit Assistenz“ <u>oder</u> inklusives Wohnprojekt	ca. 640-720
1./2. Förderweg - Wohnangebote für Menschen mit Behinderung	
2 x rollstuhlgerechte WE nach DIN 18040-2 R	je ca. 100
Sonderwohnform - Wohnangebote für Senior:innen	
1 x Haus-Pflege-Gemeinschaft 8-10 WE à 1-2 Plätze	ca. 600-700

Kategorie 2 mind. 10 % der BGF-Wohnen je Baufeld	BGF in m²
Freifinanziert - Wohnangebote für Jugend- und Familienhilfe	
1 x Einrichtung nach § 19 SGB VIII 5-10 WE	ca. 400
1 x Sozialpädagogische Lebensgemeinschaft (§ 34 SGB VIII) à 5 Plätze	ca. 250
1 x Anschlusswohnen für „Care-Leaver“ 3 WE	ca. 105
freie Fläche für Wohnangebote der Jugend- und Familienhilfe	ca. 700
Freifinanziert - Wohnangebote für Menschen mit Behinderung	
3 x rollstuhlgerechte WE nach DIN 18040-2 R	je ca. 100
Eigentum - Wohnangebote für Menschen mit Behinderung	
4 x rollstuhlgerechte WE nach DIN 18040-2 R	je ca. 100

Kategorie 3 mind. 10 % der BGF-Wohnen je Baufeld	
---	--

Feste Verortung inklusiver Wohnformen

Baufeld		BGF in m²
1./2. Förderweg - Wohnangebote für Senior:innen		
8, 11, 12, 13	Eingestreutes Servicewohnen mind. 15 % der BGF-Wohnen je Baufeld (mind. 2/3 geförderter Wohnungsbau)	mind. 5.000
8, 11	2 x Wohn-Pflege-Gemeinschaft je WE à 10 Plätze (Sonderwohnform)	je ca. 350-450
14	Wohnprojekt „Neue Ufer“	ca. 1.000

1./2. Förderweg - Wohnangebote für Menschen mit Behinderung		
8, 11	2 x rollstuhlgerechte WE nach DIN 18040-2 R	konzeptabhängig

Freifinanziert - Wohnangebote für Menschen mit Behinderung		
13	1 x rollstuhlgerechte WE nach DIN 18040-2 R	konzeptabhängig

Freifinanziert - Wohnangebote für Jugend- und Familienhilfe		
16	konzeptabhängig	konzeptabhängig

1. Förderweg - Wohnangebote für Senior:innen		
15	Vollstationäre Wohneinrichtung 35 Plätze	ca. 1.600

Fester Verteilungsschlüssel für zielgruppenspezifische Wohnnutzung

Die Verortung der inklusiven Wohnnutzung folgt folgendem Mechanismus: Die weiß eingefärbten Gebäudeteile beinhalten keine zielgruppenspezifischen Wohnnutzungen und werden rechnerisch nicht berücksichtigt. Die drei dargestellten Kategorien folgen einem bestimmten Verteilungsschlüssel, das heißt, ein bestimmter Prozentsatz der gesamten Wohn-BGF, siehe eingefärbte Gebäudeabschnitte, wird für inklusive Wohnnutzungen reserviert (siehe Tabelle 12.1).

Quartier	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3
Spreehafenviertel	mind. 10 %	mind. 10 %	-
Elbinselquartier	mind. 10 %	mind. 10 %	mind. 10 %
Wilhelmsburger Rathausviertel	mind. 10 %	mind. 10 %	mind. 10 %

Tabelle 12.1:
Verteilungsschlüssel der inklusiven Wohnformen

Kategorie 1

Die blau eingefärbten Gebäude der Kategorie 1 bestehen aus Vermarktungsflächen der IBA Hamburg (Eigentum FHH). Diese Flächen unterliegen einem hohen Förderanteil. Auf mindestens 10 % der Wohn-BGF sollen besondere Wohnnutzungen etabliert werden. Die spezifische Wohnnutzung ist dabei aus den aufgeführten Wohnangeboten der jeweiligen Kategorien zusammenzustellen. Weist ein Baufeld im Wilhelmsburger Rathausviertel 15.000 m² BGF auf, kann beispielsweise eine Kombination eines inklusiven Wohnprojekts (640–720 m² BGF) und zehn Wohneinheiten „Wohnen mit Assistenz“/ „besondere Wohnformen“ (ca. 640 m² BGF) realisiert werden, um insgesamt mindestens 10% BGF mit inklusiven Wohnformen zu erreichen.

Kategorie 2

Die pink eingefärbten Gebäude der Kategorie 2 sind ebenfalls Vermarktungsflächen der IBA Hamburg (Eigentum FHH), jedoch haben sie keinen wesentlichen Förderanteil, sondern werden mehrheitlich freifinanziert oder im Eigentum vermarktet. In dieser Kategorie sind ebenfalls mindestens 10 % der Wohn-BGF mit inklusiven Wohnformen vorzusehen.

Kategorie 3

Für die Baufelder der Kategorie 3 (private Grundstücke) wäre analog der Kategorien 1 und 2 durch die FHH anhand städtebaulicher Verträge zu regeln, dass ebenfalls mindestens 10 % der Wohn-BGF besonderen, inklusiven Wohnformen mit entsprechenden Mietobergrenzen vorbehalten werden sollen. Baufelder dieser Kategorie sind nicht im Spreehafenviertel zu finden, weshalb sich der Anteil auf 0 % beläuft.

Standortspezifische Wohnnutzungen

Einige besondere Wohnnutzungen sind aufgrund ihrer konkreten Anforderungen bereits verortet worden. Diese Nutzungen und ihre Verortungen samt der BGF-Größe sind in grüner Farbe eingefärbt. Die orange gefärbten Baufelder markieren weitere zielgruppenspezifische Wohnflächen.

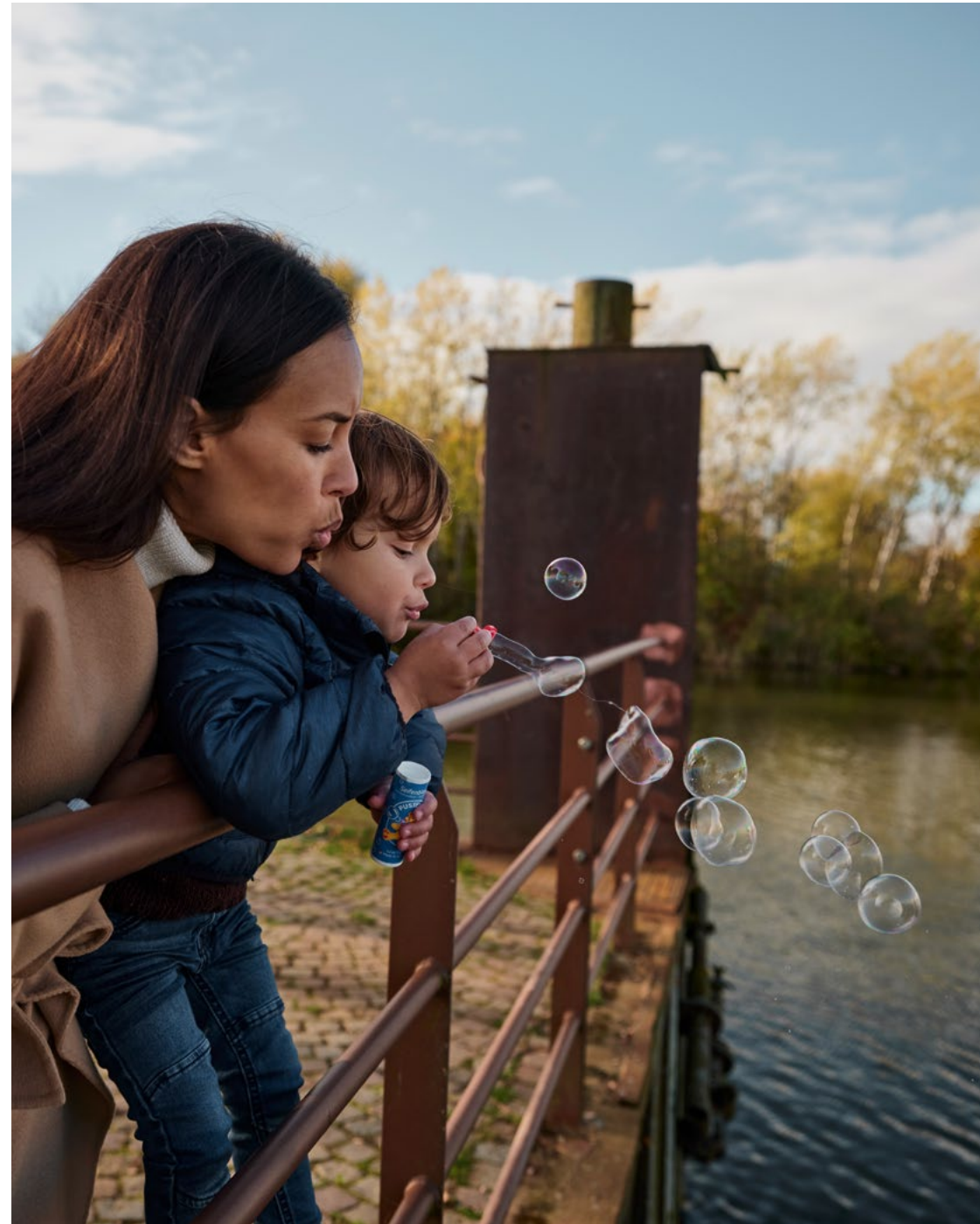
Bei der Verortung der verschiedenen Wohnformen in den jeweiligen Konzeptbausteinen ist die Zugrundelegung folgender Kriterien maßgeblich:

- Für die jeweilige Zielgruppe erforderliche Nähe zu ÖPNV, Versorgungseinrichtungen oder anderen Nutzungen und Angeboten.
- Anforderung an Zentralität oder Randlage je nach Nutzung.
- Clusterbildung bei Wohnformen und Angeboten, wenn dadurch Synergien entstehen.
- Streuung von Wohnformen und Angeboten, um eine ausgewogene Verteilung über die Quartiere zu erreichen.
- Berücksichtigung der besonderen Versorgungsaufgaben städtischer Akteurinnen und Akteure und die Lage der hierfür in der Vor-

vermarktung vorgesehenen Baufelder.

- Umsetzung der Wohnformen oder Angebote in gefördertem oder freifinanziertem Wohnraum und Anforderung an Gebäudetypologie.
- Verträglichkeit von Immissionen (z. B. Lärm).
- Flächenanforderungen (z. B. großflächige Nutzungen, benötigte Freiflächen, etc.).

Abb. 12.6



12.4 Nicht-Wohnnutzungen (Kapitel 6 bis 11)

In der Abb. 12.9 sind die in den einzelnen Konzeptbausteinen vorgenommenen Verortungen von Nicht-Wohnnutzungen als Übersicht zusammengeführt. Private Flächen sind als zusätzliches Flächenpotenzial gekennzeichnet, welches ebenfalls durch soziale und kulturelle Angebote und Einrichtungen, die keine Wohnnutzungen beinhalten, bespielt werden kann. Etwaige Nutzungskonzepte sind über städtebauliche Verträge durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte zu regeln. Auch für die Umsetzung einiger Nicht-Wohnnutzungen (z. B. Tagespflege, Tagesförderung, Haus für Wilhelmsburg, Nachbarschaftstreff „Wohnen bleiben im Quartier“, etc.) ist die Kooperation von Bauherrinnen und Bauherren mit Trägern erforderlich. Die IBA Hamburg empfiehlt, dass die angebotsgebenden sozialen Träger der Nicht-Wohnnutzungen ebenfalls dem Matchingpool beitreten (siehe Kapitel 12.6).



Abb. 12.9:
Gesamtübersicht soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Infrastruktur - Nicht-Wohnnutzung

Vorhandene Farben und deren Bedeutung

- Keine standortspezifische Nicht-Wohnnutzung (Bsp. Wohnen oder weiteres Gewerbe)

Standortspezifische Nicht-Wohnnutzung

- Ärztliche Versorgung
- Bildungs-, Förderungs- und Erziehungseinrichtungen
- Kreativnutzung, Beratungs-, Beschäftigungs- und Freizeiteinrichtungen
- Flächenpotenzial Privatflächen

Versorgung im Quartier

- Ⓜ Bushaltstelle
- Ⓟ Quartiersgarage/Mobility Hub
- Ⓞ Nahversorgungsangebot

12.5 Vermarktung der Baugrundstücke

Die zielgruppenspezifischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen werden vertraglich gesichert, damit sie im Falle eines Mietwechsels den Zielgruppen zur Verfügung stehen bleiben. Sie müssen die Voraussetzungen für eine Übernahme der Kosten auch unter Berücksichtigung von Angemessenheitsgrenzen oder Mietobergrenzen erfüllen.

Das Konzept der sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Infrastruktur wird Bestandteil von Konzeptausschreibungen, Reservierungs- und Anhandgabevereinbarungen für alle Baufelder. Eine Beteiligung an der Umsetzung durch alle Bauherrinnen und Bauherren wird vorausgesetzt. Die Sicherung von Angeboten der sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Infrastruktur soll dabei individuell vertraglich mit den jeweiligen Bauherrinnen und Bauherren geschlossen werden.

Ziel ist die Schaffung einer ausgewogenen Infrastruktur sozialer und kultureller Angebote in den Quartieren und die Stärkung der sozialen Nutzungen sowie die Ermöglichung von Trägerschaften im Vergabeprozess. Hierfür müssen folgende zwei Vermarktungsstrategien differenziert werden.

Baufeldscharfe Verortung zielgruppenspezifischer Wohn- und Nichtwohnnutzung

Bei der Vermarktung der Baugrundstücke mit baufeldscharfer Nutzung wird die soziale Nutzung/Nicht-Wohnnutzung durch die IBA Hamburg auf Grundlage der Bedarfsermittlung baufeldscharf festgesetzt. Soll auch ein Träger durch die IBA Hamburg festgesetzt werden, erfolgt die erste Phase eines zweistufigen Verfahrens als Interessenbekundungsverfahren der sozialen Nutzungen/ Nicht-Wohnnutzung. Anschließend erfolgt die Grundstücksvergabe als Konzeptausschreibung oder Direktvergabe.

Erfolgt keine Festlegung eines Trägers, kann dieser über einen Pool (Trägerverbund) gefunden werden. Anschließend erfolgt die Grundstücksvergabe. Der Nachweis über die Umsetzung der zielgruppenspezifischen Wohnnutzungen und Nicht-Wohnnutzungen ist in den Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen vorzuweisen.

Zielgruppenspezifische Wohnnutzung mit Standortvariabilität

Bei der Wahl aus einem ermittelten Bedarf an zielgruppenspezifischen Wohnnutzungen erfolgt die Bewerbung von Bauherrinnen oder Bauherren gemeinsam mit Trägern. Hierbei kann entweder auf bewährte Partnerschaften zurückgegriffen werden oder die Suche nach einer passenden Kooperationspartnerin oder einem -partner erfolgt über eine Art Kontaktbörse, dem Matchingpool (siehe Kapitel 12.6).

Der Nachweis über die Umsetzung der zielgruppenspezifischen Wohnnutzungen und Nicht-Wohnnutzungen ist in den Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen vorzuweisen.

12.6 Matchingpool für Investorinnen und Investoren sowie Trägern

Für die Umsetzung der meisten inklusiven Wohnangebote ist die Kooperation von Bauherrinnen und Bauherren mit sozialen Trägern erforderlich – sei es als Träger, der den Wohnraum anmietet, als Betreiberin und Betreiber einer besonderen Wohnform/eines besonderen Wohnprojektes oder als Kooperationspartnerin und Kooperationspartner mit Vorschlagsrecht zur Miete für bestimmte Wohneinheiten. Um die zielgruppen-spezifischen Wohnraumbelange baulich optimal zu berücksichtigen, müssen Kooperationsvereinbarungen nachgewiesen werden. Um quartiersübergreifend eine gesamtheitliche Steuerung von inklusiven Angeboten durch die IBA Hamburg zu ermöglichen und um langfristig bedarfsgerechte Angebote und eine bedarfsgerechte Belegung der zielgruppenspezifischen Wohnangebote zu gewährleisten, soll ein Matchingpool für soziale Träger der verschiedenen Zielgruppen (z. B. aus den Bereichen Pflege, Eingliederungshilfe sowie Jugend- und Familienhilfe) eingerichtet werden. Ziel ist der möglichst frühzeitige Einbezug der angebotsgebenden sozialen Träger in die

Quartiersentwicklung, um auch trägerübergreifende Kooperationen zu ermöglichen und Synergien zwischen den Trägern zu schaffen.

12.7 Checkliste Baufeldentwicklung

Im Folgenden wird zusammengefasst, welche Anforderungen für die Baufeldentwicklerinnen und Baufeldentwickler gelten.

Allgemeine Vorgaben zu Barrierefreiheit und Miethöhe

Barrierefreier Wohnraum (siehe Kapitel 2.6):

- Pro Wohngebäude im Geschosswohnungsbau sollen insgesamt 20 % der Wohneinheiten nach der DIN 18040-2 hergestellt werden.

Der Nachweis der Barrierefreiheit ist entsprechend des Leitfadens Barrierefreies Bauen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in den Planungen der Vorhaben aufzuzeigen.

- Für die restlichen 80 % der Wohneinheiten gelten grundsätzlich die Anforderungen einer barrierereduzierten Grundausrüstung entsprechend der IFB.

Der Nachweis über die barrierereduzierte Grundausrüstung ist in den Planungen der Vorhaben aufzuzeigen.

- Ausnahmen bilden Stadthäuser oder Doppel-Maisonettewohnungen.

Im freifinanzierten Mietwohnungsbau behält sich die IBA Hamburg vor, die Mieten vertraglich zu deckeln und Mietobergrenzen festzulegen. Die Vermietung von möblierten Wohnungen ist nicht erwünscht (siehe Kapitel 2.4).

Vorgaben zum Wohnungsgrößenmix (siehe Kapitel 2.4):

Diese Vorgabe gilt für geförderten und freifinanzierten (Miete und Eigentum) Wohnungsbau. Der Wohnungsgrößenmix gilt je Quartier.

- 30 % der Wohneinheiten für Einpersonenhaushalte (1 bis 2 Zimmerwohnungen),
- 20 % der Wohneinheiten für Dreipersonenhaushalte (3 Zimmerwohnungen),
- 10 % der Wohneinheiten für Vierpersonenhaushalte (4 Zimmerwohnungen),
- 6,3 % der Wohneinheiten für Haushalte mit fünf bis sechs Personen (5 Zimmerwohnungen),
- 0,7 % für Haushalte mit sieben und mehr Personen (6 Zimmerwohnungen).

- Der Wohnungsgrößenmix ist in den Planungen der Vorhaben tabellarisch aufzuzeigen.

Vorgaben zu Wohnungsgrößen nach Wohnfläche (siehe Kapitel 2.5):

Diese Vorgabe gilt für freifinanzierten Wohnungsbau (Miete und Eigentum).

- 1 Zimmerwohnungen bis 45 m²
- 2 Zimmerwohnungen bis 65 m²
- 3 Zimmerwohnungen bis 85 m²
- 4 Zimmerwohnungen bis 105 m²
- 5 Zimmerwohnungen bis 125 m²
- 6 Zimmerwohnungen bis 145 m²

- Ausnahmen bilden Stadthäuser oder Doppel-Maisonettewohnungen.

- Der Nachweis über die Wohnungsgrößen ist in den Planungen der Vorhaben tabellarisch aufzuzeigen.

Vorgaben zu Versorgungsstrukturen (siehe Kapitel 4.2):

Versorgungsstrukturen:

- Einzelhandel, Gastronomie und ärztliche Versorgungseinrichtungen in den Quartieren sollen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (inklusive Lager- und Nebenflächen),
- gut lesbare Beschriftungen, Leitsysteme, Orientierungshilfen für Menschen mit Behinderungen.

Entsprechende Konzepte sind in den jeweiligen Grundstücksausschreibungen erwünscht und sollen in den Vergabeverfahren gefördert werden.



Vorgaben zu zielgruppenspezifischen Wohnnutzungen und Nichtwohnutzungen (siehe Kapitel 12.1)

Es gelten die jeweiligen Anforderungen aus den Konzeptbausteinen.

- Bei der baufeldscharfen Verortung von Angeboten: Umsetzung der vorgesehenen zielgruppenspezifischen Wohnnutzung sowie Nicht-Wohnnutzung.
- In allen anderen Fällen: Umsetzung des Verteilungsschlüssels.
- Um die zielgruppenspezifischen Wohnraumbelange baulich optimal zu berücksichtigen, müssen Kooperationsvereinbarungen nachgewiesen werden.
- Die zielgruppenspezifischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen sollen vertraglich gesichert werden, damit sie im Falle eines Mietwechsels den Zielgruppen zur Verfügung stehen bleiben. Sie müssen die Voraussetzungen für eine Übernahme der Kosten auch unter Berücksichtigung von Angemessenheitsgrenzen oder Mietobergrenzen erfüllen.



Der Nachweis über die Umsetzung der zielgruppenspezifischen Wohnnutzungen und Nicht-Wohnnutzungen ist in den Planungen der Vorhaben aufzuzeigen.

Impressum

Herausgeberin

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12 | 20539 Hamburg
Tel +49 (0) 40 226 227 - 0
Mail info@iba-hamburg.de
www.iba-hamburg.de

Stand: 02.2025

Redaktion IBA

Jella Humburg
Anastasia Krylova
Christian Hinz

Gestaltung

Kaller & Kaller
www.kaller.de



Abb. 0.3

Abkürzungsverzeichnis

BGF - Bruttogrundfläche	ESA - Evangelische Stiftung Alsterdorf	HmbWBG - Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz	Mitte, Region 3 Wilhelmsburg/Veddel	usw. - und so weiter
BKM - Behörde für Kultur und Medien	ESF Plus - Europäischer Sozialfonds Plus	HmbWoFG - Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz	M/SR - Fachamt Sozialraummanagement, Bezirksamt Hamburg-Mitte	Vgl. - Vergleich
BPL-RL - Bedarfsplanungs-Richtlinie	etc. - und so weiter	IFB - Hamburgische Investitions- und Förderbank	mind. - mindestens	WA - Vordringlich wohnungssuchende Haushalte
BSW - Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen	F&W - Fördern und Wohnen	inkl. - inklusive	NVZ - Nahversorgungszentrum	WBBauVO - Wohn- und Betreuungsbauverordnung
BTHG - Bundesteilhabegesetz	FHH - Freie und Hansestadt Hamburg	Kita - Kindertageseinrichtung	ÖGD - Öffentlicher Gesundheitsdienst	WE - Wohneinheit
ca. - circa	ff. - fortfolgende	KJSG - Kinder- und Jugendstärkungsgesetz	ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr	WG - Wohngemeinschaft
DIN 18040-2 R - Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen „R“ (Rollstuhlgerecht)	ggfs. - gegebenenfalls	K&K - Kunst, Kultur & Kreativwirtschaft	SGB - Sozialgesetzbuch	z. B. - zum Beispiel
DIN EN 81-70:2018 - Zugänglichkeit und Benutzung von Aufzügen für Personen einschließlich Personen mit Behinderungen	G-BA - Gemeinsamer Bundesausschuss	LeNa - Lebendige Nachbarschaft	SAJF - Sozialräumliche Angebote der Jugend- und Familienhilfe	zzgl. - zuzüglich
EGH - Eingliederungshilfe	HBauO - Hamburger Bauordnung	Imbhh - Leben mit Behinderung Hamburg	sog. - sogenannte	Sonderzeichen:
Einw. - Einwohner / Einwohnerin	HfWHB - Haus für Wilhelmsburg	M/JA3 - Fachamt Jugend- und Familienhilfe, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Region 3 Wilhelmsburg/Veddel	SPLG - Sozialpädagogische Lebensgemeinschaften	§ - Paragraph
	HZE - Hilfen zur Erziehung		u.a. - unter anderem	% - Prozent
				& - und

Quellen- und Literaturverzeichnis

- 1 Drucksachen 21/2905, 21/18395, 21/16076, 21/16077, 21/18515, Senatsdrucksache 2018/02049, Senko-Drucksache 190124/4.2
- 2 FHH, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (M/SL), 2024: Wohnungsbauprogramm 2024 Bezirksamt Hamburg-Mitte
- 3 FHH, 2021: Vereinbarung Bündnis für das Wohnen in Hamburg, 22. Legislaturperiode
- 4 Getroffene Vereinbarung aus dem Bürger-schaftlichen Ersuchen 22/9845
- 5 Berechnungen Amt für Wohnen, Stadter-neuerung und Bodenordnung (WSB), 2025
- 6 Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der BSW über die Versorgung von vordringlich Wohnungssu-chenden mit Wohnraum, Juli 2024
- 7 Drucksache 21/18146
- 8 Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Pro-file: Berichtsjahr 2022
- 9 Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Pro-file: Berichtsjahr 2022
- 10 FHH, Sozialmonitoring Integrierte Stadtteil-entwicklung Bericht 2022
- 11 Statistisches Amt für Hamburg und Schles-wig-Holstein, Stand 31.12.2023, DiWa-Woh-nungsliste, Stand 31.12.2024, Melderegister, Stand 31.12.2023
- 12 Statistisches Amt für Hamburg und Schles-wig-Holstein, Stand: 31.12.2023
- 13 Melderegister 31.12.2023 ergänzt um Schät-zungen mit HHGen durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
- 14 Statistisches Amt für Hamburg und Schles-wig-Holstein, Stand: 31.12.2023
- 15 Melderegister 31.12.2023 ergänzt um Schät-zungen mit HHGen durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
- 16 DiWa-Wohnungsliste, Stand: 31.12.2024
- 17 AWON 2021, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021, Melderegister zum 31.12.2020 ergänzt um Schätzungen der BSW
- 18 BSW, 2024
- 19 IFB Hamburg: Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg - Förderrichtlinie für Mietwoh-nungen in Mehrfamilienhäusern Hamburg, S. 29ff, Stand 04/24, <https://www.ifbhh.de/api/services/document/760>
- 20 Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2016: Leitfaden Barrierefreies Bauen - Übersicht Verfahrensablauf nach RBBau, https://www.leitfadenbarrierefreiesbauen.de/verfah-rensablauf-nach-rbbau/uebersicht?tx_con-trast=604
- 21 Vgl. IFB Hamburg: Neubau von Mietwoh-nungen 1. Förderweg - Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern Hamburg, S. 35ff, Stand 04/24, <https://www.ifbhh.de/api/services/document/760>
- 22 Beschluss der Vertragskommission Ham-burger Rahmenvertrag nach § 78 f SGB VIII vom 19.11.2021
- 23 Ebd.
- 24 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Gesetz zur Stärkung von Kindern und Jugendlichen (Kinder- und Jugendstärkungsgesetz - KJSG), Stand 06/21, <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/ser-vice/gesetze/neues-kinder-und-jugendsta-erkungsgesetz-162860>
- 25 hamburg.de, 2022: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/sozi-albehoerde/themen/pflege/pflegerische-versorgungsstruktur-85740>
- 26 Hamburgische Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, 2024: https://koordination-wohn-pflege-gemeinschaften.hamburg/wp-content/uploads/2024/03/Info5_Bau_u_Ausstat-tung-2024.pdf

Quellen- und Literaturverzeichnis

- 27** Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften: Info 12 Haus-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit und ohne Pflegebedarf, Stand 12/22, <https://koordination-wohn-pflege-gemeinschaften.hamburg/informationen/#1682682021530-1f5c4cc1-a986>
- 28** Statistikamt Nord, Stand: 01.08.2022
- 29** Bezirksamt Wandsbek, 2020: Warteliste für rollstuhlgerichten Wohnraum
- 30** Ebd.
- 31** Vermittlungsstelle von rollstuhlgerichtetem Wohnraum, Kompetenzzentrum für ein barrierefreies Hamburg, 2022
- 32** Statistisches Landesamt
- 33** Planungsblatt zur Feststellung der Versorgungsgrade je Arztgruppe zum Stand 01.07.2023
- 34** Ebd.
- 35** Berechnung Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Gesundheit, 28.11.2024
- 36** Planungsblatt zur Feststellung der Versorgungsgrade je Arztgruppe zum Stand 01.07.2023; Berechnung Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Gesundheit 28.11.2024
- 37** Der Gemeinsame Bundesausschuss: Wer wir sind, <https://www.g-ba.de/ueber-den-gba/wer-wir-sind/>
- 38** Q8 Sozialraumorientierung: Home, <https://www.q-acht.net/>
- 39** Poliklinik Veddel: Community Health Nurse auf der Veddel, 04/2023, <https://poliklinik1.org/community-health-nurse-auf-der-veddel>
- 40** Gemäß der Formulierung der Wirtschaftsministerkonferenz aus dem Jahr 2008 besteht die Kreativwirtschaft aus denjenigen „Kultur- und Kreativunternehmen ..., welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen“. Ein zweiter Teil der Definition lautet: „Der wirtschaftlich verbindende Kern jeder kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivität ist der schöpferische Akt von künstlerischen, literarischen, kulturellen, musischen, architektonischen oder kreativen Inhalten, Werken, Produkten, Produktionen und Dienstleistungen.“ Quelle: Behörde für Kultur und Medien: Was ist Kreativwirtschaft?, <https://www.hamburg.de/bkm/kreativwirtschaft/3460350/kreativwirtschaft-branche/>
- 41** Stadtteilkunst und Stadtteilkultur in Hamburg Wilhelmsburg, Manufacturing Cities (K. M. Dietrich)/Konzepte - Stadtentwicklung (U. A. Carstensen), 25.11.2021

Abbildungsverzeichnis

© IBA Hamburg GmbH / Johannes Arlt

Abb.: 4.7 (S.39), 0.3 (S. 102),

© Christian Brandes

Abb.: 12.6 (S. 93)

© IBA Hamburg GmbH / Andreas Bock

Abb.: 8.1 (S. 62)

© IBA Hamburg GmbH / Matthias Friedel

Abb.: 0.2 (S. 3)

© IBA Hamburg GmbH

Abb.: 2.1 (S. 13), 3.1 (S. 23), 3.2 (S. 26), 4.1 (S. 31),
4.3 (S. 33), 4.4 (S. 35), 4.6 (S. 39), 4.8 (S. 40),
4.9 (S. 41), 5.1 (S. 45), 5.2 (S. 51), 6.1 (S.55),
7.1 (S. 58), 7.2 (S. 59), 8.2 (S. 63), 9.1 (S. 67),
10.1 (S. 77), 12.2 (S. 85), 12.3 (S. 86), 12.4 (S. 88),
12.5 (90), 12.7 (S. 94), 12.8 (S. 95), 12.9 (S.96)

© IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze

Abb.: 1.1 (S. 7), 8.3 (S.63), 9.3 (S. 69), 0.4 (S. 107)

© IBA Hamburg GmbH / moka-studio

Abb.: 9.2 (S.68)

© IBA Hamburg GmbH / Axel Nordmeier

Abb.: 0.1 (Titel), 4.5 (S. 36)

© IBA Hamburg GmbH / Bente Stachowske

Abb.: 7.3 (S.59)

© Shutterstock

Abb.: 3.3 (S. 27), 4.2 (S. 32), 12.1 (S. 84)

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
Tel +49 (0) 40 226 227 - 0
Mail info@iba-hamburg.de
www.iba-hamburg.de



IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen