Empfehlungen für ein inklusives Holstenquartier

Inklusive Wohnprojekte und barrierefreier Wohnungsbau

Das Team *Inklusives Holstenquartier* ist Teil des Forums *Eine Mitte für Alle*. Es gibt Ideen und formuliert Empfehlungen für eine inklusive Gestaltung des neu entstehenden Holstenquartiers.

In dem im Mai 2016 unterzeichneten Letter of Intent zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Carlsberg Deutschland Holding GmbH zum Verkauf des Areals der Holsten-Brauerei in Hamburg-Altona wurde unter anderem festgelegt:

- „Für die Wohnungen sollte […] 5-10% der Wohnfläche für Bausteine inklusiver Wohnungsangebote vorgesehen werden" (S.4)
- „Es sollen Bausteine zur Entwicklung eines inklusiven Quartiers umgesetzt werden (u.a. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, barrierearme und ausreichend barrierefreie Wohnungen, inklusive Wohn- und Gewerbestrukturen, Einrichtung eines Quartiers-/ Servicezentrums; Wohn-, Assistenz- und Pflegeeinrichtungen)" (S.5)

Für das Forum *Eine Mitte für Alle* spricht das Team *Inklusives Holstenquartier* folgende Empfehlungen zur Umsetzung dieser Vereinbarung in Bezug auf inklusive Wohnprojekte und barrierefreien Wohnungsbau aus. Es bittet um Aufnahme der Empfehlungen über den städtebaulichen Vertrag in den Planungs-, Entwicklungs- und Realisierungsprozess sowie alle weiteren Verfahrensschritte.

Inklusive Wohnprojekte

Das Team *Inklusives Holstenquartier* empfiehlt, dass 10% der Bruttogeschossfläche für Inklusive Wohnprojekte genutzt werden. Sie werden zusätzlich zu den Baugemeinschaften umgesetzt.

Inklusion entsteht durch Vielfalt. Daher wird empfohlen, die Wohnprojekte in verschiedenen Blöcken zu realisieren. Im Idealfall wird jeder Eigentümer per Kaufvertrag verpflichtet, 10% in der erworbenen Fläche umzusetzen. Inklusive Wohnprojekte sollen sowohl im geförderten und frei finanzierten als auch im Eigentumswohnungsbau umgesetzt werden.

Umsetzung inklusiver Wohnprojekte

Inklusive Wohnprojekte sind für Menschen vorgehalten, die einen schweren Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Sie zeichnen sich durch kooperative, inklusive Konzepte aus und sind stets sozialraumorientiert geplant. Inklusive Wohnprojekte sind immer zielgruppenübergreifend und/oder werden von mindestens zwei Dienstleistern oder sonstigen Trägern (Baugemeinschaften, Genossenschaften, etc.) gemeinsam umgesetzt.

Viele Personen beziehen ihre Wohnung eigenständig und ohne weitere Unterstützung. Somit sind Wohnprojekte nicht zwingend an einen sozialen Träger gebunden. Dennoch kann die Umsetzung einiger Wohnprojekte durch soziale Träger unterstützt werden. Daher wird empfohlen, dass sich für das Quartier ein Trägerverbund aus den Bereichen Pflege, Eingliederungshilfe, Jugendhilfe und Beschäftigung bildet. Dies schafft Synergien zwischen den Trägern (z.B. Erreichbarkeit, gemeinsame Ressourcen) und somit Flexibilität. Auch die erneute Belegung einer Wohnung wird so besser gewährleistet.

Ein inklusives Quartier entsteht dann, wenn Menschen mit unterschiedlichsten Ansprüchen und Vorstellungen zusammenleben. Gemeinsam stellen sie eine Bereicherung für ein lebenswertes, buntes und urbanes Quartier dar.

Um eine Vielfalt an Wohnangeboten für möglichst viele Personengruppen herzustellen, spricht das Team *Inklusives Holstenquartier* folgende Empfehlungen aus:

- Kooperative und innovative Wohnformen ermöglichen neue Unterstützungsstrukturen. Zum Beispiel:
    - Wohnen für „Hilfe“ (Senioren und Studierende unter einem Dach)
    - Mehrgenerationenwohnen
    - Wohngemeinschaften für interkulturelles Wohnen, darunter auch Wohnungsangebote für Geflüchtete mit Bleibeperspektive
- Es sind Wohnungen vorhanden, die über gängige Wohnungsgrundrisse hinausgehen. Zum Beispiel:
    - Senioren-WGs und WGs für Menschen in Ausbildung, Wohnungen für Großfamilien
    - Kleine Wohnungen für Alleinstehende/ Senioren in Grundsicherung, Menschen in Ausbildung

- Wohnungen sollten so geplant werden, dass sie flexibel von Personen mit unterschiedlichen Bedarfen bewohnt werden können

Konkrete Bedarfe

Für eine konkrete Umsetzung inklusiver Wohnprojekte formulieren soziale Träger, die sich im Team *Inklusives Holstenquartier* engagieren, Wohnraumbedarf für bestimmte Personengruppen. Daher empfiehlt das Team *Inklusives Holstenquartier* eine Aufteilung der Wohneinheiten wie folgt:

- 2 Wohneinheiten für Personen mit demenzieller Erkrankung (Pflege)
    - Wohn-Pflege-Gemeinschaften: 2 x 10er-WG; pro Person ca. 40 m² inkl. Badezimmer pro Bewohner*in
    - Pro Wohngruppe ca. 60 m² für Gemeinschaftsraum und Küche
    - Eigene Mietverträge, Kosten finanzierbar durch Grundsicherung oder Arge nach KdU (Kosten der Unterkunft), unterstützt durch Träger
- 35 Wohneinheiten für Menschen mit psychischer Erkrankung (Sozialpsychiatrie)
    - 7 x 5 Einzelwohnungen für Betreutes Wohnen, jeweils ca. 40 m²
    - Teilweise geclustert, mit Gemeinschaftsraum (ca. 30 m²)
    - Eigene Mietverträge, Kosten finanzierbar durch Grundsicherung oder Arge nach KdU
- 20 Wohneinheiten für Menschen mit kognitiven Beeinträchtigungen (Behindertenhilfe/Assistenz)
    - 4 x 5 Einzelwohnungen für Betreutes Wohnen, jeweils 50 m²
    - Teilweise geclustert, mit Gemeinschaftsraum (ca. 30 m²)
    - Eigene Mietverträge, Kosten finanzierbar durch Grundsicherung oder Arge nach KdU
- 10 Wohneinheiten für Betreutes Mutter/Vater/Kind Wohnen (§ 19 SGB VIII)
    - 5 x 2 Wohnungen á ca. 60 m²
    - Trägereigener Wohnraum (TEW), i. d. R. angemietet durch Träger
- 25 Wohneinheiten für von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen
    - 5 x 5 Einzelwohnungen, jeweils ca. 40 m²
    - Eigene Mietverträge, Miethöhe nach KdU

- 8 Wohneinheiten für junge Menschen mit schweren körperlichen Beeinträchtigungen (größtenteils rollstuhlgerecht)
    - 2 x 4 Einzelwohnungen, jeweils 60 m²
    - Teilweise geclustert, mit Gemeinschaftsraum (ca. 30 m²)
    - Eigene Mietverträge; Förderung/Miethöhen unterschiedlich, mind. 2 nach KdU
- 12 Wohneinheiten für Familien mit Kind mit Behinderung (davon 4 rollstuhlgerecht)
    - 3 – 4 Zimmerwohnungen; 2 x 3 à 100 m², 2 x 3 à 75 m²
    - Eigene Mietverträge, Miethöhe nach KdU und weitere Optionen
- 5 Wohnungen für Familien mit Eltern mit Behinderung (davon 2 rollstuhlgerecht)
    - 3 – 4 Zimmerwohnungen; 2 à 100 m², 3 à 75 m²
    - Eigene Mietverträge, Miethöhe nach KdU und weitere Optionen
- 40 Wohneinheiten für Jugendliche und junge Erwachsene/ Auszubildende (betreut im Rahmen der Jugendhilfe)
    - 2 x 5 2er-Apartments à 50 m²; 3 x 10 Einzelwohnungen à 30 m²
    - Teilweise geclustert, mit Gemeinschaftsraum (ca. 30 m²)
    - Trägereigener Wohnraum, Untermietverträge nach KdU
- 20 Wohneinheiten für Care Leaver[1]
    - 2 x 10 Einzelwohnungen à 30 m²
    - Eigene Mietverträge, Miethöhe nach KdU
- 50 Wohneinheiten für Senioren ggf. mit Betreuung/ Pflege
    - 2 x 20 Einzelwohnungen á 40 - 50 m²
    - 10 Wohneinheiten für Paare á 60 m²
    - Eigene Mietverträge, Miethöhe nach KdU

Die übrige Fläche wird für weitere inklusive Wohnprojekte genutzt. Sie werden auf Grundlage der oben genannten Kriterien realisiert.

[1] Care Leaver sind junge Menschen, die einen Teil ihres Lebens in öffentlicher Erziehung – z.B. in Wohngruppen oder Pflegefamilien - verbracht haben und sich am Übergang in ein eigenständiges Leben befinden (Internationale Gesellschaft für erzieherische Hilfen e.V., https://www.igfh.de).

Barrierefreier Wohnungsbau/ Universal Design

Bausteine inklusiver Wohnstruktur zeichnen sich durch zukunftsweisende (Innen)Architektur aus. Die Wohnräume, Grundrisse und Zugänge sind barrierefrei, inklusiv und innovativ geplant. Die Anwendung von Universal Design ermöglicht inklusive Wohnformen und entspricht den Bedürfnissen von Menschen mit besonderen Ansprüchen an ihren Wohnraum.

Diese Voraussetzung als Grundlage gesehen, sollten auch im neu entstehenden Holstenquartier die Zugänge zu allen Wohnungen und alle Wohnungen selbst so ausgestattet sein, dass auch körperlich eingeschränkte Personen in ihnen selbstständig leben können. Eine barrierefreie Zugänglichkeit von Haus und Wohnung ist ebenfalls für andere Nutzergruppen wie beispielsweise Familien (mit Kinderwagen) erleichternd. Auch bodengleiche Duschen und breitere Türen werden von allen Bewohnern als nützlich und komfortabel empfunden.

Um dies zu gewährleisten, empfiehlt das Team *Inklusives Holstenquartier*, dass alle Wohneinheiten nach dem Standard der Förderrichtlinie der IFB (Hamburgische Investitions- und Förderbank) Neubau von Mietwohnungen - 1. Förderweg in den Abschnitten zur Barrierefreiheit (S. 6 – 8, 11, 35f) entsprechend gebaut werden (auch wenn sie nicht gefördert werden).

Um ein Mindestmaß an Barrierefreiheit zu gewährleisten, wird empfohlen zumindest folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Das Badezimmer ist barrierefrei ausgebaut. Dies bedeutet, dass die Duschwanne bodengleich eingebaut ist. Die Wand, an der die Toilette steht, ist verstärkt, sodass ein Haltegriff auch nachträglich problemlos angebracht werden kann.
- Die Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplätze etc. müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Lichte Breite von Haus- und Wohnungsfluren mind. 120 cm.
- Lichte Durchgangsbreite von Wohnungseingangs- und Hauseingangstüren mind. 90 cm.
- Lichte Durchgangsbreite von Innentüren mind. 80 cm (für Gäste-WC und Abstellraum muss dies nicht gelten).
- Türschwellen zum Balkon bis zu 2 cm.

Zusätzlich sind weitere Maßnahmen besonders hilfreich um ein höheres Maß an Barrierefreiheit herzustellen. Diese finden Sie auf der „Checkliste für Barrierefreies Bauen“ im Anhang.

Das Team *Inklusives Holstenquartier* bittet um Aufnahme der Empfehlungen über den städtebaulichen Vertrag in den Planungs-, Entwicklungs- und Realisierungsprozess sowie alle weiteren Verfahrensschritte und steht bei der Planung und Umsetzung gerne beratend zur Seite.

Team *Inklusives Holstenquartier* http://www.q-acht.net/altona/projekte/team-inklusives-holstenquartier.php

Checkliste Barrierefreies Bauen

Die Abschnitte zur Barrierefreiheit der Förderrichtlinie der IFB (Hamburgische Investitions- und Förderbank) Neubau von Mietwohnungen - 1. Förderweg (S. 6 – 8, 11, 35f) sollten grundsätzlich bei Neubauvorhaben umgesetzt werden.

Weitere Maßnahmen gelten als besonders hilfreich um ein höheres Maß an Barrierefreiheit herzustellen.

- Der Sicherungskasten ist an einer gut erreichbaren Stelle und Höhe angebracht.
- Bedienelemente (Klingeln, Lichtschalter, Steckdosen, Briefkästen) sind an gut erreichbaren Stellen und in erreichbarer Höhe angebracht.
- Im Treppenhaus sind zwei Handläufe angebracht. Optimaler Weise mit taktiler Beschriftung in jedem Stockwerk an mindestens einem Handlauf.
- Kontrastreiche Umsetzung von Bedienelementen, Stufen, Schwellen, etc.
- Kabelschächte sind an Türen und Fenstern vorhanden, um eine einfache Nachrüstung von elektrischen Öffnern zu gewährleisten.
- Aufzüge sind mit Ansage, taktilen Bedienelementen und optimaler Weise mit einer Videosprechanlage für den Notfall ausgestattet.
- Innenhöfe und Dachterrassen sind barrierefrei zugänglich.
- Türschließer (die Eingangstüren automatisch schließen) dürfen nicht zu schwerfällig sein.
- Es gibt Abstell- und Lademöglichkeiten für Rollstühle, E-Rollis und Scooter.
- …

Ansprechpartner für spezifische Probleme/ Umsetzungen:

- Barrierefrei Leben e.V. (http://www.barrierefrei-leben.de/)
- Hamburgische Architektenkammer → AK Barrierefreies Bauen (https://www.akhh.de/mitglieder/ausschuesse-und-arbeitskreise/arbeitskreise/arbeitskreis-barrierefreies-bauen/)
- …

Die Checkliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie darf gerne ergänzt werden.

Team *Inklusives Holstenquartier* http://www.q-acht.net/altona/projekte/team-inklusives-holstenquartier.php