

Empfehlungen für ein inklusives Holstenquartier

Das Forum *Eine Mitte für Alle* hat im Herbst 2016 beschlossen, auch das benachbarte Holstenquartier in den Fokus zu nehmen und gemeinsam Vorschläge zu entwickeln, wie Inklusion hier umgesetzt werden kann. Diese Aufgabe wurde dem aus dem Forum heraus gegründeten *Team inklusives Holstenquartier* übertragen.

Inklusive Stadtentwicklung – was ist das?

Von einem inklusiven Stadtteil sprechen wir, wenn die strukturellen Bedingungen und baulichen Voraussetzungen im Stadtteil so gestaltet sind, dass jeder Mensch am Leben teilhaben und sich einbringen kann, unabhängig von seinen individuellen Fähigkeiten und Bedürfnissen. Jeder und jede kann alle öffentlichen Angebote uneingeschränkt nutzen, ggfs. mit entsprechender Unterstützung.

Ziel einer inklusiven Stadtentwicklung

Qualität, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit von Stadtteilen beurteilt sich zunehmend auch danach, ob alle Menschen eines Quartiers selbstverständlich dazugehören und niemand ausgeschlossen wird, ob jeder Mensch die Möglichkeit erhält, vollständig und gleichberechtigt am Leben im Stadtteil teilzunehmen.

In diesem Sinne gewinnt die Berücksichtigung von inklusiven Aspekten in Wohnung, öffentlichem Raum und Gewerbe zunehmend an Bedeutung. Dies schließt auch Angebote für ein nachbarschaftliches Miteinander und handlungsfähige Assistenzstrukturen zum „Dabeisein-können-im-Quartier“ mit ein. Inklusive Stadtentwicklung wird damit ein immer wichtigerer Erfolgsfaktor für die Attraktivität, Marktfähigkeit und Nachhaltigkeit von geplanten Wohnungsbauprojekten.

Empfehlungen für ein inklusives Holstenquartier

Nach vier Jahren intensiver Beschäftigung mit inklusiver Stadtentwicklung in Mitte Altona hat das Forum *Eine Mitte für Alle* im Rahmen eines Workshops die bisherigen Erfahrungen und realisierten Ergebnisse in der Mitte Altona reflektiert und daraus Empfehlungen für eine inklusive Entwicklung des Holstenquartiers erarbeitet.

Für das Forum *Eine Mitte für Alle* spricht das *Team inklusives Holstenquartier* folgende Empfehlungen für die Verankerung inklusiver Strukturen im Holstenquartier aus und bittet um Aufnahme der Empfehlungen über den städtebaulichen Vertrag in den Planungs-, Entwicklungs- und Realisierungsprozess sowie allen weiteren Verfahrensschritten.

Empfehlung 1: Inklusiv ausgerichtetes Quartiersmanagement

Der Nutzen und die Aufgabe eines inklusiven Quartiersmanagements sind die Vernetzung, Zusammenführung und Unterstützung unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure innerhalb des Quartiers. Es eröffnet allen – unabhängig von sozialer und kultureller Herkunft, individuellen Einschränkungen, sexueller Identität und Alter – Teilhabe und Gemeinschaftserfahrung. Das Quartiersmanagement versteht es, in der Vielfalt und mit der Verschiedenheit der Einzelnen gemeinschaftliche Aktivitäten zu initiieren und zu koordinieren. Es erschließt und nutzt die vielfältigen Potentiale für die Gemeinschaft innerhalb des Quartiers. Zudem zeigt es beispielhaft und zukunftsweisend den Gewinn von inklusiven Strukturen für eine hohe Lebensqualität für alle auf.

Ein Quartiersmanagement im Holstenquartier hat das Potential nachhaltige Beteiligungsstrukturen für das Quartier zu entwickeln, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Interessen vertreten, Barrieren verhindert oder abgebaut werden und eine gemeinsame Verantwortung für diese Prozesse entsteht.

Daher wird empfohlen, das Quartiersmanagement für das Holstenquartier mit dem Einzug der Bewohnerinnen und Bewohner in vollem Umfang einzurichten. Zudem soll ein reduziertes Quartiersmanagement bereits sechs Monate vor Einzug damit beginnen, Netzwerke aufzubauen und erste Strukturen zu schaffen.

Das Quartiersmanagement besteht 10 Jahre, im Anschluss wird eine geregelte Weiterführung entwickelt.

Die Finanzierung wird durch den Investor geleistet, die Entwicklung des Leistungsbildes, die Vergabe und das Controlling übernimmt das Bezirksamt. Das Team *Inklusives Holstenquartier* bietet seine Unterstützung an der Ausarbeitung des Leistungsbildes bezogen auf die inklusive Ausrichtung an.

Empfehlung 2: Barrierefreier Wohnungsbau

Eine auf Inklusion ausgerichtete Stadtentwicklung bedeutet, dass alle Menschen, unabhängig ihrer körperlichen Verfassung (und individuellen Fähigkeiten) dort leben können, wo sie es sich wünschen.

Diese Voraussetzung als Grundlage gesehen, sollten auch im neu entstehenden Holstenquartier der Zugang 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 gewährleisten zu können, wird empfohlen, dass alle Wohneinheiten entsprechend §52 der Hamburger Bauordnung barrierefrei erreichbar sind, sowie innerhalb dieser Wohnungen ein Wohn- und Schlafräum, ein Bad und Toilette und die Küche sowie die zu den Räumen führenden Flurteile mit dem Rollstuhl zugänglich sind. An den Hauseingängen aller Wohngebäude und den Zugängen zu den Tiefgaragen sind die Türen mit automatischen Türöffnern auszustatten¹.

Zudem wird empfohlen auch Wohneinheiten umzusetzen, die flexible Grundrisse vorsehen. Dadurch werden individuelle Wohnstrukturen und Anpassungen an sich verändernde Bedarfe ermöglicht, die sich im Laufe der Lebensabschnitte der Bewohnerinnen und Bewohner entwickeln können.

¹ Barrierefreies Bauen ist im Deutschen Baurecht mit der DIN-Norm 18040 Teil 1-3 gesetzlich geregelt. Empfehlung: A B C – Barrierefreies Bauen (Bundesverband Selbsthilfe Körperbehinderter e.V., 2017)

Empfehlung 3: Drittmix – inklusiv verteilt

Sozialräumlich gleichwertige Struktur des geförderten Wohnungsbaus im Quartier

Eine räumliche Verteilung des geförderten Wohnungsbaus im Quartier gelingt nur dann inklusiv, wenn derartige Wohnungen und Gebäude stadträumlich gleichwertig verteilt in allen Blöcken des Quartiers angeordnet werden und ihre Konzentration in den weniger attraktiven Quartiersbereichen vermieden wird. Eine gleichwertige räumliche Verteilung im geförderten Wohnungsbau ermöglicht, dass ihre Bewohnerinnen und Bewohner auch in allen Quartiersbereichen „inklusiv teilhaben“ und nicht in bestimmten Teilräumen „exklusiv ausgegrenzt“ sind.

Eine derartig räumlich gerechte und gleichwertige Verteilung ist im Quartier „Mitte Altona“ – trotz der auch hier vorgesehenen inklusiven Quartiersqualitäten – leider nicht überall Realität geworden.

Die inklusive Empfehlung: Mindestens ein Gebäude des geförderten Wohnungsbaus in jedem der Quartiersblöcke steuert einer sozialräumlichen Ausgrenzung im Quartier entgegen und ermöglicht Menschen, die auf preisgebundenes Wohnen angewiesen sind, eine gleichberechtigte Teilhabe am Quartiersleben.

Empfehlung 4: Längere Dauer der Mietpreisbindung des geförderten Wohnungsbaus im Quartier

Der in Hamburg bei größeren Neubauvorhaben überwiegend angewandte Schlüssel: 1/3 geförderter Wohnungsbau, 1/3 freifinanzierter Mietwohnungsbau, 1/3 Eigentumswohnungsbau soll auch für das Holstenquartier gelten.

Mit der Anwendung dieses Schlüssels wird jedoch nicht in erforderlichem Umfang gegengesteuert, dass hamburg- wie bundesweit die Zahl der tatsächlich verfügbaren Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau stetig geringer wird. Grund dafür ist, dass jedes Jahr erheblich mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausfallen, als neuer geförderter Wohnungsbau geschaffen wird².

Um diesem Mangel an bezahlbarem und inklusiven Wohnraum tatsächlich entgegen zu wirken, muss auch unter inklusiven Gesichtspunkten die Dauer der Mietpreisbindung im

² Bundesweit fallen etwa 50.000 Wohnungen pro Jahr aus der Sozialbindung, allerdings kommen nur etwa 20.000 hinzu (Süddeutsche Zeitung 22.11.2017)

Sozialen Wohnungsbau – wie in den 60er bis 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gehandhabt – wieder deutlich nach oben korrigiert werden. Nur damit kann – bei Beibehaltung des „Drittmixes“ – wieder ein bedarfsgerechteres Angebot an bezahlbarem und inklusivem Wohnraum geschaffen werden³.

Vor diesem Hintergrund wird für das Holstenquartier und für Hamburg insgesamt empfohlen, die Dauer der Mietpreisbindung im geförderten Wohnungsbau in der Regelanwendung wieder auf mindestens 30 Jahre festzulegen.

Empfehlung 5: Gesicherter Anteil preisgebundener Mieten auch für Gewerbe

Auch im Bereich der Lokalen Ökonomie ist inklusive Vielfalt von großer Bedeutung. Daher ist es wichtig, dass verschiedene Mietniveaus im Holstenquartier angeboten werden. Vor allem kleinere Betriebe, die eine hohe Preissensibilität aufweisen und oft nur über geringe Rücklagen verfügen, sind von steigenden Mieten und damit verbundener Verdrängung in umliegende Stadtteile bedroht⁴. Wie hoch die Nachfrage nach bezahlbaren Gewerberäumen ist, zeigen beispielsweise die langen Wartelisten für Gewerberäume in den Handwerkerhöfen in der Bahrenfelder Straße und Am Diebsteich 13.

Daher wird empfohlen, die gewerbliche Nutzungsstruktur des Holstenquartiers - neben den bereits geplanten Handwerkerhöfen - in 1/3 Einzelhandel, 1/3 Büroflächen und Hotelgewerbe und in 1/3 Produzierendes Gewerbe (z.B. Kunsthandwerk, kleines Kreativgewerbe, Planungsbüros) einzuteilen. Für das produzierende Gewerbe werden Mieten von 8-10 € pro Quadratmeter angeboten (Orientierung am Mietspiegel des Bezirks Altona), für die Handwerkerhöfe werden Mieten von 6€ pro Quadratmeter angeboten⁵. Des Weiteren wird eine Subventionierung von Startups für die Handwerksbranche empfohlen.

³ 36% der Hamburger Haushalte haben ein Anrecht auf geförderten Wohnraum durch den 1. Förderweg, 50% können den 2. Förderweg in Anspruch nehmen (<http://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbaufoerderung/>)

⁴ Nachzulesen in: Handwerker- und Gewerbehöfe - Überblick über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg (Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Mai 2014)

⁵ Best Practice Beispiel: Handwerkerhöfe Bahrenfelder Straße

Weitere Empfehlungen

Soziale Infrastruktur

- Das Potential der umliegenden sozialen Infrastruktur wird erkannt, genutzt und durch neue Angebote ergänzt.
 - Ein Gesundheits- und Versorgungszentrum mit Ärztehaus ist vorhanden
 - Angebote für Jugendhilfe sind vorhanden
- Kleine und große Begegnungsräume / Multifunktionsräume - drinnen und draußen - stehen für Nachbarschaftsaktivitäten und soziale Projekte zur Verfügung und sind auf allen Ebenen barrierefrei. In 1/3 aller Wohnblöcke gibt es Begegnungsräume, die nicht durch Baugemeinschaften gestellt werden. Diese Begegnungsräume werden vom Community Center verwaltet.
 - Beispiele: überdachte Fläche im öffentlichen Raum, Musikraum für Jugendliche, Gemeinschaftsräume in Wohnhäusern
 - Idee: Finanzierung über Zwangsmitgliedschaft aller Investoren in einem Verein
- Es gibt barrierefreie, geschützte Flächen, in denen auch kleine Kinder kreativ und selbstbestimmt spielen können.
- Nachbarschaftshilfe und Aktivitäten in der Nachbarschaft werden aktiv gefördert (Quartiersmanagement und Community Center).
- Es gibt öffentlich zugängliche Versammlungsmöglichkeiten im Quartier mit barrierefreier Kommunikation (z.B. für Beteiligungsgremien, Parteien, Soziale Netzwerke, politische Gruppen). Es werden verschiedene Sprachen und Kommunikationskanäle genutzt, insbesondere auch Übersetzungen für Menschen mit Seh- und Hörbehinderungen sowie in andere Sprachen werden angeboten. Z.B. im Community Center.

KiTa und Schule

- Schule und KiTa sind inklusiv ausgerichtet.

Lokale Ökonomie

- Es gibt Zielvereinbarungen für Gewerbetreibende in Bezug auf Barrierefreiheit, inklusive Arbeitsplätze, etc. Unter diesen Kriterien wird das Label „Made in Altona“ vergeben.
 - Beispiel: Vergabe von Gewerbeflächen an Betriebe, die ausbilden und / oder Arbeitsplätze für Menschen mit erschwertem Zugang zum Arbeitsmarkt stellen
- Produktionsschulen und Werkstätten bieten Menschen mit erschwertem Zugang zum Arbeitsmarkt (Geflüchtete, Jugendliche, etc.) neue Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten.
 - Beispiel: Einrichtung von Arbeitsplätzen / Beschäftigungsplätzen, die im Bereich zwischen „betreutem Arbeiten“ und dem 1. Arbeitsmarkt liegen.
- Interessen und Versorgungslücken aus der Nachbarschaft (Gerichtsviertel) werden in die Planungen für das Holstenquartier mit einbezogen bzw. ausgeweitet.

Wohnen

- Kooperative und innovative Wohnformen ermöglichen neue Unterstützungsstrukturen.
 - Beispiel: Wohnen für „Hilfe“, Mehrgenerationenwohnen
- Es ist Wohnraum für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf vorgesehen.
- Es sind Wohnungen vorhanden, die über gängige Wohnungsgrundrisse hinausgehen.
 - Beispiel: Senioren-WGs, Wohnungen für Großfamilien, Wohn-Pflege-Gemeinschaften
- Einige Eigentumswohnungen werden im Rohbau verkauft, sodass die Innengestaltung individuell und auf eigene Kosten erfolgen kann.
- Die (öffentliche) Nutzung von Dächern wird – auch in Hinblick auf innovative Ressourcennutzung – geprüft.

Mobilität und Verkehr

- Das Holstenquartier versteht sich räumlich als Verbindungsquartier zwischen Mitte Altona, dem Gerichtsviertel und dem Quartier rund um den S-Bahnhof Holstenstraße. Es wird zum verbindenden und integrierenden Element der umliegenden Gebiete.
- Der S-Bahnhof Holstenstraße wird barrierefrei gestaltet.
 - Beispiel: durch eine Verlängerung der Haltestelle über die Brücke mit barrierefreiem Zugang aus dem Quartier.
- Es gibt ein Fahrradparkhaus mit Reparaturwerkstatt am S-Bahnhof.

Park und Freiraum

- Der öffentliche Raum wird barrierearm gestaltet.
- Niederschwellige Orte werden geschaffen, an denen Austausch und Teilhabe möglich sind.

Allgemeiner Prozess

- Bei der Vergabe von Aufträgen aus öffentlicher Hand (z.B. Parkbau und -pflege und öffentliche Verkehrsanlagen) finden soziale Vergabekriterien Anwendung.
 - Beispiel: IBA-Vergabekriterien auf der Elbinsel
- Es gibt Transparenz im gesamten Kommunikations-, und Teilhabeprozess. Informationen sind allen zugänglich, die Ansprechpartner sind bekannt.

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