



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Bezirksversammlung

Beschlussvorlage	Drucksachen-Nr.: 21-2336.1 Datum: 19.11.2020 Status: öffentlich
-------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bezirksversammlung Wandsbek	17.12.2020

Abriss, Umbau und Neugestaltung der SAGA-Wohnanlagen am Nordlandweg - für modernes senioren- und familiengerechtes Wohnen in Meiendorf
Beschlussvorlage des Planungsausschusses

Sachverhalt:

- *Ursprünglicher interfraktioneller Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Grünen*
- *Der Planungsausschuss behandelte den Antrag Drs. 21-2336 in Zusammenhang mit der Beschlussvorlage Drs. 21-1634.1 in seiner Sitzung am 17.11.2020 und fasste den untenstehenden Beschluss mehrheitlich, bei Zustimmung der Fraktionen SPD und Die Grünen, Enthaltung der Fraktionen Die Linke und FDP sowie Gegenstimmen der Fraktionen CDU und AfD.*

Die SAGA plant Ihre Wohnanlagen am Nordlandweg in Meiendorf in den kommenden Jahren komplett zu ersetzen. Die Fläche zwischen Nordlandweg und Lapplandring ist derzeit mit neun zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und einer Reihenhausreihe aus den Jahren 1967 bzw. 1970 bebaut. Auf der Fläche südlich des Nordlandweges und südlich der Zellerstraße besteht derzeit eine ein- bis viergeschossige Servicewohnanlage für Seniorinnen und Senioren aus den 60er Jahren.

Beide Anlagen sind in die Jahre gekommen. Die Wohnungen entsprechen nicht den heute geltenden Energiestandards, sind häufig nicht barrierefrei und auch der Zuschnitt und die Größe der Wohnungen können nach heutigen Mieterwünschen als veraltet gelten. Eine Sanierung würde umfangreiche Baumaßnahmen mit sich bringen und ist wirtschaftlich nicht rentabel.

Abriss und Neubau sollen bei beiden Anlagen Zug um Zug erfolgen. Die Bauvorhaben werden auf bereits versiegelten Flächen wie Parkplätzen beginnen. In die dort entstandenen Wohnungen können die bisherigen Mieterinnen und Mieter einziehen, während ihre Wohnungen neu gebaut werden. Nach Abschluss der Arbeiten steht dann, wenn gewünscht, einem erneuten

Umzug in eine schönere und neue Wohnung am alten Standort nichts mehr im Wege.

Das Servicewohnen für Seniorinnen und Senioren möchte die SAGA in Meiendorf erhalten. Die Seniorenwohnungen sollen alle öffentlich gefördert bleiben. An der Zellerstraße soll es künftig vier Blöcke mit nach Süden ausgerichteten Innenhöfen geben. Die Gebäudehöhe soll innerhalb eines Komplexes variieren und zwischen drei und fünf Vollgeschossen betragen. Aufgrund des barrierefreien Ausbaus und der größeren Wohnungsgrundrisse, wird sich die Anzahl der Wohneinheiten von bisher 491 im Bestand auf zukünftig ca. 310 Wohneinheiten reduzieren. In der Zellerstraße werden zudem vier – insbesondere für Familien geeignete – Mehrfamilienhäuser mit ca. 100 bis 135 Wohneinheiten entstehen. Geplant sind zwei verschobenen Zeilen mit vier bis fünf Vollgeschossen. Es sollen dort etwa 130 Pkw-Stellplätze, teilweise in Tiefgaragen, entstehen.

Zwischen Nordlandweg und Lapplandring plant die SAGA den Bau von sieben Mehrfamilienhäusern und sechs Reihenhäuserzeilen mit drei bis vier Geschossen. Statt der derzeit bestehenden 96 Wohneinheiten werden rund 210 neue Wohneinheiten (Reihenhäuser (48 WE) und Mehrfamilienhäuser (160 WE)) entstehen. Hier sind etwa 130 Pkw-Stellplätze, teilweise in Tiefgaragen, geplant.

Die Rot-Grüne Koalition begrüßt diese Planungen ausdrücklich. Mit diesen Bauvorhaben wird der alte Wohnungsbaubestand der SAGA am Nordlandweg modernisiert, aufgewertet und behutsam nachverdichtet. Wir setzen uns besonders dafür ein, dass auf die Belange der im Plangebiet wohnenden Seniorinnen und Senioren Rücksicht genommen wird und der neue Wohnraum nachhaltig und klimaverträglich entstehen kann.

Dies vorausgeschickt möge der Planungsausschuss Folgendes beschließen:

Petition/Beschluss:

Die Verwaltung wird gebeten, die nachfolgenden Parameter mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren und in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zu machen:

1. Die Außenanlagen und Freiflächen sind so zu gestalten, dass Orte der Begegnung für die Nachbarschaft geschaffen werden und die Gemeinschaft des Quartiers gefördert wird.
2. Gefällte Bäume oder Gehölze sind durch den Vorhabenträger nach dem BUE/BUKEA-Modell im Plangebiet oder einem anderen nachweislich geeigneten Grundstück im Zugriff des Vorhabenträgers im Bezirk Wandsbek zu ersetzen. Ist eine Nachpflanzung im Plangebiet nicht möglich, sucht der Vorhabenträger gemeinsam mit der Verwaltung nach ortsnahen Ersatzstandorten im öffentlichen Raum und finanziert die Nachpflanzung.
3. Ist eine Nachpflanzung auch ortsnah im öffentlichen Raum nicht möglich, sucht der Vorhabenträger in Absprache mit der Verwaltung und der Politik nach anderen Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet (z.B. Fassadenbegrünungen, intensive Dachbegrünung, Mietergärten, Entsiegelung, Renaturierung).
4. Der Neubau orientiert sich an dem Silberstandard des DGNB Zertifizierungssystems. Dazu gehört insbesondere auch die Verwendung von Dämmstoffen aus Mineralien oder nachwachsenden Rohstoffen. Dabei werden für die DGNB Kriterien ENV 1.1, ENV 1.2 und ENV 1.3 mindestens 50% der Punkte (Silberstandard) erreicht und nachgewiesen.
5. Das gesamte Vorhaben wird an ein Fernwärmenetz angebunden und ist mindestens im Energiestandard KfW 55 nach der zum Bauantragszeitpunkt gelten Energieeinsparverordnung zu realisieren. Zusätzlich strebt die SAGA an, den Primärenergiebedarf je qm*a auf die KfW40 Grenzwerte bezogen zu erreichen sowie die THG Kennzahl für Heizenergie und Warmwasser (an der Zapfstelle) auf maximal 125g/kWh nachweislich zu begrenzen.
6. Sämtliche Dachflächen, mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, sind als Gründach zu gestalten und extensiv zu begrünen. Auch die Dachflächen mit Solaranlagen sind als Gründach zu gestalten.
7. Auf den gesamten Dachflächen sind Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche zu errichten. Ausgenommen sind

- Bereiche mit technischen Aufbauten sowie verschattete Bereiche. Die Anlagen müssen auch in Bereichen mit Gründach errichtet werden.
8. Mit Ausnahme der Seniorenwohnanlage sind 10% der durch die Fachanweisung FA 1/2013 -ABH geforderten Fahrradstellplätze als Stellplätze für Lastenfahrräder oder Fahrradanhänger umzusetzen. Die Fahrradstellplätze sind durch entsprechende Markierungen deutlich zu kennzeichnen. Die Fahrradstellplätze sind ebenerdig oder über Rampen erreichbar zu erstellen. Mindestens drei Stellplätze für Lastenfahrräder oder Fahrradanhänger sind für die Seniorenwohnanlage auszuweisen.
 9. Neu anzulegende Zufahrten und Wege ohne starken PKW oder LKW-Verkehr sind, soweit dies bezogen auf die Barrierefreiheit technisch möglich ist, in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau auszuführen.
 10. 10% der PKW-Stellplätze werden mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge ausgestattet, weitere 10% der Stellplätze vorbereitet.
 11. 10% der Fahrradstellplätze werden mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrräder ausgestattet, ggf. auch gebündelt in Ladeschränken.
 12. Der Vorhabenträger stellt Flächen für eine öffentlich zugängliche Station für die gemeinschaftliche Fahrzeugnutzung im stationsgebundenen Carsharing mit mindestens zwei Fahrzeugen zur Verfügung und wirbt für die Ansiedlung eines Anbieters.
 13. Kinderspielflächen sind sowohl quantitativ als auch qualitativ mit hochwertigen Geräten auszustatten. Den Anforderungen an die Inklusion soll Rechnung getragen werden.
 14. Wohnbedürfnisse von Azubis und Studierenden sind zu berücksichtigen, die SAGA bemüht sich, einen Anteil der 1-Personen-Wohnungen vorrangig an Auszubildende zu vermieten.
 15. Die Fassaden sind attraktiv und in Klinkeroptik zu gestalten.
 16. Es wird ein Pkw-Stellplatzschlüssel je Wohneinheit von mindestens 0,6 im Nordlandweg und 0,2 in der Zellerstraße eingehalten.
 17. Im Umquartierungsprozess wird die SAGA zu jeder einzelnen Bewohner*in Kontakt aufnehmen und in persönlichen Gesprächen die Ansprüche der Bewohner*innen an ihre neue Wohnung sowie ihre persönlichen Wünsche an das neue Zuhause erörtern. Unterstützt wird die SAGA dabei durch die Konzerntochter WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, deren Mitarbeiter*innen in der projektbezogenen Mieterbetreuung im Rahmen von Sanierungs-, Modernisierungs- und Abrissmaßnahmen erfahren und geschult sind. Die Mieter*innen werden dabei auch über alle öffentlich zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Unterstützungsangebote informiert, sofern solche benötigt werden. Ziel ist es, für jede Bewohner*in unter Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse und ihrer Leistungsfähigkeit ein angemessenes Wohnungsangebot zu finden. Die SAGA soll den Mieter*innen dabei nicht nur Angebote im Quartier Meiendorf bzw. in der neu zu errichtenden Servicewohnanlage Zellerstraße/Nordlandweg anbieten, sondern auch Wohnungen aus dem gesamten Angebotsspektrum der SAGA in Hamburg, sofern z.B. der Wunsch besteht, näher an Freunde oder Verwandte heranzuziehen. Die Umzugskosten sind von der SAGA zu übernehmen, ebenso die Beratungsleistungen rund um den Umzug. Die Mitarbeiter*innen der SAGA und der WSH sollen während des gesamten Abriss- und Neubauprozesses als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für die Mitarbeiter*innen des Betreuungsdienstleisters vor Ort, der Flutopfer-Stiftung von 1962.

Anlage/n:

keine Anlage/n