

**Vorstellung  
Wohnquartier Suurheid**

**Planungsstand  
Vertrag zwischen Bezirk und SAGA  
Planungsworkshop**

**Rissener Runde 15.06.2017**

# Anlass für den Vertrag

- Bürgervertrag und Konsens mit der Volksinitiative
- konkretisierte Umsetzung und Einvernehmen über Abweichungen
- Verbindliche Rahmenbedingungen für Investor und ÖRU-Betreiber

# Inhalte des Vertrags

## Ziele der Planung

- Grundzüge des B-Planes erhalten
- in diesem Rahmen: Ausweitung des Bauvolumens und der Wohneinheiten
- familienfreundliches Wohnen
- Erhalt des stadtteiltypisch durchgrüntem Charakters
- Quartiersstabilität für bessere Integrationsbedingung durch soziale Mischung

# Inhalte des Vertrags

## Allgemein

- Anzahl Flüchtlingswohnungen und Flüchtlinge
- Bauvolumen, Anzahl Wohneinheiten, Nutzungsanteile
- Betreiber über Ausschreibung (wird auch Vertragspartner)
- Integrationsziele: Quartiersstabilität und stadtweite Integration von Flüchtlingen in regulären Wohnraum
- Gemeinschaftsflächen + Kita

# Inhalte des Vertrags

## Allgemein

- Kostengünstiges Bauen (9-10 Euro)
- Typenbauweise mit hohem energetischem Standard, barrierereduziert, GWB mit Aufzügen, 50-130 qm
- Monitoring: halbjährlicher Bericht
- mögliche Kooperation zwischen SAGA und dem Hamburger Konservatorium wird begrüßt
- Übernahme weiterer Regelungen des Bürgervertrags (u.a. Integration, Erschließung, ruhender Verkehr)

# Inhalte des Vertrags

## 1. Bauabschnitt

- frei finanzierte Wohnungen:
  - vorwiegend 1. Arbeitsmarkt/eigenes Einkommen -> mittlere Einkommen, Azubis, Studierende, Rentner
  - Vergabe an Haushalte ohne Ansehen von Herkunft und Nationalität
- Vermietungspraxis soll Integration fördern und stabilisiere Nachbarschaften schaffen leisten
- Fassaden verputzt, 25% verklinkert.
- Stellplatzschlüssel 0,5 (oberirdisch)
- Geschosswohnungsbau

# Inhalte des Vertrags

## 2. Bauabschnitt

- Geschosswohnungen und Reihenhäuser (72 bis 80)
- zwei städtebauliche Entwürfe als Grundlage für einen Planungsworkshop im 3. Quartal mit Rissener Bürgern
- geförderter Wohnungsbau:
  - insbesondere 1. Arbeitsmarkt/eigenes Einkommen -> Azubis, Studierende, Rentner
  - Vergabe an Haushalte ohne Ansehen von Herkunft und Nationalität
- frei finanzierte Wohnungen:
  - vorwiegend 1. Arbeitsmarkt/eigenes Einkommen -> mittlere Einkommen, Azubis, Studierende, Rentner
  - Vergabe an Haushalte ohne Ansehen von Herkunft und Nationalität
- Angebot zum Eigentumserwerb nach fünf Jahren an Mieter der frei finanzierten Wohnungen

# Inhalte des Vertrags

## 2. Bauabschnitt

- durchschn. Wohnungsgröße von 75-82 qm, überwiegend für Familien
- Eine Kita integriert
- RH überwiegend nördlich und westlich
- Fassaden frei fin. WE: Verblendmauerwerk oder Klinkerriemchen.
- Fassaden gef. WE: mind. 40% Verblendmauerwerk oder Klinkerriemchen.
- Stellplatzschlüssel (TG/oberirdisch): gef. WB 0,5; frei fin. WB 1,0



# Inhalte des Vertrags

## Monitoring im Stadtteilbeirat

- Der Bezirk berichtet dem Stadtteilbeirat Risiken schriftlich und halbjährlich
- Bei Abweichungen von diesem Vertrag finden Monitoring-Gespräche statt
- Wenn kein Konsens hergestellt werden kann, sind über den Sachverhalt der Vertragsabweichung und die Positionen der Beteiligten durch den Bezirk die Bezirksversammlung Altona und die Hamburgische Bürgerschaft zu unterrichten.

# Inhalte des Vertrags

## Monitoring im Stadtteilbeirat

- erteilte Baugenehmigungen und Befreiungen
- Stand der Bebauung
- Stand der Verkehrserschließung
- Fortschritt der weiteren im Bürgervertrag vereinbarten Maßnahmen (z.B. Schulsituation, Kita-Angebot, Polizeipräsenz, medizinische Versorgungslage, offene Kinder- und Jugendarbeit, Ausbildungs- und Qualifizierungsangebote).

# Inhalte des Vertrags

## Monitoring im Stadtteilbeirat

- Kennzahlen u.a.:
  - Finanzierungsart und jeweilige Anzahl der Wohneinheiten (Eigentum, freifinanzierte Mietwohnungen, Sozialwohnungen)
  - Haushaltsgrößen bei Bezug
  - Anzahl Mieterwechsel (Angabe ab fünf Mieterwechseln)
  - Anzahl der Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein jeweils im Rahmen des 1. und des 2. Förderwegs zum Bezugszeitpunkt

# Inhalte des Vertrags

## Monitoring im Stadtteilbeirat

- Anzahl untergebrachter Flüchtlinge zum Stichtag
- Anzahl an Wohnungslosen
- Verweildauer in der ÖRU Suurheid zum Stichtag
- Fluktuationsrate (Verhältnis der im betrachteten Zeitraum ausgezogenen Flüchtlinge zur durchschnittlichen Gesamtzahl der belegten Plätze)
- Anzahl von Haushalten Geflüchteter, die im betrachteten Zeitraum in regulären Wohnraum umgezogen sind

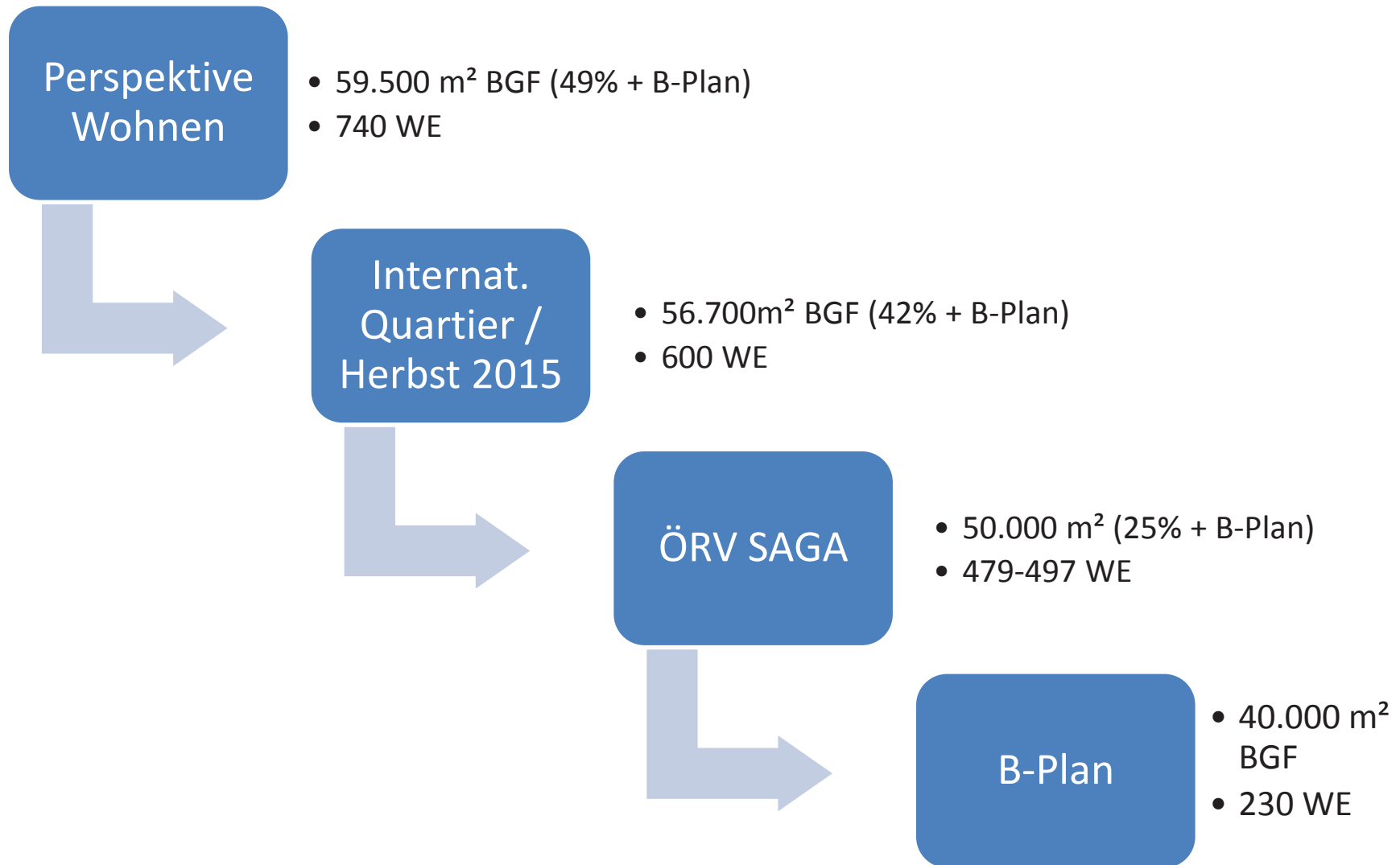
# Inhalte des Vertrags

## Planungsworkshop

- 3. Quartal 2017
- Federführung des Bezirks
- ausreichend Vorlauf zur Bauantragstellung (Ende 1. Quartal 2018)
- Teilnehmer: alle Rissener/innen und Interessierte
- Ziel: Weiterentwicklung der Planung für den 2. Bauabschnitt: Anordnung der Gebäude, Wohnungsgrößenzusammensetzung, Gestaltung der Fassaden, Anforderungen an die Freiraumgestaltung, soziale Infrastruktur im Quartier.

## Zahlen zum neuen Quartier Suurheid in Rissen

	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	Summe
<b>Bruttogeschossfläche</b>	11.940 qm	37.150 - 38.874 qm	49.090 – 50.814
<b>Wohneinheiten (WE) gesamt</b>	139	340 - 358	479 - 497
<b>geförderte WE</b>	77	110 - 128	187 - 205
<b>davon für ÖRU</b>	77	24	101
<b>Anteil gef. WE</b>	55%	32 - 36%	39 - 41%
<b>Plätze ÖRU</b>	300	100	400 (bis Ende 2019 auf 300, Ende nach 15 Jahren)
<b>frei fin. WE</b>	62 (9 €)	230 (10 Euro)	292
<b>Anteil frei fin. WE</b>	45%	64 - 68%	59 - 61%
<b>Eigentum</b>	0	zu Beginn 0 (nach 5 J. bei frei f. WE Möglichkeit der Eigentumsbildung)	zu Beginn 0% (nach 5 J. bei frei f. WE im 2. BA Möglichkeit der Eigentumsbildung)
<b>Anteil Eigentum</b>	0%	zu Beginn 0% (nach 5 J. bei frei f. WE Möglichkeit der Eigentumsbildung)	zu Beginn 0% (nach 5 J. bei frei f. WE im 2. BA Möglichkeit der Eigentumsbildung)
<b>Wohnungsgröße</b>	k.A.	durchschn. 75 - 82 qm	50 - 130 qm
<b>Gebäudestrukturen</b>	MFH	72 - 80 in RH, andere MFH	72 - 80 in RH, andere MFH



# Lageplan 1. Bauabschnitt



Auftraggeber: HIG Auftrag: NEUBAU WOHNHÄUSER SUURHEID Projekt: NEUBAU WOHNHÄUSER SUURHEID Maßstab: 1:500 Datum: 21.06.2017 Blatt: 1 von 1	
Auftraggeber: HIG Auftrag: NEUBAU WOHNHÄUSER SUURHEID Projekt: NEUBAU WOHNHÄUSER SUURHEID Maßstab: 1:500 Datum: 21.06.2017 Blatt: 1 von 1	
<b>BAUANTRAGSZEICHNUNG</b> HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH POPPENHUSENSTRASSE 2 22525 HAMBURG	
NEUBAU WOHNHÄUSER SUURHEID Freiflächenplanung	
Legende: Außenanlagen	
Blatt: 1 von 1 Maßstab: 1:500 Datum: 21.06.2017	Blatt: 1 von 1 Maßstab: 1:500 Datum: 21.06.2017
Dipl.-Ing. Jürgen D. Rabe Lilienweg 17 22526 Ahrensburg Mobil: 0777 / 321 26 96	





# Suurheid



R  
80 RH  
10769 BGF  
0692 WFLÄCHE  
(Ø 121 m<sup>2</sup>)  
PRIVAT  
GRÜN-  
FLÄCHE  
GARTEN

PRIVATE  
GRÜN-  
FLÄCHE  
QUARTIER  
72 WE  
6846 BGF  
4652 WFL  
(Ø 64,6 m<sup>2</sup>)

Bu.

1.2

1.1a

5

1.1

5

2.1

2.2b

67,0m

67,0m

12,4m

12,4m

TYP  
Bos. lang  
IV 12WE

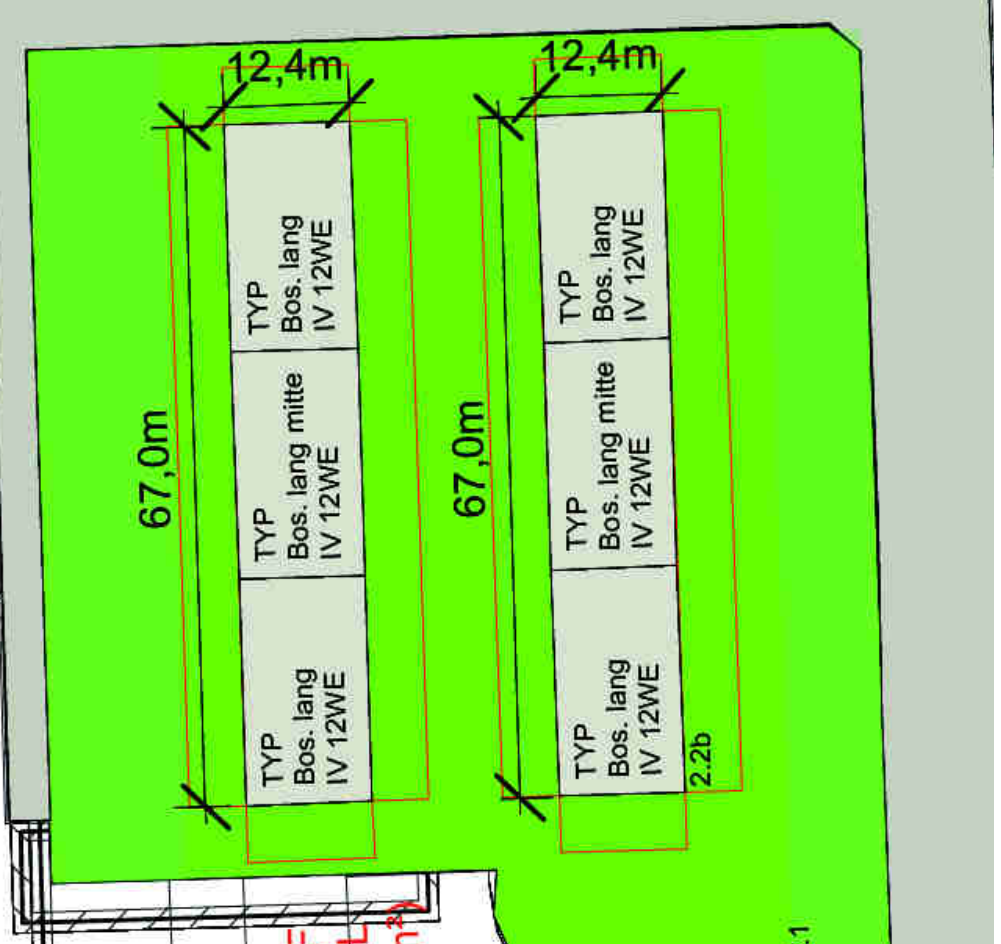
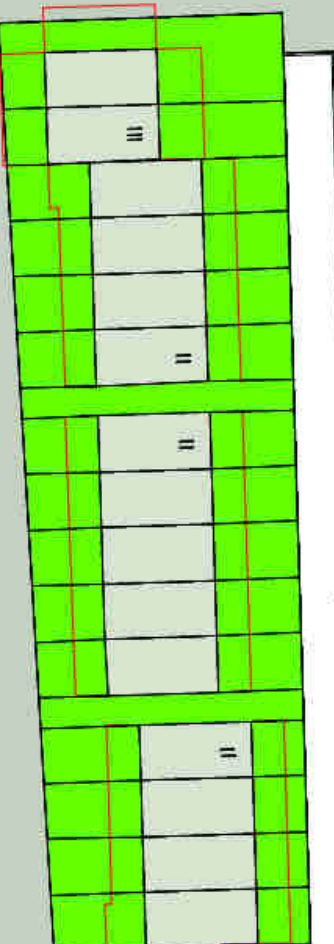
TYP  
Bos. lang mitte  
IV 12WE

TYP  
Bos. lang  
IV 12WE

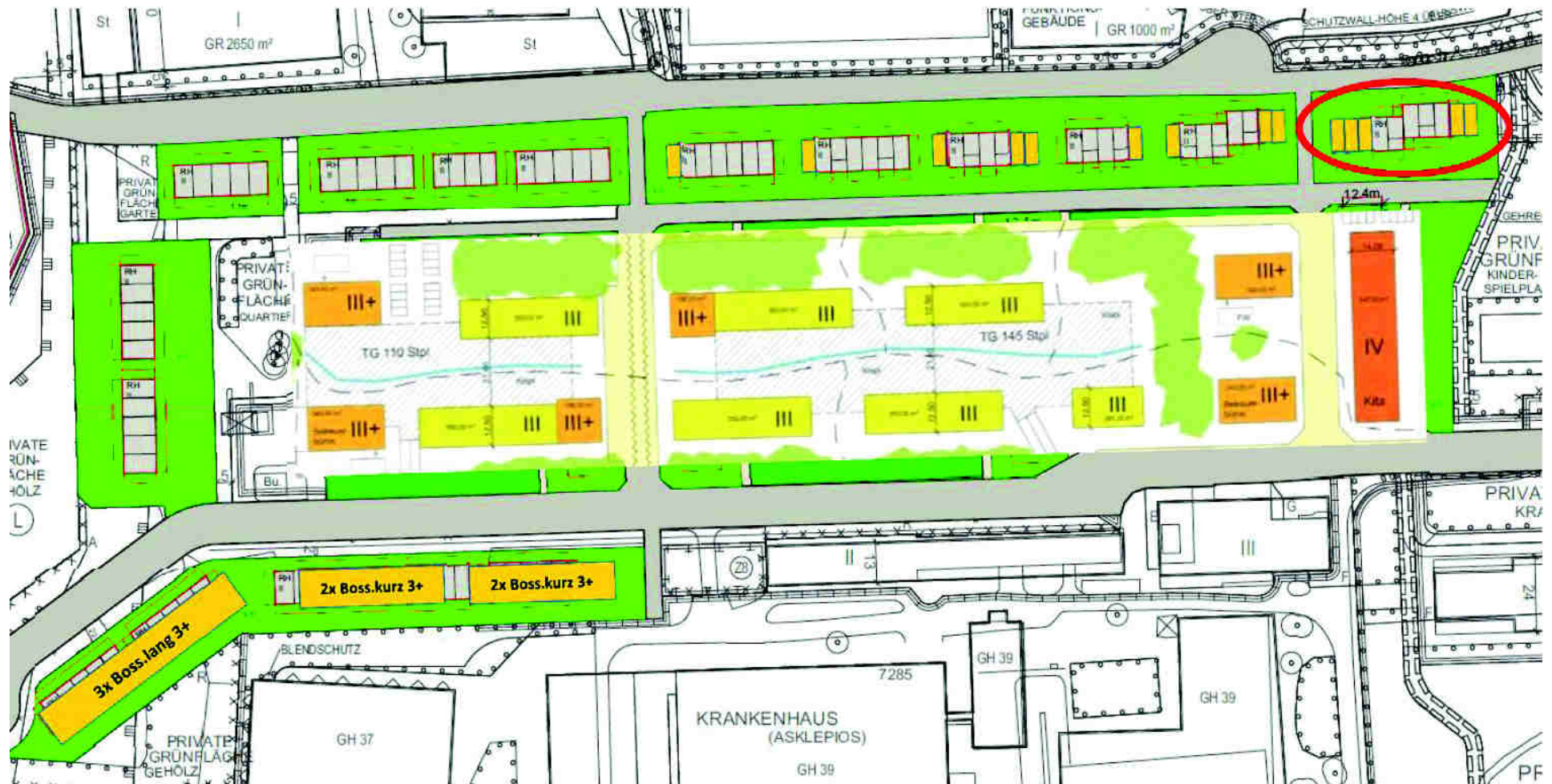
TYP  
Bos. lang  
IV 12WE

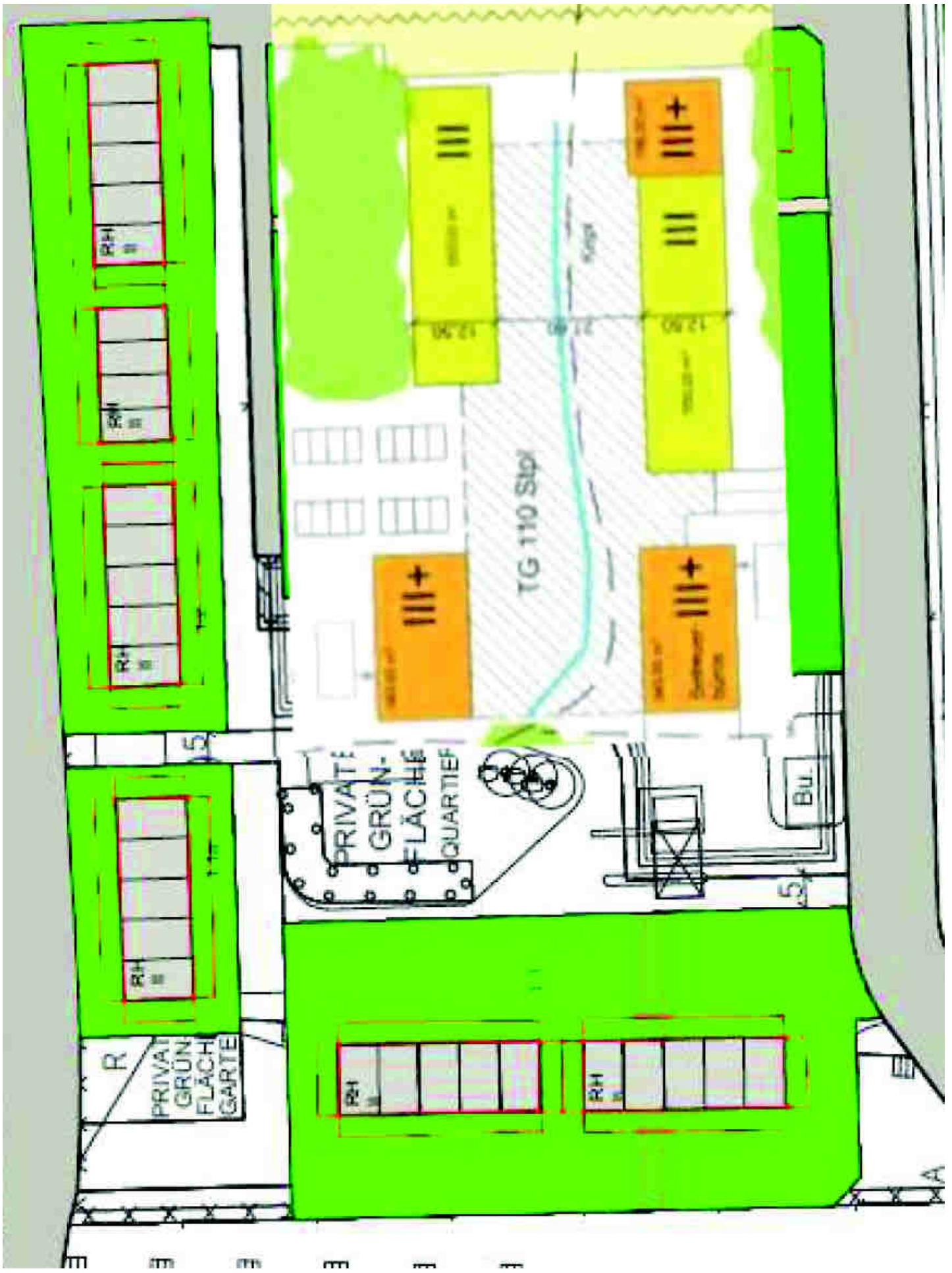
TYP  
Bos. lang mitte  
IV 12WE

TYP  
Bos. lang  
IV 12WE



# Lageplan 2. Bauabschnitt VIN-Variante 10.12.2016







Typ Ochsenweberstraße



Typ Reihenhaushaus



97 mm

Typ Bossardstraße





Typ Bossardstraße

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Rissener Runde 15.06.2017**