

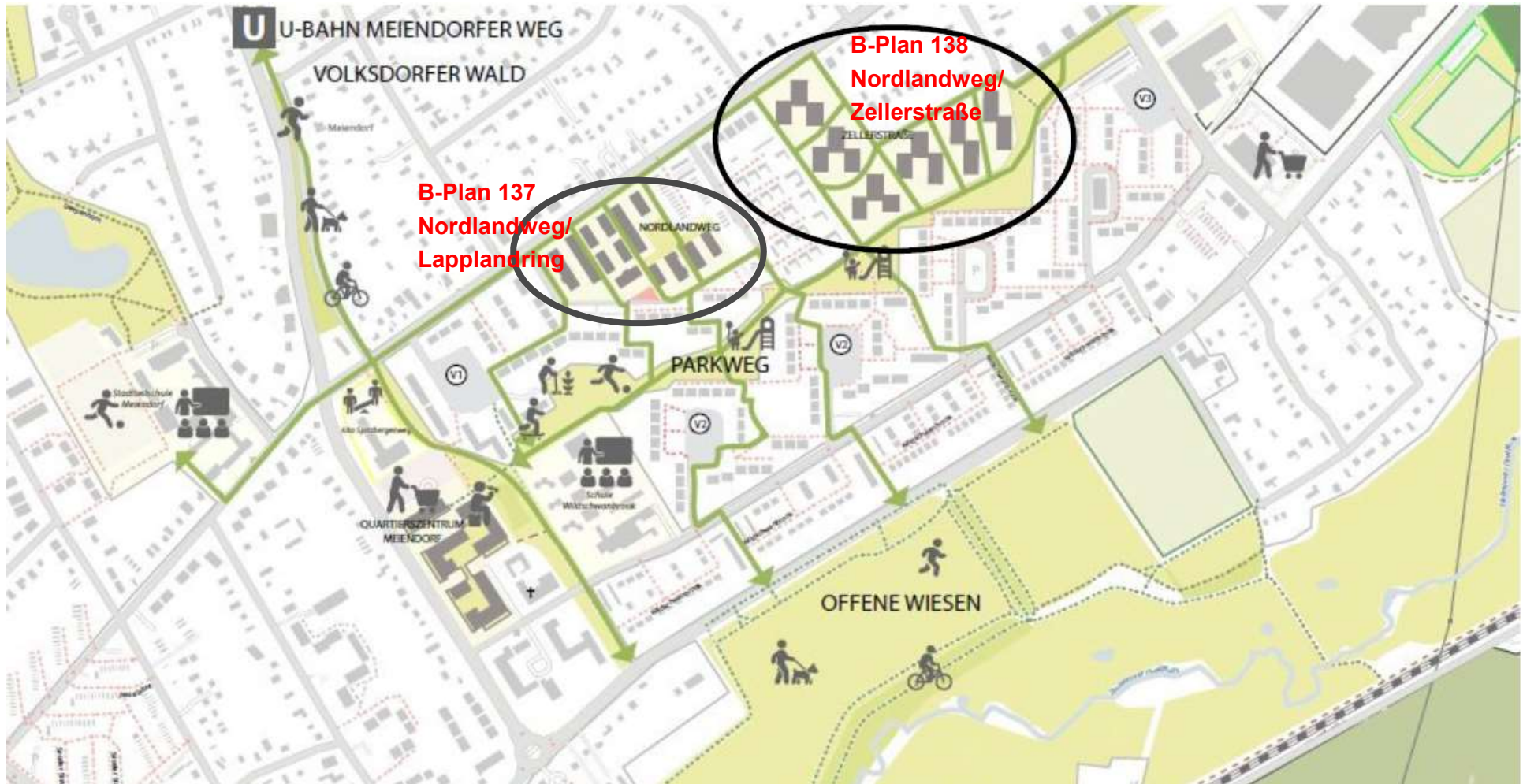
Vorstellung Abriss-Neubau-Projekte der SAGA in Meiendorf

Kerstin Rieke
Geschäftsstellenleitung

Stadtteilkonferenz Meiendorf,
18.03.2021



Verortung der beiden Projektgebiete





B-Plan-Verfahren 137 Nordlandweg/Lapplandring Bestandssituation



Adressen

- Lapplandring 1-33 ung.
- Nordlandweg 66-88 ger.

Bestand

- 4 Mehrfamilienhäuser mit 40 Wohnungen, Baujahr 1970
- 5 Laubenganghäuser mit 44 Wohnungen, Baujahr 1967
- 4 Reihenhäuser mit 12 Wohnungen, Baujahr 1967
- 45 Garagen und 5 Stellplätze



Planungsbereich



B-Plan-Verfahren 137 Nordlandweg/Lapplandring Anlass der Planungen

- Erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe
- Z.T. nicht zukunftsfähige Wohnungs-Grundrisse

Nach Prüfung der Varianten vollständige Modernisierung vs. Abriss/Neubau,
Entscheidung zugunsten Abriss/Neubau





B-Plan-Verfahren 137 Nordlandweg/Lapplandring Ziele bei der Gebietsentwicklung

- Bereitstellung eines attraktiven, zukunftsfähigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Haushaltsgrößen, darunter v.a. Familien und Einpersonenhaushalte
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Überwiegend barrierefrei erreichbare Wohnungen für ein Quartier im demographischen Wandel
- Ausgewogene Mieterstruktur
- Attraktive, sich in das Umfeld eingliedernde Gebäudestrukturen und Gestaltung
- Mietergärten für alle Erdgeschoss-Wohnungen, Balkone für alle anderen
- Verbesserung der Stellplatzsituation
- Aktive und individuelle Unterstützung der Bestandsmieter bei der Umquartierung



B-Plan-Verfahren 137 Nordlandweg/Lapplandring

Bisherige Etappen

- Umfassende Prüfungen unterschiedlicher Entwicklungsvarianten (Vollständige Modernisierung vs. Abriss-Neubau) in 2017 und 2018
- Abstimmungen mit dem Bezirk über eine Neubebauung auf den ehemaligen „Foodprints“ der jetzigen Gebäude, Verfahren ohne B-Plan in 2018
- Erste schriftliche Information aller Mieter über möglichen Abriss-Neubau im Februar 2019 inklusive Schaltung einer Telefonhotline, seither kontinuierliche briefliche Informationen über neue Entwicklungsstände
- Einladung der Mieter zu Projektvorstellungs-Veranstaltungen im März 2019
- Information der Stadtteilkonferenz Meiendorf im Frühjahr 2019
- Entscheidung des Bezirks, dass ein B-Plan-Verfahren notwendig ist (Sommer 2019)
- Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens am 17.11.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 15.02.-02.03.21 seitens des Bezirks über Internetportal und Telefon;
zeitgleich Briefe an alle Mieter mit Angebot telefonischer Sprechstunden bei der SAGA



B-Plan-Verfahren 137 Nordlandweg/Lapplandring Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept für das Gebiet zwischen Nordlandweg und Lapplandring,
Quelle: Kunst + Herbert GmbH und rabe landschaften, Stand 05.2020



Städtebauliches Konzept für das Gebiet zwischen Nordlandweg und Lapplandring,
Quelle: Kunst + Herbert GmbH und rabe landschaften, Stand 05.2020

Planinhalt

- Sieben Mehrfamilienhäuser und sechs Reihenhauszeilen (rd. 210 WE)
- Zwei Tiefgaragen, rd. 140 Stellplätze
- Abschnittsweise Umsetzung für sinnvolle Umzugsketten
- Überwiegend geförderter Wohnungsbau



B-Plan-Verfahren 138 Zellerstraße/Nordlandweg

Bestandssituation



Adressen

- Zellerstraße 17, 19
- Nordlandweg 110

Bestand

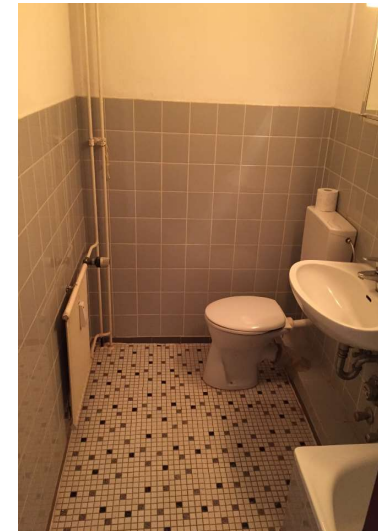
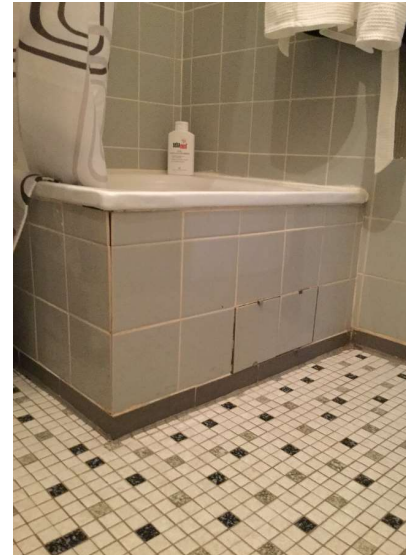
- Service-Wohnanlage mit 491 Wohnungen für überwiegend eine, teilweise zwei Personen
- Eigentümer sind GWG und Flutopfer-Stiftung von 1962
- Betreuungsdienstleister vor Ort: Flutopfer-Stiftung



B-Plan-Verfahren 138 Zellerstraße/Nordlandweg Anlass der Planungen

- Herstellung der in § 2 WBBauVO geforderten Barrierefreiheit
- Schwierigkeiten, bei Umbau die geforderten Bewegungsfreiheiten zur Barrierefreiheit herzustellen
- Erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe
- Nicht zukunftsfähige Wohnungs-Grundrisse

Nach Prüfung der Varianten vollständige Modernisierung vs. Abriss/Neubau, Entscheidung zugunsten Abriss/Neubau





B-Plan-Verfahren 138 Zellerstraße/Nordlandweg Ziele bei der Gebietsentwicklung

- Schaffung einer attraktiven Servicewohnanlage mit attraktiven Wohnungsgrundrissen für Ein- und Zweipersonenhaushalten zu bezahlbaren Mieten (1. Förderweg)
- Verringerung der heute festgestellten Anonymität in der Anlage durch geplante Hofstruktur sowie Verringerung der Anzahl an Servicewohnungen (bei gleicher Wohnfläche der Servicewohnanlage)
- Ergänzung der Bebauung um in Meiendorf benötigten Wohnraum für Familien
- Abschnittsweiser Abriss und Neubau zur Realisierung sinnvoller Umzugsketten
- Enge Beratung und Begleitung der Bewohner im Umquartierungsprozess
- Verstetigung des heutigen Betreuungsangebots (Flutopfer-Stiftung bleibt Servicedienstleister), weiteren Öffnung aller Angebote (insbesondere Dienstleistungen) in der Anlage ins Quartier
- Prüfung möglicher Konzepte generationsübergreifender Angebote und Gemeinschaftseinrichtungen



B-Plan-Verfahren 138 Zellerstraße/Nordlandweg

Bisherige Etappen

- Gutachten des Beratungszentrums für technische Hilfen & Wohnraumanpassung hinsichtlich der Handlungsbedarfe zur Herstellung der Barrierefreiheit in 2017
- Umfassende Prüfungen unterschiedlicher Entwicklungsvarianten (Vollständige Modernisierung vs. Abriss-Neubau) in 2018 und 2019
- Abstimmungen mit dem Bezirk über eine Neubebauung in 2019/2020
- Erste Information des Hausbeirats über Abriss-Überlegungen im Juni 2020, seither mehrfache Gespräche mit dem Hausbeirat sowie mit dem Seniorenbeirat Wandsbek
- Erste schriftliche Information aller Mieter über möglichen Abriss-Neubau im Juni 2020 inklusive Schaltung einer Telefonhotline (wg. Pandemie)
- Anrufe der Flutopfer-Stiftung als Betreuungsdienstleister bei Bewohnern
- Information der Mitglieder der Stadtteilkonferenz Meiendorf im Sommer 2020
- Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens am 17.11.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 15.02.-02.03.21 seitens des Bezirks über Internetportal und Telefon; zeitgleich Briefe an alle Mieter mit Infolyer mit Angebot telefonischer Sprechstunden bei der SAGA

B-Plan-Verfahren 138 Zellerstraße/Nordlandweg Städtebauliches Konzept



Städtebauliche Studie für das Gebiet südlich Nordlandweg, südlich Zellerstraße,
Quelle: kbnk Architekten, Stand 02.2021



Städtebauliche Studie für das Gebiet südlich Nordlandweg, südlich Zellerstraße,
Quelle: kbnk Architekten, Stand 02.2021

Planinhalt

- Rd. 350 Service-Wohnungen in 3- bis 5-geschoss. Hofhäusern
- 100 – 135 WE für Familien in zwei 4- bis 5-geschossigen Zeilenbauten
- Gewerbeflächen für Dienstleistungsangebote in der SWA (darunter Pflegedienst) sowie Kita
- 130 Stellplätze, vorrangig in TG



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Wir stehen Ihnen jederzeit gern für
Rückfragen zur Verfügung**

**Ihr Team der Geschäftsstelle Rahlstedt
Frau Rieke - Geschäftsstellenleitung
Herr Hüttig - Leiter Vermietung
Telefon: 040/42666-3303
krieke@saga.hamburg**