

Burgdorfer Modell

Wohnprojekt „Q+“ der Südheide eG

Wettbewerbsbeitrag „Pflege im Quartier“

2. Zwischenbericht

Stand: 28.11.2014



Verfasser:

Stadt Burgdorf – Stadtplanungsabteilung –
Jan-Hinrich Brinkmann
Vor dem Hannoverschen Tor 27
31303 Burgdorf

in Kooperation mit:

SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft
Groß-Hehlener-Kirchweg 5
29223 Celle

Ambulante Pflege Burgdorf GmbH
Bahnhofstraße 13
31303 Burgdorf

Inhalt:

1. Übersicht über den Projektverlauf.....	3
2. Projektverlauf im Detail.....	4
2.1. Vom Bebauungsplan über den Bauantrag zum Baubeginn	4
2.2. Entwicklungen im Projektgebiet: Bevölkerungsstruktur und Nahversorgung.....	7
2.3. Betreuungskonzept, Unterstützungsstrukturen, Kooperationspartner und Quartiersmanagement	8
2.4. geplanter und umgesetzter Ablauf („Meilensteine“) / Ziele	9
3. Zusammenfassung und Ausblick	10
4. Presseecho.....	11



1. Übersicht über den Projektverlauf

Im Jahr 2012 hat sich die Stadt Burgdorf zusammen mit der Wohnungsgenossenschaft Südheide eG und dem Pflegedienst Ambulante Pflege Burgdorf GmbH mit dem gemeinsamen Projekt „Burgdorfer Modell – Wohnprojekt Q+“ erfolgreich am niedersächsischen Landeswettbewerb „Pflege im Quartier“ beteiligt.



Luftbild ursprünglicher Bestand

Kernstück des Projekts ist der bestandsergänzende Neubau eines Gebäudes mit Wohnungen sowie Quartierstreff und Pflegeeinrichtungen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter im angestammten Quartier – ohne Betreuungspauschale.



Genehmigung des Bauantrags am
29.07.2014

Zum Zeitpunkt der Wettbewerbsteilnahme befand sich das Projekt noch in einem sehr konzeptionellen Stadium. Nachdem im Jahr 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projekts geschaffen wurden, lag der Schwerpunkt der Projektbearbeitung im Jahr 2014 in der Prüfung und Genehmigung des Bauantrags sowie im Baubeginn für das Projekt.

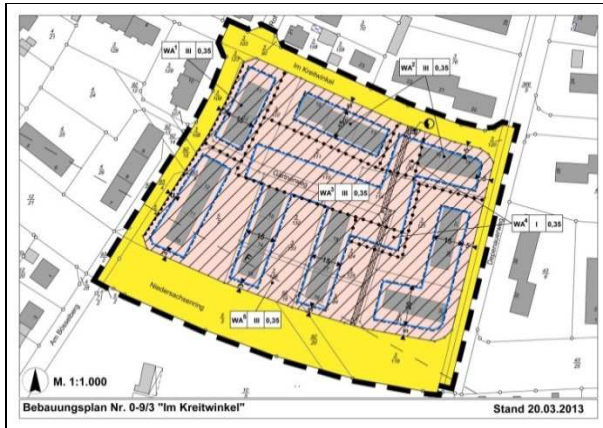


Grundsteinlegung am 01.10.2014

Der vorliegende 2. Zwischenbericht dokumentiert das bislang Erreichte und gibt einen Ausblick auf die folgenden Schritte im kommenden Jahr.

2. Projektverlauf im Detail

2.1. Vom Bebauungsplan über den Bauantrag zum Baubeginn



Der geänderte Bebauungsplan ermöglicht nun den geplanten Neubau.



Nach Erteilung einer Teilbaugenehmigung...



... konnte mit einigen Vorarbeiten begonnen werden.

Am 28.11.2013 ist die erforderliche Änderung des für den Projektbereich gültigen Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ in Kraft getreten.

Erst durch diese Änderung war die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Wohnprojekts „Q+“ geschaffen worden, da auf Basis des alten Bebauungsplans kein Bauvorhaben im Blockinnenbereich zulässig gewesen wäre (vgl. auch den 1. Zwischenbericht vom 26.11.2013).

Allerdings erwies sich die brandschutzrechtliche Prüfung des Bauvorhabens als sehr komplex. Denn die Bestimmungen der niedersächsischen Bauordnung stellen an das Bauvorhaben hohe brandschutztechnische Anforderungen. Infolgedessen verzögerte sich der Projektablauf.

Um den Zeitverlust in Grenzen halten zu können, wurde am 07.04.2014 eine Teilbaugenehmigung erteilt. Hierdurch war es möglich, zumindest mit einigen Vorarbeiten zu beginnen.



Grundsteinlegung am 01.10.2014

Nachdem die brandschutzrechtlichen Fragestellungen geklärt waren, konnte am 29.07.2014 die erforderliche Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt werden. Daraufhin erfolgte der Baubeginn.

Die feierliche Grundsteinlegung fand dann am 01.10.2014 statt.

Das Bauvorhaben hat sich inhaltlich gegenüber dem letzten Berichtsstand nicht geändert:

Das Bauvorhaben der Südheide eG sieht nach wie vor die Schaffung von insgesamt 32 neuen barrierearmen bzw. -freien Wohnungen vor.

Sämtliche Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar und verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Größen liegen in der Regel zwischen 50 und 65 qm. Die Grundrisse sind bereits im 1. Zwischenbericht vom vergangenen Jahr vollständig dargestellt worden.

Seitdem schreiten die Bauarbeiten stetig voran:



Impressionen der Baustelle (Stand: 27.11.2014)



Der Rohbau ist zur Hälfte fertiggestellt



Blick vom künftigen Laubengang auf die Bestandsbebauung



Der Quartierstreff im Rohbau

2.2. Entwicklungen im Projektgebiet: Bevölkerungsstruktur und Nahversorgung

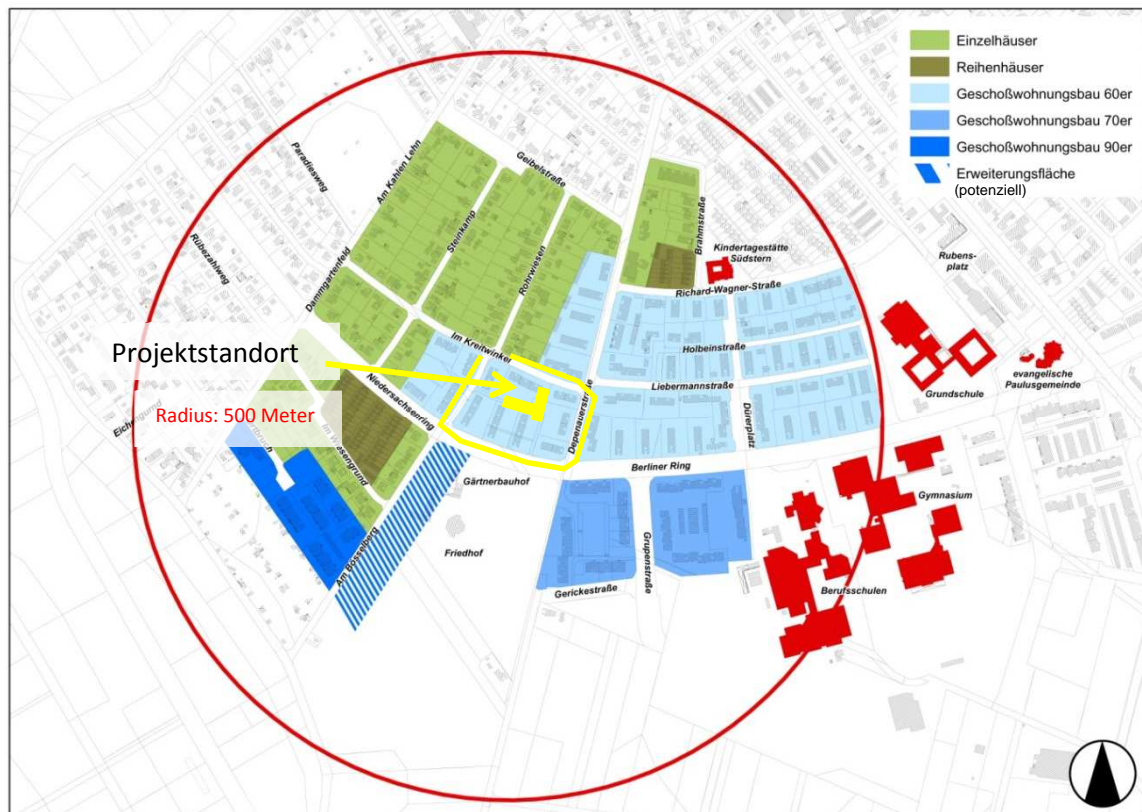
Im vergangenen Jahr betrug die Bevölkerungszahl im Quartier (32 ha) 1.804 Menschen (Stichtag: 30.06.2013). Hiervon waren 612 Menschen 60 Jahre alt oder älter. Dies entsprach einer Quote von 33,9% (Gesamtstadt: ca. 29%).

Ein Jahr später (zum Stichtag 30.06.2014) lebten nur noch 1.706 Menschen im Quartier, hiervon waren 527 Menschen 60 Jahre alt oder älter. Der Anteil der älteren Menschen ist damit um 3,0 Prozentpunkte auf 30,9 % gesunken.

(Hinweis: Die Auswertung erfolgte auf Grundlage der Einwohnermeldedaten der Stadt Burgdorf. Die Ergebnisse des Zensus 2011 sind nicht berücksichtigt, da ansonsten keine Vergleichbarkeit mit den Zahlen aus den Vorjahren gegeben wäre.)

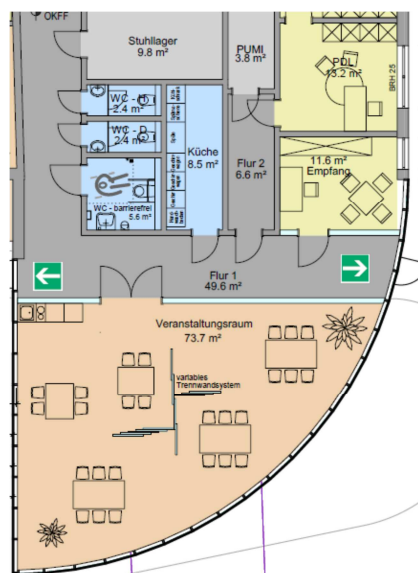
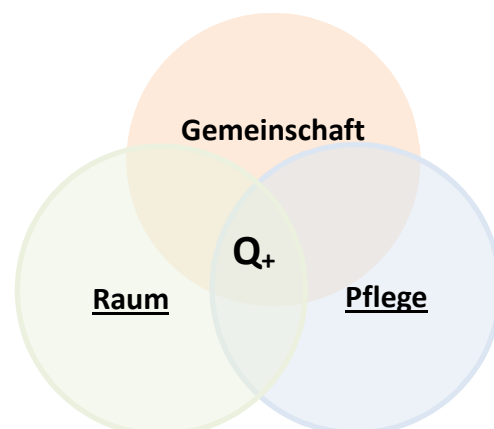
Der Bevölkerungsrückgang im Quartier betrifft somit in der Hauptsache die Altersgruppe der über 60-jährigen Menschen. Dies ist deswegen bemerkenswert, weil im gesamten Stadtgebiet die entsprechende Quote leicht gestiegen ist (29,9%). Ob dieser Bevölkerungsrückgang auf Sterbefälle oder Fortzüge zurückzuführen ist, konnte bislang nicht geklärt werden. Auf jeden Fall ist der Handlungsdruck für die Umsetzung von Wohnkonzepten für ein selbst bestimmtes alt werden im Quartier unverändert hoch.

Das im letzten Bericht angesprochene neu angesiedelte kleine Lebensmittelgeschäft besteht weiterhin und hat sein Angebot weiter ausgebaut. Insofern konnte die fußläufig erreichbare Nahversorgungssituation im Projektgebiet erheblich verbessert werden.



2.3. Betreuungskonzept, Unterstützungsstrukturen, Kooperationspartner und Quartiersmanagement

Der inhaltliche Schwerpunkt der Projektbearbeitung lag in den letzten 12 Monaten vorrangig in der Überarbeitung der Bauantragsunterlagen und der Ausfertigung der Baugenehmigung. Kooperationspartner bei dem Wohnprojekt „Q+“ sind nach wie vor die Südheide eG (als Anbieter des Wohnraums), die Ambulante Pflege Burgdorf GmbH (als Anbieter der Betreuungsleistungen) und die Stadt Burgdorf (als Koordinatorin).



Grundrissbeispiel:
Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss

Nach wie vor ist im Erdgeschoss der neu geplante zentrale Quartierstreffpunkt, das Dienstzimmer des neu angesiedelten ambulanten Pflegedienstes sowie eine Tagespflegereinrichtung geplant.

Die Besonderheit dieses Projekts besteht unverändert darin, dass keine Betreuungspauschale erhoben werden wird. Weiterhin werden die Angebote sämtlichen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Nachbarschaft (auch außerhalb des Besitzes der Südheide eG) offen stehen, um in Kombination mit anderen Angeboten ein selbstbestimmtes Leben im Quartier zu ermöglichen.

Die weitere Vernetzung bestehender Unterstützungsstrukturen und neuer Kooperationspartner (z.B. Pflegestützpunkt „Burgdorfer Land“, Wohnberatung) wird somit Hauptaufgabe des noch im Aufbau befindlichen Quartiersmanagements sein.

2.4. geplanter und umgesetzter Ablauf („Meilensteine“) / Ziele

Die Entwicklung des Wohnprojekts „Q+“ liegt mittlerweile nicht mehr im vorgesehenen Zeitplan. Aufgrund von Verzögerungen im Bauantragsverfahren konnte der Baubeginn erst im August dieses Jahres erfolgen.

Dementsprechend verschieben sich die weiteren Meilensteine weiter nach hinten: Mit der Baufertigstellung und dem Bezug der Wohnungen ist jetzt erst im Herbst 2015 zu rechnen.

Demzufolge wurde die untenstehende Tabelle angepasst (rote Schrift).

	Regelfall:	„Idealfall“:
Nach 6 Monaten: (April 2013)	Entwurfsplanung für die Gebäude ist fertiggestellt (Leistungsbild III gemäß § 33 HOAI); Entwurfsplanung für den Bebauungsplan ist fertiggestellt.	Bauantrag für die Gebäude ist eingereicht; Bebauungsplan (sog. 13a-Verfahren) ist rechtskräftig.
Nach 12 Monaten: (Oktober 2013)	Bauantrag für die Gebäude ist eingereicht; Bebauungsplan ist rechtskräftig.	Baubeginn ist erfolgt.
Nach 24 Monaten: (Oktober 2014)	Baubeginn ist erfolgt; Wohnungen und Räume für den Pflegedienst werden absehbar im Herbst 2015 bezogen sein.	Wohnungen und Räume für den Pflegedienst sind seit Juli 2014 bezogen, Quartierstreff und Quartiersmanagement haben ebenfalls die Arbeit aufgenommen.
Nach 36 Monaten: (Oktober 2015)	Wohnungen und Räume für den Pflegedienst werden bezogen. Quartierstreff und Quartiersmanagement haben die Arbeit aufgenommen.	

In Bezug auf die kurz- und langfristigen Ziele ergibt sich hierdurch keine Änderung. Dies bezieht sich auch auf die geplante Evaluation der Zielerreichung.

3. Zusammenfassung und Ausblick

Der Schwerpunkt der Projektausarbeitung lag in den letzten 12 Monaten in der Weiterentwicklung des Wohnprojekts Q+ der Südheide eG aus dem Stadium der Baugenehmigungsplanung heraus hin zur baulichen Umsetzung.



Hierfür waren insbesondere brandschutzrechtliche Fragestellungen zu prüfen, wodurch der Baubeginn verzögert wurde.



Mittlerweile ist mit den Bauarbeiten begonnen worden. Nach Lage der Dinge ist mit einer Baufertigstellung im Herbst 2015 zu rechnen.



Nach wie vor besteht erheblicher Handlungsbedarf im Quartier hinsichtlich der Ermöglichung eines selbstbestimmten Lebens im Alter – möglichst in der angestammten Wohnung.

Schwerpunkt der weiteren Projektbearbeitung im folgenden Jahr wird daher neben dem Abschluss der Bautätigkeiten insbesondere auch der Aufbau des Quartierstreiffs im Erdgeschoss des neuen Gebäudes sein.



Hier wird es darauf ankommen, ein möglichst niedrigschwelliges Angebot an sozialen Dienstleistungen und nachbarschaftlichen Strukturen zu schaffen, das den Bewohnerinnen und Bewohnern des gesamten Quartiers dabei hilft, im angestammten Wohnumfeld am gesellschaftlichen Leben auch bei eingeschränkter Leistungsfähigkeit teilzuhaben.



4. Presseecho

HAZ, Anzeiger Burgdorf und Uetze vom 09.08.2014:

Anzeiger

Burgdorf & Uetze

Ausgabe 184 – 32. Woche



Zwischen den Mehrfamilienhäusern am Kreitwinkel und am Niedersachsenring schiebt ein Radlader den Mutterboden vom Baugrundstück für das Wohnprojekt Q+.
Wulf-Dettmer

Baubeginn für Wohnprojekt Q+

Südheide schafft Infrastruktur für seniorengerechtes Wohnviertel in der Südstadt

Die Wohnungsbaugenossenschaft Südheide kann in der Südstadt mit ihrem Seniorenwohnprojekt Q+ beginnen. Die Stadtverwaltung hat jetzt die Baugenehmigung für den Anbau an der Straße Kreitwinkel erteilt, der das Herzstück des Vorhabens ist. Ein Radlader hat jetzt mit dem Abschieben des Mutterbodens auf dem Baugrundstück begonnen.

VON EIKE BRUNHÖBER

BURG DORF. In dem Bau am Kreitwinkel entstehen 32 seniorengerechte Wohnungen in Größen zwischen 50 und 70 Quadratmetern. Ein ambulanter Pflegedienst soll für ein rund um die Uhr abrufbares Pflegeangebot und die Begegnungs-

stätte zuständig sein. Zudem entsteht ein Veranstaltungsraum, und es soll ein regelmäßiger öffentlicher Mittagstisch angeboten werden.

Das sind die Bausteine, mit denen das Wohnquartier zwischen Niedersachsenring und Kreitwinkel auf der einen sowie Depenauer Ring und Rohrwiesen auf der anderen Seite zu einem seniorengerechten Wohnviertel werden soll. In dem Bereich unterhält die Südheide bereits 195 Wohnungen, in denen viele Senioren leben.

Eine Vorabgenehmigung für Edarbeiten hatte die Stadt schon vor geraumer Zeit erteilt, nun kann es auch mit dem Hochbau losgehen. Am Donnerstag hat ein Radlader damit begonnen, den Mutter-

boden vom Baugrundstück – eine große Freifläche zwischen den Mehrfamilienhäusern – zu schieben.

Der Burgdorfer Ratsherr und Regionsabgeordnete Michael Fleischmann (Die Linke) kritisiert das Vorhaben: „Stadt und Rat planen mit ihrem Projekt Q+ altersgerechte Wohnungen nur für Besserverdienende und damit am Bedarf vorbei“, sagt er. Schon heute liege jede zweite Rente in Deutschland unter 700 Euro, Kaltmieten von 10 Euro pro Quadratmeter, wie sie die Südheide in dem Neubau plane, seien da nur für gut Betuchte zu schultern.

„Man sollte das Projekt Q+ nicht nur auf die 32 neuen Wohnungen

beziehen“, verteidigt der Stadtplaner Jan-Hinrich Brinkmann vom Bauamt der Stadt das Vorhaben. In dem Anbau würden zwar in der Tat Wohnungen „zu Neubaupreisen“ vermietet. Doch müsse man sehen, dass mit dem Pflegedienst, dem Quartierstreffpunkt und dem Mittagstisch ein Zentrum entstehe, dass auch den Menschen in den 195 umliegenden Südheide-Wohnungen, in denen günstige Mieten verlangt würden, zugutekomme. Auch im weiteren Wohnumfeld profitierten die Menschen: Mit Q+ werde ein Angebot aufgebaut, das es Menschen, die in Wohnungen mit geringen Mieten wohnen, erlaubt, möglichst lange zu Hause wohnen zu können.

HAZ, Anzeiger Burgdorf und Uetze vom 02.10.2014:

Grundstein für das Projekt Q+ ist eingemauert

BURGDORF. Die Wohnungsbaugenossenschaft Südheide hat gestern mit Gästen – darunter Vertreter der Stadt und der Partner für die Tages- und die ambulante Pflege, Gaurav Garg – den Grundstein für ihr Seniorenwohnprojekt Q+ gelegt. Geplant ist, dass das Gebäude Ende 2015 in Betrieb geht.

Die Bodenplatten für den aufgelockerten Komplex sind bereits gegossen. Ständig arbeiten laut Bau-firma rund zehn Mann auf der Baustelle. „Die reinen Baukosten liegen bei rund fünf Millionen Euro“, sagte Südheide-Vorstandsmitglied Michaela Gehl. Neben den 32 seniorengerechten Wohnungen mit Terrasse oder Balkon entsteht eine Begegnungsstätte mit Pflegedienst-einrichtungen, die alle Mieter im Südstadt-Quartier nutzen können.

„Wir wünschen uns, dass wir eine unfallfreie Baustelle haben.“ Mit diesem Satz beendete Südheide-Vorstandschef Hartmut Kynast die Zeremonie. Zuvor hatte Dach-deckermeister Michael Senn die Kapsel mit den Bauplänen, einem Satz Münzen und einer aktuellen Tageszeitung zugelötet.



Dachdeckermeister Michael Senn (von links) verlötet die Kapsel, die Michaela Gehl, Vorstandsmitglied der Südheide, und Aufsichtsratsvorsitzender Axel Lohöfener danach in den Grundstein einmauern. WulfDettmer



Stadt Burgdorf – Stadtplanungsabteilung –
Vor dem Hannoverschen Tor 27
31303 Burgdorf



Gut wohnen. | Besser leben.

SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft
Groß-Hehlener-Kirchweg 5
29223 Celle



Ambulante Pflege Burgdorf GmbH
Bahnhofstraße 13
31303 Burgdorf