Quartiersanalyse Saselberg

MIT.MENSCHEN stark und lebendig

BHH SOZIALKONTOR

In Kooperation mit:

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

SEIT 1875

Quartiersanalyse Saselberg

Inhalt

1. Methodische Vorbemerkung 5
2. Lage und Umfeld 6
3. Wohnungsbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft 7
   3.1 Wohnungsausstattung und -qualitäten 8
   3.2 Modernisierungen 8
   3.3 Mieten 8
   3.4 Barrierefreiheit im Umfeld und im Altbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft 9
   3.5 Stellplätze 9
4 Quartiersentwicklung 9
   4.1 Gemeinschaftsangebote 10
   4.2 Zufriedenheit der Bewohner (Befragungsergebnisse) 10
5. Neubau (Schiffszimmerer-Genossenschaft) 11
6. Übergeordnete Verkehrssituation und ÖPNV 11
7. Infrastruktur 12
   7.1 Nahversorgung 12
   7.2 Ärzte/medizinische Einrichtungen 12
   7.3 Sonstige soziale und private Infrastruktur 13
   7.4 Kulturelle und Freizeitangebote 13
   7.5 Beratung und Hilfestellungen 13
   7.6 Kirchen 14
   7.7 Spezielle Angebote für Ältere und behinderte Menschen vor Ort 14
   7.8 Ortsansässige ambulante (Pflege-)Dienste 14
   7.9 Tagespflege 15
   7.10 Kurzzeitpflege 15
   7.11 Alten-Wohnanlagen / Altersheime 15
   7.12 Arbeitsplätze zur Eingliederung Behinderter 15
   7.13 Bewertung und Nutzung der Infrastruktur (Befragungsergebnisse) 15
8. Bewohnerstruktur (Wohnanlage und Umgebung) 16
9. Fazit: Stärken und Herausforderungen des Quartiers 18

Einleitung

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Nachbarinnen und Nachbarn,**

wir freuen uns, Ihnen mit dieser Quartiersanalyse einen Überblick über das Quartier Saselberg zu geben.

Diese Analyse ist im Rahmen der Quartiersentwicklung des BHH Sozialkontor in Kooperation mit der Schiffszimmerer-Genossenschaft entstanden. Ziel der Partnerschaft ist, das Quartier generationengerecht und lebenswert zu gestalten – für alle Menschen im Stadtteil – mit und ohne Unterstützungsbedarf. Hierzu gehören neben modernem und barrierearmen Wohnraum auch passende Unterstützungs- und Versorgungsangebote, eine gute Nachbarschaft und die Einbindung von freiwilligem Engagement. Um diese Ziele im Quartier Saselberg voranzutreiben, initiierte die Schiffszimmerer-Genossenschaft gemeinsam mit dem sozialen Dienstleister BHH Sozialkontor das Quartiersmanagement.

2016 startete die Quartiersentwicklung mit vielen Möglichkeiten der Beteiligung für die Bewohnerinnen und Bewohner: Im März gab es eine informative Auftaktveranstaltung der beiden Kooperationspartner mit vielen interessierten Besuchern. Dann folgte eine umfangreiche Befragung zu Wünschen und Bedarfen im Quartier. Gut besucht wurden auch die Wohnprojekte-Touren, die über die Vielfalt von Wohnmöglichkeiten informierten und die Beteiligungsworkshops zur Neubauplanung der Schiffszimmerer-Genossenschaft im Petunienweg.

Die häufig formulierten Wünsche – nach barrierefreiem Wohnraum, einem Gemeinschaftsraum, kostenloser Beratung und neuen Wohnformen – wurden aufgegriffen und werden im Rahmen des Machbaren in die Tat umgesetzt.

Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen das Quartier noch lebenswerter für alle zu gestalten.

Sandra Ullrich Rahner
Leitung Entwicklung

Frauke Schröder
Quartiersentwicklung Saselberg

Hamburg, Oktober 2017

1. Methodische Vorbemerkung

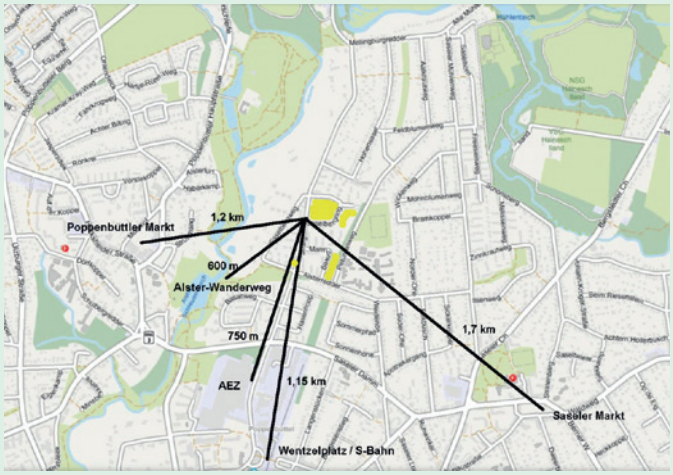
Diese Quartiersanalyse umfasst die Wohnanlagen der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG in Sasel und das umliegende Quartier. Sie basiert auf

- amtlichen Statistiken,
- den Sozialraumanalysen "Wellingsbüttel Sasel" und "Poppenbüttel Hummelsbüttel" des Bezirksamts Wandsbek,
- dem "Seniorenwegweiser Aktiv leben in Poppenbüttel Sasel & Wellingsbüttel", 2016,
- der Broschüre "Älter werden. Aktiv bleiben. Wissenswertes über den Bezirk Wandsbek", 2015/2016,
- Internetrecherchen zur Infrastruktur in den Bereichen Sasel, Poppenbüttel, Alstertal (hamburg.de, Krankenkassen, Verbände, Einrichtungen, Anbieter und Initiativen),
- einer Haushaltebefragung in den Schiffszimmerer-Wohnanlagen im Sommer 2016,
- Informationen der Schiffszimmerer zu Bestandsqualitäten und Modernisierungsaktivitäten,
- Begehungen des Gebiets und eigenen Ortskenntnissen.

2. Lage und Umfeld

Das Quartier liegt im Norden der Stadt im Stadtteil Sasel, mit starkem Bezug auch zum angrenzenden Poppenbüttel. Das Gebiet ist im Westen und Norden durch den Alsterlauf, im Nordosten durch das Naturschutzgebiet Hainesch Iland, im Süden durch den Ring 3 und das AEZ mit weiteren Gewerbeobjekten begrenzt.

Nur im Südosten gibt es einen allmählichen Übergang zu heterogener Bebauung (mit einer größeren Wohnanlage im Bereich Lüttmelland, außerhalb der Karte), wobei der Ring 3 und die Saseler Chaussee Barrieren bilden. Die Infrastruktur liegt weitestgehend außerhalb dieses Quartiers.



gelb = Wohnanlagen der Schiffszimmerer; Entfernungsangaben = tatsächliche Fuß-/Radwegentfernung

Verkehrstechnisch ist das Quartier eine "Sackgasse", es gibt keine Ausfahrt zu den nördlich gelegenen Stadtteilen.

Der Bestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft (198 Wohnungen, im folgenden "Wohneinheiten") ist, nebst direkt benachbarten Geschoßbauten, mit rund 350 z.T. vermieteten Eigentumswohnungen in eine weitgehend kleinteilige Bebauung eingebettet (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, flache Eigentumswohnungs-Anlagen). Der Schwerpunkt der Besiedlung lag in den 1930er bis 1960er Jahren, seitdem hat es bis heute Lückenschließungen und Ersatzbauten gegeben.
Die beiden südlich angrenzenden Wohnanlagen stellen nahezu eine Kopie des Bestands der Schiffszimmerer-Genossenschaft dar.

Weitere größere Gebäude/Wohnanlagen finden sich nur am Südost- und Westrand des Quartiers (Heegbarg/Basaltweg, Saseler Damm/Stadtbahnstraße, Saseler Chaussee, Saseler Mühlenweg):

- 5 Anlagen mit ca. 250 Mietwohnungen, i.a. 3-geschossig (18 bis 90 Wohnungen; Genossenschaft, Stiftung, privatwirtschaftliche Vermieter),
- ca. 10 Anlagen mit insgesamt rund 300 Eigentumswohnungen (10 bis 50, einmal 72 Wohnungen in 1- bis 3-geschossigen Objekten, von typischen 60er-Jahre-Bauten bis hin zu exklusiven jungen Neubauten; ebenfalls teilweise vermietet).

Westlich und südlich des Alstertal-Einkaufszentrums (AEZ) gibt es

- zunächst ausschließlich Altenheime und -wohnungen (3 Träger),
- südlich anschließend beidseitig des Tennigkeitswegs rund 200 Mietwohnungen, zum Teil öffentlich gefördert (SAGA GWG, Gagfah/Vonovia und Genossenschaft); westlich und weiter südlich davon wiederum ca. 100 jüngere Wohnungen in Reihenhaus-ähnlicher Bebauung, z.T. sehr exklusiv.

In direkter Nachbarschaft der Wohnanlage der Schiffszimmerer-Genossenschaft liegt im Osten eine Erstversorgungseinrichtung für unbegleitete minderjährige und jungerwachsene Flüchtlinge. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Einrichtungen für Flüchtlinge im Umkreis, die Auswirkungen auf das Quartier hätten. Das gilt auch für die geplanten Einrichtungen nahe Kupferteich/Poppenbütteler Berg und am Poppenbütteler Weg (Hummelsbüttel).

Innerhalb des Gebiets gibt es einen kleinen Vollsortimenter (Nahkauf) und wenige Dienstleister. Die übrige Versorgung wird im wesentlichen durch drei benachbarte Zentren und einzelne Angebote auf dem Weg dahin sichergestellt (Stadtbahnstraße ab Saseler Damm, Poppenbütteler Weg ab Saseler Damm) und durch einige Angebote am Stormarnplatz/Frahmredder.

3. Wohnungsbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft

Der Bestand umfasst 198 freifinanzierte Mietwohnungen in drei nahe beieinander liegenden Verwaltungseinheiten (VE):

- VE 34 "Alsterredder":
  147 Wohnungen in sechs Zeilenbauten (16 Hauseingänge, 2-, 3- und 4-geschossig) und ein 8-geschossiges Objekt (2 Eingänge), Erstbezug 1965/66,
- VE 42 "Heegbarg":
  11 Wohnungen in einem 2-geschossigen Objekt (nebst Ladenzeile mit dem Discounter Nahkauf, Verwalterbüro, Bürofläche, Gemeinschaftsraum und z.Zt. Quartiersbetreuung), Erstbezug 1967,
- VE62 "Marmorweg":
  40 Wohnungen in vier 4-geschossigen Gebäuden (+ Staffelgeschoß), Erstbezug 2006.

Der Bestand bietet einen Wohnungsgrößenmix, der sowohl für Familien, als auch für Singles und Paare geeignet ist. Der ältere Bestandteil ist insgesamt beengter hinsichtlich der Raumgrößen, Stell- und Bewegungsflächen. Aufgrund der geringeren Wohnflächen sind die Gesamtmieten aber auch entsprechend niedriger. Im Marmorweg sind die Wohnungen großzügiger.

Wohnungsgrößen - absolute Wohnungszahlen in den Verwaltungseinheiten (VE)

VE	1 bis 2 Zimmer		3 bis 4 Zimmer	
VE34 Alsterredder	38	(unter 40 bis 65 m²)	109	(65 bis 99 m²)
VE42 Heegbarg	11	(40 bis 65 m²)	-	
VE62 Marmorweg	9	(50 bis 69 m²) 1)	31	(80 bis über 100 m²)

Flächen: Ober-/Untergrenzen z.T. ca.-Angaben.
1) + 1 Sondersituation (über 80 m²)

Für den Zeitraum 2007 - 2016 liegt die VE34 mit 4,4 % Fluktuation p.a. im Schnitt deutlich unter dem Durchschnitt des Gesamtbestands der Schiffszimmerer-Genossenschaft (8,4 %); die VE42 mit 10 % darüber und die VE62 mit 7,3 % knapp darunter.

3.1 Wohnungsausstattung und -qualitäten

Der ältere Bestand weist eine Gas-Zentralheizung auf, die Warmwasserversorgung erfolgt elektrisch. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon. Die Ausstattung entspricht oft noch dem damals üblichen Standard.

Jeweils bei Mieterwechsel werden in den älteren Beständen seit 1995 die Küchen erneuert, seit 2012 werden auch die Bäder modernisiert. (Auf Wunsch können auch die Bestandsmieter im Rahmen eines Zuzahlungsprogramms ein neues Bad erhalten.)

Die jüngeren Wohnungen im Marmorweg wurden in Niedrigenergiebauweise errichtet, mit zentraler Gasheizung und Warmwasser-Versorgung, Regenwasser-Nutzungsanlage und Solarunterstützung bei der WW-Aufbereitung. Sie weisen großzügigere Grundrisse auf und sind barrierearm, eine Wohnung ist rollstuhlgerecht.

Aufzüge gibt es im Hochhaus und im Marmorweg.

3.2 Modernisierungen

In den älteren Beständen hat in den Jahren 2004 bis 2007 eine energetische Modernisierung stattgefunden, bei der die Fassaden, die oberste Geschoßdecke und Kellerdecke gedämmt sowie die Fenster erneuert wurden.

Im Zuge der gesetzlichen Änderungen wurden alle Wohnungen mit Wasserzählern und Brandmeldern ausgerüstet.

3.3 Mieten

Die Mieten unterliegen keiner Bindung; für den Bestand gelten drei Wohnwertstufen.

Unterschiede bestehen zwischen den VE und den Wohnungen innerhalb der VE34. Die folgende Tabelle zeigt jeweils zum Vergleich auch die Werte des Hamburger Mietenspiegels auf.

Die Mieten liegen im älteren Bestand – trotz relativ guter energetischer Beschaffenheit der Häuser – zum größten Teil im Bereich des Mietenspiegel-Mittelwerts. Bei den kleinen Wohnungen bis 41 m² liegen sie deutlich darunter, nur bei den großen Wohnungen (ab 91 m²) 10 % darüber.
Im jüngeren Bestand sind die Mieten durchweg niedriger als die Vergleichswerte.

Mietwerte in den VE und Vergleichswerte des Mietenspiegels für die jeweiligen Wohnungsgrößenklassen (€ je m² nettokalt)

Bestandsegment	Wohnwertmiete €/m²	Mietspiegel-Mittelwert €/m²
VE34 Hochhaus	7,35	9,65 / 7,59 / 6,99
VE34 übrige WE	7,68	9,65 / 7,59 / 6,99
VE42 Heegbarg	7,68	9,65 / 7,59
VE62 Marmorweg	9,31	10,72 / 10,50 / 11,80

Gemäß Wohnlagenverzeichnis sind die Anlage und das gesamte Umfeld als gute Wohnlage eingestuft.
Für jeweils 4 m² (älterer Bestand) bzw. 3 m² (Marmorweg) ist ein Genossenschaftsanteil à 150 Euro zu zeichnen.

3.4 Barrierefreiheit im Umfeld und im Altbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft

Das Umfeld ist bestenfalls als barrierearm einzustufen: Es gibt keine Bordsteinabsenkungen (außer bei den Radwegen im Heegbarg) und keine rollstuhlgerechten Parkplätze.

Auch die Gebäudezugänge und Treppenhäuser sind nicht barrierefrei (hochgelegtes Erdgeschoss in den älteren Zeilenbauten und fast überall ein Podest / eine Stufe vor der Haustür). Die einzige Ausnahme bildet das Gebäude Marmorweg 2d (= ohne Stufe).

Die Wohnungen im älteren Bestand sind ebenfalls nicht barrierefrei, auch nicht barrierearm. Zum Thema Barrierefreiheit im Bestand wird die Schiffszimmerer-Genossenschaft ihre Mitglieder zu einer Veranstaltung einladen und prüfen, inwieweit in einigen Punkten eine Umgestaltung möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Im Marmorweg gibt es eine rollstuhlgerechte Wohnung, die übrigen dort sind barrierearm.

3.5 Stellplätze

Im älteren Bestand gibt es 42 Einzelgaragen und 30 offene Stellplätze vermieterseitig, im Marmorweg eine Tiefgarage mit 56 Boxen und 6 weiteren Stellplätzen. Der Stellplatzschlüssel liegt im älteren Bestand demnach bei 0,46 und damit in einem für diese Baualtersklasse üblichen Bereich, im Marmorweg bei 1,55 - also vergleichsweise hoch.

Die Einzelgaragen und Stellplätze im Freien sind sehr begehrt und alle vermietet. In der Tiefgarage sind einzelne Plätze frei (vermutlich, weil sie etwas eng und für die anderen Wohnanlagen zu weit entfernt sind).

Darüber hinaus weist der öffentliche Straßenraum im Saselbergring z.T. Buchten mit Senkrecht-Parkplätzen auf, außerdem wird die Straße ebenso wie der Marmorweg einseitig beparkt - die Fahrgassen reichen dann nicht mehr für zwei Fahrzeuge, die sich begegnen. Die Straße Heegbarg weist ein etwas breiteres Profil auf.

Ein Teil der Bewohner (20 % der Haushalte) wünscht sich eine Verbesserung der Stellplatzsituation im Quartier.

Im Innenbereich der Verwaltungseinheit 34 gibt es ein gut ausgelastetes Fahrradhaus, in der Tiefgarage im Marmorweg 16 Fahrradboxen.

4. Quartiersentwicklung

Um das Saseler Quartier auch für die Zukunft attraktiv zu halten und sicher zu stellen, dass die Bewohner dort in jedem Lebensalter selbständig und sicher versorgt in der eigenen Wohnung leben können, startete die Schiffszimmerer-Genossenschaft, wie bereits in drei weiteren Quartieren, mit einem externen Kooperationspartner für die Quartiersentwicklung vor Ort. Das BHH Sozialkontor gGmbH begann im März 2016 mit der Quartiersentwicklerin Frauke Schröder die Quartiersentwicklung vor Ort. Die wesentlichen Aufgaben bestehen in der Sicherung der Beteiligung der Quartiersbewohner an der Neubauplanung und dem Wohnumfeld sowie der Aktivierung von Ehrenamt und Nachbarschaftshilfe. Weitere wesentliche Elemente sind die Versorgung der Menschen mit Unterstützungsbedarf durch wohnortnahe ambulante Dienste und der Aufbau von Netzwerkstrukturen.
Das BHH Sozialkontor bietet jeden Dienstag eine allgemeine Quartierssprechstunde sowie montags und mittwochs eine soziale Beratung an. Beides findet im neu eröffneten Treffpunkt Saselberg, Heegbarg 89 a statt (s. folgender Punkt 4.1).

4.1 Gemeinschaftsangebote

Auf Wunsch ihrer Mitglieder stellte die Schiffszimmerer-Genossenschaft Anfang 2017 einen Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Unter der Federführung der BHH-Quartiersentwicklerin fanden mehrere Beteiligungsworkshops zu Themen wie Angebote, Ausstattung und Verwaltung des Treffpunktes statt. Der "Treffpunkt Saselberg" wurde im Mai eröffnet und es finden bereits einige Angebote dort statt, so z.B. eine Spielegruppe und ein Kunsttreff.
Neben dem Treffpunkt Saselberg liegt das Verwalterbüro für die Wohnanlagen in Sasel, Poppenbüttel, Bergstedt und Ammersbek.

Darüber hinaus gibt es eine Waschküche, einen Raum für Vertreterzusammenkünfte, einen Lagerraum für Außenutensilien (Tische/Bänke für Sommerfeste u.ä.) und eine kleine Bücherstube (hinter der Waschküche).

In den geplanten Neubauten (s. folgendes Kapitel) ist ein weiterer Gemeinschaftsraum vorgesehen.

4.2 Zufriedenheit der Bewohner (Befragungsergebnisse)

Die allgemeine Wohnzufriedenheit ist sehr hoch: 98 % der Befragten waren „sehr" oder „eher ja" zufrieden. In der Haushaltebefragung 2016 wurde die Zufriedenheit mit der **Wohnung** nicht explizit abgefragt. Bei der allgemeinen Frage nach gewünschten Verbesserungen haben 12 % der Befragten die Antwortvorgabe "Wohnungen/Häuser" angekreuzt (nach der Häufigkeit an 4. Stelle von 12 vorgegebenen Bereichen; ⅓hatte überhaupt keine Wünsche bzw. keine Angabe gemacht).

Allerdings war bei zusätzlich abgefragten Einzelaspekten (konkrete Verbesserungen zur Wohnanlage und Umgebung) die vorgegebene Antwort "barrierefreie Wohnungen" mit 48 % der Haushalte der Spitzenreiter (nach den absoluten Zahlen erwartungsgemäß häufiger ältere Haushalte, proportional aber nur unwesentlich über dem Durchschnitt). Häufig handelte es sich dabei um gewünschte Verbesserungen im Bestand.

34 % wünschen sich (mehr) Abstellmöglichkeiten am Hauseingang für Kinderwagen, Rollator/ Scooter oder Fahrräder.

Zum Thema **Gemeinschaftseinrichtungen** kam der Wunsch nach mehr Raum zum Treffen (29 %), außerdem nach Freizeit-/Lernangeboten (22 %) bzw. Gesundheitsangeboten (17 %; Bewegungskurse, Gedächtnistraining).

Zum **Wohnumfeld** erlauben die Antworten keine klare Trennung zwischen Wohnanlage und erweitertem Umfeld: 78 % der Befragten haben als besonders positiv das "grüne Umfeld" benannt und damit oft zur Erläuterung die parkähnliche Anlage, aber gleichermaßen auch "die Natur" im weiteren Umfeld und das Alstertal angeführt; 26 % haben auf "die Ruhe" verwiesen.

Auf die Frage nach "besonderen Störungen" haben 55 % explizit "keine" geantwortet oder keine Angabe gemacht. Ansonsten gab es lediglich Einzelnennungen zu lokalen Störungen und individuellen Unzufriedenheiten.

44 % der Befragten wünschten sich eine **Anlaufstelle zur Vermittlung von Beratungs- und Unterstützungsangeboten**. Mit der Einrichtung der Sozialen Beratung durch das BHH Sozialkontor wurde im April 2017 dieser Wunsch erfüllt.

5. Neubau (Schiffszimmerer-Genossenschaft)

Nach langem Vorlauf steht jetzt der Bauantrag für ein Neubauvorhaben im Petunienweg an - östlich angrenzend an die VE34.

Nach derzeitigem Stand sollen dort drei Gebäude errichtet werden, 3-geschossig mit Staffelgeschoss, mit insg. 45 Wohnungen und 2 weiteren für Wohngemeinschaften (für Menschen mit höherem Unterstützungsbedarf), mit Tiefgarage und Gemeinschaftsraum.

Mit der Einrichtung der WG wird einem Wunsch der Mitglieder Rechnung getragen: 20 % der Befragten hatten in der Mitgliederbefragung vom Sommer 2016 ihr Interesse daran bekundet.

88 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert, alle Wohnungen barrierearm ausgestaltet werden; außerdem soll es 2 rollstuhlgerechte Plätze in den Wohngemeinschaften geben.

6. Übergeordnete Verkehrssituation und ÖPNV

Die großen **Straßen** Ring 3 und Saseler Chaussee liegen so weit entfernt, dass keine Belastungen für das Quartier resultieren. Das Straßennetz innerhalb des Quartiers weist kaum "Schleichverkehr" auf, da es nach Norden keinen "Ausgang" gibt, und auch sonst kein "flüssiges" Verlassen nach Süden und Osten möglich ist. Saselbergring und Marmorweg dienen nur den Anliegern, Heegbarg und Petunienweg auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Baublöcke.

Radwege gibt es im Quartier nur am Heegbarg und Saseler Mühlenweg (alt und schmal).

Am Südrand der Wohnanlage verläuft eine **Buslinie** (276) mit einer Haltestelle an der Kreuzung Alsterredder/Heegbarg, also direkt an der VE 42. Die anderen Bewohner müssen 200 bis 450 m bis hierhin laufen. Der Bus stellt die Verbindung zum AEZ/Wentzelplatz und zur S-Bahn Poppenbüttel her (eine bzw. zwei Stationen), Streckenführung Mellingburgredder/Alte Mühle/Poppenbüttel und weiter nach Norden, mit Taktung in beide Richtungen alle 20 min, zwischen 5 Uhr morgens und Mitternacht (am Wochenende bis 9 bzw. 10 Uhr seltener). Dies wird von einigen Bewohnern als "zu dünn" angesehen, ist aber für die äußeren Stadtteile normal und hinsichtlich der Frequenzen am Abend und Wochenende im Vergleich zu anderen Stadtteilen als gut zu bewerten.

Am Wentzelplatz ist ein direkter Übergang zur **S-Bahn** S1 bzw. S11 Richtung Ohlsdorf/Innenstadt und zu 7 Buslinien (+ 1 am Stormarnplatz) möglich, die eine Weiterfahrt zu den Zentren Poppenbüttel und Sasel (jeweils mehrere Linien) und darüber hinaus in alle Himmelsrichtungen bieten.

AEZ und S-Bahn sind mit dem Bus eine "Kurzstrecke" (Einzelfahrschein derzeit 1,60 €). Poppenbüttler und Saseler Markt liegen im "Nahbereich" (Einzelfahrschein derzeit 2,20 €).

7. Infrastruktur

7.1 Nahversorgung

Früher gab es einzelne Geschäfte und Dienstleistungen innerhalb des Quartiers, heute nur noch Nahkauf und zwei Friseure (einer mit Fußpflege; Heegbarg, Saseler Mühlenweg), außerdem eine Musikschule.
Laut Befragung wünschen sich 8 bzw. 9 % - meist ältere - Bewohner im Saselbergring Verbesserungen bei den Einkaufsmöglichkeiten bzw. der ÖPNV-Anbindung oder Hilfestellungen beim Einkaufen (Bringedienste, Fahrdienste; 10 %).

Wer 200 bis 400 m Fußweg bewältigen kann (VE34 und 62), findet am Südwestrand der Wohnanlage (in VE42) den Supermarkt "Nahkauf": "... der kleine Vollsortimenter der rewe-group vor Ort ... stellt ... die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sicher" (Zitat Nahkauf) und bietet auch einen Bringedienst.

Wer diese Distanz schafft, findet dort auch die Bushaltestelle und damit Zugang zu den gleichen Angeboten wie jene, die mit dem Pkw oder Fahrrad unterwegs sind: In drei benachbarten relativ kompakten Zentren gibt es (fast) alles für den täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarf. Es besteht jeweils mehr oder weniger Auswahl zwischen Filialisten und inhabergeführten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, je nach Vorliebe zwischen einem geschlossenen Einkaufszentrum (AEZ) und zwei traditionellen Stadtteilzentren:

- AEZ Alstertal-Einkaufszentrum
  (mit weit überregionalem Einzugsbereich und Schwerpunkt auf (a-)periodischem Bedarf, aber auch mit einer großen Zahl an Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen der Nahversorgung (z.T. gehoben),
  und weiteren Angeboten auf der gegenüberliegenden Straßenseite,

- das Nahversorgungszentrum Poppenbüttel
  mit einer Vielzahl kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, den üblichen Lebensmittel-Discountern und Drogeriemärkten, außerdem einem Wochenmarkt,

- das Nahversorgungszentrum Sasel
  wie vor, ebenfalls mit Wochenmarkt.

Weitere Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich am Stormarnplatz und im Frahmredder bis zur Stadtbahnstraße. Dieser Bereich ist seit längerem einer starken Aufwertung unterworfen (Neubau, Änderungen im Besatz der Gewerbeflächen).

7.2 Ärzte/medizinische Einrichtungen

In den drei Zentren und vereinzelt in Streulagen gibt es alle Arten von Ärzten und Gesundheitspraxen, außerdem Apotheken, Brillengeschäfte und Hörgeräteakustiker.

In unmittelbarer Nähe des Quartiers gibt es nur noch eine Praxis (Hausarzt/Internist), zwei andere sind in einschlägigen Verzeichnissen noch zu finden, aber inzwischen nicht mehr vorhanden.

7.3 Sonstige soziale und private Infrastruktur

Für Familien ist die soziale Infrastruktur gut ausgebildet: mit der Grundschule Alsterredder und dem GOA Gymnasium Oberalster in direkter Nachbarschaft der Wohnanlage, weiteren Grundschulen und einem Gymnasium in Sasel und Poppenbüttel,
einer Kita "nebenan" (Kita Alsterredder, Die Elbkinder - Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten gGmbH) und 11 Kitas unterschiedlicher Prägung im weiteren Umfeld (Sasel, Poppenbüttel; bis max. 1,7 km entfernt).

Weitere Angebote:

- Kundenzentrum Alstertal des Bezirksamts Wandsbek (Wentzelplatz),
- Polizeikommissariat (Wentzelplatz),
- verschiedene Banken/Sparkassen, Friseure, Kosmetikstudios (alle drei Zentren), Post (AEZ mit Finanzcenter, Sasel und Poppenbüttel "Filiale im Einzelhandel"),
- Baumarkt kwp (Saseler Chaussee),
- umfangreiche Gastronomie vom Imbiß über (Eis-) Cafés, "In-Lokale" bis bürgerliche Restaurants (verschiedene Nationalitäten, etliche mit Mittagstisch),
- verschiedene Handwerksbetriebe.

7.4 Kulturelle und Freizeitangebote

Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote für jedes Alter bieten

- Forum Alstertal, Kritenbarg,
- Saselhaus, Saseler Parkweg,
- Burg Henneberg (Alster-Schlösschen), Marienhof,
- Torhaus Wellingsbüttel, Wellingsbüttler Weg,
- Bürgerverein Sasel-Poppenbüttel von 1955 g.e.V.

Weitere Angebote:

- Museum Kritenbarg (Gedenkstätte Plattenhaus Poppenbüttel),
- öffentliche Bücherhalle (Heegbarg 22, gegenüber AEZ).

Für Bewegung und Wellness:

- zwei Sportvereine (TSV Sasel und SC Poppenbüttel; s.a. Kap. 6.7); der TSV Sasel bietet unter der Woche nachmittags auf dem benachbarten Sportplatz Petunienweg Fußball und Leichtathletik/ Breitensport an,
- Golfclub Treudelberg (von Bewohnern benannt),
- MeridianSpa Alstertal, gegenüber AEZ,
- Kieser Training, im AEZ,
- Alsterwanderweg und das Naturschutzgebiet Hainesch Iland.

7.5 Beratung und Hilfestellungen

Das Bezirksamt ist im Kundenzentrum am Wentzelplatz mit folgenden Einrichtungen vertreten:

- Fachamt Jugend- und Familienhilfe,
- Soziales Dienstleistungszentrum (allg. Sozialhilfe, Eingliederungshilfe, Grundsicherung),
- ÖRA Öffentliche Rechtsauskunft für Menschen mit niedrigem Einkommen,
- bezirkliche Seniorenberatung.

Weitere kommunale Beratungsangebote gibt es erst wieder in Barmbek (u.a. sozialpädagogischer Fachdienst, sozialhilferechtlicher und ärztlicher Fachdienst Eingliederungshilfe für Behinderte, persönliche Budgetberatung für Behinderte, Fallmanagement für Hörgeschädigte).

Sonstige institutionelle Angebote:

- ISIS Beratungsstelle für Mädchen und Frauen e.V., Stadtbahnstraße,
- "Von Anfang an" Alstertal, Poppenbütteler Weg Philemongemeinde (Kooperation Abendroth-Haus und Elternschule Steilshoop): Beratungs- und Gesundheitsangebote für Schwangere und Mütter.
- Daneben gibt es privatwirtschaftliche Angebote (z.B. Rechts-, Familien- und psychologische Beratung).

7.6 Kirchen

Die umliegenden Kirchengemeinden bieten u.a. Beratung, Hilfestellungen und vielfältige andere Angebote, die von einigen Bewohnern genutzt werden:

- ev.-luth. Vicelinkirche, Saseler Markt,
- ev.-luth. Marktkirche, Poppenbüttler Markt,
- ev.-luth. Simon-Petrus-Kirche, Harksheider Straße,
- röm.-kath. Kirche St. Bernard, Langenstücken.

7.7 Spezielle Angebote für Ältere & Menschen mit Behinderung vor Ort

Etliche der zuvor genannten Anbieter wenden sich mit ihrem normalen Programm explizit auch an ältere Menschen und Menschen mit Behinderung bzw. deren Angehörige. Spezielle Angebote für ältere Menschen oder Behinderte werden wiederum häufig mit dem Anspruch verbunden, verschiedene Generationen/ Bevölkerungsgruppen zusammenzuführen.

In den folgenden Abschnitten werden einige Anbieter mehrfach aufgeführt, weil sie eine breitere Angebotspalette aufweisen - z.B. stationär und ambulant, dauerhaftes Wohnen und Kurzzeitpflege. Die Reihenfolge der Auflistung ist jeweils zufällig.

Anbieter:

- DRK Seniorentreffpunkt Sasel, Redder 2b: Sport/ Bewegung, Kurse,
- DRK Langhein-Kate, Schulbergredder: Freizeit, Gesundheit, Bildung, Treffen/Spiele,
- Ev. Familienbildung Poppenbüttel, Poppenbütteler Weg: Kurse,
- Freiwilligen Forum Poppenbüttel, Poppenbüttler Markt: Information, Alltagshilfen,
- Bezirkliche Seniorenberatung Soziales Dienstleistungszentrum Alstertal, Wentzelplatz (Hausbesuche bei Bedarf),
- SC Poppenbüttel, Bültenkoppel: Angebote für Ältere, Behinderte, Reha-Sport;
  dort auch: Seniorenkreis Poppenbüttel e.V.,
- TSV Sasel, Saseler Parkweg: Angebote für Ältere, Behinderte, Reha-Sport,
- Sanitätshaus Stolle, im AEZ und in der Stadtbahnstraße,
  Krauth + Timmermann rehatechnik, Poppenbütteler Bogen,
  ACTO Manufaktur, im AEZ, Orthopädietechnik/ Prothesen,
- "Seniorenservice Alstertal", Senioren-Service-Agentur des AEZ, AGH-Maßnahme mit dem Verein zur Förderung des Einzelhandels mit Nahrungs- und Genußmitteln e.V.: Einkaufs-, Arzt- und Freizeitbegleitung für Senioren und Behinderte.

Das Objekt der Fürst Donnersmarck-Stiftung (Rehabilitation, Förderung und Unterstützung von Menschen mit Behinderung) am Saseler Damm mit 49 Wohnungen ist lediglich eine "normale" Immobilie, die zum Stiftungskapital gehört.

7.8 Ortsansässige ambulante (Pflege-)Dienste

Anbieter:

- Gorbatschew Privater Pflegedienst, Saseler Damm,
- Alten-, Kranken-, Behinderten-Pflegezentrum GmbH, Saseler Damm,
- AKB Pflegezentrum GmbH Ambulanter Pflegedienst, Stadtbahnstraße,
- Johann Carl Müller-Stiftung Ambulanter Dienst im Alstertal, Saselkoppel,
- Ambulanter Dienst der Parkresidenz Alstertal, Karl-Lippert-Stieg,
- ASB Sozialstation Sasel-Walddörfer, Stadtbahnstraße,
- ASB Sozialstation Poppenbüttel, Moorhof,
- Hamburger Krankenpflege & Seniorenbetreuung Thede und Team, Poppenbüttler Hauptstraße,
- Die Pflege Zuhaus Erika Engels und Team, Redderkoppel,
- Ambulante Pflege Heilig Geist, Hinsbleek,
- Ambulanter Pflegeservive KAJA, Poppenbüttler Hauptstraße,
- Seniorpartner Diakonie, Besuchs- und Begleitdienst, Poppenbüttler Hauptstraße,
- alstertaler-haushaltshilfe.de, Saseler Damm (haushaltsnahe Dienstleistungen, Handwerkerservice, Vermittlung von Betreuungskräften aus Polen).
- Weitere Dienste haben ihren Standort in angrenzenden Bereichen.
  Die LAB Lebensabend Bewegung (häusliche Alten-, Kranken- und Behindertenpflege, früher Langenstücken 18) hat den Stützpunkt vor Ort aufgegeben.

7.9 Tagespflege

mit Sitz in der Umgebung:

- Lichtblick Tagespflege UG, Kritenbarg,
- Tagespflege Poppenbüttel e.V., Poppenbütteler Bogen,
- Hospital zum Heiligen Geist, Hinsbleek.

7.10 Kurzzeitpflege

mit Sitz in der Umgebung:

- Gast- und Krankenhaus Alten- und Pflegeheim, Hinsbleek,
- Hospital zum Heiligen Geist, Hinsbleek,
- Solitäre Kurzzeitpflege im Hospital zum Heiligen Geist, Hinsbleek,
- Stiftung Veteranenheim Deutscher Soldaten, Poppenbütteler Weg.

7.11 Alten-Wohnanlagen / Altersheime

Mehrere bieten ein umfangreiches Freizeit-/Kulturangebot (nicht nur für Hausbewohner), allerdings sind nicht alle Anlagen barrierefrei, wie aus Offerten (Grundrisse) ablesbar ist:

- Parkresidenz Alstertal Greve & Co., Karl-Lippert-Stieg (am AEZ),
- Service Wohnen Forum Alstertal, Poppenbüttler Landstraße (am AEZ),
- Karla und Alfred W. Adickes-Stiftung, Seniorenwohnanlage Adickes-Stiftung, Grotenbleken (am AEZ),
- Hospital zum Heiligen Geist, Hinsbleek,
- Stiftung Veteranenheim Deutscher Soldaten, Poppenbütteler Weg,
- Gast- und Krankenhaus Alten- und Pflegeheim, Hinsbleek,

und ca. 10 weitere in den direkt angrenzenden Stadtteilen.

7.12 Arbeitsplätze zur Eingliederung Behinderter

Tagesstätte Roter Hahn, Kunaustraße, Arbeitsplätze für 25 Erwachsene mit komplexen Behinderungen, berufliche Bildung und Zusammenarbeit mit den Angehörigen.

(Das Café Pause im Saselhaus hat früher in Kooperation mit der Hamburger Werkstatt GmbH/Elbe-Werkstätten Arbeitsplätze für 8 Menschen mit Behinderung bereitgestellt. Nach längerer Pause hat inzwischen der Betreiber gewechselt, das Angebot ist eingestellt.)

7.13 Bewertung und Nutzung der Infrastruktur
(Befragungsergebnisse)

Insgesamt wurden die Infrastruktur und die ÖPNV-Anbindung positiv beurteilt. Gewünschte Verbesserungen beziehen sich auf einzelne vorgegebene Aspekte wie Freizeit-/Lernangebote, Gesundheitsangebote, ambulante Beratungs-/Unterstützungsangebote (jeweils 10 bis 22 % der Haushalte). Solche Angebote sind eigentlich in der Umgebung vorhanden - aber wohl unbekannt oder aufgrund von Einschränkungen unerreichbar.

Ansonsten werden die Angebote genutzt (40 % ohne Angabe). Es gab nur einige spezielle Vorgaben: Sportvereine/Fitness-Angebote (43 %), Saselhaus (21 %), Kirchen (10 %), außerdem Bürgerverein, Ausflüge ins Alstertal, DRK-Seniorentreff.

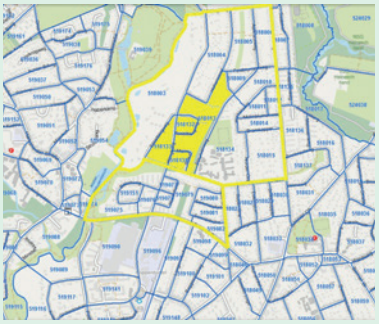
8. Bewohnerstruktur (Wohnanlage und Umgebung)

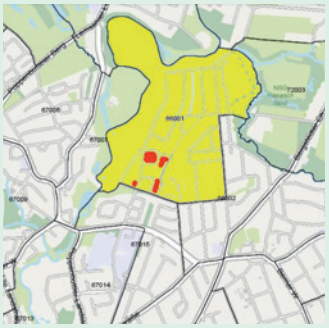
Wie die nachfolgenden Karten zeigen, erstrecken sich die drei Teilbereiche der Wohnanlage Sasel der Schiffszimmerer-Genossenschaft über drei Baublöcke. Ein Baublock enthält ausschließlich Schiffszimmerer-Bestand (Block 518132 = VE34 Saselbergring, ungerade Hausnummern), die geraden Hausnummern der VE34 und die VE 42 und VE62 liegen in anderen Baublöcken, die überwiegend heterogene Bestände anderer Eigentümer umfassen.

Das Statistische Gebiet 66001 enthält zwar den gesamte Schiffszimmerer-Bestand, aber darüber hinaus ein großes Gebiet mit überwiegender Eigenheimbebauung.

Insofern leisten die Daten der amtlichen Statistik keinen Beitrag zur Beschreibung der Wohnanlage - wohl aber zu den Strukturen im Umfeld.

Im Sozialmonitoring 1) wird drei umliegenden Statistischen Gebieten in den letzten Jahren ein hoher Status und eine stabile Dynamik zugesprochen. Abweichend weist das Gebiet 67014 (zwischen Poppenbüttler Landstraße und AEZ) nur einen mittleren Status auf (aufgrund einer höheren Zahl an Familien mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten), aber mit einer positiven Dynamik lt. Bericht 2015 (aufgrund der Abnahme solcher Familien).





Im Folgenden werden zunächst die vergleichbaren amtlichen Zahlen zu den Haushaltstypen den Erkenntnissen aus der Haushaltebefragung 2016 im Schiffszimmerer-Bestand gegenübergestellt (in der Befragung wurden ausschließlich der Haushaltstyp und das Alter des ältesten Haushaltsmitglieds erfasst):

Ausgewählte Haushaltstypen (Angaben: % der Haushalte im jeweiligen Gebiet)

Haushaltstyp	ADSG-Bestand Sasel (Juli 2016)	Statistisches Gebiet 66001 (Dez. 2014)	Hamburg insgesamt (Dez. 2013/2014)
1 Person bis 64 Jahre	10	18	41
1 Person 65+ Jahre	37	21	13

1) Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hg.) Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung, Bericht 2015.

Auf der Basis der Statistischen Gebiete wird anhand sozioökonomischer Daten die soziale Ungleichheit in der Stadt abgebildet. Berücksichtigt werden die Beschäftigungssituation und ethnische und soziale Kriterien, die auf eine Benachteiligung in der Gesellschaft hinweisen.

Paar 65+ Jahre	35	-	11
HH mit Kindern	12	21	18
dar. alleinerziehend	3	3	5

Nicht für alle Haushaltstypen liegen Angaben für Statistische Gebiete vor, in diesem Fall für Hamburg insg. auch nur eine Zahl aus dem Mikrozensus 2013, die sich seitdem aber nicht wesentlich verändert hat.

Demnach gibt es kaum junge Singles und wenig Familien im Schiffszimmerer-Bestand, dagegen viele ältere Haushalte.

Eine ergänzende Auswertung der amtlichen Statistik zum Alter der Bevölkerung (Personen, 2015) verdeutlicht, dass nicht nur der Schiffszimmerer-Bestand, sondern im Vergleich zur Gesamtstadt auch das gesamte Umfeld "überaltert" ist:

Bevölkerung nach Altersgruppen (Spalten-%; zu den Gebieten vgl. Karte)

Alter in Jahren unter 15	"Saselbergring"	direktes Umfeld	erweitertes Umfeld nördl. Alsterredder	erweitertes Umfeld südl. Alsterredder	Hamburg insgesamt
1	4,0	10,6	14,4	12,2	13,3
5 - 17	1,1	5,4	4,5	3,6	2,6
18 - 24	3,4	4,2	6,8	4,7	7,9
25 - 34	8,0	6,9	5,7	7,6	16,6
35 - 54	19,9	26,1	27,6	27,5	30,0
55 - 64	13,1	9,6	14,4	11,7	11,0
65+	50,6	37,3	26,6	32,6	18,5
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Saselbergring = VE34 ungerade Hausnummern

Weitere Daten zum Umfeld (Statistisches Gebiet 66001, einschließlich Schiffszimmerer-Bestand) aus verschiedenen amtlichen Statistiken bestätigen in erster Linie den relativ hohen sozialen Status des Gebiets im Verhältnis zur Gesamtstadt:

Anteil ausländischer Personen (2014)	"4,3 %	14,7 %
Anteil Personen mit Migrationshintergrund (2014)	12,7 %	31,5 %
Anteil der unter 18-jährigen mit Migrationshintergrund an allen unter 18-jährigen (2014)	21,6 %	47,5 %
Anteil Kinder in Klassenstufe 1 mit nicht-deutscher Fremdsprache (2012)	3,0%	38,3 %
Arbeitslose (Dez. 2014)	5,7 %	2,6 %
SGBII-Empfänger (2014)	0,7 %	9,9 %
Grundsicherung im Alter (2014)	1,1 %	6,8 %

Sonstige Erkenntnisse aus der Befragung:

- 22 % sind Erstmieterhaushalte, die seit Fertigstellung der Wohnungen im Quartier leben (z.T. auch innerhalb des Quartiers umgezogen sind), ihre Familienphase dort verbracht haben und nach dem Auszug der Kinder die Familienwohnung allein oder zu zweit bewohnen.
- Die Haushalte weisen eine lange Wohndauer von durchschnittlich 20,6 Jahren auf; für Stadtteile der Inneren Stadt liegt der Vergleichswert i.a. bei 10 bis 12 Jahren.
- Die Werte liegen für den Bestand im Saselbergring tatsächlich noch höher, weil es im Marmorweg (40 Wohnungen) aufgrund des Fertigstellungstermins keine Wohndauer über 10 Jahre gegeben hat.

9. Fazit: Stärken und Herausforderungen des Quartiers

Die Ergebnisse der Befragung und die Erfahrungen des ersten Jahres der Quartiersentwicklung zeigen, dass das Quartier Saselberg über **viele Stärken** verfügt. Insbesondere lassen sich folgende Aspekte benennen:

- ruhiges und grünes Wohnumfeld,
- geringe Verkehrsbelastung (Ausnahme: die sehr nahe am Ring 3 gelegenen Wohnungen),
- stabiles soziales Umfeld,
- gute Anbindung an den ÖPNV,
- Schulen und Kitas.

Weitere Stärken zeigen sich als Ergebnis der Mitgliederbefragung:

- hohe Identifikation mit dem genossenschaftlichen Gedanken,
- geringe Fluktuationsrate,
- hoher Grad an Nachbarschaftshilfe in vielen Häusern,
- hohes Interesse an nachbarschaftlichen Aktivitäten: 20 % sind bereits aktiv und weitere 20 % möchten aktiv werden.

Die größten **Herausforderungen für das Quartier** bestehen darin, dass ein Großteil der Bewohner über 60 Jahre alt ist und es bislang nur wenige Familien und Bewohner der „mittleren Generation" gibt, wie die Mitgliederbefragung ergeben hat. Dies birgt z.B. Risiken für einen Generationenkonflikt in Bezug auf Lärm oder auch die Art der dort einzurichtenden Angebote. Gleichzeitig führt ein hoher Anteil an älteren Menschen im Quartier automatisch zu einem hohen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und einem erhöhten Unterstützungsbedarf.

Mit den daraus resultierenden nötigen Weiterentwicklungen im Stadtteil wird sich die Quartiersentwicklung gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern in den nächsten zwei Jahren befassen.

IMPRESSUM
Die Analyse wurde erhoben von Bernd Jacobs, ARGE Kirchhoff/ Jacobs im Auftrag des BHH Sozialkontor
Redaktion: Frauke Schröder & Dorothea Olbertz, BHH Sozialkontor
Fotos: Gesche Jäger, Robert Schlossnickel
Gestaltung: Karin Ramaker
Oktober 2017

Wir sind für Sie da:

Sprechstunde für die Quartiersentwicklung:
Dienstags: 15.30 - 17.30 offene Sprechstunde im Treffpunkt Saselberg, Heegbarg 89 a, 22395 Hamburg.

Sprechstunde für die Soziale Beratung:
Montags von 10 - 12 und
Mittwochs von 15.30 - 17.30, auch im Treffpunkt Saselberg

Das BHH Sozialkontor bietet vielfältige Wohn- und Unterstützungsangebote für weit über 800 Menschen mit Behinderung und psychischer Erkrankung.

Weitere Angebote sind pflegerische und therapeutische Dienstleistungen, Hortbetreuung, regionale Treffpunkte, Quartiersentwicklung sowie Freizeit- und Bildungsangebote.

Besuchen Sie uns im Internet: www.bhh-sozialkontor.de

BHH SOZIALKONTOR gGmbH
Holzdamm 53 · 20099 Hamburg
T: 040 / 227 227-0 · www.bhh-sozialkontor.de