



Wohnungsbauprogramm 2013/2014

Bezirk Eimsbüttel



Hamburg | Bezirksamt
Eimsbüttel

Wohnungsbauprogramm 2013/2014

Bezirk Eimsbüttel



Hamburg | Bezirksamt
Eimsbüttel

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen mit dem Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 die insgesamt dritte Ausgabe des bezirklichen Wohnungsbauprogramms vorstellen zu dürfen.

Im Rahmen des Vertrags für Hamburg hat sich Eimsbüttel 2011 verpflichtet die Voraussetzungen für 700 Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Dieses ist in den Jahren 2011, 2012 und 2013 gelungen und die selbst gesetzte Zielzahl wurde deutlich übertroffen. Gleichwohl ist für den Bezirk Eimsbüttel die quantitative Erhöhung der Wohnungsbestände untrennbar mit einer qualitativen Weiterentwicklung in allen Stadtteilen verbunden. Dieser scheinbare Widerspruch ist Bestandteil der Eimsbütteler Philosophie.

Hierzu gehört insbesondere der konkrete Blick in die einzelnen Stadtteile und in die einzelnen Quartiere um die Anforderungen und Bedarfe aus dem gesteigerten Wohnungsbau und dessen Folgen abschätzen zu können. Die Schaffung einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung wird eine der bezirklichen Aufgabe in der nächsten Zeit sein.

Die Ausgangsbedingungen für Eimsbüttel haben sich in den vergangenen Jahren nicht wesentlich verändert. Es ist weiterhin ein ungebrochener großer Nachfragedruck auf nahezu alle Stadtteile festzustellen. Als Reaktion hierauf wurden in das diesjährige Wohnungsbauprogramm die Ergebnisse und Erkenntnisse einer bezirklichen Wohnungsmarktanalyse integriert. Diese bietet unter anderem wichtige Informationen und vertiefte Einblicke in den bezirklichen Wohnungsmarkt und in die einzelnen Stadtteile.

Einen Schwerpunkt bei der Umsetzung des Wohnungsbauprogramms stellt weiterhin die Schaffung von preiswerten und bezahlbaren Wohnraum dar. Wir möchten vor allem auch in den stark nachgefragten Wohnlagen Eimsbüttels preiswerten Wohnraum schaffen. Deshalb wird ein besonderes Augenmerk

auf der Förderung des sozialen Wohnungsbaus liegen. Ein Anfang ist mit dem bezirklichen Beschluss zum jeweiligen Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus getätigt. Dieser hat sich als Richtwert bewährt.

Allerdings zeigt sich, dass es neben der Schaffung von preiswertem Wohnraum auch darum geht Wohnraum und Unterbringungsmöglichkeiten für Menschen zu schaffen, die außerhalb des Wohnungsmarktes stehen. Dieses betrifft sowohl Flüchtlinge als auch Menschen mit besonderen Problemlagen. Auch hierfür stellt sich die Herausforderung an Eimsbüttel geeignete Maßnahmen zu entwickeln, um diesen Menschen eine Heimat in Eimsbüttel zu bieten.

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 wird der Bezirk Eimsbüttel die wohnbauliche Entwicklung des Bezirks weiter vorantreiben und die dargestellten Herausforderungen angehen. Dabei konzentriert sich das Wohnungsbauprogramm insbesondere auf

- die Darstellung der zukünftigen Herausforderungen,
- die Identifizierung von möglichen Potenzialflächen und
- die fachlich-programmatische Ausrichtung für deren Aktivierung.

Im zweiten, separaten Teil des Wohnungsbauprogramms werden die insgesamt 118 Wohnungsbau-potenzialflächen dargestellt, von denen 110 für eine Entwicklung bis 2017 zur Verfügung stehen und ein Wohnungsbau-potenzial von bis zu 5.000 Wohneinheiten ermöglichen. Wir werden diesen Teil regelmäßig aktualisieren und fortschreiben.

Ihr,

Dr. Torsten Sevecke

Inhalt

1	Einführung	9
	Beschluss zum Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014	10
2	Evaluation	12
3	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
3.1	Struktur des Bezirks Eimsbüttel	15
	<i>Historische Entwicklung</i>	15
	<i>Zusammensetzung des Bezirks</i>	15
	<i>Die Stadtteile des Kerngebiets</i>	17
3.2	Wohnungsmarktanalyse	18
	<i>Vorbemerkung</i>	18
	<i>Anlass und Ziel der Wohnungsmarktanalyse</i>	18
	<i>Bevölkerungsentwicklung und Nachfragestruktur</i>	19
	<i>Wohnungsangebot und Preisentwicklung</i>	21
	<i>Herausforderungen, Ziele und Empfehlungen</i>	25
	<i>Stadtteilprofile</i>	28
4	Herausforderung bei der Wohnungsbauentwicklung	37
4.1	Die 7 Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik	37
	<i>Qualität im Wohnungsbau</i>	37
	<i>Erläuterungen zu den 7 Leitlinien</i>	38
4.2	Demographischer Wandel	41
4.3	Städtebauliche Dichte	44
4.4	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	47
4.5	Besondere Wohnformen	49
	<i>Flächenakquise, Restriktionen</i>	50

5	Umsetzungsstrategien im Bezirk Eimsbüttel	51
5.1	Restriktionen	51
5.2	Generierung von Potenzialen für den Wohnungsneubau	51
	<i>Strategie 1: Baulücken</i>	52
	<i>Strategie 2: Nachverdichtung der 50er/60er Jahre Quartiere</i>	53
	<i>Strategie 3: Umwandlung untergenutzter Gewerbeflächen</i>	54
	<i>Strategie 4: Umwandlung im Umfeld der BAB 7- Deckel Stellingen und Schnelsen</i>	55
	<i>Strategie 5: Nachverdichtung im Umfeld der Magistralen</i>	56
	<i>Strategie 6: Nachverdichtung im Umfeld von ÖPNV-Haltestellen</i>	57
	<i>Strategie 7: Weiterentwicklung der gemischten Strukturen in Eimsbüttel</i>	58
	<i>Strategie 8: Rückwärtige Nachverdichtungspotenziale in den Äußeren Stadtteilen</i>	59
	<i>Strategie 9: Intelligente Flächenrochade</i>	60
5.3	Bezirkliche Potenzialflächendatenbank	60
6	Auswertung der Wohnungsbaupotenzialflächen 2013	61
	Veränderungen bei den Wohnungsbaupotenzialflächen	61
	Auswertung der Wohnungsbaupotenzialflächen bis einschließlich 2017	61
	Ausblick – das zusätzliche Potenzial ab 2018 ff.	63
7	Abbildungsverzeichnis	64
8	Endnotenverzeichnis	66
9	Abkürzungsverzeichnis	68
	Impressum	70

1 Einführung

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 legt der Bezirk Eimsbüttel das mittlerweile dritte Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm vor. Es handelt sich hierbei um die erste umfassende Aktualisierung des bislang gültigen Wohnungsbauprogramms. Auch wenn sich die grundsätzliche Ausgangssituation und die dargestellten Herausforderungen für den Bezirk Eimsbüttel nicht maßgeblich geändert haben, so kann der Bezirk Eimsbüttel in Hinblick auf die Erreichung des im Vertrag für Hamburg festgelegten Ziels der genehmigten Wohneinheiten auf eine sehr erfolgreiche Zeit zurückblicken und dieses nutzen, um seine Strategien anzupassen und zu schärfen.

Die Bezirke und der derzeitige Senat haben im Jahr 2011 gemeinsam den Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau verhandelt, unterzeichnet und somit eine Vereinbarung zum Wohnungsneubau geschlossen. Mit den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen sollen die Bezirke diese Ziele konkretisieren sowie Vorhaben und konkrete Flächen benennen.

Die Wohnungsbauprogramme sollen Aussagen enthalten zu

- geeigneten städtischen und privaten Grundstücken,
- Flächen mit vorhandenem Planungsrecht,
- Flächen, die sich für eine Bebauung nach § 34 BauGB eignen,
- Flächen, für die Planungsrecht geschaffen werden muss und
- Flächen, die sich besonders für eine Bebauung durch SAGA GWG eignen.

Die Wohnungsbauprogramme sollen die gesamtstädtischen Ziele auch hinsichtlich

- Mietwohnungsbau und Eigentum,
- Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Reihenhäusern sowie
- gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau und

- der jährlichen Schaffung neuen Planungsrechts (Vorwegenehmigungsreife) in Bezug auf Wohneinheiten und der hierfür erforderlichen Bebauungspläne

nachfragegerecht konkretisieren.

Gemäß dem Vertrag für Hamburg hat sich der Bezirk Eimsbüttel zur Genehmigung von durchschnittlich 700 Wohnungen über mehrere Jahre verpflichtet. In den Jahren 2011, 2012 sowie 2013 ist es jeweils gelungen, die eingegangene Verpflichtung aus dem Vertrag für Hamburg zu erfüllen und über 700 Wohneinheiten in jedem Jahr zu genehmigen. Gleichzeitig ist es auch gesamtstädtisch gelungen die anvisierten Genehmigungen für 6.000 Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen.

Insbesondere die Bezirke tragen die Verantwortung für die Schaffung von Planungsrecht und die zügige, transparente und verlässliche Durchführung von Genehmigungsverfahren. Dabei nimmt im Hamburg weiten Vergleich der Bezirk Eimsbüttel eine besondere Rolle ein. Als einziger Bezirk verfügt Eimsbüttel über nahezu keine größeren Liegenschaftsflächen sowie sonstige Konversionsflächen, d.h. die Umsetzung des ambitionierten Ziels der Schaffung von Wohnungspotenzialen bedarf besonderer Anstrengung.

Nichtsdestotrotz will sich der Bezirk Eimsbüttel jedoch nicht nur auf die rein quantitative Ausfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag für Hamburg beschränken. Es ist der Anspruch Eimsbüttels neben den quantitativen Aspekten auch qualitative Aspekte im Blick zu behalten.

Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm konzentriert sich somit neben der Darstellung der Vorhaben und konkreten Potenzialflächen für den Wohnungsbau insbesondere auf die Herausarbeitung der zukünftigen Herausforderungen für den Bezirk sowie der fachlich-programmatischen Ausrichtung der wohnbaulichen Zielen und Leitlinien. Es stellt einen ersten Schritt zu einer systematischen Erfassung und Mobilisierung der identifizierten Flächen durch den Bezirk Eimsbüttel dar. Weiterhin erfolgt im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2013 / 2014 eine ausführliche Analyse des Eimsbütteler Wohnungsmarktes.

In der Praxis zeigt sich, dass die in Eimsbüttel vorherrschenden privaten Flächenpotenziale tatsächlich nur schwer mobilisiert und bebaut werden können. Die

Gründe hierfür sind sehr unterschiedlich, sie reichen von fehlenden Investitionsmitteln der Eigentümer über unrentierliche Kosten bis hin zu spekulativen Motiven und Erbschaftsangelegenheit. Infolge des Wohnungsbauprogramms soll eine gezielte Ansprache der Grundstückseigentümer und dadurch eine Aktivierung der Potenzialflächen ermöglicht werden.

Als weitere Herausforderung sollen die im Wohnungsbauprogramm dargestellten Anforderungen und Leitlinien bei den einzelnen Flächen berücksichtigt und in die einzelnen Vorhaben eingebracht werden.

Insofern bildet das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm die Basis sowohl für die quantitative als auch die qualitative wohnbauliche Ausrichtung des Bezirks und stellt die Grundlage für die im Vertrag für Hamburg eingegangene Verpflichtung dar.

Gleichwohl ist das Wohnungsbauprogramm kein Allheilmittel, welches die bestehenden wohnungsspezifischen Problemstellungen allein lösen kann. Es kann nur ein Werkzeug sein, welches hilft Entscheidungen vorzubereiten und diese umzusetzen. Es ist Sinn und Zweck des Wohnungsbauprogramms die darin aufgeführten Flächen in den Fokus zu rücken und so eine Entwicklung von diesen herbeizuführen. Weiterhin ist zu erwarten, dass es auch in Eimsbüttel noch derzeit unbekannt bzw. nicht so im Fokus stehende Potenzialflächen gibt, auch für diese sollen die Zielrichtungen des Wohnungsbauprogramms gelten.

Es ist bekannt, dass die Umsetzung des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist. Diese Herausforderung nimmt der Bezirk Eimsbüttel auch mit dem Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014 an.

Beschluss zum Wohnungsbauprogramm 2013 / 2014:

Die Bezirksversammlung hat der vorliegenden Fassung des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms 2013 / 2014 sowie den Wohnungspotenzialflächen 2013 in ihrer Sitzung am 30.01.2014 einstimmig zugestimmt. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung (Drs.-Nr. XIX-1576) wurde wie folgt ergänzt (Drs.-Nr. XIX-1656):

1. Die Vorsitzende der Bezirksversammlung wird gebeten, eine/n Vertreter/in der IFB (Investitionsbank Hamburg) in eine der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses einzuladen, um dort über die Möglichkeiten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Bezirk Eimsbüttel vor dem Hintergrund der bestehenden Bodenpreise und der Höchstwerte im Rahmen der Wohnungsbauförderung zu berichten. Dabei wird gebeten zu erläutern, ob Möglichkeiten der Förderung für öffentlich geförderten Wohnungsbau für Stadtteile ermöglicht werden können, in denen aufgrund auslaufender Bindungen oder zu geringen Sozialwohnungsbestand geförderter Wohnungsbau angezeigt ist. Dabei wäre zu erläutern, ob ein Verzicht auf den 1. Förderweg oder andere Formen der Förderung hier ermöglicht werden können. Auch wird gebeten, über die Möglichkeiten der Vereinbarungen von längeren Bindungsfristen zu berichten. Hinsichtlich der längeren Bindungsfristen wird das Bezirksamt gebeten diese Möglichkeit bei Investorengesprächen und als Gegenstand städtebaulicher Verträge zu berücksichtigen und über die Ergebnisse jeweils im Bebauungsplanverfahren zu berichten.
2. Die Vorsitzende der Bezirksversammlung wird gebeten, ein Vertreter/eine Vertreterin der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in eine der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses einzuladen, um über die Möglichkeiten der Unterstützung für den Beginn der Prüfung der sozialen Erhaltungsverordnungen für Eimsbüttel-Nord, Hoheluft-West und Stellingen zu berichten. Der Bezirksamtsleiter wird im Vorwege gebeten, die Möglichkeiten der Schaffung von Ressourcen durch Personalumschichtungen oder Inanspruchnahme von Dienstleistungen Dritter darzustellen.
3. Vor dem Hintergrund der Hinweise zu Flexibilität von Wohntypen wird die Bezirksverwaltung gebeten, bei Bebauungsplanverfahren dem Stadtplanungsausschuss und bei größeren Bauvorhaben, die in den Bauausschüssen behandelt werden, den jeweiligen Bauausschüssen die Berücksichtigung dieser Hinweise jeweils zu berichten.

4. Vor dem Hintergrund der Hinweise zur notwendigen Schaffung einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung regt die Bezirksversammlung an, diese Fragestellung auch in einem künftigen BEP vertieft zu befassen.
5. Die Bezirksversammlung bekräftigt ihren Beschluss (Drs.Nr. 0609/XIX) zum Thema Anwohnerparken in einem Gebiet. In Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren wird das Bezirksamt beauftragt, die Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen, Car-Sharing-Plätzen und verbesserten Fahrradabstellmöglichkeiten mit den Investoren anzusprechen und bei der Vorstellung der Vorhaben im jeweiligen Ausschuss vorzustellen.
6. Die Bezirksversammlung beauftragt den Bezirksamtsleiter die Anregungen aus dem BEP-Workshop, wie z.B. die Fragestellung zum Klimaschutz, die Qualitätsverbesserung bei der Nachverdichtung im bereits verdichteten Kernbereich sowie die Erweiterung des Infrastrukturbegriffes u.a. in die Überarbeitung mit aufzunehmen und dem Stadtplanungsausschuss den überarbeiteten Sachstand zu gegebener Zeit vorzulegen.
7. Das Bebauungsplanverfahren Lokstedt 55 (Feldhoopstücken) ist seit längerem ausgesetzt. Das Bezirksamt wird daher beauftragt vor einer erneuten Befassung des Stadtplanungsausschusses mit dem Bebauungsplan Lokstedt 55 den aktuellen Stand der Planungen zu gegebener Zeit vor Ort den Bürger/innen in geeigneter Form öffentlich vorzustellen.
8. Hinsichtlich der Potenzialfläche 6.047 (Steenwisch) wird der Bezirksamtsleiter beauftragt zu prüfen, ob hier im Rahmen der Nachverdichtung ausschließlich Geschosswohnungsbau bei Wohnungsneubau errichtet werden kann. Auch wird gebeten, die Möglichkeiten von öffentlich gefördertem Wohnungsbau, z.B. durch die SAGA aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Bestandssicherung der vorhandenen Handwerksbetriebe darzustellen. Die Prüfaufträge sind in geeigneter Weise in die Textfassung der Fläche aufzunehmen.
9. Hinsichtlich der Potenzialfläche 7.007 (Hörngensweg / Dallbregen) sind die Möglichkeiten von Geschosswohnungsbau und die Schaffung von Gewerbeeinheiten im dem, für das Umfeld verträglichen Maß zu prüfen.
10. Der Bezirksamtsleiter wird beauftragt die Daten des Statistischen Landesamtes zum Wohnungsbestand und dessen Fortschreibung dem Stadtplanungsausschuss zeitnah zur Kenntnis zu geben und in den künftigen Fortschreibungen des Wohnungsbauprogrammes mit anzugeben.
11. Die Bezirksversammlung beauftragt den Bezirksamtsleiter diesen Beschluss der Bezirksversammlung in geeigneter Weise in die veröffentlichte Endversion der Fortschreibung des Wohnungsbauprogrammes aufzunehmen.

2 Evaluation

Das vom Senat erklärte und im Vertrag für Hamburg im Juli 2011 fixierte Ziel die Zahl der neugebauten Wohnungen auf 6.000 pro Jahr zu steigern, wurde 2012 bei weitem übertroffen. Insgesamt meldeten die Bezirke 2012 8.731 genehmigte Wohneinheiten. Und auch in 2013 hat sich dieser Trend weiter fortgesetzt. Insgesamt wurden 2013 10.328 Wohnungen durch die Hamburger Bezirke genehmigt.

Der Bezirk Eimsbüttel hat das aus dem Vertrag für Hamburg auferlegte Ziel der Genehmigung von 700 Wohneinheiten pro Jahr bislang jedes Jahr erreicht. Bereits 2011 konnten 916 Wohnungen im Bezirk genehmigt werden, diese Zahl konnte im letzten Jahr noch auf 1.223 - davon 851 im Geschosswohnungsbau - gesteigert werden. Damit entfielen 2012 ca. 15 % der in Gesamt-Hamburg erteilten Baugenehmigungen auf den Bezirk Eimsbüttel. Und auch in 2013 wurden 1.313 Genehmigungen erteilt, dies entspricht einem Anteil von knapp 13 % am Gesamtvolumen in Hamburg.

Diese Zahlen stellen eine Übererfüllung der eingegangenen Verpflichtung dar und sind zudem aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Bezirks und der bereits vorhandenen Dichte umso höher zu bewerten.

Gleiches gilt auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Mit erheblichem Aufwand und Überzeugungsarbeit gelingt es dem Bezirk Eimsbüttel auch in dem Segment des öffentlich geförderten Wohnraums gewisse Erfolge zu verzeichnen. Während in 2011 in Eimsbüttel lediglich 27 Wohneinheiten im öffentlich

geförderten Segment geschaffen wurden, konnte diese Zahl in 2012 auf 105 WE gesteigert werden. Im Jahr 2013 wurden 112 öffentlich geförderte Wohnungen genehmigt. Bezogen auf den Geschosswohnungsbau entspricht der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus damit knapp 10 %.

Eimsbüttel nimmt eine gewichtige Rolle bei der Erreichung der gewünschten 6.000 Wohneinheiten pro Jahr ein, allerdings ist dieses für Eimsbüttel mit besonderen Schwierigkeiten verbunden. Während andere Bezirke vielfach über größere Wohnungsbauvorhaben mit häufig über 100 Wohneinheiten verfügen, weist Eimsbüttel einen sehr geringen Anteil dieser Vorhaben auf. Eine vergleichsweise hohe Genehmigungszahl im Bezirk Eimsbüttel besteht aus vielen kleineren Projekten (siehe Abbildung 1).

In der Betrachtung der Genehmigungszahlen von 2011 beträgt der Anteil des Kerngebiets an den genehmigten Wohneinheiten lediglich 6 %. Im Jahr 2012 stieg dieser Anteil bereits deutlich und betrug zum Jahresende 23 %. Diese Entwicklung setzt sich 2013 weiter fort, denn es entfielen 34 % der Genehmigungen auf das Kerngebiet.

Im Kerngebiet befinden sich insbesondere kleine Einzelflächen (Baulücken u. Ä.), die kurzfristig aktiviert werden können; zudem begünstigen der angespannte Wohnungsmarkt und die immobilienwirtschaftliche Lage diesbezügliche Wohnentwicklungen. Auch wurde in der Wohnungsmarktanalyse auf die Präferenz von Familien zum Verbleib in den zentralen Lagen

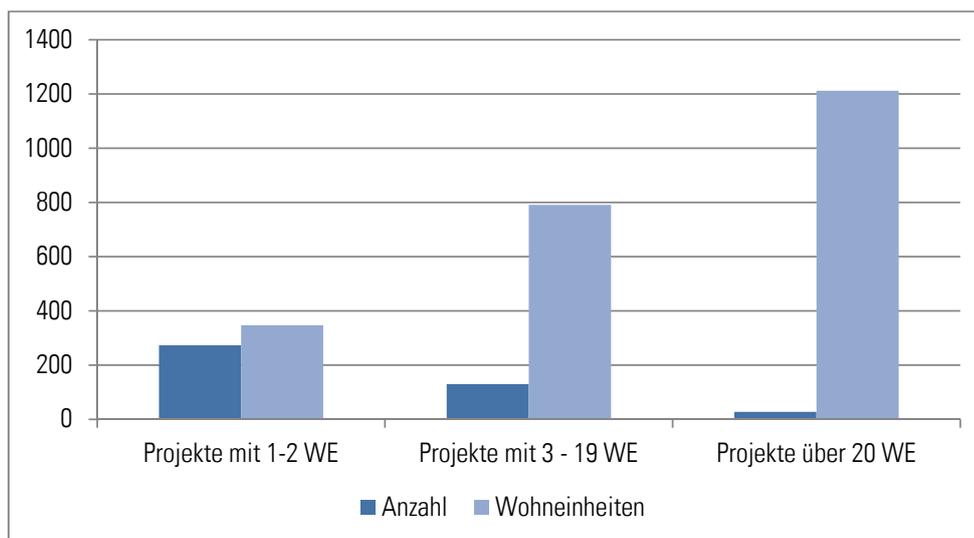


Abbildung 1: Verteilung der in 2013 erteilten Genehmigungen nach Anzahl und Wohneinheiten¹

hingewiesen (siehe Kapitel 3.2). Inwieweit sich aus dieser Entwicklung ein Trend abzeichnet, kann zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht abgeschätzt werden. Mit einem Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungsbau könnte das Interesse an innerstädtischem Wohnen jedoch noch weiter in den Fokus rücken.

Anders als noch im Jahr 2011 zeigt sich seit 2012 eine relativ gleichförmige Verteilung der Genehmigungen über alle Stadtteile hinweg. Die recht große Bedeutung der Urbanisierungszone, in der sich gemäß Wohnungsbauprogramm 2011 / 2012 die größten Flächenanteile befinden, in der die meisten größeren zusammenhängenden Wohnungsbauprojekte liegen und die damit (theoretisch) das größte Innenentwicklungspotenzial bietet, konnte nur im Jahr 2011 bestätigt werden. Nachdem 2011 knapp zwei Drittel aller Genehmigungen in der Urbanisierungszone erteilt wurden, ist der Anteil 2012 und 2013 auf rd. ein Drittel gesunken (572 WE in 2011, 348 WE in 2012, 458 WE in 2013).

Obwohl größere Potenziale vorhanden sind, stehen oftmals schwierige Verhandlungen oder gar mangelnde Bereitschaft der privaten Eigentümer einer kurzfristigen Umsetzung entgegen. Denn immerhin rd. 75 % der im Wohnungsbauprogramm 2013 enthaltenen Potenzialflächen befinden sich in privatem Eigentum. Der Aktivierung von Potenzialflächen kommt insofern eine entscheidende Rolle zu.

Trotz der eben aufgezeigten Problematik konnten 16 der für den Zeitraum bis 2016 aufgezeigten Potenzialflächen in 2013 aktiviert werden. Zudem konnten auf vier Flächen bereits Teilbereiche genehmigt werden, hier verbleiben aber jeweils noch Wohnungsbaupotenziale.

Darüber hinaus gelang es auch 2013 wieder Flächen zu aktivieren, die sich nicht im Wohnungsbauprogramm 2012 befanden. Einerseits benötigten zu dem Zeitpunkt der Beschlussfassung im Dezember 2012 einige dieser Flächen nicht mehr die Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm, andererseits waren einige Flächen vorher nicht im Fokus des Bezirks gewesen.

Von den 131 im Wohnungsbauprogramm 2012 vorgelegten und anhand von Steckbriefen aufbereiteten Potenzialflächen waren 112 für eine Entwicklung bis einschließlich 2016 eingestuft worden. Insgesamt 14 dieser Wohnungsbaupotenzialflächen 2012 werden nunmehr herausgenommen, da hier Wohnbebauung genehmigt werden konnte. Es handelt sich um die in der Tabelle (Abbildung 3) aufgeführten Flächen.

Auf Teilbereichen der Potenzialflächen 4.001 (Hohe-luftchaussee), 5.007g (Siemersplatz), 6.011 (Koppel-straße / Hagenbeckstraße) und 6.037 (Langenfelder Damm / Privatweg) wurden zwar ebenfalls Genehmigungen für Wohnungsbau erteilt, jedoch verbleibt jeweils ein Restpotenzial. Diese Flächen verbleiben somit im Wohnungsbauprogramm um die Aktivierung der Restflächen anzustoßen.

Der Anteil der Genehmigungen fällt mit 34 % im Kerngebiet fast genauso hoch aus wie in den Äußeren Stadtteilen (35 %) und der Urbanisierungszone (31 %).

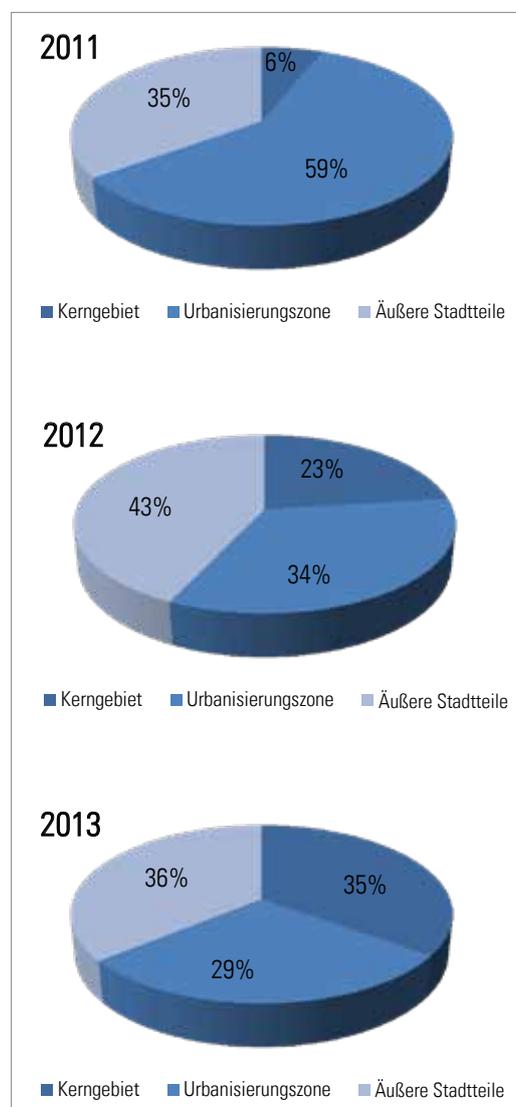


Abbildung 2: Verteilung der in 2011-2013 im Bezirk erteilten Baugenehmigungen auf die bezirklichen Teilräume [in %]

Die Genehmigungen in Bezug auf die Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm 2013 zeigen somit annähernd dieselbe Verteilung wie bei den insgesamt im Bezirk erteilten Genehmigungen.

Hervorzuheben ist, dass 2013 rd. 50 % der 2013 erteilten Genehmigungen auf Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm entfielen. Diese Zahl zeigt, dass es vermehrt gelingt Potenzialflächen zu

aktivieren und die Genehmigungen verteilt auf die Stadtteile in gewisser Weise mit zu steuern. Denn die über das Wohnungsbauprogramm veröffentlichten Flächen werden in das öffentliche Interesse gerückt und Investoren und Projektentwickler auf die Potenziale im Bezirk aufmerksam gemacht. Trotzdem werden auch weiterhin Baugenehmigungen auf Flächen erteilt werden, die nicht im Wohnungsbauprogramm enthalten waren.

Potenzialfläche	Eingeschätztes Potenzial gem. Wohnungsbauprogramm 2012	2013 genehmigte Wohneinheiten
1.001 (Bundesweg, Bundesstraße)	10-20 WE	18 WE
1.030 (Durchschnitt / An der Verbindungsbahn)	80-100 WE	62 WE
2.016 (Brahmsallee 23a)	5-10 WE	12 WE
3.034a (Eimsbütteler Marktplatz, Eduardstraße)	20-30 WE	24 WE
3.048a (Verkaufsfläche Autohaus / Vereinsstraße)	10-15 WE	11 WE
3.066 (Rellinger Straße / Eimsbütteler Marktplatz)	10-30 WE	26 WE
3.089 (Hochbunker Henriettenstraße)	20-30 WE	30 WE
3.126 (Waterloohain)	30-50 WE	55 WE
4.006 (Gärtnerstraße 24)	5-10 WE	10 WE
5.003a (Rimbeweg)	20-40 WE	40 WE
6.004c (Linse III, Ernst-Horn-Straße)	15-35 WE	43 WE
6.038 (Wördemanns Weg 18-24)	15-35 WE	35 WE
7.005b (Nebenbahnstraße)	10-40 WE	38 WE
7.027 (Furtweg / Lüttwisch)	90-150 WE	70 WE, Teilbereiche sind nicht mehr umsetzbar
7.034 (Kieler Straße / Elbgaustraße)	60-70 WE	66 WE
9.107 (Frohmestraße 74)	5-15 WE	6 WE

Abbildung 3: Übersicht über die 2013 erteilten Genehmigungen auf Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2012³

3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.1 Struktur des Bezirks Eimsbüttel

Historische Entwicklung

Der Bezirk Eimsbüttel ist aufgrund seiner historischen Entwicklung wie kaum ein anderer Hamburger Bezirk geprägt durch Kleinteiligkeit und urbane Nutzungsmischung. Der Name „Eimsbüttel“ geht auf das ehemalige Dorf „Eymersbutele“ zurück, welches 1275 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Auch die unterschiedlich stark ausgeprägten Identitäten der einzelnen Stadtteile sind historisch bedingt: Die Stadtteile Stellingen und Eidelstedt waren ursprünglich Vororte der Stadt Altona. Lokstedt, Niendorf und Schnelsen bildeten die holsteinische Gemeinde Großlostedt. Diese fünf Stadtteile wurden, anders als die althamburgischen Stadtteile Rotherbaum, Harvestehude, Hoheluft-West und Eimsbüttel, erst im Rahmen des Groß-Hamburg-Gesetzes von 1937 zur Stadt Hamburg eingemeindet.

Bis ins 19. Jahrhundert war das Gebiet des Bezirks Eimsbüttel stark landwirtschaftlich geprägt. Die heutigen Stadtteile waren Dörfer vor den Toren der Stadt. Im 17. Jahrhundert setzte der Zuzug wohlhabender Hamburger ein, die sich Landhäuser erbauen ließen. Familien wie Alardus, Doormann, Faber, Lappenberg, Lastrop und Lutteroth finden sich noch heute in den Straßennamen wieder. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung Hamburgs zu Beginn der Industrialisierung dehnte sich die Stadt schnell weiter aus. Die Entwicklung konzentrierte sich zunächst auf die innenstadtnahen Stadtteile. Harvestehude und Rotherbaum wandelten sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts zu privilegierten städtischen Wohnstandorten mit Villen und vornehmen Stadthäusern an breiten Alleen. Deutlich einfacher waren die Wohnverhältnisse im Westen von Rotherbaum, Eimsbüttel und Hoheluft-West. Hier entstanden in dieser Zeit die typischen sehr dicht bebauten Gründerzeitquartiere mit der Mischung von einfachen Mietshäusern und Fabrikgebäuden mit zum Teil sehr schlechten Wohnverhältnissen. Ab der Jahrhundertwende finden sich hier aber auch sozialreformerische Bauprojekte wie die „Hamburger Burg“ und charakteristische Klinkerbauten der 1920er Jahre. Ausgehend von den innenstadtnahen Gründerzeitvierteln folgte die Stadtentwicklung den Hauptausfallstraßen nach Nordwesten. Die ehemaligen Dörfer Lokstedt, Stellingen, Niendorf, Eidelstedt und Schnelsen wurden zunehmend in das Stadtgebiet integriert.

Die innerstädtischen Stadtteile des Bezirks Eimsbüttel stellen sich heute als dicht bebaute Gebiete dar, in denen sich Quartiere aus der Zeit vor und um die Jahrhundertwende mit Bauten aus den 1920er Jahren und der Nachkriegszeit abwechseln und die als Wohnstandort beliebt sind. In den nördlichen Stadtteilen ist bis heute eine eher offene Wohnbebauung vorherrschend, geprägt von neueren Einfamilienhäusern und einzelnen Spuren der dörflichen Vergangenheit. Damit bietet der Bezirk Eimsbüttel vielfältige Räume für unterschiedliche Nutzungen und Ansprüche.

Zusammensetzung des Bezirks

Der Bezirk Eimsbüttel setzt sich aus **neun Stadtteilen** zusammen, die jeweils unterschiedliche Identitäten, stadträumliche Merkmale und besondere Angebote aufweisen.

Das Kerngebiet von Eimsbüttel zählt zu dem Bereich „Westliche Innere Stadt“. Dieser Bereich der „Westlichen Inneren Stadt“ steht wie kaum ein anderer im Spannungsfeld zwischen hervorragender Standortqualität, attraktiv vielfältiger Nutzung, enormen Umwandlungs- bzw. Gentrifikationsdruck, unterschiedlichen Arbeitsplatzangeboten und multi-kultureller Mischung inklusive ihrer Attraktivität und ihren sozialen Spannungen sowie Potenzialen für den Aus- und Umbau des städtischen Gefüges.

Durch den hohen Wohnungsdruck entwickelt sich das Kerngebiet über seine Grenzen hinaus weiter; dieses ist auch bereits in den direkt angrenzenden Stadtteilen deutlich spürbar.

Dadurch bedingt lassen sich die als Ortsamtsbereiche klassifizierten Stadtteile, die einerseits von hochwertigen Wohnstandorten und einem vom Generationswechsel betroffenen Bevölkerungsmuster sowie andererseits durch großräumige Wohngebiete aus den 1950er und 1960er Jahren mit entsprechenden Merkmalen der Monostruktur, Defiziten in Versorgung, Freiraum und Infrastruktur sowie sozialen Problemlagen geprägt sind, mittlerweile nicht mehr nur noch als klassische „Zwischenzone“ klassifizieren. Vielmehr ist eine Dreiteilung des Bezirks zu beobachten, wobei die Grenze innerhalb der „Zwischenzone“ sich ungefähr an der Lage der Güterumgebungsbahn und den Fluglärmschutzbereichen des Flughafens festmachen lässt.

Hinsichtlich der Typologisierung und Strukturierung der Stadtteile des Bezirkes bietet sich eine Einteilung anhand seiner geografischen Lage und Eigenschaften an, da diese auch unmittelbare Auswirkungen auf bauliche Entwicklungspotenziale und -grenzen hat.

Demnach kann in **drei bezirkliche Teilräume** unterschieden werden (siehe Abbildung 4):

Kerngebiet (Eimsbüttel, Harvestehude, Hoheluft-West, Rotherbaum) – diese innenstadtnahen Stadtteile weisen eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte auf und lassen nur noch begrenzte bauliche Entwicklungen zu;

Urbanisierungszone (Lokstedt, Stellingen) – Stadtteile der Urbanisierungszone können von der Lage fast als zum Kerngebiet zugehörig definiert werden, unterscheiden sich aber von diesem durch lockerere Bebauung;

Äußere Stadtteile (Eidelstedt, Niendorf, Schnelsen) – diese Stadtteile in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schleswig-Holstein haben teilweise noch kleinstädtischen Charakter und weisen zumeist lockere Bebauung auf.

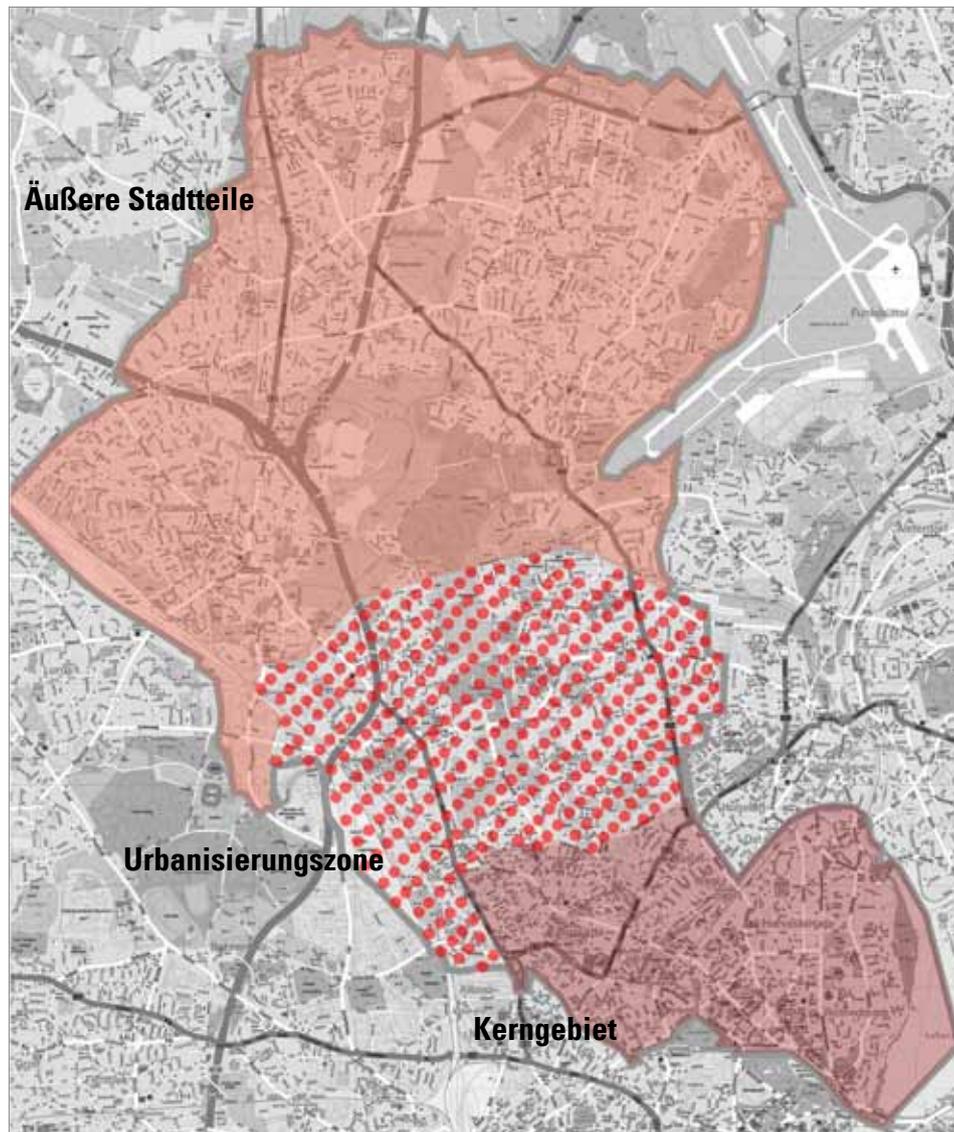


Abbildung 4: Bezirkliche Teilräume: Kerngebiet, Urbanisierungszone, Äußere Stadtteile⁴

Die Stadtteile des Kerngebiets

Harvestehude

Harvestehude wurde ab Mitte des 19. Jahrhunderts als privilegierter Wohnstandort an der Alster entwickelt. Die städtebauliche Struktur wird vornehmlich von Villenreihenhäusern aus dieser Zeit geprägt. Einzig in wenigen Baulücken und auf größeren im Krieg zerstörten Flächen entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg neue Gebäude. Bekanntes Beispiel dafür sind die von 1946 bis 1956 überwiegend zu Wohnzwecken erbauten Grindelhochhäuser im Westen des Stadtteils, die inzwischen unter Denkmalschutz stehen. In dem ursprünglich nur für Wohnzwecke vorgesehenem Stadtteil haben sich heute zahlreiche Dienstleister angesiedelt, hierzu gehören vor allem Firmen mit dem Schwerpunkt Medienwirtschaft, u.a. das Landesfunkhaus des NDR an der Rothenbaumchaussee. Darüber hinaus sind in den repräsentativen Lagen zahlreiche Konsulate zu finden.

Rotherbaum

Universität und Alster bestimmen den Charakter des Stadtteils Rotherbaum. Er ist einer der repräsentativsten Stadtteile Hamburgs. Die städtebauliche Struktur wird vor allem durch um die Jahrhundertwende gebaute herrschaftliche Reihenvillen und Etagenhäuser sowie durch Büro- und Universitätsgebäude geprägt. Die Innenstadtnähe lockt zahlreiche Firmen, vor allem aus der Medienbranche, nach Rotherbaum. Hinzu kommen mehrere Konsulate, die ihren Sitz in repräsentativen Lagen haben. In Rotherbaum sind zahlreiche kulturelle Einrichtungen vorhanden, wie z.B. die Hamburger Kammerspiele, die Instituts- und Museen der Universität, das Museum für Völkerkunde sowie auch das beliebte Programmkinoblatz Abaton. Darüber hinaus bietet der Stadtteil viele Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Außenalster ist seit jeher ein prägendes Element der Stadtlandschaft.

Eimsbüttel

Eimsbüttel ist der am zweitdichtesten besiedelte Stadtteil des Bezirks. Die städtebauliche Struktur wird durch zahlreiche gründerzeitliche Altbauten und die Bebauung aus den 1950er und 1960er Jahren um den Eimsbüttler Marktplatz bestimmt. Eimsbüttel zeichnet sich durch eine vielfältige und kleinteilige Gewerbestruktur aus. Der Stadtteil hat nicht nur die höchste Anzahl an Beschäftigten absolut im Bezirk,

sondern verfügt auch über den höchsten Anteil an Beschäftigten im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Den wenigen kleinen Parks, dem Isebekgrünzug sowie angrenzenden Angeboten, wie dem Schanzepark, kommt daher eine wichtige Bedeutung als Freizeit- und Erholungsräume für die Bevölkerung zu.

Hoheluft-West

Hoheluft-West ist der am dichtesten besiedelte sowie der kleinste Stadtteil in Eimsbüttel und in ganz Hamburg. Dicht bebaute Quartiere aus der Gründerzeit prägen den Stadtteil. Zwischen Bismarckstraße und Eppendorfer Weg befindet sich das „Generalsviertel“, welches sich durch prächtige, bis zu fünfgeschossige Altbauten auszeichnet.

Die Stadtteile der Urbanisierungszone

Lokstedt

Das ehemalige Dorf Lokstedt war im 18. und 19. Jahrhundert ein beliebter Landhaus-Wohnort für wohlhabende Hamburger Bürger. Vereinzelt sind noch gut erhaltene Villengebiete zu finden, hier ist besonders das „Zylinderviertel“ zu nennen. Wahrzeichen des Stadtteils ist der neogotische Wasserturm in der Buchenallee. Die städtebauliche Struktur des Stadtteils wird von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre geprägt. In der in den 1970er Jahren gebauten Lenzsiedlung wohnen in bis zu 15-geschossigen Hochhäusern über 3.000 Menschen. Lokstedt war in den letzten zehn Jahren ein Schwerpunkt des Wohnungsneubaus. Der Stadtteil zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Grünflächen aus, die vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten bieten.

Stellingen

Stellingen ist geprägt durch ein Nebeneinander von ruhigen, zum Teil idyllischen Wohnsituationen, stark emissionsbelasteten Wohnbereichen und Gewerbegebieten. Die städtebauliche Struktur des Stadtteils wird neben vielen Einzel- und Reihenhäusern aus den 1950er Jahren auch durch Geschosswohnungsbau aus den 1960er und 1970er Jahren bestimmt. Zwischen der S-Bahn und den Fernbahngleisen wurde in den 1960er Jahren die Großwohnsiedlung „Linse“ gebaut.

Die Äußeren Stadtteile

Eidelstedt

Das ehemalige Dorf Eidelstedt zeichnet sich heute durch Einzel- und Reihenhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren aus. Daneben bestehen Mietshaus-siedlungen mit Hochhäusern und Wohnblöcken. Einen starken Wachstumsschub erfuhr der Stadtteil in den 1960er Jahren. Die Autobahn A7 verläuft entlang des östlichen Randes des Stadtteils, die davon abzwei-gende Autobahn A23 bildet seine nördliche Grenze. Weitere stark befahrene Hauptverkehrsstraßen sowie Bahnlinien und Güterbahnflächen verlaufen durch und um den Stadtteil herum und bilden Barrie-ren im gewachsenen Umfeld.

Niendorf

Das Stadtbild des ehemaligen Dorfes wird heute vor-nehmlich geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden zahlreiche Villen und Bür-gerhäuser, welche in einigen Bereichen heute noch bestehen. Die Kirche am Niendorfer Markt gilt nach dem Michel als bedeutendstes Barockbauwerk Ham-burgs. Trotz Lärmbelastungen durch den Flughafen Fuhlsbüttel genießt der Stadtteil in Hamburg den Ruf einer durchgrünten, „guten Wohnadresse“.

Schnelsen

Als Überbleibsel des ehemaligen holsteinischen Bauerndorfes sind nur noch das Gut Wendlohe und der Bornkasthof in der Frohmestraße vorhanden. Die städtebauliche Struktur des Stadtteils Schnel-sen wird heute vornehmlich durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Eine Ausnahme bildet die überwiegend in den 1970er Jahren entstandene Großwohnsiedlung rund um den Vörn Brook in Schnel-sen-Süd, in der etwa 2.700 Menschen aus mehr als 30 verschiedenen Nationen leben. Mit diesem Gebiet und den großen in den 1990er Jahren gebauten Neu-bausiedlungen in Burgwedel profiliert sich Schnelsen als Wohnstandort für junge Familien.

3.2 Wohnungsmarktanalyse

Vorbemerkung

Die Wohnungsbauprogramme enthalten neben der Darstellung von zukünftigen Herausforderungen und der Identifizierung von möglichen Wohnungs-baupotenzialflächen auch Hintergrundinformatio-nen zum Wohnungsmarkt im jeweiligen Bezirk und in den Stadtteilen (vgl. Wohnungsbauprogramm 2011/2012, Bezirk Eimsbüttel, Kapitel 2). Für die Woh-nungsbauprogramme 2013/2014 wurde von allen sieben Bezirken erstmalig eine gemeinsame Beauf-tragung einer Wohnungsmarktanalyse vorgenommen, um eine einheitliche und vergleichbare Darstellung der Marktentwicklung zu erreichen und einen einheit-lichen Betrachtungsmaßstab zu erhalten. Das Büro GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnfor-schung GmbH, Hamburg wurde mit der Bearbeitung beauftragt.

Die Endberichte wurden für jeden Bezirk separat erstellt und enthalten neben der Datenanalyse für die Ebenen Stadtteile, Bezirke, Gesamtstadt und einer ergänzenden Expertenbefragung auch Perspektiven der Marktentwicklung und Handlungsempfhlun-gen für jeden Bezirk. Zudem wurden für jeden Bezirk Stadtteilprofile erstellt.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse wurden im September 2013 im Stadtplanungsausschuss von GEWOS vorgestellt. Im Folgenden werden die Kurz-fassung sowie die Stadtteilprofile dargestellt.

Anlass und Ziel der Wohnungsmarktanalyse

In Folge von geringen Fertigstellungszahlen von Wohnungen in Kombination mit einem anhaltenden Zuzug von Einwohnern hat sich der Wohnungsmarkt in Hamburg in den letzten Jahren weiter ange-spannt. Die Folge sind steigende Mietpreise und Marktzugangsprobleme für einkommensschwächere Haushalte. Da es in der Stadt Hamburg eine starke Präferenz der Nachfrager für innerstädtische, meist durch Altbaubestand geprägte Quartiere gibt, potenzie-ren sich die Effekte. Ausdruck dessen ist ein über-durchschnittlich starker Anstieg der Mieten in der Kernstadt.

Vor diesem Hintergrund haben sich der Senat und die sieben Bezirke mit dem „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ zu einer deutlichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Ziel ist es, jährlich rund 6.000 Wohnungen zu genehmigen. Der Bezirk Eimsbüttel hat sich als Ziel gesetzt, jährlich insgesamt 700 Wohneinheiten zu genehmigen.

Zur Konkretisierung der gesamtstädtischen Wohnungsbauziele hat Eimsbüttel im Jahr 2011 erstmalig ein eigenes Wohnungsbauprogramm erarbeitet. Das Wohnungsbauprogramm des Bezirks wird jährlich fortgeschrieben. Die Überarbeitung der bezirklichen Wohnungsbauprogramme für 2014 soll u.a. eine Überarbeitung bzw. Neuerstellung der bezirklichen Wohnungsmarktanalysen enthalten. GEWOS wurde mit der Erstellung der Wohnungsmarktanalyse zum Wohnungsbauprogramm 2013/2014 beauftragt.

Bevölkerungsentwicklung und Nachfragestruktur

Der Bezirk Eimsbüttel hatte im Jahr 2012 256.982 Einwohner⁵ mit Haupt- und Nebenwohnsitz, das sind etwa 14 % der Einwohner der Freien und Hansestadt Hamburg (1.819.500 Einwohner). Damit ist Eimsbüttel hinsichtlich der Einwohnerzahl einer der kleinsten Bezirke der Hansestadt, aufgrund der vergleichsweise

geringen Fläche allerdings der Bezirk mit der höchsten Bevölkerungsdichte aller sieben Bezirke. In den vergangenen Jahren verzeichnete der Bezirk einen Bevölkerungsanstieg (+2,6 %), der über dem gesamtstädtischen Niveau (+2,2 %) lag.

Innerhalb des Bezirkes verläuft das Bevölkerungswachstum uneinheitlich (vgl. Abbildung 7). Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur in den jeweiligen Stadtteilen, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte und die Neubautätigkeit. Vor allem an Standorten mit einer stärkeren Wohnbautätigkeit konnten in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Einwohner gewonnen werden. Im Bezirk trifft dies insbesondere für Eimsbüttel und Lokstedt zu.

Im Bezirk Eimsbüttel ist - dem gesamtstädtischen Trend folgend - zwischen 2008 und 2012 auch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden 2.480 Kinder geboren, während jährlich 2.230 Einwohner starben. Geburtenüberschüsse sind vor allem in den urbanen innenstadtnahen Stadtteilen mit attraktiven Quartieren, einer guten infrastrukturellen Ausstattung sowie an den Standorten mit einer stärkeren Bautätigkeit, die die Möglichkeit für Paare mit Kinderwunsch bieten, Wohneigentum zu erwerben, zu beobachten.

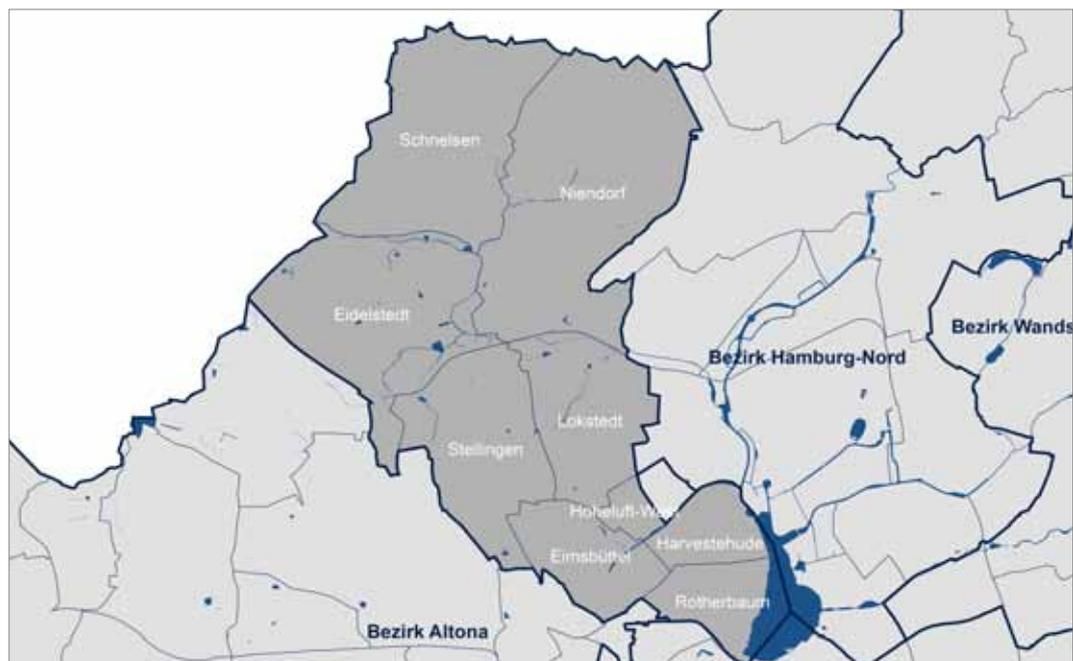


Abbildung 5: Gliederung des Bezirkes Eimsbüttel⁶

In deutlich größerem Umfang als die Geburtenüberschüsse prägten Wanderungsgewinne den Bevölkerungsanstieg im Bezirk Eimsbüttel. Die durchschnittliche Zahl der jährlich zuziehenden Personen in den letzten fünf Jahren liegt bei 26.550. Die Zahl der Fortzüge beträgt dem gegenüber durchschnittlich 25.310 Personen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Wanderungsüberschuss von 1.240 Personen (2008 bis 2012).

Allerdings verlaufen die Wanderungsbewegungen weder altersstrukturell noch räumlich betrachtet homogen. Getragen wird der positive Außenwanderungssaldo ausschließlich durch die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen, die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt zuziehen. Generell ist zu beobachten, dass die von außerhalb Hamburgs Zuziehenden und speziell die Personen in der Haushaltsgründungsphase Mietwohnungen in urbanen, innenstadtnahen Wohnquartieren suchen und dort einen entsprechend hohen Nachfragedruck erzeugen.

Die zentralen Lagen werden vor allem aufgrund des guten Images der Stadtteile und des umfangreichen Freizeit- und Gastronomieangebotes bevorzugt. Daneben ist eine gute ÖPNV-Anbindung ein wesentlicher Faktor für die Wohnstandortwahl. Die äußeren Stadtteile werden vor allem aufgrund des

Wohnumfeldes und des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses nachgefragt.

Im Verhältnis zu den Außenwanderungen konnten für den Bezirk Eimsbüttel insgesamt in den letzten Jahren nur in geringem Umfang Binnenwanderungsgewinne festgestellt werden. Während Außenwanderungen stärker nach innen gerichtet sind, verlaufen Binnenwanderungsströme hingegen tendenziell in Richtung der peripheren Wohnstandorte. Vor allem die Nachfrage von Familien war in den letzten Jahren eher auf diese Lagen ausgerichtet. Ursächlich ist insbesondere der Wunsch, ein Einfamilienhaus zu erwerben und im Wohneigentum zu leben. Davon konnte der Bezirk Eimsbüttel nur in geringem Umfang profitieren.

Auf der anderen Seite ist in den letzten Jahren ein Anstieg der Familienhaushalte in den innerstädtischen Quartieren zu beobachten. Dies spricht für einen verstärkten Verbleib von Familien an urbanen Standorten. Ein familienfreundliches Wohnungsangebot kann diese Entwicklung noch verstärken und so zu einer positiven Entwicklung von gemischten Einwohnerstrukturen beitragen.

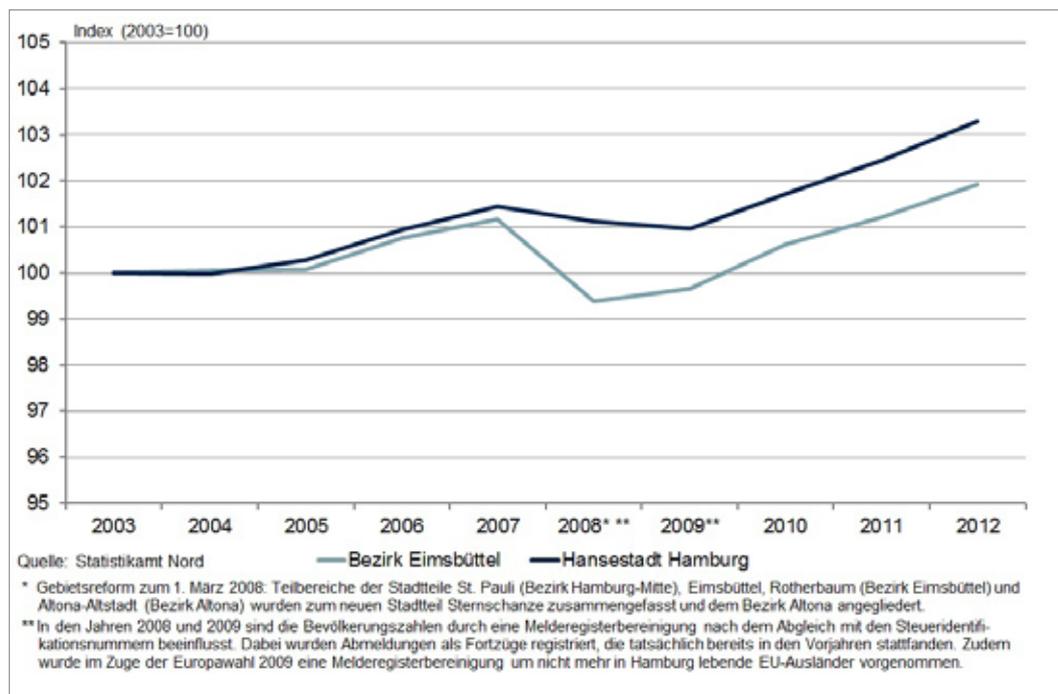


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2012 (Index)⁷

Die Altersgruppe in der Haushaltsgründungsphase (18- bis 30-Jährige) fokussiert sich bei der Wohnstandortwahl in Richtung der innenstadtnahen Stadtteile. Dies ist die einzige Altersgruppe, für die Eimsbüttel binnenwanderungsbedingt größere Gewinne zu verzeichnen hat. Dies betrifft vor allem die Stadtteile Eimsbüttel, Harvestehude, Hoheluft-West und Rotherbaum. Die äußeren Wohnstandorte sind bei dieser Altersgruppe durch Wanderungsverluste gekennzeichnet.

Der deutliche Nachfrageanstieg infolge des Bevölkerungswachstums und der anhaltenden Singularisierung führte in Verbindung mit einer relativ geringen Neubautätigkeit zu einem erheblichen Nachfrage- und zu Nachfrageüberhängen in weiten Teilen des Bezirkes.

Die Zahl der Haushalte stieg im Bezirk Eimsbüttel seit 2009 um 3,7 % und betrug im Jahr 2012 146.783 (vgl. Abbildung 10). Dabei profitierte der Bezirk vor allem von der starken Nachfrage der Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren nach innenstadtnahen Wohnstandorten.

Infolge dessen und der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat sich die Bevölkerung im Bezirk Eimsbüttel in den letzten Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt verjüngt. Dennoch ist die Bevölkerung insgesamt etwas älter als in der Hansestadt insgesamt.

Wohnungsangebot und Preisentwicklung

Infolge des Nachfrageanstiegs kam es in den letzten Jahren zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Mieten und Kaufpreise. Im Jahr 2008 lag der Median für Eigentumswohnungen im Bezirk Eimsbüttel im Bestand bei 2.092 Euro/m² Wohnfläche (Hamburg: 1.923 Euro/m²). Bis 2012 gab es einen kontinuierlichen Anstieg auf 3.017 Euro/m². Das entspricht einem Anstieg von 44 %. Trotz des bereits sehr hohen Ausgangsniveaus verlief die Entwicklung gegenüber dem gesamtstädtischen Niveau damit noch deutlich dynamischer (+5 %-Punkte).

Auch für den Erwerb von Einfamilienhäusern gab es einen deutlichen Kaufpreisanstieg, der allerdings weniger dynamisch verlief als für den Kauf von

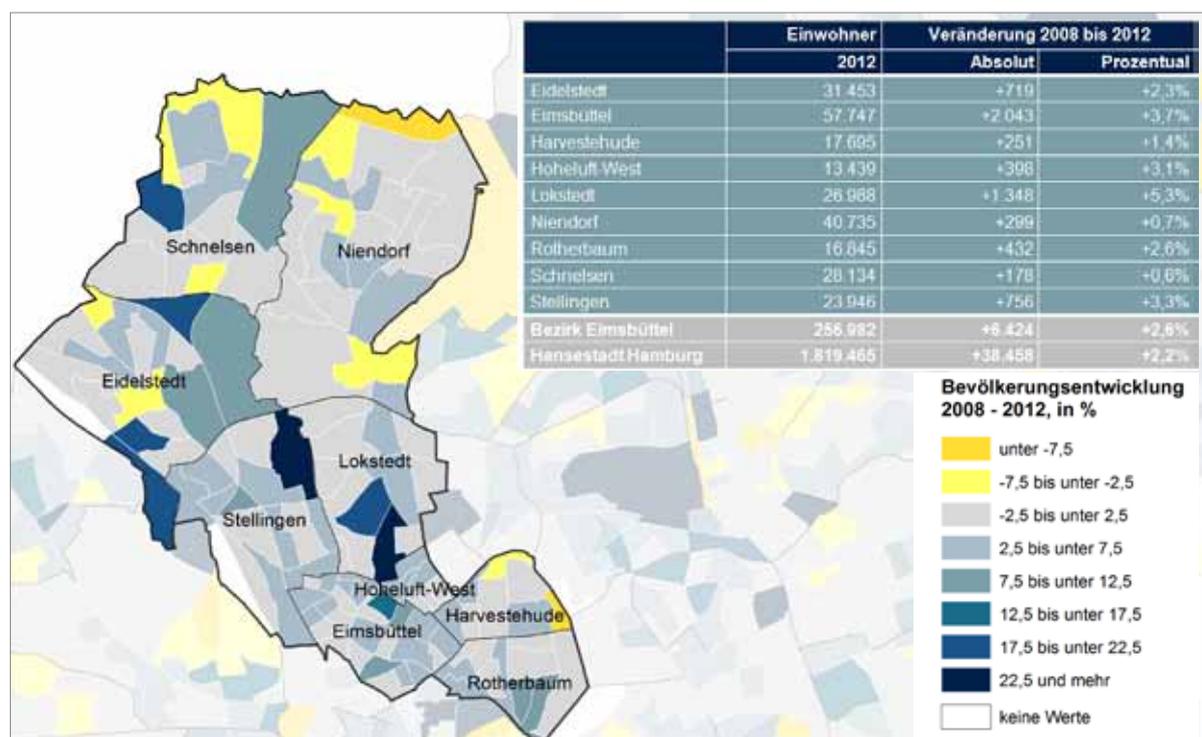


Abbildung 7: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012⁹

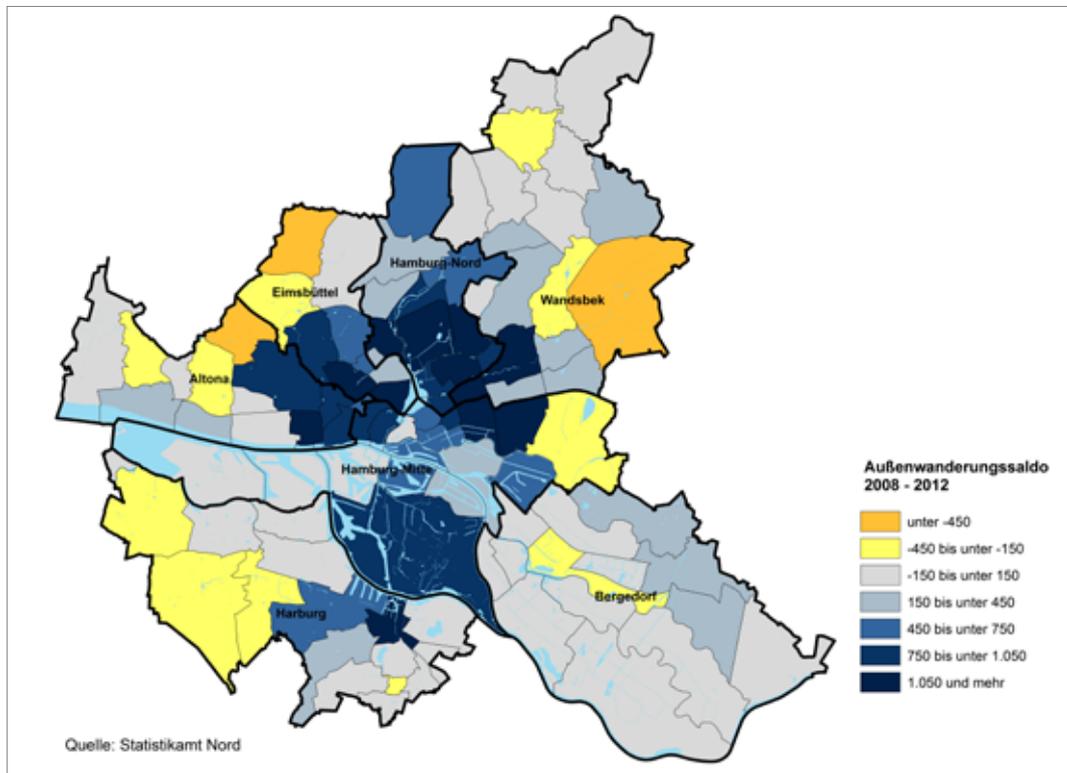


Abbildung 8: Außenwanderungen 2008 bis 2012⁹

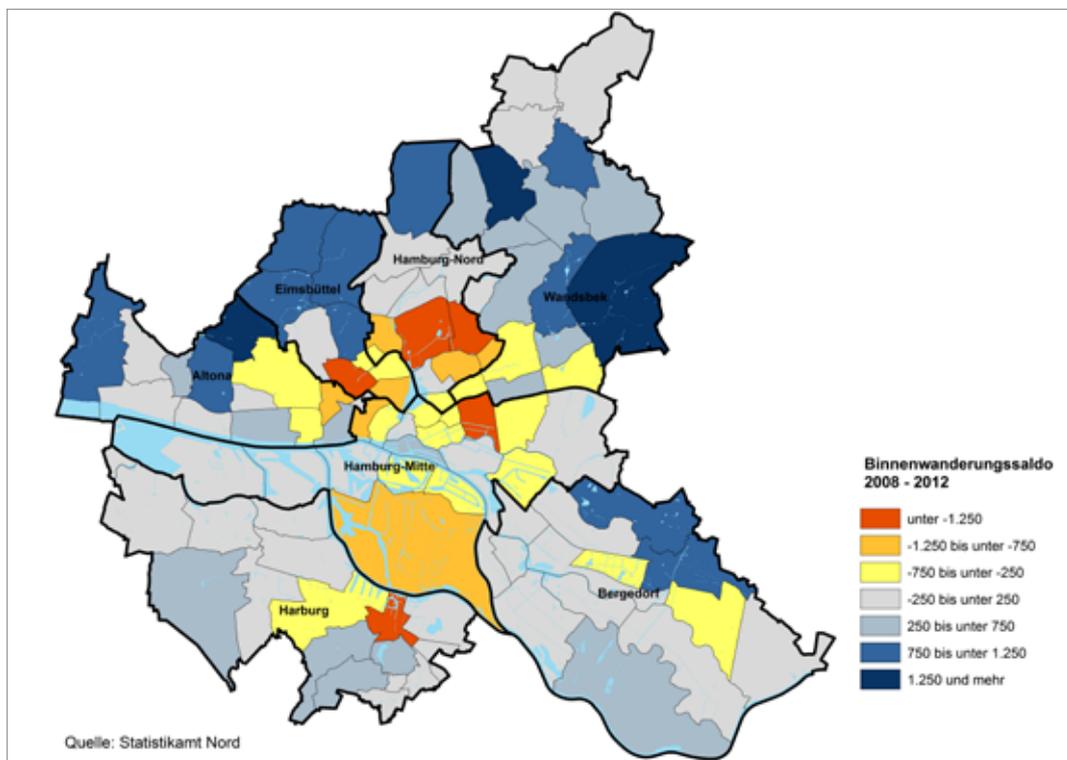


Abbildung 9: Binnenwanderungen 2008 bis 2012¹⁰

Eigentumswohnungen. 2012 lag der Median mit 2.884 Euro/m² Wohnfläche etwa auf dem gesamtstädtischen Niveau. Gegenüber dem Jahr 2008 bedeutet dieses Preisniveau einen Anstieg um 29 % bzw. 652 Euro/m². In Hamburg lag der Anstieg bei 24 %.

Befördert durch den Nachholbedarf im Wohnungsbau und das Anziehen der Baukonjunktur ist auch ein Anstieg der Preise für unbebaute Grundstücke zu beobachten (vgl. Abbildung 11). Sowohl für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie für Flächen für den Geschosswohnungsbau gab es im Bezirk Eimsbüttel überdurchschnittliche hohe Preisanstiege von teilweise über 100 %. Dies spiegelt die starke Nachfrage und den hohen Nachfragedruck in diesen Lagen wider.

Analog zu den Entwicklungen im Eigentumssegment war auch für Mietwohnungen ein deutlicher Anstieg zu beobachten. Mit einem Median von 11,00 Euro/m² netto kalt liegt das Niveau der Angebotsmieten im Bezirk Eimsbüttel ca. 1,25 Euro/m² über dem der Gesamtstadt.¹¹ Deutlich wird dabei insbesondere, dass das Mietniveau der stark nachgefragten zentrumsnahen Stadtteile entlang der Außenalster den gesamtstädtischen Median deutlich übertrifft. Dies ist auch in den angrenzenden Stadtteilen Lokstedt und Stellingen sowie in Niendorf der Fall. Bezogen auf die Angebotsmieten gehören die Stadtteile Eimsbüttel, Harvestehude und Rotherbaum zu den teuersten Stadtteilen in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Angebotsmieten stellen allerdings nur einen Ausschnitt der Vermieter im Bezirk Eimsbüttel dar. Die SAGA GWG und die Genossenschaften als große Bestandhalter und wichtige Kooperationspartner des Bezirkes und der Freien und Hansestadt Hamburg im Bereich der Stadtentwicklung, Wohnungsbau und der Wohnraumversorgung, nutzen diese Portale nur eingeschränkt. Durch den vergleichsweise großen Wohnungsbestand mit moderaten Mieten haben diese Unternehmen eine dämpfende Wirkung auf das Mietniveau. Das Mietniveau der SAGA GWG und der Genossenschaften im Bezirk Eimsbüttel liegt bei durchschnittlich 6,88 Euro/m².¹²

Zwischen 2008 und 2012 sind die Angebotsmieten im Bezirk Eimsbüttel kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2008 betrug der Median im Bezirk Eimsbüttel noch 8,96 Euro/m² nettokalt. Bis zum Jahr 2012 betrug der Zuwachs 2,04 Euro/m² bzw. 23 %. Damit fiel die Entwicklung im Bezirk Eimsbüttel dynamischer aus als im gesamtstädtischen Vergleich. Deutlich wird, dass sich die Mietendynamik verstärkt auch in der Urbanisierungszone des Bezirkes zeigt, zum Teil auch bis in die Äußerer Stadtteile.

Die Dynamik der Angebotsmieten zwischen 2008 und 2012 gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der Einkommensentwicklung stärker an Bedeutung. 2007 lag das Einkommen je Steuerpflichtigem in der Freien und Hansestadt Hamburg bei 35.887 Euro. Das entspricht im Vergleich zum Jahr 2004 einem Anstieg von

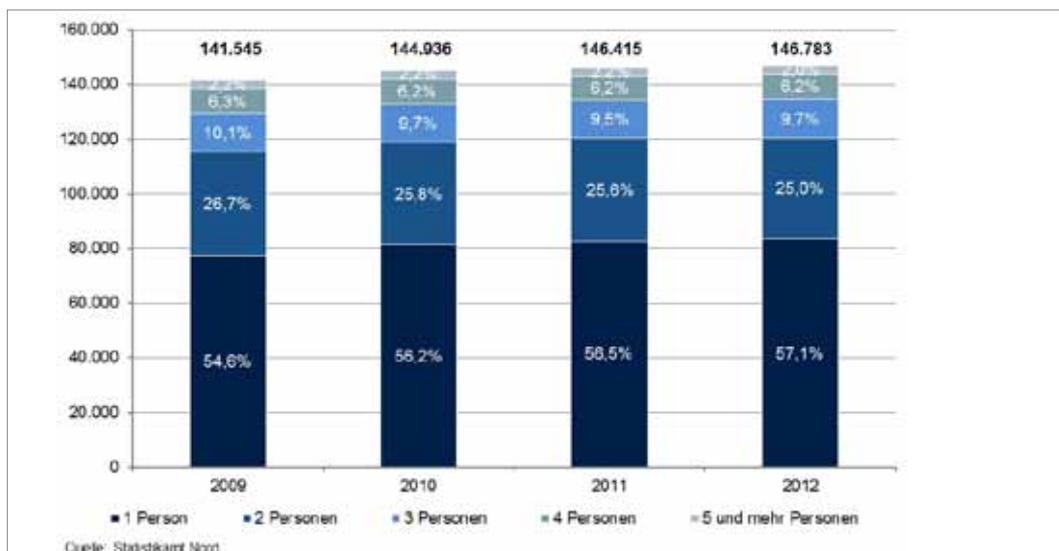


Abbildung 10: Veränderung der Haushaltsstruktur im Bezirk Eimsbüttel 2009 bis 2012¹³

etwa 10,4 %. Im Bezirk Eimsbüttel lag das Einkommen 2007 mit 39.427 deutlich oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Auch die Entwicklung fiel insgesamt etwas dynamischer aus als in der Gesamtstadt.

Kleinräumig wird allerdings deutlich, dass ausschließlich Harvestehude und Rotherbaum das überdurchschnittliche Einkommensniveau im Bezirk Eimsbüttel tragen. Auffällig ist zudem, dass die Bewohner der Stadtteile mit den höchsten Einkommen auch überdurchschnittliche Einkommenszuwächse erzielten.

Stadtteile mit einem vergleichsweise niedrigen Durchschnittseinkommen verzeichneten zwischen 2004 und 2007 nur einen unterdurchschnittlichen Einkommenszuwachs. Dazu gehören Eidelstedt, Schnelsen und Stellingen. In Relation zur Inflation entspricht dies einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Einkommen. In diesem Zusammenhang im Bezirk Eimsbüttel von Segregationstendenzen zu sprechen ist sicherlich verfrüht. Der Bezirk hat eine insgesamt relativ homogene Sozial- und Haushaltsstruktur und ist nicht mit anderen Teilräumen der Freien und Hansestadt Hamburg mit deutlichen Segregationstendenzen vergleichbar, dennoch klappt die Entwicklung zentrumsnaher und peripherer Wohnstandorte deutlich auseinander. Das spricht dafür, dass Segregationstendenzen eher zu- als abnehmen.

Nachteilig für die Wohnungsmarktentwicklung im Eimsbüttel ist die Diskrepanz zwischen der Angebots- und Nachfragestruktur. Mehr als vier Fünftel

der Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, während nur rund die Hälfte des Bestandes aus kleinen und mittelgroßen Wohnungen besteht. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass in nahezu allen Segmenten deutliche Nachfrageüberhänge zu beobachten sind - sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietwohnungsbestand im unteren und mittleren Preissegment, bei barrierefreien und öffentlich geförderten Wohnungen. Ausgewogen ist die Situation nur bei hochpreisigen Mietwohnungen.

Zusätzliche Relevanz gewinnt diese Entwicklung vor dem Hintergrund des Abschmelzprozesses des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes. Die hohen Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht. Auf der anderen Seite haben sich die gesetzlichen Schwerpunkte der sozialen Wohnraumbförderung von einer reinen Quantitäten- hin zu einer Qualitätenförderung verlagert. Hauptzielgruppen des Hamburgischen Wohnraumbförderungsgesetzes sind Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung, Ältere und Studierende. Durch die Einführung des 2. Förderweges sollen auch wieder stärker Zielgruppen mit mittleren Einkommen gefördert werden.

In der Konsequenz kam es in den letzten Jahren zu einem sukzessiven Auslaufen von belegungsgebundenen Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg, die nicht durch den Erwerb neuer Bindungen kompensiert werden. Zwar konnte im Bezirk Eimsbüttel durch den Erwerb neuer Mietpreisbindungen der Bestand in den letzten vier Jahren stabilisiert

	Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m ² Grundstücksfläche)			Geschosswohnungsbau (Euro/m ² Wohnfläche)		
	2008	2012	Veränderung	2008	2012	Veränderung
Eidelstedt	235	294	+25%	429	499	+16%
Eimsbüttel	524	945	+80%	563	1.178	+109%
Harvestehude	1.348	2.446	+81%	1.268	2.995	+136%
Hoheluft-West	653	1.116	+71%	659	1.349	+105%
Lokstedt	335	560	+67%	533	924	+73%
Niendorf	283	347	+23%	550	820	+49%
Rotherbaum	1.992	2.281	+15%	1.363	2.707	+99%
Schnelsen	260	334	+28%	451	609	+35%
Stellingen	245	289	+18%	452	623	+38%
Hansestadt Hamburg	311	446	+43%	544	823	+51%

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Abbildung 11: Entwicklung der Bodenrichtwerte¹⁴

werden, dennoch reduzierte sich der Bestand seit 2008 - infolge der Bindungsausläufe der Jahre 2008/2009 - um ca. 10,1 %. 2012 waren 7.188 Wohnungen im Bezirk Eimsbüttel öffentlich gefördert, das sind etwa 5 % des gesamten Wohnungsbestandes und damit 6 %-Punkte weniger als in der Gesamtstadt. Zusätzlich dazu konzentrieren sich die Bestände nur in wenigen Stadtteilen. Die Schwerpunkte sind Eidelstedt, Lokstedt und Schnelsen.

Auch in den nächsten Jahren ist im Bezirk Eimsbüttel mit einer deutlichen Reduzierung von gebundenem Wohnraum zu rechnen. Bis 2017 muss vom Auslaufen von ca. 40,6 % der gebundenen Wohnungen ausgegangen werden. Der Erwerb von neuen Bindungen im Bestand bzw. im Neubau wird zumindest einen Teil dieser Bindungsausläufe auffangen, diese wohl aber nicht in vollem Umfang kompensieren können. Der weitere Auslauf von Bindungen kann dazu beitragen, dass sich die Wohnungsmarktsituation weiter verschärft und ein räumliches Steuerungsinstrument der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte an Wirkung verliert.

Herausforderungen, Ziele und Empfehlungen

Mit dem „Vertrag für Hamburg“ haben sich die sieben Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg das Ziel gesetzt, den Wohnungsneubau durch die Schaffung guter Rahmenbedingungen zu unterstützen. Eine größtmögliche Serviceorientierung und die Schaffung langfristiger Planungssicherheit sind die zentralen Herausforderungen für ein gutes Investitionsklima.

Die Neubautätigkeiten im Bezirk Eimsbüttel und in der Freien und Hansestadt Hamburg befindet sich seit dem Ende des letzten großen Wohnungsbaubooms Anfang der 2000er Jahre auf einem niedrigen Niveau. Mit Beginn des Jahres 2011 ist ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen zu beobachten, der die Planzahlen von 6.000 genehmigten Wohnungen (brutto) pro Jahr übertrifft. Auch der Bezirk Eimsbüttel konnte mit 879 genehmigten Wohnungen 2011 und 1.223 Genehmigungen im Jahr 2012 die vereinbarten Ziele erreichen.

Sollten sich die gestiegenen Genehmigungszahlen auch in steigenden Fertigstellungen von Wohnungen niederschlagen und diese auch mittelfristig erreicht

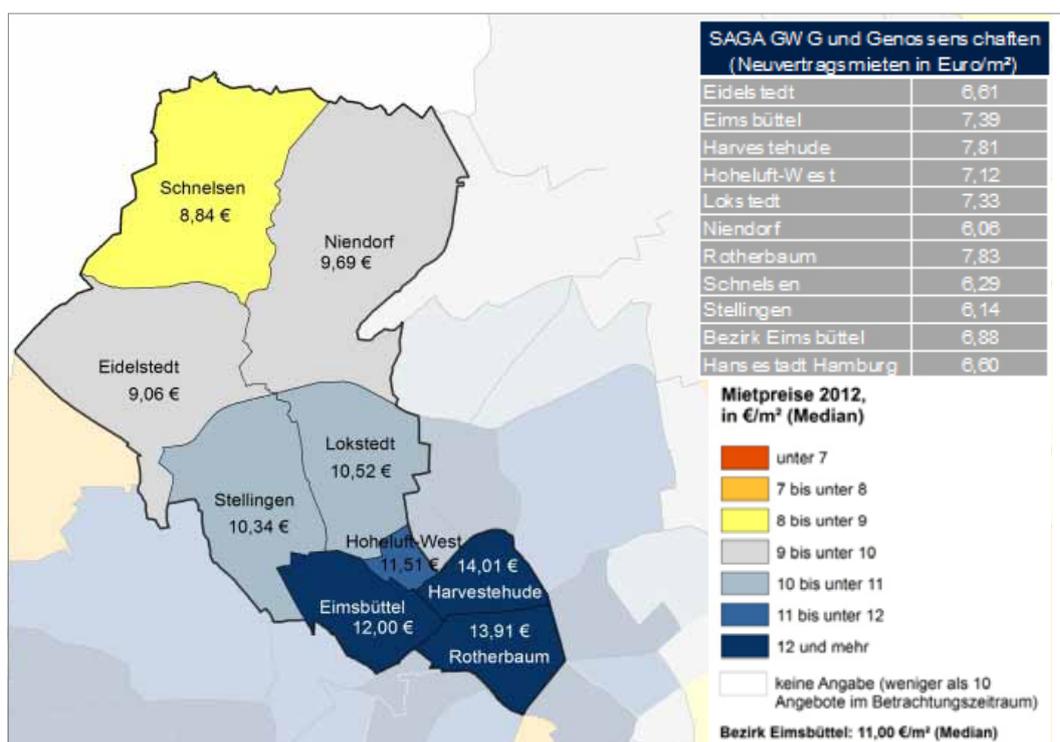


Abbildung 12: Mietniveau 2012¹⁵

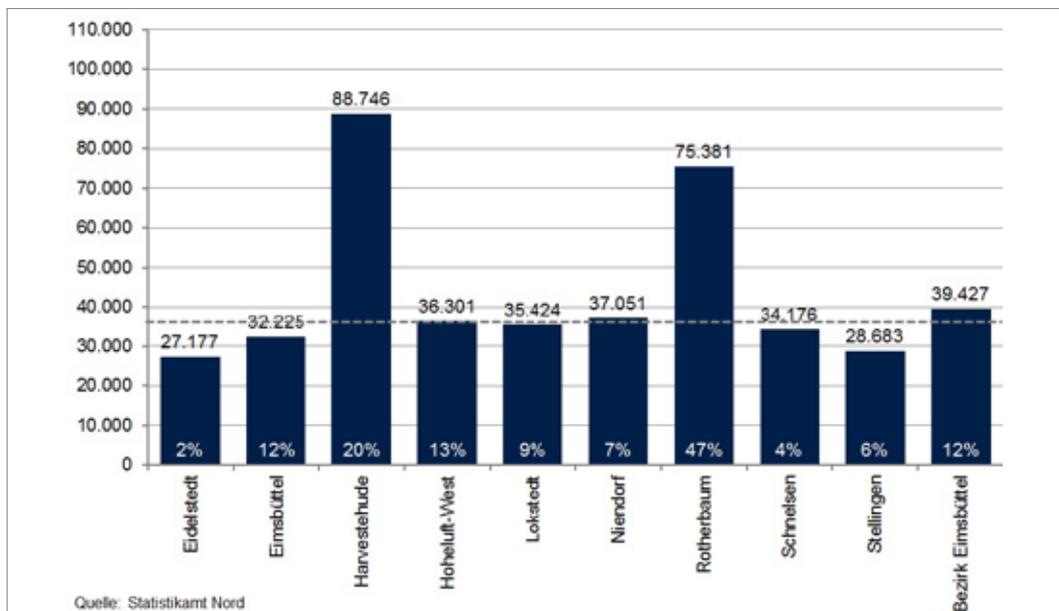


Abbildung 13: Einkommen je Steuerpflichtigem 2007 und Entwicklung seit 2004¹⁶

werden, würde dies zu einem aus Sicht der Nachfrager günstigeren Angebots-Nachfrage-Verhältnis beitragen. In den letzten Jahren konnten die Baufertigstellungen den steigenden Bedarf nicht decken. Während in der letzten Hochphase des Wohnungsbaus in Hamburg jährlich zwischen 7.500 und 10.000 Wohnungen realisiert wurden, stagniert der Neubau

seit einigen Jahren auf einem niedrigen Niveau. Im Bezirk Eimsbüttel war die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zu den anderen Bezirken durchschnittlich, allerdings war das Niveau insgesamt relativ niedrig. Vom Stadtteil Eimsbüttel abgesehen konzentrierte sich die Neubautätigkeit vor allem auf die peripheren Lagen des Bezirkes.

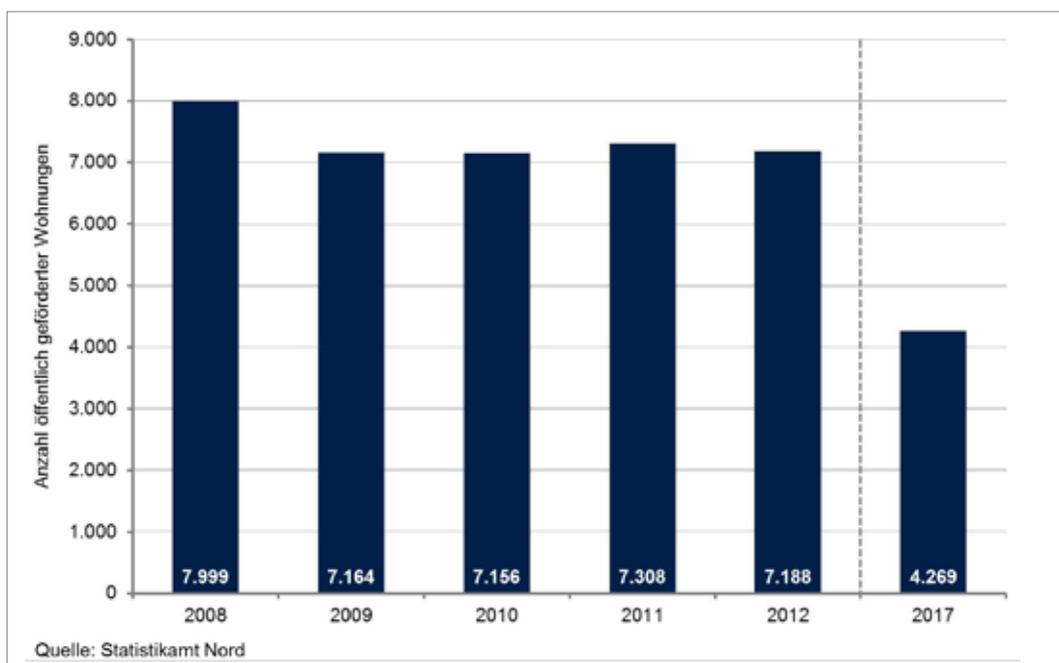


Abbildung 14: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2008 bis 2017 im Bezirk Eimsbüttel¹⁷

Perspektivisch sollte der Bezirk eine mehrgleisige Strategie verfolgen. Einerseits sollten - unter Wahrung der städtebaulichen Qualitäten - möglichst zügig vorhandene Wohnungsbaupotenziale realisiert werden, da eine allgemeine Entspannung des Wohnungsmarktes nur erreicht werden kann, wenn das Wohnungsangebot insgesamt ausgeweitet wird.

Auf absehbare Zeit wird jedoch ein Mangel an preisgünstigen Wohnraum vorhanden sein. Hierbei ist die Verknappung von Neubauflächen als besonders kritisch zu bewerten. Um das Neubauvolumen in den nächsten Jahren konstant auf einem hohen Niveau zu halten, sollte die Flächenbevorratung intensiviert bzw. Umnutzungspotenziale identifiziert werden. Auf den vorhandenen Flächen- und Nachverdichtungspotenzialen kann - wenn bereits Baurecht besteht - in der Regel vergleichsweise wenig geförderter Wohnungsbau entstehen und somit nur ein geringerer Beitrag zur Entlastung auf dem preisgünstigen Wohnungsmarkt geleistet werden.

Andererseits sollte versucht werden, die Nachfrage nach urbanen Wohnstandorten in Quartiere zu lenken, die bisher noch nicht im Fokus der Nachfrager standen. Die Schaffung von neuen urbanen Wohnlagen erfordert jedoch eine langfristig angelegte Quartiersentwicklung. Kleinteilige Strukturen und ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot sowie eine hohe

stadträumliche Qualität mit einer Mischung aus Freizeit-, Gastronomie- und Wohnangeboten sind Voraussetzung für das Gelingen.

Um die hohe Nachfrage zu befriedigen, sind generell gemischte Quartiere mit einem vielfältigen Wohnungsangebot umzusetzen. Bei der Konzeption der Bauvorhaben sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungsangebote zielgruppenübergreifend genutzt werden können. Bezüglich der Wohnungsgrundrisse sollte daher auf eine hohe Funktionalität geachtet werden. Sehr großzügige Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern sprechen in der Regel gut situierte Ein- oder Zweipersonenhaushalte an und sind für viele Haushaltstypen allein aufgrund der Raumaufteilung nicht geeignet.

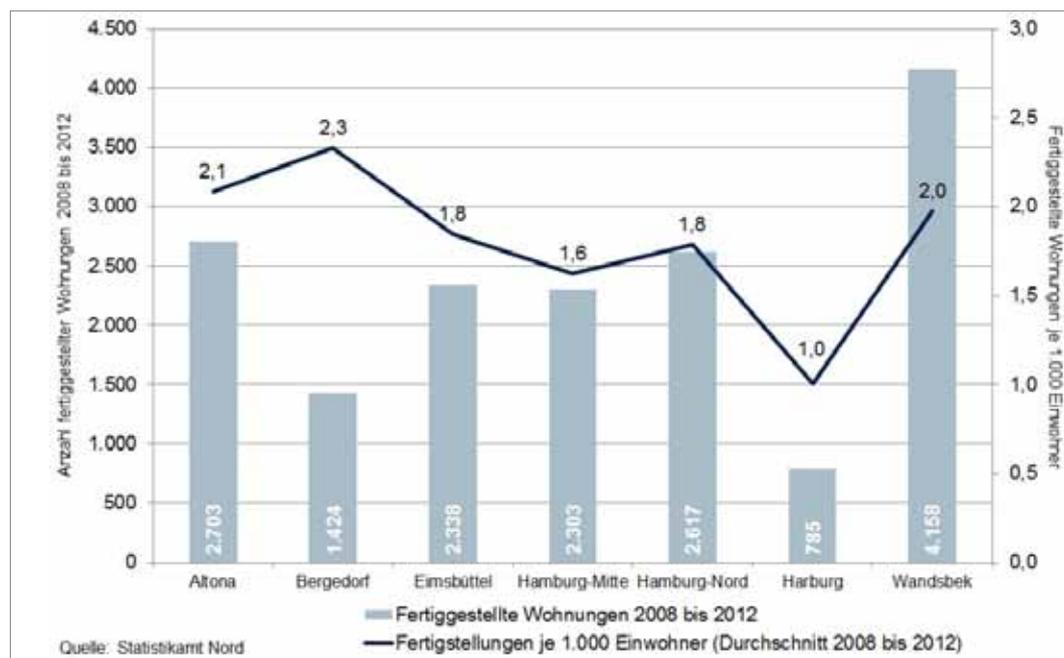


Abbildung 15: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Bezirken¹⁸

Stadtteilprofile

Stadtteilprofil Rotherbaum

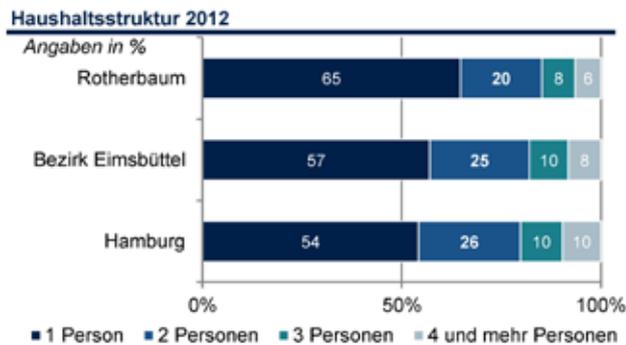
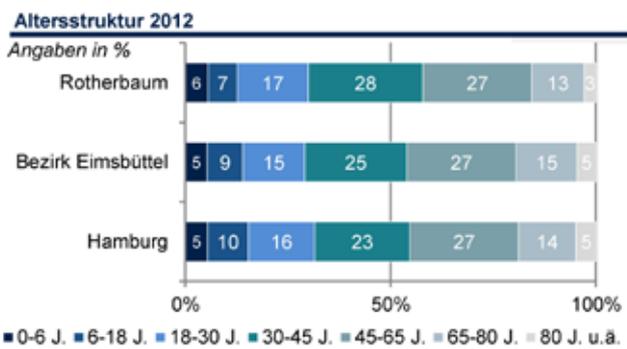
Lage und Typisierung



Charakteristika

Die Bevölkerungsdichte ist im Stadtteil Rotherbaum besonders hoch. In dem an der Alster gelegenen Stadtteil leben, im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt, überdurchschnittlich viele Menschen zwischen 30 und 45 Jahren. Der Anteil an Senioren hingegen ist verhältnismäßig gering. In den Wohnungen, die sich vor allem in Mehrfamilienhäusern befinden, leben viele Singlehaushalte. Die Mieten im Stadtteil gehören zu den höchsten des Bezirks und liegen damit auch deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Der Anteil an geförderten Wohnungen ist sehr gering.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	16.466	16.845
Haushalte	10.085	10.341
Arbeitslose	441	399
Migranten	3.856	4.240
Bedarfsgemeinschaften	470	388
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.049	5.442

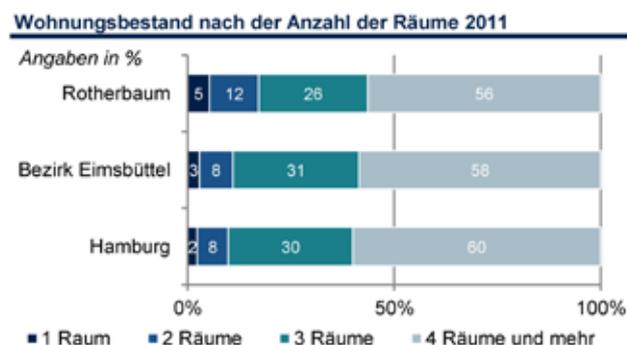


Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	10.341	↗
Einpersonenhaushalte	6.692	↗
Mehrpersonenhaushalte	3.649	→
Paare	1.910	↗
Familien	1.401	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.293	↗

Wohnungsbestandsstruktur *

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	9.012	9.020
Anteil WE in EFH / ZFH	3,9%	3,9%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,9%	0,9%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	46,4	45,5
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	79,7	79,8
Neubau (Anzahl WE)	8	6



Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↘	→
Mehrpersonenhaushalte	↗	↗
Paarhaushalte	↗	↗
Familienhaushalte	↘	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↘	→

Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	13,15	13,91	↗
Eigentumswohnungen	4.160	5.178	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	6.502	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	1992	2281	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	1.384	2.707	↗

Stadtteilprofil Harvestehude

Lage und Typisierung

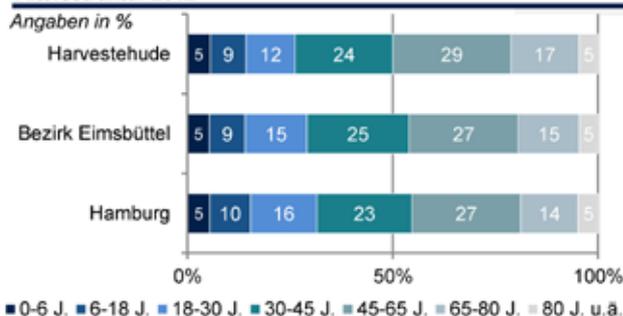


Charakteristika

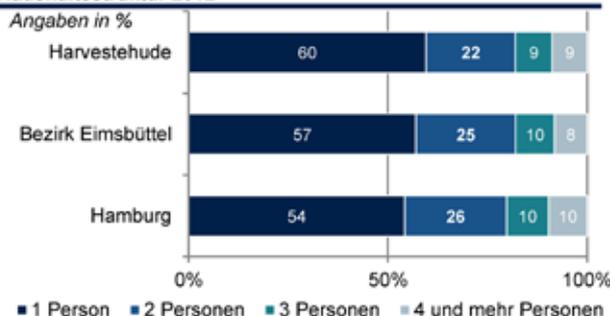
Harvestehude liegt an der Außenalster und die Mieten im Stadtteil gehören zu den höchsten in ganz Hamburg. Das hohe Preisniveau zeigt sich auch bei den Eigentumswohnungen und den Ein- und Zweifamilienhäusern. In den vielen Altbauten leben überdurchschnittlich viele Seniorenhaushalte. Dies zeigt auch das Bild der Altersstruktur. Der Anteil an Bewohnern über 65 Jahren ist verhältnismäßig hoch. Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist in den vergangenen Jahren jedoch überdurchschnittlich stark gestiegen. Die Wohnungen in Harvestehude befinden sich vornehmlich in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen ist sehr gering.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	17.406	17.695
Haushalte	9.944	10.311
Arbeitslose	439	365
Migranten	3.354	3.606
Bedarfsgemeinschaften	519	419
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.549	4.900

Altersstruktur 2012



Haushaltsstruktur 2012

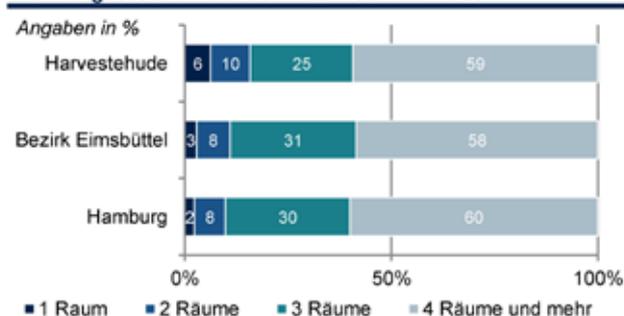


Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	10.311	↗
Einpersonenhaushalte	6.137	↗
Mehrpersonenhaushalte	4.174	→
Paare	2.125	↗
Familien	1.586	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.696	↗

Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	9.931	9.978
Anteil WE in EFH / ZFH	5,2%	5,2%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,9%	1,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	53	52,7
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	87,5	87,6
Neubau (Anzahl WE)	2	48

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	→	→
Mehrpersonenhaushalte	↗	↗
Paarhaushalte	→	↗
Familienhaushalte	↘	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	→	→

Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	13,00	14,01	↗
Eigentumswohnungen	3.868	6.818	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	6.189	7.283	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	1348	2446	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	1.284	2.995	↗

Stadtteilprofil Eimsbüttel

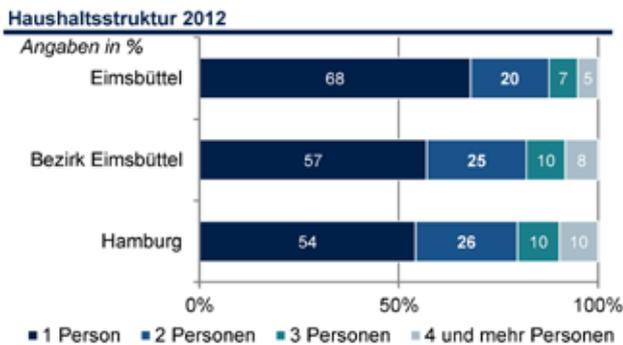
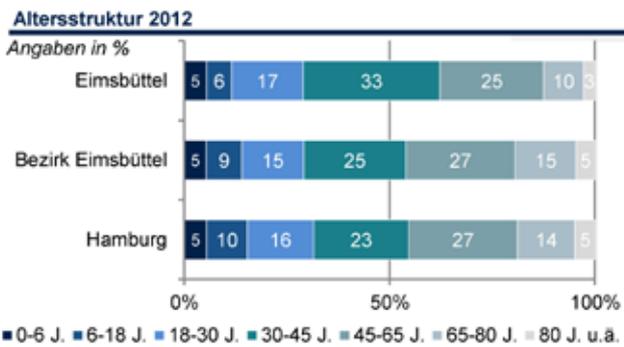
Lage und Typisierung



Charakteristika

Die meisten Bewohner des Bezirks Eimsbüttel leben im Stadtteil Eimsbüttel. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als im Durchschnitt des Bezirks und der Gesamtstadt. Eimsbüttel ist eine beliebte Wohngegend. Hier wohnen vor allem Singlehaushalte. Der Anteil an Familien- und Paarhaushalten ist im Stadtteil Eimsbüttel - im Vergleich zu den anderen Stadtteilen des Bezirks - am geringsten. Der Stadtteil wird bei Familien jedoch zunehmend beliebter. Während der Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie Bewohnern über 45 Jahren unterdurchschnittlich ist, fühlen sich Menschen zwischen 18 und 45 Jahren hier besonders wohl. Fast der gesamte Wohnungsbestand befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Das Mietniveau im Stadtteil ist überdurchschnittlich hoch und in den vergangenen Jahren besonders stark gestiegen. Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum ist sehr gering.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	56.304	57.747
Haushalte	36.580	37.968
Arbeitslose	2.191	1.911
Migranten	10.684	11.642
Bedarfsgemeinschaften	2.745	2.246
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	22.656	24.314

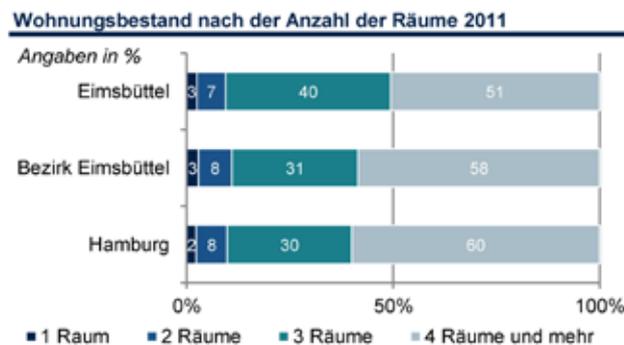


Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	37.968	↗
Einpersonenhaushalte	25.838	↗
Mehrpersonenhaushalte	12.130	↗
Paare	6.585	↗
Familien	4.620	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	3.525	↗

Wohnungsbestandsstruktur *

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	32.061	32.277
Anteil WE in EFH / ZFH	1,2%	1,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,1%	2,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	37,2	36,8
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	62,8	63,1
Neubau (Anzahl WE)	84	106



Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↘	↗
Mehrpersonenhaushalte	↗	↗
Paarhaushalte	↗	↗
Familienhaushalte	↗	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↘	↗

Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	10,00	12,00	↗
Eigentumswohnungen	2.466	3.739	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	529	945	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	542	1.178	↗

Stadtteilprofil Hoheluft-West

Lage und Typisierung

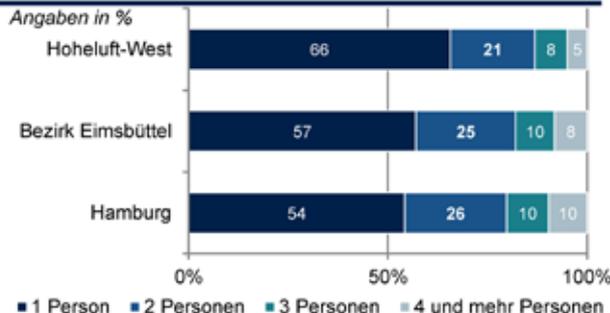


Charakteristika

Der beliebte Stadtteil Hoheluft-West ist einer der kleinsten in Hamburg und gehört zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen. Besonders Singlehaushalte fühlen sich hier wohl. Der Stadtteil wird jedoch auch bei Familien immer beliebter. Während der Anteil an Senioren im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt sehr niedrig ist, leben in Hoheluft-West überdurchschnittlich viele Menschen zwischen 18 und 45 Jahren. Der Wohnungsbestand befindet sich fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zum Bezirk liegen die Mieten nur knapp über dem Durchschnitt, auf die Gesamtstadt bezogen sind sie jedoch überdurchschnittlich hoch. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen ist außerordentlich gering.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	13.141	13.439
Haushalte	8.343	8.653
Arbeitslose	424	364
Migranten	2.129	2.345
Bedarfsgemeinschaften	450	362
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.314	5.751

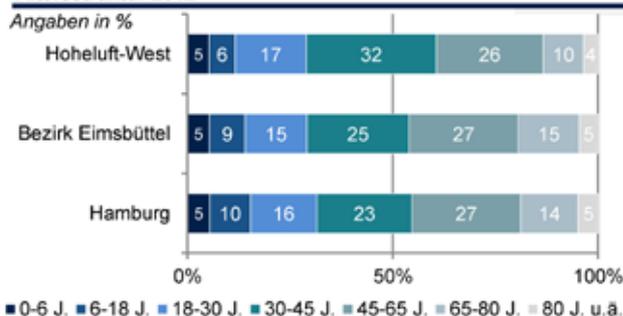
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	7.610	7.650
Anteil WE in EFH / ZFH	1,7%	1,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,4%	0,4%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,4	39,1
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	65,3	65,6
Neubau (Anzahl WE)	0	43

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↘	→
Mehrpersonenhaushalte	↑	↗
Paarhaushalte	↑	↗
Familienhaushalte	↑	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↘	→

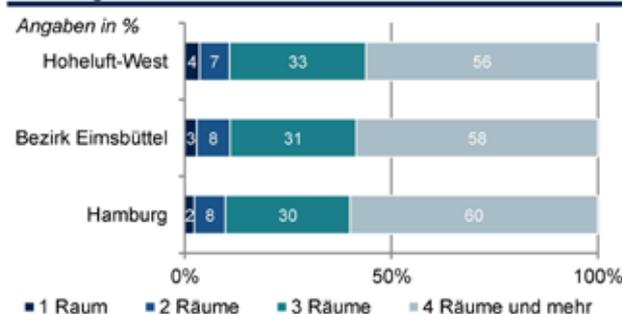
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	8.653	↗
Einpersonenhaushalte	5.679	↗
Mehrpersonenhaushalte	2.974	→
Paare	1.639	↗
Familien	1.102	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	850	↑

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	10,20	11,51	↑
Eigentumswohnungen	2.570	3.481	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	653	1116	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	631	1.349	↑

Stadtteilprofil Lokstedt

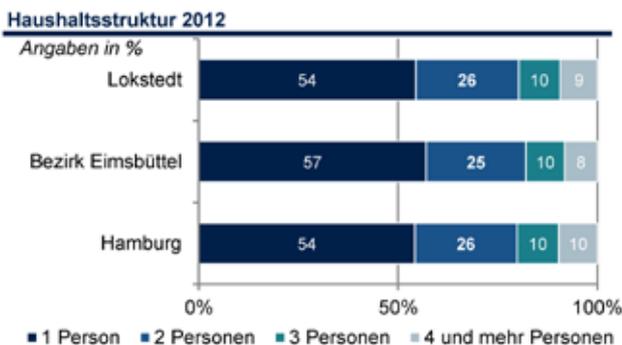
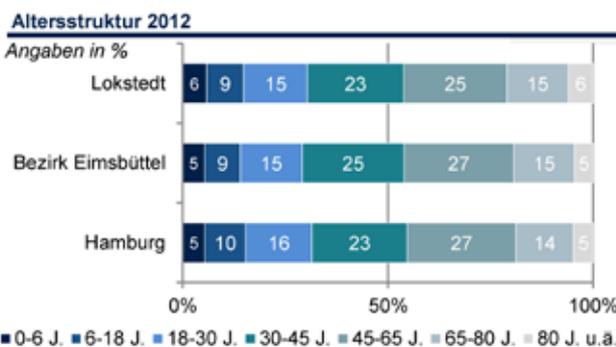
Lage und Typisierung



Charakteristika

Der Stadtteil Lokstedt verzeichnete in den vergangenen Jahren einen überdurchschnittlich starken Bevölkerungsanstieg. Die Zahl der Haushalte erhöhte sich ebenfalls verhältnismäßig stark. Der Anteil an Familien- und Paarhaushalten ist im Vergleich zum Bezirk überdurchschnittlich hoch und entspricht in etwa dem der Gesamtstadt. Der Anteil an Seniorenhaushalten hingegen ist - sowohl im Vergleich zum Bezirk als auch zu Hamburg insgesamt - relativ hoch. Die Mieten in Lokstedt sind geringfügig niedriger als im bezirklichen Durchschnitt und liegen damit deutlich über dem Mietniveau der Gesamtstadt. Der Anteil an geförderten Wohnungen ist, bezogen auf den Bezirk, überdurchschnittlich und damit geringer als in der Gesamtstadt.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	25.668	26.988
Haushalte	13.815	14.409
Arbeitslose	711	633
Migranten	6.555	7.099
Bedarfsgemeinschaften	1.126	1.026
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	8.573	9.451

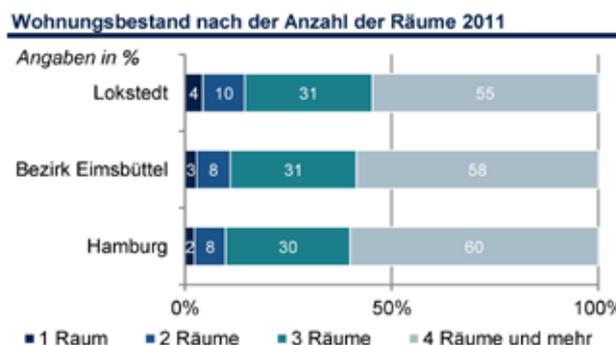


Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	14.409	↗
Einpersonenhaushalte	7.838	↗
Mehrpersonenhaushalte	6.571	↗
Paare	3.384	↗
Familien	2.495	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.203	↗

Wohnungsbestandsstruktur *

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	12.920	13.114
Anteil WE in EFH / ZFH	17,0%	17,1%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	9,1%	9,5%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	36,4	36,2
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	70,4	70,9
Neubau (Anzahl WE)	77	132



Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↗	→
Mehrpersonenhaushalte	→	↗
Paarhaushalte	↗	↗
Familienhaushalte	↓	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↗	→

Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	9,08	10,52	↗
Eigentumswohnungen	2.449	3.816	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.742	3.791	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	348	560	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	554	924	↗

Stadtteilprofil Stellingen

Lage und Typisierung

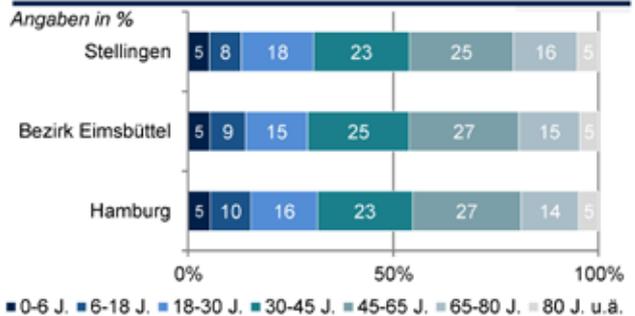


Charakteristika

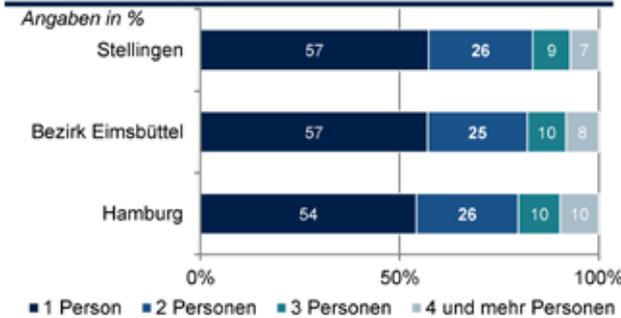
Der Stadtteil Stellingen ist vor allem durch Hagenbecks Tierpark bekannt. Wie im bezirklichen Durchschnitt ist der Anteil an Singlehaushalten hier am höchsten. Der Anteil an Familienhaushalten hingegen ist gering. Die Altersstruktur der Bewohner ähnelt ebenfalls dem Durchschnitt des Bezirks. Lediglich der Anteil der 18- bis 30-jährigen Bewohner ist erhöht. Die Wohnungen in Stellingen sind hauptsächlich in Mehrfamilienhäusern zu finden. Die Mieten befinden sich über dem Hamburger Durchschnitt, erreichen allerdings - trotz eines außerordentlich starken Anstiegs in den vergangenen Jahren - nicht das Niveau des Bezirks. Der Anteil an geförderten Wohnungen in Stellingen ist verhältnismäßig gering.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	23.302	23.946
Haushalte	13.377	13.606
Arbeitslose	964	827
Migranten	5.869	6.610
Bedarfsgemeinschaften	1.415	1.247
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	8.235	8.844

Altersstruktur 2012



Haushaltsstruktur 2012

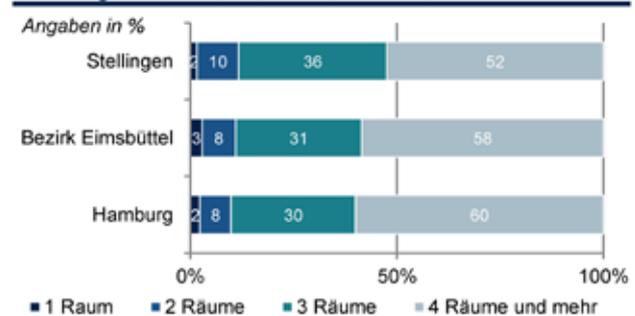


Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	13.606	↗
Einpersonenhaushalte	7.786	↗
Mehrpersonenhaushalte	5.820	↕
Paare	3.248	↗
Familien	1.975	↕
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.983	↗

Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	12.415	12.575
Anteil WE in EFH / ZFH	14,4%	14,2%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	3,1%	1,3%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	36,7	36,6
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	67,4	67,7
Neubau (Anzahl WE)	33	86

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↗	↗
Mehrpersonenhaushalte	↗	↗
Paarhaushalte	↕	↗
Familienhaushalte	↘	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↗	↗

Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,20	10,34	↗
Eigentumswohnungen	1.971	2.778	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.188	2.580	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	245	289	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	461	623	↗

Stadtteilprofil Eidelstedt

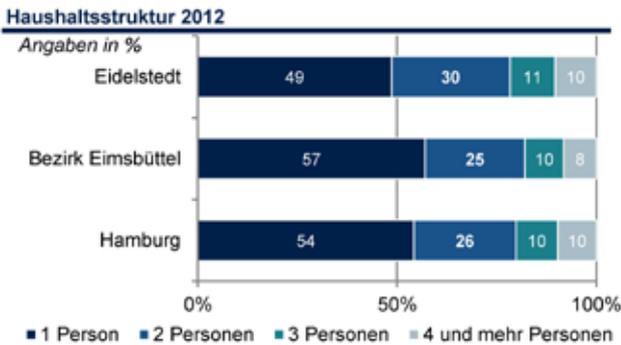
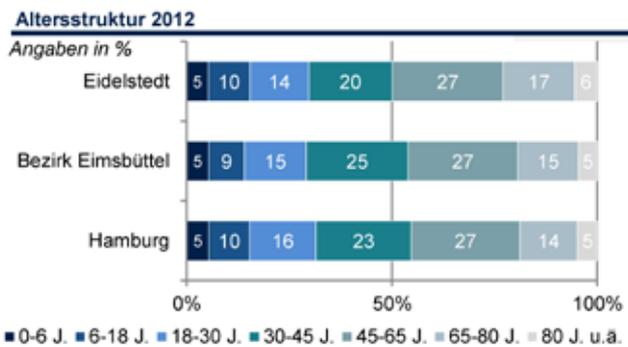
Lage und Typisierung



Charakteristika

Im Stadtteil Eidelstedt hat sich die Zahl der Haushalte in den vergangenen Jahren deutlich erhöht, während die Bevölkerungszahl nur geringfügig angestiegen ist. Beliebte ist der Stadtteil vor allem bei Familien, es findet sich jedoch auch eine hohe Anzahl an Paar- und Seniorenhaushalten. Der Migrantenanteil in Eidelstedt ist bezogen auf den Bezirk überdurchschnittlich hoch und er liegt zudem geringfügig über dem gesamtstädtischem Niveau. Der Großteil der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, fast 30 % des Wohnraums jedoch auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Mieten in Eidelstedt sind geringer als der Durchschnitt der Gesamtstadt und damit liegen sie deutlich unter dem Mietniveau des Bezirks. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen liegt mit 13 % höher als im Durchschnitt der Gesamtstadt und damit auch höher als im Bezirk.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	30.855	31.453
Haushalte	15.677	16.642
Arbeitslose	1.258	1.166
Migranten	8.388	9.328
Bedarfsgemeinschaften	1.963	1.798
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	9.893	10.672

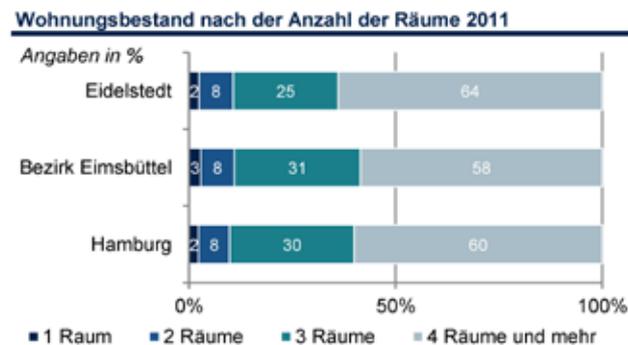


Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	16.642	↗
Einpersonenhaushalte	8.088	↗
Mehrpersonenhaushalte	8.554	→
Paare	4.471	↗
Familien	3.031	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.558	→

Wohnungsbestandsstruktur *

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	15.027	15.192
Anteil WE in EFH / ZFH	28,7%	28,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	13,1%	14,3%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	35,6	35,7
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	71,9	72,2
Neubau (Anzahl WE)	175	102



Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↗	→
Mehrpersonenhaushalte	↘	↗
Paarhaushalte	→	↗
Familienhaushalte	↘	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↗	→

Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,42	9,06	→
Eigentumswohnungen	1.617	2.108	→
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.062	2.500	→
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	235	294	→
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	443	499	→

Stadtteilprofil Niendorf

Lage und Typisierung

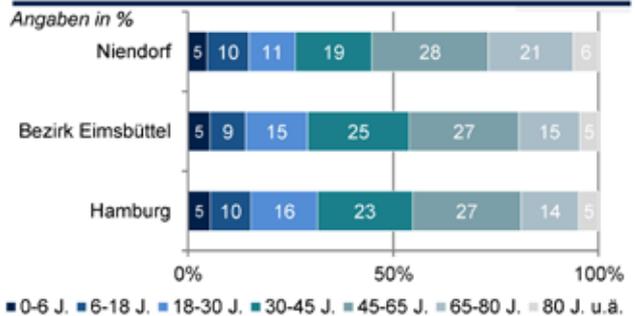
Charakteristika



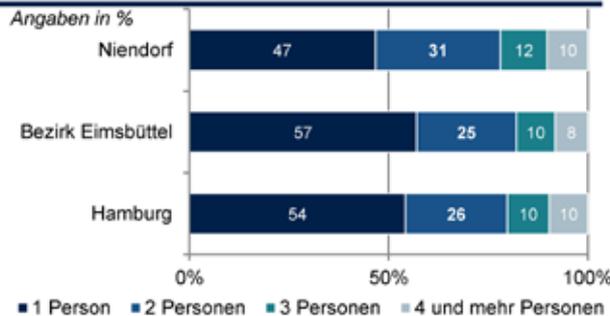
Im Stadtteil Niendorf leben relativ viele Paare und Familien. Sowohl im Vergleich zum Bezirk Eimsbüttel als auch im Vergleich zur Stadt Hamburg ist der Anteil an Mehrpersonenhaushalten überdurchschnittlich hoch. Ebenfalls beliebt ist der Stadtteil bei Seniorenhaushalten, der Anteil von rund 17 % ist der höchste im gesamten Bezirk. Auffällig ist der niedrige Migrantenanteil im Stadtteil. In Niendorf befinden sich viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit Mieten unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt ist das Mietniveau hier moderat. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen ist dennoch verhältnismäßig gering.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	40.201	40.735
Haushalte	20.598	21.361
Arbeitslose	782	793
Migranten	6.027	6.644
Bedarfsgemeinschaften	1.028	927
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	13.070	13.711

Altersstruktur 2012



Haushaltsstruktur 2012

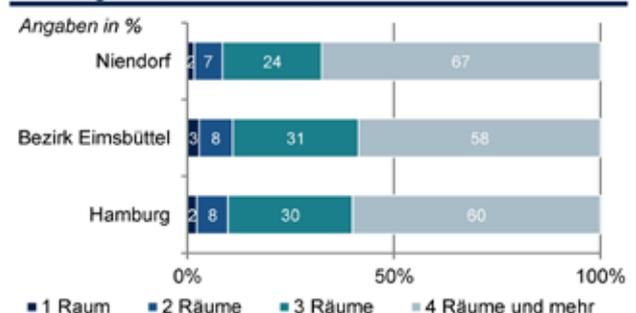


Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	21.361	➔
Einpersonenhaushalte	9.977	➔
Mehrpersonenhaushalte	11.384	➡
Paare	6.209	➔
Familien	3.842	➡
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	3.578	➔

Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	20.167	20.371
Anteil WE in EFH / ZFH	35,3%	35,4%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	4,1%	4,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,8	41,0
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	79,7	80
Neubau (Anzahl WE)	36	56

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	➔	➔
Mehrpersonenhaushalte	➡	➡
Paarhaushalte	➡	➡
Familienhaushalte	➡	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	➔	➔

Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,60	9,69	⬆
Eigentumswohnungen	1.894	2.768	⬆
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.355	2.839	⬆
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	293	347	⬆
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	573	820	⬆

Stadtteilprofil Schnelsen

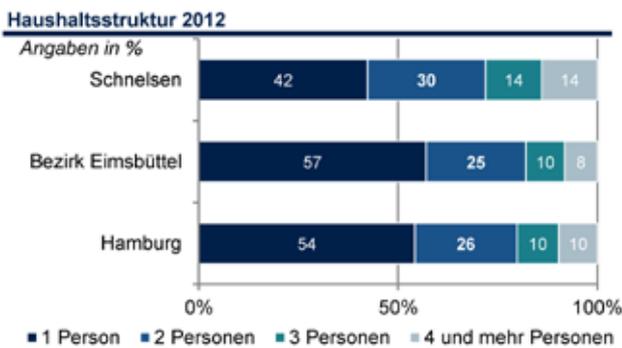
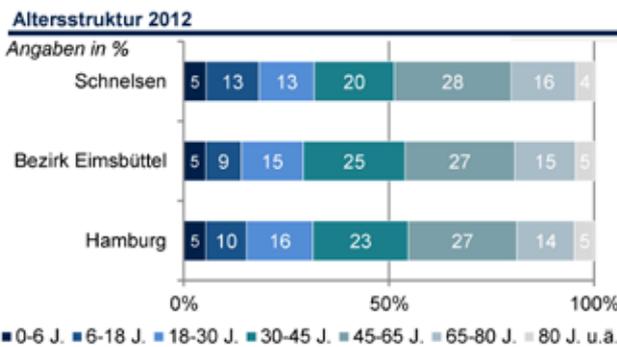
Lage und Typisierung

Charakteristika



Die Zahl der Bevölkerung und der Haushalte ist in den vergangenen Jahren in Schnelsen verhältnismäßig gering gestiegen. Hier leben vor allem Mehrpersonenhaushalte. Der Anteil der Paar- und Familienhaushalte, bezogen auf den Durchschnitt des Bezirks und der Gesamtstadt, ist relativ hoch. Dass Schnelsen bei Familien beliebt ist, spiegelt auch die Altersstruktur wider. Es leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche in dem Stadtteil. Im Vergleich der Stadtteile im Bezirk ist Schnelsen der Stadtteil mit dem höchsten Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und den meisten öffentlich geförderten Wohnungen. Das Mietniveau ist für den Bezirk unterdurchschnittlich, es ist auch deutlich geringer als in der Gesamtstadt.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	27.920	28.134
Haushalte	13.126	13.492
Arbeitslose	809	836
Migranten	6.479	7.067
Bedarfsgemeinschaften	1.277	1.228
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	9.386	9.673

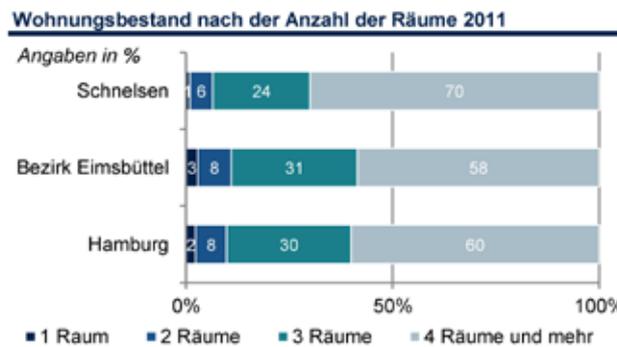


Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	13.492	↗
Einpersonenhaushalte	5.708	↗
Mehrpersonenhaushalte	7.784	↘
Paare	3.550	↗
Familien	3.188	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.797	↗

Wohnungsbestandsstruktur *

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	12.504	12.648
Anteil WE in EFH / ZFH	42,1%	42,1%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	15,0%	15,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	37,2	37,7
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	81,7	81,9
Neubau (Anzahl WE)	126	99



Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↗	↗
Mehrpersonenhaushalte	↘	↗
Paarhaushalte	↘	↗
Familienhaushalte	↗	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↗	↗

Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,79	8,84	↗
Eigentumswohnungen	1.725	2.389	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.024	2.714	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	263	334	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	470	609	↗

4 Herausforderung bei der Wohnungsbauentwicklung

4.1 Die 7 Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik

Qualität im Wohnungsbau

Für den Bezirk Eimsbüttel ist die quantitative Erhöhung der Wohnungsbestände untrennbar mit einer qualitativen Weiterentwicklung in allen Stadtteilen verbunden. Die einzelnen Stadtteile des Bezirks haben jeweils ihren eigenen Charakter und ihre eigenen Identitäten. Das stellt eine besondere Qualität dar, die es zu bewahren gilt. Die gestellten Anforderungen an den Wohnungsbau durch den „Vertrag für Hamburg“ bedeuten für alle Stadtteile eine Herausforderung. Dieser Herausforderung stellt sich der Bezirk Eimsbüttel, möchte dabei jedoch die bestehenden Qualitäten erhalten und fördern.

Zu diesem Zweck wurden strategische Leitlinien zu den zentralen Fragestellungen für den Bezirk Eimsbüttel entwickelt und festgeschrieben. Sie sollen die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bezirks bilden und die Basis für den Dialog und die Kooperation mit den handelnden, gesellschaftlichen Akteuren darstellen. Die Leitlinien sollen dabei nicht pauschalisiert gelten, sondern nach Bedarf in den jeweiligen bezirklichen Teilräumen Anwendung finden.

Die zentralen Fragestellungen des Bezirks wurden in einem bezirksinternen Prozess zunächst definiert und dezernatsübergreifend erarbeitet. Im Anschluss wurden diese Themenkomplexe weiter ausgearbeitet und mündeten in 7 Leitlinien, die erstmalig in das Wohnungsbauprogramm 2011 / 2012 aufgenommen und veröffentlicht wurden. Sie haben sich über die Zeit bewährt und gelten somit weiterhin.

- 1a. Nachverdichtung soll qualitativ und verträglich sein.** *Kerngebiet*
- 1b. Nachverdichtung soll zu einer Entlastung des Kerngebiets unter Erhaltung der Identität der Stadtteile führen.**
Urbanisierungszone
- 1c. Nachverdichtung soll mit neuen städtebaulichen Qualitäten, wie z.B. Wohnumfeldverbesserungen verbunden werden.** *Äußere Stadtteile*

- 2. Notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen stehen für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.**
- 3a. Neuer Wohnungsbau darf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht überlasten.** *Kerngebiet*
- 3b. Nachverdichtung soll mit einer Stärkung der Infrastruktur einhergehen.**
Urbanisierungszone + Äußere Stadtteile
- 4. Durch Wohnungsbauprojekte sollen demographische Entwicklungstendenzen gesteuert und die soziale Mischung gefördert werden.**
- 5. Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.**
- 6. Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll sowohl nachhaltig als auch bezahlbar sein.**
- 7a. Das Nebeneinander von Arbeit und Wohnen soll erhalten bleiben. Die Umnutzung von Wohnraum in Büros soll gestoppt, leer stehende Büros nach Möglichkeit in Wohnraum umgewandelt werden.** *Kerngebiet*
- 7b. Untergenutzte Gewerbegebiete bieten Chancen für die Innenentwicklung.**
Urbanisierungszone + Äußere Stadtteile

Ferner haben die Entwicklung der Leitlinien und der daraus entstandene Prozess im Bezirksamt Eimsbüttel auch dazu geführt, dass die Bezirkliche Entwicklungsplanung sich ebenso neu ausrichtet und dabei die Leitlinien aufnimmt und berücksichtigt.

Die Bezirksentwicklungsplanung für den Zeitraum 2014 – 2018 setzt sich dabei mit drei zentralen Herausforderungen für die Bezirksentwicklung auseinander: Die Stadt wächst kontinuierlich und die Zusammensetzung der Stadtgesellschaft verändert sich. Das Thema der Bürgerbeteiligung als wichtiges

Element einer nachhaltigen Bezirksentwicklung ergänzt und überlagert die beiden vorgenannten Herausforderungen.

Für die Bezirksentwicklungsplanung ergibt sich das Erfordernis eines geordneten und strategischen Wachstums, in dem alle Flächenbedarfe und Nutzungsansprüche in Einklang gebracht werden können. Im Sinne einer nachhaltigen, wachstumsorientierten Stadtentwicklung werden vier themenbezogene Handlungsfelder definiert, die in weiten Teilen mit den Leitlinien deckungsgleich sind.

- Dichte – stadtverträglich gestalten!
- Flächen – Konkurrenzen aushandeln!
- Wohnen – sozial gestalten!
- Stadträumliche Infrastruktur – zukunftsfähig erhalten!

Erläuterungen zu den 7 Leitlinien

Verdichtung

Kerngebiet:

1a. Nachverdichtung soll qualitativ und verträglich sein.

Urbanisierungszone:

1b. Nachverdichtung soll zu einer Entlastung des Kerngebiets unter Erhaltung der Identität der Stadtteile führen.

Äußere Stadtteile:

1c. Nachverdichtung soll mit neuen städtebaulichen Qualitäten, wie z.B. Wohnumfeldverbesserungen verbunden werden.

Die Ressource Boden ist begrenzt. Gleichzeitig sollen mehr Wohnungen errichtet werden. Dieses führt zwangsläufig zu einer zunehmenden Verdichtung in allen Bereichen, in denen neue Wohnungen

entstehen. Dabei ist der Bezirk Eimsbüttel bereits in weiten Teilen stark verdichtet, auch die äußeren Stadtteile liegen bereits über dem Hamburger Durchschnitt. Weiterhin gebieten der sparsame Umgang mit der Fläche sowie ökonomische und städtebauliche Gründe eine vorrangige Entwicklung von Umstrukturierungsflächen.

Ein Ziel dieser Leitlinien ist es, den Herausforderungen aus der weiter anwachsenden Verdichtung für alle Teile des Bezirks gewachsen zu sein. In den bereits hoch verdichteten Bereichen geht es um qualitätsvolle und städtebaulich sinnvolle Lösungen, so müssen z.B. flächensparende Wohnformen entwickelt und angeboten werden. Gleichzeitig sorgen die bereits stark verdichteten Bereiche für spürbaren Druck auf die angrenzenden Gebiete. Hierbei gilt es den eigenständigen Charme dieser einzelnen Quartiere zu berücksichtigen und zu bewahren. Die Verdichtung in den bislang nicht so stark verdichteten Bereichen muss u.a. mit Wohnumfeldverbesserungen verbunden werden. Insgesamt gilt es den Charakter des Stadtteils qualitativ und nicht nur quantitativ zu stärken.

Freiraum

2. Notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen stehen für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.

Freiflächen sind ein wichtiges Gut in einer urbanen Gesellschaft. Sie dienen als Erholungs- wie Gestaltungsräume sowohl für Menschen wie auch für Tiere und Pflanzen. Ein wichtiges Kriterium einer Freifläche ist einerseits die Nutzbarkeit (durch den Menschen) sowie andererseits der Nutzen (für Flora und Fauna). Die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist für Freiflächen somit von wichtiger Bedeutung. Anders als andere Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe lassen sich Freiräume gewöhnlicherweise nicht stapeln. Als weiterer Punkt kommt hinzu, dass mit einer Zunahme der Wohnungen auch eine Zunahme der Zahl der Nutzer der Freiflächen verbunden ist.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, die vorhandenen Freiflächen im Bezirk Eimsbüttel zu erhalten und nach Möglichkeit auch aufzuwerten und für die

unterschiedlichen Benutzergruppen Gestaltungsfreiräume einzuräumen. Dieses kann insbesondere durch die Mehrfach-Codierung von bestehenden Freiräumen erfolgen, da die Entwicklung neuer Freiflächen in hoch verdichteten Bereichen schwer zu realisieren ist. Gleichwohl kommen der Gestaltung und Öffnung der – auch halböffentlichen – Räume eine besondere Bedeutung zu, da durch sie neue Qualitäten gewonnen werden können.

Infrastruktur

Kerngebiet:

3a. Neuer Wohnungsbau darf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht überlasten.

Urbanisierungszone + Äußere Stadtteile:

3b. Nachverdichtung soll mit einer Stärkung der Infrastruktur einhergehen.

Durch den Zuwachs von Wohnungen und dadurch bedingt mehr Einwohner steigen auch die Anforderungen an die soziale, technische und sonstige Infrastruktur. Dabei äußern sich diese Anforderungen auf räumlich unterschiedliche Weise in den einzelnen bezirklichen Teilräumen. Einerseits darf die bestehende Infrastruktur (insbesondere im Kerngebiet) nicht überlastet werden, andererseits sind teilweise bestehende Nachholbedarfe mindestens zu mildern. Dieses betrifft einerseits den ÖPNV, die Schul- wie auch die generelle Betreuungssituation als auch andererseits bspw. den ruhenden Verkehr, insbesondere in den verdichteten Bereichen.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, den mit dem Bevölkerungswachstum verbundenen wachsenden Anforderungen an die öffentliche wie auch sonstige Infrastruktur rechtzeitig zu begegnen. Dies beginnt bereits bei den Anforderungen von neuen Bauvorhaben an den ruhenden Verkehr und der verträglichen Unterbringung von diesem, auch unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen und Bestimmungen. Weiterhin betrifft es aber auch gesamtstädtische Interessen beispielsweise beim Ausbau und der Auslastung des ÖPNV.

Die Schaffung von Stellplätzen für Carsharing und von Ladestationen für Elektromobilität bei neuen Wohnungsbauvorhaben soll geprüft werden.

Demographie

4. Durch Wohnungsbauprojekte sollen demographische Entwicklungstendenzen gesteuert und die soziale Mischung gefördert werden.

Eimsbüttel ist - noch mehr als die Gesamtstadt - ein Bezirk der Kleinhaushalte. Über 80 % der Bevölkerung lebt in 1-2 Personen-Haushalten. Dieser Anteil wird sich aufgrund der demografischen Entwicklung nicht wesentlich verändern. Zunehmende Singlehaushalte, Gebäudeabrisse, steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf und längeres Lebensalter schaffen schon für sich genommen einen ständigen Mehrbedarf an Wohnungen. Strategien der Stadtentwicklung können dabei die demographische Entwicklung der einzelnen Stadtteile steuern.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, sowohl im Bestand wie auch im Neubau an die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen angepasste Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Angesichts der Alterung der Gesellschaft und der steigenden Nachfrage ist dabei die altengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und der Infrastruktur eine der Aufgaben. Durch diese Maßnahmen wird es erleichtert, dass alte Menschen möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Weiterhin sollten sowohl im Bestand wie auch bereits im Neubau diese spezifischen Anforderungen angemessen Berücksichtigung finden. Die Integration von seniorenspezifischen Wohnbedarfen ist hierbei ebenso ein wesentlicher Bestandteil wie auch z.B. das Thema familiengerechte Wohnungen inhaltlich in dieser Leitlinie integriert ist.

Soziale Mischung

5. Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.

Eine soziale Mischung macht Stadt lebenswert. Der Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen geht durch das Auslaufen von Bindungen und Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg immer weiter zurück. Es werden zu wenige neue Sozialwohnungen bzw. geförderte Wohnungen gebaut, auch in Eimsbüttel. Im Bezirk befindet sich nur ein unterdurchschnittlicher Anteil der Hamburger Sozialwohnungen, und zudem ist dieser sehr ungleich verteilt auf die Stadtteile Lokstedt, Niendorf, Schnelsen und Eidelstedt. Auch die stark nachgefragten Wohnlagen brauchen einen Anteil Sozialwohnungen zur Sicherung der Sozialstruktur. Es findet zwar Wohnungsneubau statt, dies jedoch vornehmlich im hochpreisigen Bereich und im Eigentumssektor.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, der zunehmenden Spaltung der Stadt entgegen zu wirken und die durchmischten Strukturen als Grundlage für lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Dafür soll preiswerter Mietwohnraum über das gesamte Bezirksgebiet erhalten und zusätzlich geschaffen werden. Neben der Schaffung von familiengerechten Wohnungen ist vor allem auf die Schaffung von Wohnraum zu achten, der ohne öffentliche Transferleistungen bezahlbar bleibt.

Der Bezirk setzt sich dafür ein, dass im Wohnungsneubau mindestens ein Drittel aller geschaffenen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau erfolgt. Aus diesem Grund sind als Richtwerte gewünscht und auch gefordert:

- 30 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei jedem Vorhaben im Geschosswohnungsbau,
- 50 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Vorhaben im Rahmen eines neuen Bebauungsplans, sowie
- 100 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Liegenschaftsflächen.

Nachhaltigkeit

6. Der Wohnungsbau in Eimsbüttel soll sowohl nachhaltig als auch bezahlbar sein.

Die neben der Miete zu entrichtenden Nebenkosten lassen die Gesamtkosten des Wohnens immer weiter ansteigen. Ein Grund hierfür sind die steigende Energie- und Heizkosten. Das Heraufsetzen der baulichen Standards für eine energieeffizientere Bauweise sorgt zwar für eine Reduzierung der Nebenkosten aber auch für eine Steigerung der Baukosten. Dies zieht zwangsläufig eine Erhöhung der Kaltmiete nach sich, welche selten der Einsparung entspricht. Dennoch ist es gesamtgesellschaftliche Aufgabe ressourcen- und klimaschonend zu bauen. Genauso ist es allerdings auch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, trotz ansteigender Baukosten Maßnahmen zu entwickeln und zu ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und auch zu schaffen.

Gewerbe – Büro – Wohnen

Kerngebiet:

7a. Das Nebeneinander von Arbeit und Wohnen soll erhalten bleiben. Die Umnutzung von Wohnraum in Büros soll gestoppt, leer stehende Büros nach Möglichkeit in Wohnraum umgewandelt werden.

Urbanisierungszone + Äußere Stadtteile:

7b. Untergenutzte Gewerbegebiete bieten Chancen für die Innenentwicklung.

Neben dem Wohnen ist eine Grundfunktion der Stadt die Arbeit. Hierzu gehören die Bereitstellung von Flächen für Betriebe und Firmen als auch der Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen. In der verdichteten Stadt sind insbesondere Gewerbehöfe und Mischgebiete sowohl eine Bereicherung des Stadtbilds als auch notwendig für den Erhalt von wohnortnahen Arbeitsplätzen. Einerseits unterliegen integrierte Gewerbehöfe – zumeist in zentralen Lagen, in ruhigen Innenhöfen, in

im Vergleich zum Umfeld niedrigerer Geschossigkeit – einem erheblichen Umwandlungsdruck, andererseits werden allerdings auch bestehende Wohnungen in Büroraum umgenutzt. Weiterhin bieten gerade die (großflächigen) untergenutzten Gewerbegebiete eine Chance für die Innenentwicklung.

Ein Ziel dieser Leitlinie ist es, die (funktionierenden) Gewerbegebiete und –höfe zu erhalten, zu fördern und Möglichkeiten für wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen und zu bewahren. Der Bezirk ist daran interessiert eine verträgliche Nutzungsmischung zu erhalten bzw. zu schaffen und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ nachhaltig zu stärken. Auf der anderen Seite sollen allerdings untergenutzte oder bereits durch Wohnnutzung geprägte Gewerbegebiete auf ihre Marktgängigkeit geprüft und ggf. einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Bestandsschutz der ansässigen Betriebe wird dabei berücksichtigt.

4.2 Demographischer Wandel

Neben Bevölkerungsstruktur und -verteilung sind vor dem Hintergrund der Wohnraumschaffung insbesondere die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sowie die daraus resultierenden Bedarfe in Menge und Art interessant. Im Rahmen der Demographie stellen sich dabei insbesondere zwei Determinanten als bedeutend heraus:

1. Die Bevölkerungsveränderung (Zunahme/ Abnahme) in Höhe und regionaler Verteilung lässt Aussagen hinsichtlich des Bedarfs an Wohnraum in Menge und Lokation zu.
2. Die Verschiebungen in der Alters- und Sozialstruktur ermöglicht Aussagen hinsichtlich der nachgefragten Wohnraumarten und -formen.

Wertet man die Aussagen zum Demographischen Wandel sowie zur Bevölkerungsprognose aus, ist langfristig von einer Abnahme der Bevölkerung aufgrund des Geburtendefizits auszugehen. Für den Bereich Hamburg wird allerdings bis zum Jahr 2020 zunächst eine weitere Bevölkerungszunahme um 3,1 % prognostiziert. Für den Bezirk Eimsbüttel wird in diesem Zusammenhang eine Zunahme um 1,9 % geschätzt (siehe Abbildung 16).¹⁹

Unabhängig von der Fragestellung, ob die Bevölkerungszunahme in der aufgezeigten Verteilung erfolgen wird, ist grundsätzlich festzuhalten, dass es in Hamburg sowie den Teilräumen des Bezirks Eimsbüttel einen Bevölkerungszuwachs geben wird. Dieser wird auch eine Nachfrage nach Wohnraum nach sich ziehen, sodass nach derzeitigem Stand ein deutlicher Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren konstatiert werden kann.

In Bezug auf die Entwicklung der Alters- und Sozialstruktur sagen die Prognosen eine deutliche Verschiebung voraus. Unabhängig von der Höhe der Zuwanderung wird demnach in Hamburg die Bevölkerungsgruppe „60 Jahre und älter“ bis 2025 deutlich zunehmen, während der Umfang der Bevölkerungsgruppe zwischen 20 und 60 Jahren eher abnimmt.

Bezirkliche Teilräume	Basis	2015	2020	Veränderung 2020 gegenüber Basis	Veränderung in %
Kerngebiet	97.953	100.133	99.722	+ 1.769	+ 1,8
Urbanisierungszone	47.481	49.111	50.207	+ 2.726	+ 5,7
Äußere Stadtteile	97.139	97.796	97.278	+ 139	+ 0,1
Gesamt Bezirk Eimsbüttel	242.573	247.040	247.207	+ 4.634	+ 1,9

Abbildung 16: Bevölkerungsprognose für den Bezirk Eimsbüttel²⁰

Nach der Bevölkerungsschätzung des Statistikamtes Nord für das Jahr 2020²¹ wird aber auch deutlich, dass es innerhalb des Bezirkes Eimsbüttel beachtliche Differenzen hinsichtlich des Umfangs und der Richtung der Entwicklungen geben könnte (siehe Abbildung 17). So steigt gemäß der Berechnungen des Statistikamtes z.B. der Anteil der über 60-jährigen im Kerngebiet bis 2020 um 24,8 %, liegt dann aber mit einem Anteil von 23,7 % an der Gesamtbevölkerung der Stadtteilzone immer noch unterhalb des bezirklichen sowie des Hamburger Durchschnitts. In den äußeren Stadtteilen hingegen sinkt

der prognostizierte Anteil der über 60-jährigen bis 2020 um 0,6 %; ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Stadtteilzone liegt mit 29,2 % dann aber immer noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt sowie den bezirklichen Vergleichswerten.²²

Erstellt man ein aktuelles Bild der Bevölkerungsgruppen in den Teilräumen sind insbesondere die Entwicklungen in der Altersgruppe „65 Jahre und Ältere“ bemerkenswert (siehe Abbildung 18). Während die Äußeren Stadtteile seit 1987 einen deutlichen (+70 %), die Urbanisierungszone einen moderat

Altersgruppe Bezugsgröße	Anteil der Altersgruppe im Jahr 2020 an der Gesamtbevölkerung der jeweiligen Bezugsgröße			Relative Veränderung 2020 gegenüber der Basis		
	0-20	20-60	60 und älter	0-20	20-60	60 und älter
Hamburg	17,4%	57,6%	25,0%	+ 1,7%	+ 2,5%	+ 5,7%
Bezirk Eimsbüttel	16,0%	57,8%	26,2%	+ 3,2%	- 0,6%	+ 7,0%
Kerngebiet	13,6%	62,7%	23,7%	+ 5,0%	- 5,4%	+ 24,8%
Urbanisierungszone	18,1%	56,5%	25,4%	+ 24,4%	+ 4,4%	- 2,0%
Äußere Stadtteile	17,5%	53,4%	29,2%	- 6,6%	+ 3,0%	- 0,6%

Abbildung 17: Prognose der Entwicklung von drei Altersgruppen bis zum Jahr 2020²³

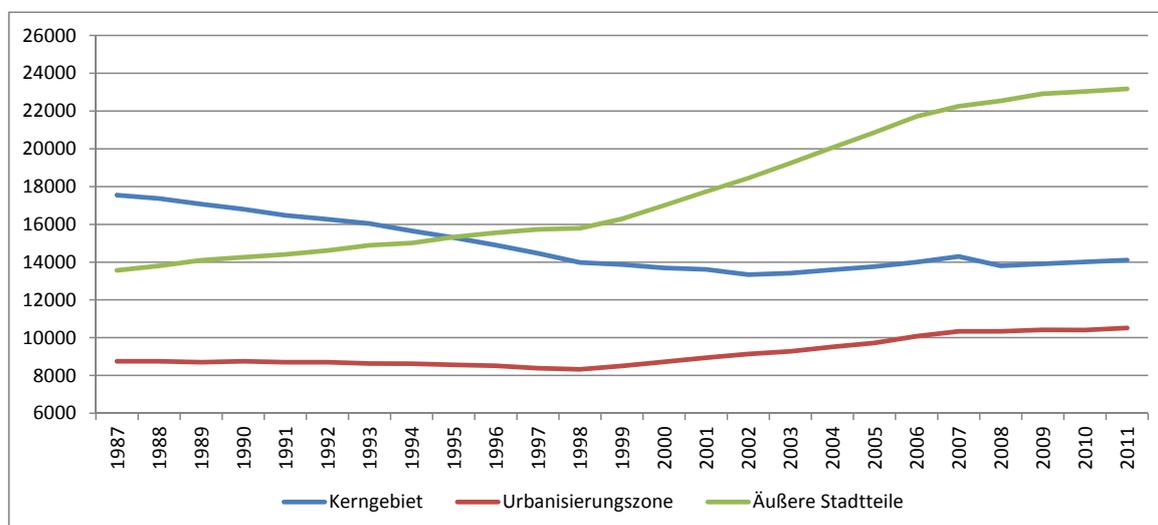


Abbildung 18: Anzahl der „65-jährigen und Ältere“ in den Teilräumen 1987-2011²⁴

steigenden (+20 %) Anstieg älterer Menschen ab 65 Jahren zu verzeichnen haben, ist deren Anteil im Kerngebiet im gleichen Zeitraum um 20 % gesunken.

Im Vergleich weist der Bezirk Eimsbüttel eine etwas ältere Einwohnerstruktur als der Hamburger Durchschnitt auf. Die Gruppe der unter 30-Jährigen ist in geringerem Maße in Eimsbüttel vertreten als in der Gesamtstadt. Der Anteil der 30- bis 65-Jährigen ist allerdings höher. Der Anteil der Senioren liegt leicht über dem gesamtstädtischen Niveau. Infolge der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und

des Zuzuges jüngerer Personen hat sich der Bezirk seit 2008 allerdings verjüngt. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen doppelt so stark gestiegen wie in Hamburg insgesamt.

Die räumliche Verteilung dieses Anstieges (siehe Abbildung 19) spricht für eine stärkere Präferenz von Familien zum Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten. Davon profitieren vor allem Eimsbüttel, Hoheluft-West, Lokstedt und Stellingen.

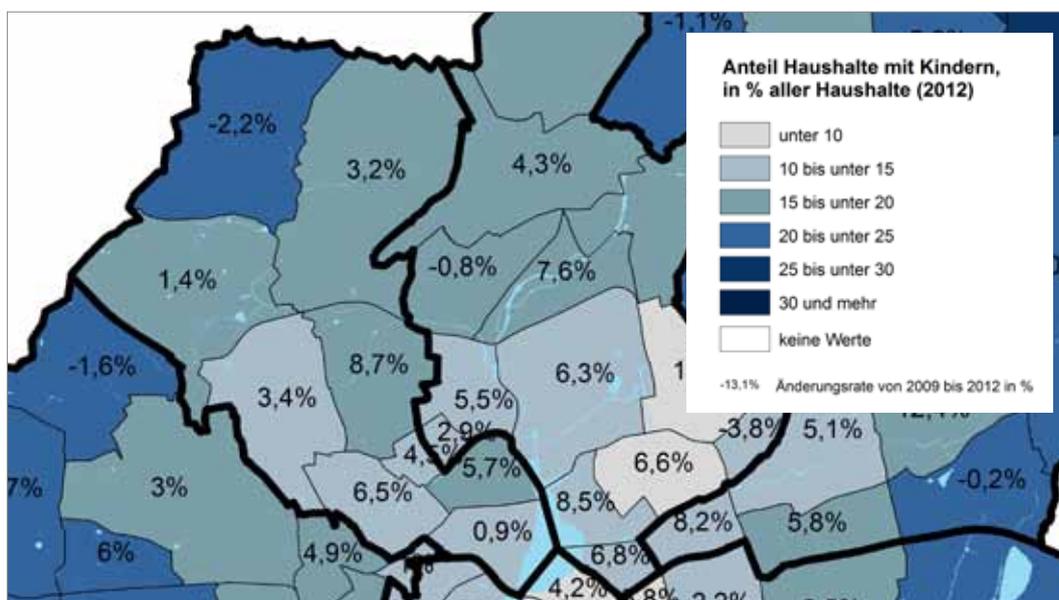


Abbildung 19: Anteil der Haushalte mit Kindern 2012 und Entwicklung 2009 bis 2012²⁵

	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
Eidelstedt	+4%	-2%	+2%	±0%	+6%	±0%	+8%
Eimsbüttel	+15%	+7%	-3%	+3%	+8%	+5%	-7%
Harvestehude	+3%	+10%	-1%	-6%	+1%	+16%	-11%
Hoheluft-West	+14%	+4%	+1%	±0%	+7%	+4%	-6%
Lokstedt	+21%	+4%	+1%	+3%	+11%	+3%	-1%
Niendorf	+3%	-1%	+2%	-10%	+5%	+3%	+10%
Rotherbaum	-1%	+14%	+4%	-6%	+5%	+16%	-8%
Schnelsen	-4%	-3%	+2%	-13%	+9%	+9%	+5%
Stellingen	+15%	+4%	+4%	±0%	+6%	-1%	+5%
Bezirk Eimsbüttel	+8%	+2%	+1%	-2%	+7%	+6%	+1%
Hansestadt Hamburg	+4%	+1%	+1%	-2%	+8%	+1%	+2%

Quelle: Statistikamt Nord

Abbildung 20: Veränderung der Altersstruktur 2008 bis 2012²⁶

Von den Senioren zwischen 65 und 80 Jahren abgesehen, verlief die Entwicklung in den anderen Altersgruppen in etwa vergleichbar der gesamtstädtischen Entwicklung. Die Zahl der Senioren stieg 4 %-Punkte stärker als in Hamburg insgesamt (siehe Abbildung 20). Die deutlichsten Zuwächse weisen die durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteile auf.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Daten und Entwicklungen (insbesondere Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur/-dichte, Bevölkerungsprognose und Altersstruktur) werden die Herausforderungen Eimsbüttels im Bereich des Wohnungsmarktes deutlich: Es werden mehr Wohnungen benötigt, um den innerbezirklich unterschiedlichen Bedarf – der dabei zwischen den Altersgruppen sowohl in Bezug auf die Menge/Größe als auch die Wohnraumform unterschiedlich definiert sein dürfte – decken zu können. Weiterhin werden sowohl Wohnungen für die alternde Bevölkerung benötigt, als auch Wohnungen, die den Bedarfen der zuziehenden Bevölkerung entsprechen. Dafür stehen allerdings nur sehr begrenzte Flächenpotenziale zur Verfügung, wobei diese zudem zwischen den Teilräumen sehr ungleich verteilt sind.

4.3 Städtebauliche Dichte

Ziel und zentrale Aufgabe der Eimsbütteler Wohnungsbauentwicklung ist die Innenentwicklung. Damit einhergehend werden Quartiere nachverdichtet, indem bspw. rückwärtig eine Bebauung entsteht, niedrige Gebäude aufgestockt, Baulücken geschlossen, Branchen bebaut oder durch intelligenten Flächentausch Nutzungen zugunsten von Wohnungsneubauvorhaben verlagert werden. Durch diese Maßnahmen werden die Grundstücke baulich stärker ausgenutzt. Die Notwendigkeit dieser baulichen Verdichtung, nämlich Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, wurde in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt.

Die Vorteile einer verdichteten Stadt begründen sich vor allem in dem urbanen, lebendigen Charakter und den kürzeren Wegen zwischen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit. Insbesondere die dicht bebauten Quartiere der inneren Stadt sind daher als Wohnstandorte sehr nachgefragt und zeichnen sich durch ein starkes und stetiges Wachstum der Miet- und Eigentumspreise aus. Damit in Zusammenhang stehen oftmals die Verdrängung der eingewohnten Bevölkerung und die Zunahme von Bodenspekulationen.

Für die innenstadtnahen Wohnstandorte im Bezirk Eimsbüttel sprechen nach Aussage des im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse durchgeführten Wohnungsmarktbarometers vor allem die Lage in der Stadt und das Image der Stadtteile. Im Bezirk Eimsbüttel wird dieses vor allem den Stadtteilen des Kerngebiets zugesprochen.

	Lage in der Stadt	Wohnungsangebot insgesamt	Wohnumfeld insgesamt	Preis-Leistungs-Verhältnis	ÖPNV Anbindung	Soziale Infrastruktur	Image	Freizeit- und Gastronomieangebot	Einzelhandelsangebot
Eidelstedt	0%	19%	11%	41%	15%	4%	0%	0%	11%
Eimsbüttel	20%	5%	10%	3%	12%	3%	18%	22%	7%
Harvestehude	21%	0%	12%	5%	7%	5%	26%	21%	5%
Hoheluft-West	18%	0%	9%	9%	18%	9%	18%	18%	3%
Lokstedt	13%	16%	22%	22%	3%	9%	13%	0%	3%
Niendorf	4%	11%	21%	25%	4%	21%	11%	0%	4%
Rotherbaum	24%	0%	13%	4%	11%	4%	18%	20%	4%
Schnelsen	0%	25%	8%	50%	0%	13%	0%	0%	4%
Stellingen	8%	17%	4%	46%	8%	17%	0%	0%	8%

Abbildung 21: Faktoren der Wohnstandortwahl²⁷

Dichte wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern einerseits als urbane Qualität geschätzt, kann andererseits aber beispielsweise im Zusammenhang mit Lärm, Verschattung, Überfüllung von Einrichtungen und Verkehrsinfrastruktur als belastend empfunden werden. Die Frage ist, ab wann die Wahrnehmung von Dichte im Lebensumfeld mehrheitlich vom Positiven ins Negative zu kippen beginnt. Kann man – und wenn ja, wie – das richtige Verhältnis zwischen Qualität und Belastung organisieren?

Für den Bezirk Eimsbüttel bedeutet Innenentwicklung, über die Realisierung von zusätzlichen Wohnungen hinaus, bestehende Qualitäten zu wahren bzw. die Chance zu nutzen durch Neubauvorhaben neue Qualitäten für Bewohnerinnen und Bewohner in den Quartieren zu schaffen. Um diesem Ziel einen Schritt näher zu kommen, ist es notwendig die bestehenden Quartiere mit Nachverdichtungspotenzial auf ihre Eignung hin zu untersuchen und einen geeigneten Dichtemaßstab zu entwickeln.

Die Stadtteile Eimsbüttel und Hoheluft-West weisen bundesweite Spitzenwerte hinsichtlich der Bevölkerungsdichte auf. Andererseits sind die Stadtteile Niendorf, Schnelsen, Eidelstedt und Stellingen im Vergleich zum Gesamtbezirk nur unterdurchschnittlich dicht bevölkert. Dichte wird von den in unterschiedlichen Stadtteilen lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern unterschiedlich wahrgenommen.

Es sind also differenzierte stadtteil- und quartiersbezogene Konzepte zur stadtverträglichen Gestaltung von Dichte erforderlich, wobei dazu nicht ausschließlich die baurechtlichen Maßstäbe des Baugesetzbuches und der Bauordnung als Parameter herangezogen werden dürfen.

Bauliche Dichte ist das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks bzw. das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche. In der BauNVO wird die bauliche Dichte über die Kennzahlen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) definiert. In der BauNVO werden insbesondere für die GFZ je nach Gebietsnutzung Höchstgrenzen vorgegeben. Es zeigt sich jedoch auch, dass eine vergleichbare bauliche Dichte je nach Standort zu unterschiedlichen Qualitäten führen kann und Dichte nicht automatisch zu Urbanität führen muss.

Für die Bewertung der baulichen Dichte ist die Einwohnerdichte eine weitere wichtige Kennzahl

(Einwohner pro m²), so kann z.B. die Einwohnerdichte bei steigender baulicher Dichte abnehmen, da sich die Wohnfläche je Einwohner erhöht. Darüber hinaus wird die bauliche Dichte von vielen verschiedenen Faktoren beeinflusst. Die Wohnbebauungsdichte und eine daraus resultierende Bevölkerungsdichte werden insbesondere subjektiv empfunden. Positiv wahrgenommen werden die mit der Dichte zusammenhängenden Attribute „lebendig“ und „urban“. Mit den negativ besetzten Begriffen „Nachverdichtung“ und „Dichte“ werden häufig die Bebauung von Grün- und Freiflächen, die Fällung von Bäumen, eine zunehmende Nutzungsintensität der verbleibenden Freiflächen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und zugedachte Wege verbunden. Diese gefühlte Dichte vor Ort wird durch viele unterschiedliche Rahmenbedingungen und Kriterien beeinflusst, wie bspw.

- Höhe der Bebauung im Verhältnis zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Freiflächen,
- Qualität, Gestaltung und Nutzbarkeit der vorhandenen Freiflächen,
- Architektonische Gestaltung und Qualität des Bauvorhabens,
- Lage und Erreichbarkeit, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- sowie Einbindung der Bautypologie in den städtischen Kontext/ ins Umfeld und Abstand zur Nachbarbebauung.

Die Vielschichtigkeit der Einflussfaktoren verdeutlicht, wie schwer es ist bauliche Dichte allgemeingültig messen zu wollen. Zur Annäherung an eine verträgliche bauliche Dichte ist die Geschossflächenzahl (GFZ) demnach nur bedingt ein geeigneter Maßstab. Hilfreicher wäre es eine „städtebauliche Quartiersdichte“ zu ermitteln, indem z.B. die bauliche Dichte in Bezug auf die Geschossflächenzahl pro Baublock für den Bezirk Eimsbüttel ermittelt wird (siehe Abbildung 22).

Durch diese Veränderung des Betrachtungsmaßstabes können geeignete und verträgliche Nachverdichtungsstrategien sowie quartiersbezogene Dichtemaßstäbe ermittelt werden. Hiervon können übergreifende Parameter abgeleitet werden, die helfen Fehlentwicklungen auf einzelnen Grundstücken zu vermeiden. Parallel müssen Informationen, die

das Dichtemaß beeinflussen, wie Einwohnerdichte, Anzahl und Größe der Grünanlagen und Freizeitanlagen sowie historisch gewachsene Strukturen etc. in die Betrachtung einfließen.

4.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Einen wichtigen Anteil am Wohnungsmarkt macht der Bereich des öffentlich/sozial geförderten Wohnens aus. Hier ist jedoch seit dem Jahr 2000 ein stadt- und bezirkswelt eindeutig und anhaltender Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen – auch Sozialwohnungen genannt – zu verzeichnen. Dieser Rückgang beträgt im Bezirk Eimsbüttel zwischen den Jahren 2000 und 2010 knapp 45%, in Gesamt-Hamburg ca. 35 %.

Eine besondere Herausforderung für den Bezirk Eimsbüttel ist und bleibt die Schaffung von günstigem Wohnraum. Der Bezirk Eimsbüttel hat sich zum Ziel gesetzt insbesondere dieses Segment zu fördern und bei allen Vorhaben anteilig zu fördern. Die im Wohnungsbauprogramm 2011/2012 aufgezeigten Entwicklungen und Bedarfe haben weiterhin Gültigkeit.

Des Weiteren gelten auch die Anforderungen aus dem Vertrag für Hamburg: „Senat und Bezirke streben an, die Zahl der neugebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern und in Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu erreichen. Es sollen insbesondere diejenigen Wohnungen gebaut werden, die dringend benötigt und nachgefragt werden – wie z.B. solche in innerstädtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung und preiswerte Wohnungen.“

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bezirk Eimsbüttel betrug im Jahr 2012 7.188²⁹. Das entspricht etwa 5 % des gesamten Wohnungsbestandes. Lediglich die Stadtteile Eidelstedt, Lokstedt und Schnelsen weisen einen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand entsprechend oder über dem gesamtstädtischen Durchschnitt auf.

Innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich der Bestand parallel zur gesamtstädtischen Entwicklung um 811 Wohnungen bzw. 10,1 % verringert. Auf gesamtstädtischer Ebene reduzierte sich der Bestand um 6,1 %. In Schnelsen hat sich der Bestand seit 2008 entgegen des bezirklichen Trends leicht erhöht.

Bis zum Jahr 2017 werden 2.919 gebundene Wohnungen aus der Bindung fallen. Gegenüber dem Jahr 2012 entspricht das einem Rückgang von 40,6 %. Die deutlichsten Rückgänge sind in Eidelstedt, Lokstedt und Schnelsen zu verzeichnen.

Dem gegenüber steht ein wahrscheinlich weiter anwachsender Bedarf an entsprechend günstigem und gefördertem Wohnungsbau. Weiterhin werden in den nächsten Jahren mehr Wohnungen aus der Bindung entlassen, als die Summe der zu genehmigenden Wohneinheiten beträgt, zu der sich Eimsbüttel im Vertrag für Hamburg verpflichtet hat.

1. Für die Anzahl der Wohnungen, die aus der Bindung laufen, steht derzeit keine Kompensation in Aussicht. Die Anzahl der Bewohner dieser Wohnungen bzw. auch der Anteil der Bevölkerung mit einem bisher unerfüllten Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung verringert sich durch den Bindungsauslauf allerdings nicht. Ein gleichwertiger quantitativer und qualitativer Ersatz ist also nicht nur notwendig, sondern müsste zudem um eine weitere Anzahl an zu schaffenden Sozialwohnungen für die unversorgten Anspruchsberechtigten aufgestockt werden.
2. Der erwartete Bevölkerungszuwachs wird eine grundsätzliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen nach sich ziehen. Dabei werden Wohnungen aller Arten und Preisspannen gesucht werden und notwendig sein, auch Sozialwohnungen.
3. Die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage sowie die Konkurrenzsituation, auch auf dem Sozialwohnungsmarkt, trifft insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in der Konsequenz der Steigerungen der Mietpreise oft mehr als die Hälfte ihrer Einkommen für Mieten aufwenden müssen. Will man eine Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppe verhindern, muss ein entsprechendes Angebot für

einkommensschwache Haushalte, sowohl im Bereich der geförderten als auch im Bereich der freien (aber bezahlbaren) Wohnungen, geschaffen werden.

4. Die zurückliegenden Mietpreissteigerungen entsprechen in Höhe und Umfang nicht der Entwicklung der Reallöhne. Insbesondere Wohnungen in Neubauprojekten, die frei und ohne Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum errichtet wurden, sind daher vielfach nicht bezahlbar für einkommensschwache Haushalte. Dadurch steigt die Quote der Wohnungsfindenden unproportional zwischen der Gruppe der frei Suchenden und der Gruppe mit Wohnberechtigungsbescheinigung zu Lasten letzterer.
5. Eimsbüttel ist ein nachgefragter Bezirk. Aufgrund der hohen Nachfrage steigen die Preise auch für durchschnittliche Wohnungen in normaler Lage. Will man eine soziale Durchmischung erhalten und Segregationsprozesse verhindern, muss das Angebot an geförderten Wohnungen bezirkswweit erhöht werden.

Für Eimsbüttel ergibt sich bei der Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau eine Vielzahl von miteinander verknüpften und zusammenhängenden Herausforderungen.

Am einfachsten lässt sich öffentlich geförderter Wohnungsbau auf städteigenen Flächen durchsetzen. Hierbei kann im Rahmen der Grundstücksvergabe Einfluss auf die zu beachtenden Punkte genommen werden und ein entsprechender Anteil öffentlich geförderter Wohnungen realisiert werden. Aus diesem Grund fordert der Bezirk Eimsbüttel bei der Vergabe von städteigenen Grundstücken regelmäßig die Auflage eines 100 % Anteils öffentlich geförderter Wohnungen. Allerdings verfügt der Bezirk Eimsbüttel so gut wie über keine Liegenschaftsflächen.

Bei den in der Mehrzahl vorhandenen privaten Flächen ist die Durchsetzbarkeit eines Anteils öffentlich geförderter Wohnungen entsprechend schwieriger. Bei Grundstücken, auf denen Planrecht geschaffen wird, versucht der Bezirk über einen städtebaulichen Vertrag 50 % Sozialwohnungen durchzusetzen. Es zeigt sich hierbei, dass die Forderung nach einem gewissen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu einem Zeitverzug bei dem Bebauungsplan führen kann. Der Zeitverzug ist ein Problem, dient allerdings der Durchsetzung des Anteils. Weiterhin wird sich dieses Problem ggf. mit der Zeit und dem Wissen um entsprechende Forderungen reduzieren.

Ein Anreiz kann hierbei die Förderungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) – vormals die Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg - darstellen, allerdings passen die von der IFB Hamburg

	2008		2012		2017
	Öffentlich geförderte Wohnungen	Anteil am Wohnungsbestand	Öffentlich geförderte Wohnungen	Anteil am Wohnungsbestand	Öffentlich geförderte Wohnungen
Eidelstedt	2.495	17%	2.167	14%	1.058
Eimsbüttel	664	2%	652	2%	562
Harvestehude	93	1%	112	1%	56
Hoheluft-West	28	<1%	28	<1%	12
Lokstedt	1.493	12%	1.248	10%	118
Niendorf	860	4%	832	4%	718
Rotherbaum	79	1%	79	1%	79
Schnelsen	1.892	15%	1.912	15%	1.550
Stellingen	395	3%	158	1%	116
Bezirk Eimsbüttel	7.999	6%	7.188	5%	4.269
Hansestadt Hamburg	102.631	12%	98.332	11%	63.293

Quelle: Statistikamt Nord

Abbildung 25: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2008, 2012 und 2017³⁰

vorgestellten Beispiele zur Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus für Eimsbüttel aufgrund der hohen Grundstückskosten in Eimsbüttel und den am Markt erzielbaren Mieten leider nicht in dem Maße wie das in anderen Bezirken der Fall ist.

Nichtsdestotrotz möchte der Bezirk bei allen Flächen versuchen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu erreichen.

Insofern sind als Richtwerte gewünscht und auch gefordert:

- 30 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei jedem Vorhaben im Geschosswohnungsbau,
- 50 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Vorhaben im Rahmen eines neuen Bebauungsplans, sowie
- 100 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei Liegenschaftsflächen.

Mit Hilfe dieser Strategie sowie erheblichem Aufwand und Überzeugungsarbeit gelingt es dem Bezirk Eimsbüttel auch in dem Segment des öffentlich geförderten Wohnraums gewisse Erfolge zu verzeichnen. In den meisten Fällen sind bei den Potenzialflächen maßgebliche Schwierigkeiten vorhanden. Die meisten Potenzialflächen in Eimsbüttel sind kleinere Potenzialflächen mit relativ wenigen Wohneinheiten, weswegen eine Mischung nur schwer umsetzbar scheint.

4.5 Besondere Wohnformen

Eine Form des Wohnens mit derzeit wachsender Bedeutung stellt die Öffentlich-rechtliche Unterbringung dar. Diese dient der Vermeidung von Obdachlosigkeit. Ziel ist es, von Wohnungslosigkeit bedrohte oder betroffene Personen (wieder) in privatrechtlichen Wohnraum oder in andere Angebote des Hilfesystems zu vermitteln.

Die unter den Oberbegriff öffentliche Unterbringung fallenden Bedarfsgruppen sind vielfältig und

hinsichtlich ihrer Wohnraumanforderungen differenziert zu betrachten. Zu nennen sind u.a. asylsuchende Menschen, Frauen nach der Entlassung aus dem Frauenhaus, in die Gesellschaft einzugliedernde Personen (z.B. Haftentlassene, aus Hilfen zur Erziehung und Hilfen für junge Volljährige Entlassene) oder Langzeitobdachlose.

Zudem führen technische Innovationen, sich stetig weiterentwickelnde Dienstleistungsmärkte sowie eine zunehmend globale Arbeitsteilung zu einem wachsenden Bedarf an gut ausgebildeten Arbeitskräften in Deutschland. Um den Fachkräftebedarf in Hamburg langfristig zu sichern, wurden im Rahmen einer Fachkräftestrategie entsprechende Handlungsansätze aufgezeigt. U.a. gilt es ausreichend attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zudem haben es Auszubildende aufgrund der großen Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch für diese Zielgruppe gilt es entsprechende Angebote bereitzustellen.

Einen maßgeblichen Anteil an der derzeitigen Situation nimmt jedoch insbesondere die steigende Zahl der asylsuchenden Menschen in Deutschland ein. In der Zeit von Januar bis August 2013 haben insgesamt 62.464 Personen in Deutschland erstmalig Asyl beantragt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es 33.284 Erstanträge; dies bedeutet einen Zuwachs um 87,7 %. Als erste Anlaufstelle für die asylsuchenden Menschen werden sogenannte Zentrale Erstaufnahmen benötigt.

Für die einzelnen Bundesländer bestehen Aufnahmequoten für Asylbewerber. Diese legen fest, welchen Anteil der Asylbewerber jedes Bundesland aufnehmen muss und werden nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“ jedes Jahr berechnet und festgesetzt. Auf Hamburg ist dieses Jahr eine Verteilungsquote von 2,55 % entfallen.

Laut Schätzung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge werden bis zum Jahresende 2013 rund 2600 neue Asylbewerber Hamburg erreicht haben. Und angesichts der Entwicklung im arabischen Raum könnten es sogar noch mehr werden.

Die steigende Zahl der Flüchtlinge und Zuwanderer stellt die Kommunen in Deutschland und auch Hamburg vor große Herausforderungen, denn viele

Unterkünfte sind restlos ausgelastet oder sogar überbelegt. Angesichts dieser Engpässe müssen kurzfristig neue Plätze geschaffen werden.

Obwohl Eimsbüttel mit einem Einkommen deutlich oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnittes einen sehr reichen Bezirk darstellt, bildet er in Bezug auf die Anzahl der Unterbringungsplätze bislang das Schlusslicht unter den Hamburger Bezirken.

Flächenakquise, Restriktionen

Die Akquise von Flächen und Gebäuden ist nicht immer problemlos. Die Ressource Boden sowie die Siedlungsfläche im Hamburger Stadtgebiet sind begrenzt, somit bestehen für viele Flächen konkurrierende Interessen und Ansprüche.

Im Bezirk Eimsbüttel möchte man den Anforderungen an die Schaffung neuen Wohnraums gerecht werden, zum anderen aber auch kostengünstige Gewerbeflächen u.a. für klein- und mittelständige Betriebe sichern und weiterentwickeln. Auf die Standortpolitik und nachhaltige Flächenvorsorge im Rahmen des Wohnungsbauprogrammes sowie des Gewerbeflächenkonzeptes wird verwiesen. Auch stehen gemäß der sieben Leitlinien der Eimsbütteler Wohnungsbaupolitik notwendige und wertvolle Freiflächen – insbesondere in den zentralen Lagen – für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Zudem gibt es Restriktionen, die ggf. gegen eine Inanspruchnahme der Flächen oder Gebäude für Einrichtungen der öffentlichen Unterbringung sprechen (z.B. Hochwasserschutz, Immissionen, planungsrechtliche Ausweisung).

Darüber hinaus ist z.T. ein erheblicher finanzieller Aufwand für die Erschließung der Flächen auf Grund fehlender Zuwegungen, schlechter Bodenbeschaffenheiten etc., für die Herrichtung der Flächen wegen bestehender Bodenbelastungen, Kampfmittel o.Ä. oder für Umbaumaßnahmen wegen bestehender Gebäudebelastungen, mangelnden Brandschutzes, fehlender Fluchtwege etc. erforderlich.

Trotz der schwierigen Ausgangslage möchte Eimsbüttel die entsprechenden Bedarfsträger, wie beispielsweise die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie

und Integration für die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie die Innenbehörde für die Zentrale Erstaufnahme, unterstützen und seinen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Rahmen aller unter den Begriff der öffentlich-rechtlichen Unterbringung fallenden Bedarfsgruppen leisten. Die Bedarfslage und die speziellen Anforderungen aller einzelnen Nutzergruppen hinsichtlich Größenordnungen, Standortanforderungen etc. können jedoch von Eimsbüttel nicht abgeschätzt werden. Dieses muss von den jeweils zuständigen Stellen erfolgen, um somit im Sinne einer Gesamtschau eine gemeinsame, vorausschauende Flächenvorsorge betreiben zu können. Bislang konnte oft nur einzelfallbezogen reagiert werden.

5 Umsetzungsstrategien im Bezirk Eimsbüttel

Innenentwicklung stellt eine vorrangig strategische Aufgabe für die Verwaltung dar. Basierend auf den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bezirk Eimsbüttel, den dort identifizierten Konflikten und Potenzialen (siehe Kapitel 3) und vor dem Hintergrund der formulierten Ziele und Herausforderungen (siehe Kapitel 1 und 4) sind die Umsetzungsstrategien zur Generierung von weiteren Wohnungsbaupotenzialen im Kerngebiet, der Urbanisierungszone und den Äußeren Stadtteilen durch eine „Projektgruppe Innenentwicklung“ erarbeitet worden.

5.1 Restriktionen

Der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zielt insbesondere auf einen ressourcenschonenden Umgang mit den begrenzten Flächen Hamburgs ab. Aber Innenentwicklung hat auch ihre Grenzen! Das Stadtbild wird zwar zu einem großen Teil durch die baulichen Elemente der jeweiligen Stadtstruktur, durch die unterschiedliche Bebauungsdichte und die Bautypologien geprägt, aber auch Platz-, Frei- und Naturräume gestalten den Stadtraum und tragen zum Wohlbefinden des Menschen bei.

Basierend auf den im Bezirk Eimsbüttel formulierten Zielen und Leitlinien sind zur Wahrung der städtebaulichen Qualitäten und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse somit in einem ersten Schritt inhaltliche und fachliche Restriktionsflächen für die Wohnungsbauentwicklung benannt und in einer Karte zusammengestellt worden.

Zu den Restriktionsflächen gehören u.a. Flächen im Landschaftsschutzgebiet, Flächen im Fluglärmbereich, Ausgleichsflächen, Parkanlagen, Spielplätze etc. Eine Bebauung dieser Flächen wird vom Bezirk aus den o.g. Gründen abgelehnt.

Allerdings bestehen unter den Restriktionsflächen gewisse Abstufungen hinsichtlich des Schutzbegriffes und eines Erhaltes des Status Quo. Jede dieser Restriktionsflächen unterliegt somit ggf. einer Einzelfallbetrachtung, auch im Zusammenhang mit übergeordneten Zielvorstellungen und mit dem jeweiligen Umfeld. Im Bedarfsfall ist eine intensive Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern und

Fachbehörden vorzunehmen bevor diese Flächen ggf. unter bestimmten Bedingungen und Auflagen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können.

5.2 Generierung von Potenzialen für den Wohnungsneubau

Die Strategie des „Wachstums nach Innen“ bedeutet eine weitere Verdichtung bereits baulich genutzter Stadtteile. Um eine geordnete Standortpolitik und nachhaltige Flächenvorsorge für die Stadtentwicklung im Bezirk Eimsbüttel zu betreiben und in den z.T. bereits hoch verdichteten Stadtteilen weitere Wohnungsbaupotenziale zu identifizieren wurden verschiedene tlw. flächendeckende systematische bzw. thematische Untersuchungen durchgeführt. Die Herangehensweisen und Untersuchungsinhalte sind im Folgenden beschrieben. Ziel ist eine bezirkliche Potenzialflächendatenbank, die alle Wohnbauflächenpotenziale im Bezirk Eimsbüttel beinhaltet³¹. In den Ortsamtsbereichen sind jedoch noch weitere Untersuchungen geplant. Die identifizierten Potenziale der bezirklichen Potenzialflächendatenbank sind somit nicht abschließend.

Strategie 1: Baulücken

Flächendeckende Untersuchung im Kerngebiet

Der Bezirk Eimsbüttel ist im Hamburger Vergleich einer der am dichtesten besiedelten Bezirke. Im Schnitt ist er mehr als doppelt so dicht bebaut wie die Gesamtstadt. Insbesondere das Kerngebiet mit den Stadtteilen Rotherbaum, Harvestehude, Hoheluft-West und Eimsbüttel sticht dabei heraus. Jedoch sind selbst in diesen Bereichen, von den meisten Bürgern oft gar nicht (mehr) wahrgenommene, Baulücken vorhanden. Darunter verstehen sich nicht nur unbebaute Grundstücke oder Grundstücksbereiche innerhalb der ansonsten z.T. einheitlich dicht bebauten Straßenzüge sondern auch mindergenutzte Grundstücke, wie z.B. provisorische Stellplatzanlagen, eingeschossige Kioske oder Supermärkte, aber auch z.B. kleinteilige Bausubstanz in ansonsten mittlerweile wesentlich höher verdichteten Bereichen.

Baulücken sind im Wesentlichen erschlossen und an die verkehrliche und soziale Infrastruktur angebunden. Zudem bergen sie selbst im hochverdichteten Kerngebiet ein erhebliches Wohnungsbau Potenzial.

Aus den v.g. Gründen und vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung wurde somit in einem ersten Schritt eine flächendeckende Kartierung der Baulücken in diesem Bereich vorgenommen. Durch Auswertung von Liegenschaftskarten und Luftbildern, einer Bestandserhebung in der Örtlichkeit sowie dem Abgleich zwischen Ist-Situation und angrenzender Bebauung sowie der planungsrechtlich zulässigen Höchstgrenzen wurde der gesamte Bestand an Baulücken im Kerngebiet erfasst.

Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Baulücken im Kerngebiet fast ausschließlich um Flächen im privaten Eigentum handelt. Selbst wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung gegeben sind, können verschiedene Gründe eine Bebauung konterkarieren. Hier gilt es in einem nächsten Schritt Aktivierungsstrategien zu entwickeln.



Abbildung 24: Strategie 1³²

Strategie 2: Nachverdichtung der 50er/60er Jahre Quartiere

Thematische Untersuchung im gesamten Bezirk

Die mit dem ehemaligen räumlichen Leitbild „Wachsen mit Weitsicht“ formulierte Zielsetzung der FHH insbesondere auch eine qualitätsvolle und nachhaltige innere Entwicklung zu erreichen, war Anlass zur weiteren Intensivierung der seit Jahren bestehenden planerischen Aktivitäten zur Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere. Insbesondere die Quartiere der 50er/60er Jahre bieten hier auf Grund ihrer Standortintegration und der oft großflächig dimensionierten Freiräume nach dem Konzept des „fließenden Raumes“ große Potenziale für eine Nachverdichtung.

Aus diesem Grund wurde 2008 mit einer flächendeckenden Erfassung der 50er/60er Jahre Quartiere im Bezirk Eimsbüttel hinsichtlich ihrer Lage, der städtebaulichen Strukturen, ihrer Einbindung, der Eigentumsverhältnisse etc. begonnen. Auf Grundlage dieser Voruntersuchung wurden 11 Quartiere ausgewählt und hinsichtlich ihrer Nachverdichtungspotenziale in vier Phasen (Bestandsanalyse, Filterung, Städtebauliches Konzept, Vertiefung) untersucht. Dabei standen gleichermaßen quantitative sowie qualitative Aspekte im Fokus.

Das im Gutachten verifizierte Nachverdichtungspotenzial wurde nunmehr unter den heutigen Gegebenheiten bewertet und in die Potenzialflächendatenbank überführt.



Abbildung 25: Strategie 2³³

Strategie 3: Umwandlung untergenutzter Gewerbeflächen

Thematische Untersuchung im gesamten Bezirk

Eine der Chancen für eine verstärkte Innenentwicklung im Bezirk ist die Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen für den Wohnungsbau. Hierzu zählen gewerbliche Flächen, die brachgefallen sind, die nicht mehr effizient genutzt werden, die auf Grund des baulichen Umfeldes nicht (mehr) für eine gewerbliche Nutzung oder aus heutiger Sicht nun auch für sensible Nutzungen geeignet erscheinen oder die für Betriebsweiterungen vorgehalten wurden, die heute nicht mehr benötigt werden. Da sich die Umnutzung gewerblicher Standorte zu Gunsten des Wohnens mit im Einzelfall besonderen Problemen wie Verfügbarkeit, erforderlichen Betriebsverlagerungen, Altlastensanierung etc. über Jahre erstrecken kann,

wurde zur Identifizierung dieser Innenentwicklungspotenziale ein Gutachten erarbeitet, welches sich mit allen planungsrechtlich gesicherten gewerblich-industriellen Standorten im Bezirk auseinandersetzt.

Im Gutachten zur „Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen für den Wohnungsbau“ (2011) wurden potenzielle Flächen herausgefiltert, die die Möglichkeiten einer Gewerbeflächenoptimierung am Standort bzw. eine Verlagerung der Flächen bieten. Hiermit hat der Bezirk Eimsbüttel bereits eine umfangreiche Untersuchung von gewerblich genutzten Flächen vollzogen, die einem Gewerbeflächenkonzept sehr nahe kommt. Demnach sind in das Wohnungsbauprogramm insbesondere die Flächen aufgenommen worden, welche das vorhandene Planrecht nur unzureichend ausnutzen und Entwicklungsperspektiven in Richtung Wohnen bieten. Gleichwohl ist mit dieser Untersuchung gewerblich genutzter Standorte ebenso ein wichtiger Schritt zur Sicherung gewerblicher Nutzungen verbunden.



Abbildung 26: Strategie 3³⁴

Um die Grundlagen für die Bewertung der einzelnen Gebiete zu ermitteln wurden zunächst 37 Gebiete im Rahmen der Bestandsaufnahme einer ersten orientierenden Betrachtung unterzogen. Nach der Durchführung vertiefender Ortsbesichtigungen und der Auswertung der rechtlichen Rahmenbedingungen wurde die städtebauliche Ausgangssituation in Form von Plänen und Steckbriefen für die einzelnen Gebiete dargelegt.

In einem zweiten Schritt wurde die Bewertung der erhobenen Grundlagen in Hinblick auf die grundsätzliche Eignung für eine Wohnnutzung, eventuelle Restriktionen und Sinnhaftigkeit eines langfristigen Erhalts der gewerblichen Nutzung am jeweiligen Standort durchgeführt.

Darauf aufbauend sind die planerischen Handlungsbedarfe und die zeitliche Perspektive untersucht und dargestellt worden. Im Ergebnis kann aus den Steckbriefen abgelesen werden, ob die Umnutzung zu einem Wohngebiet sinnvoll und grundsätzlich möglich ist oder ob bestehende Konfliktlagen nicht unter vertretbarem Aufwand gelöst werden können oder auf Grund der Vielfältigkeit der Restriktionen keine angemessene Wohnqualität erwartet werden kann.

Im letzten Schritt wurden Handlungsansätze für die für eine Umnutzung geeigneten Gewerbeflächen formuliert und die konzeptionelle Zielrichtung definiert.

Strategie 4: Umwandlung im Umfeld der BAB 7- Deckel Stellingen und Schnelsen

Thematische Untersuchung im Bereich Stellingen und Schnelsen

Mit dem Ausbau der BAB 7 und den damit einhergehenden umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und Lärmschutztunneln („Deckel“) im Bereich Stellingen und Schnelsen ergeben sich für den Bezirk Eimsbüttel einzigartige städtebauliche Chancen.

Die Trasse der BAB 7 schneidet in Stellingen wie auch in Schnelsen durch vorhandene Wohnquartiere und stellt eine kaum überwindbare Barriere dar. Durch die Überdeckung der Autobahntrasse werden nun diese Einschnitte in Teilbereichen geheilt und die Stadtstrukturen östlich und westlich der



Abbildung 27: Strategie 4³⁵

Autobahn können wieder zusammengeführt werden. Neben den direkten Auswirkungen des Lärmschutzes und der daraus resultierenden Erhöhung der Lebensqualität in unmittelbarer Nachbarschaft, stellen die „Lärmschutzdeckel“ mit ihren öffentlichen Grünflächen auch für die nähere Umgebung eine deutliche Aufwertung der Wohnlage dar.

Diese neue Qualität weist für die Stadtteil- und Siedlungsentwicklung im Bereich Stellingen und Schnelsen neue Perspektiven auf. In Folge dessen wurden in einem städtebaulichen Gutachten die Wohnquartiere im Umfeld der „Lärmschutzdeckel“ hinsichtlich ihrer Nachverdichtungspotenziale untersucht, die sich daraus ergebenden Innenentwicklungspotenziale systematisch erfasst und Ansätze für die zukünftige städtebauliche Entwicklung als auch erste Handlungsansätze erarbeitet. Daneben wurde im Sinne der angestrebten Stadtreparatur eine Gesamtbetrachtung des Untersuchungsraumes vorgenommen, um Stadtteilstrukturen integrativ zu bewerten und zu optimieren.

Das Ergebnis des Gutachtens ist, dass die Errichtung der Lärmschutzdeckelbauwerke eine große Chance und die entscheidenden Anstöße für die zukünftige Entwicklung der Stadtteile Stellingen und Schnelsen darstellen kann.

Strategie 5: Nachverdichtung im Umfeld der Magistralen

Thematische Untersuchung überwiegend in der Urbanisierungszone und den Äußeren Stadtteilen

Zwei große Magistralen verbinden das Kerngebiet des Bezirks Eimsbüttel mit dem nördlichen bzw. nordwestlichen Umland und nehmen eine wichtige Erschließungsfunktion ein. Eine Magistrale beginnt am Eimsbütteler Marktplatz mit der Kieler Straße und gabelt sich am Eidelstedter Platz in die Pinneberger Chaussee und Holsteiner Chaussee. An der Schnittstelle zum Ring 2 verläuft die zweite Magistrale, beginnend mit dem Lokstedter Steindamm Richtung Norden und wird nach dem Siemersplatz zur Kollastrasse sowie anschließend Friedrich-Ebert-Straße, Frohmenstraße und Schleswiger Damm. Neben der verkehrlichen Funktion sind sie als wichtige Stadträume und Adressen von unterschiedlichen Nutzungen zu sehen (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe).

Im Zusammenhang mit den Strategien der Umnutzung von untergenutzten Gewerbeflächen und den Nachverdichtungsmöglichkeiten im Umfeld der geplanten öffentlichen Grünflächen auf den Lärmschutzdeckeln der BAB 7, besteht Bedarf an einer Aufwertung der Stadträume entlang der Magistralen, einer besseren funktionalen und ästhetischen Gliederung sowie einer optimalen Verwertung der bisher nicht oder nur unzureichend genutzten

Flächenreserven – insbesondere im Hinblick auf eine Wohnungsnachverdichtung. Aus diesem Grund wurde 2010/2011 ein Gutachten zur Untersuchung der Nachverdichtungspotenziale in erster und zweiter Reihe entlang der Magistralen beauftragt.

Dazu wurden beide Magistralenverläufe in Bezug auf Bautypologien, Nutzungsverteilungen sowie ihre Gliederung umfassend kartiert und untersucht. Darauf aufbauend wurden eine SWOT-Analyse durchgeführt und anschließend Handlungsempfehlungen formuliert.

Das Gutachten gelangt zu dem Schluss, dass sich die Entwicklung beider Magistralen an der heute erkennbaren abschnittsweisen Struktur orientieren sollte und beide Räume in diesem Rahmen weiter zu entwickeln sind. Empfohlen wird daher eine kleinteilige Strategie, die auf die Qualitäten der jeweiligen Teilräume setzt und diese herauszuarbeiten versucht. Überwiegend kleinteilige Nachverdichtungspotenziale für Wohnen in unterschiedlichen Qualitäten finden sich in beiden Magistralräumen und sollten kurz- bis mittelfristig genutzt werden. Die verkehrlichen Rahmenbedingungen sind hierfür insgesamt als gut zu bewerten, was bei Wohnungsbauvorhaben gleichzeitig Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht. Es wird empfohlen den Straßen- und Freiraum beider Magistralen qualitativ zu verbessern.



Abbildung 28: Strategie 5³⁶

Strategie 6: Nachverdichtung im Umfeld von ÖPNV-Haltestellen

Thematische Untersuchung in der Urbanisierungszone und den Äußeren Stadtteilen

Für einen Wohnstandort sind neben Versorgungseinrichtungen die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr wichtige Standortanforderungen. Als weitere Strategie zur Erfassung von Wohnbaupotenzialen wurde daher das Umfeld von ÖPNV-Haltestellen in den äußeren Stadtteilen betrachtet. In einem Umkreis von 600 m bzw. 800 m um die Schnellbahnhaltepunkte der Linien U 2 (ab Hagen-deel Richtung Norden), der AKN 1 (ab Haltestelle Eidelstedt Richtung Norden) und der S3 (Haltestellen

Stellingen, Eidelstedt, Elbgaustraße) sowie in einem Radius von 300 m um die Knotenpunkte der Metrobuslinien 4, 5, 21 und 24 in den äußeren Stadtteilen im Bezirk Eimsbüttel wurden diese Bereiche in Bezug auf unbebaute Flächen, Baulücken, geringfügig bebaute und minder genutzte Grundstücke untersucht. Dabei wurden die erstrebten Dichtetypen 1-3 im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltestellen entsprechend des Hamburger Dichtemodells mit der derzeitigen errechneten Dichte in Wohngebieten abgeglichen. Darüber hinaus wurden Potenziale anhand von Luftbildabgleichen identifiziert. Flächen, die kurzfristig für qualitätsvollen Wohnungsbau zur Verfügung stehen, wurden anschließend in die bezirkliche Potenzialflächendatenbank überführt.



Abbildung 29: Strategie 6³⁷

Strategie 7: Weiterentwicklung der gemischten Strukturen in Eimsbüttel

Thematische Untersuchung im Kerngebiet und in der Urbanisierungszone

In den stark nachgefragten Wohnstandorten Kerngebiet und Urbanisierungszone gibt es heute noch einen gewissen Anteil an Gewerbehöfen und gewerblich genutzten Bereichen. Diese befinden sich zumeist in zentralen Lagen, ruhigen Innenhöfen und besitzen eine im Vergleich zum Umfeld eher niedrige Geschossigkeit. Somit unterliegen sie einem erheblichen Umwandlungsdruck, es folgt in den meisten Fällen die Verdrängung von den gewerblichen Nutzungen durch wohnbauliche Nutzungen.

In der verdichteten Stadt stellen Gewerbehöfe und Mischgebiete eine Bereicherung des Stadtbildes dar und sind notwendig für den Erhalt wohnortnaher Arbeitsplätze.

Ziel von Eimsbüttel ist es den unterschiedlichen Flächenansprüchen stadtstrukturell verträglich und ausgewogen gerecht zu werden.

Hierzu wurden die für Eimsbüttel prägenden gemischten Gebiete sowie Gewerbehöfe näher betrachtet. Es wurde eine Grundlage für die Entwicklung einer geordneten Standortpolitik und nachhaltigen Flächenvorsorge erstellt, die zum einen den Anforderungen an die Schaffung neuen Wohnraums gerecht wird, zum anderen aber auch geeignet ist, kostengünstige Gewerbeflächen u.a. für klein- und mittelständige Betriebe zu sichern und weiterzuentwickeln.



Abbildung 30: Strategie 7³⁸

Strategie 8: Rückwärtige Nachverdichtungspotenziale in den Äußeren Stadtteilen

Flächendeckende Untersuchung in den Äußeren Stadtteilen

Die Äußeren Stadtteile verfügen u.a. über eine Vielzahl von Ein- und Zweifamilienhausgebieten, die insbesondere in den 1950er bis 1970er Jahre entstanden sind. Die Gebäude wurden basierend auf den damaligen städtebaulichen Leitbildern auf oft großen Grundstücken errichtet und verfügen somit heute über großflächige (Zier)Gärten. Im Zuge steigender Flächenknappheit und Bodenpreise besteht vermehrt der Wunsch nach rückwärtiger Nachverdichtung bestehender Siedlungen. Zudem werden vorhandene gewachsene Strukturen und bestehende Infrastruktureinrichtungen als Vorteile älterer Siedlungen von Bauwilligen oft geschätzt. Darüber hinaus bieten rückwärtige Baumöglichkeiten für

Familienangehörige die Chancen familiennah und ggf. kostengünstig(er) Bauland zu finden.

Die bestehenden Wohnsiedlungen in den Äußeren Stadtteilen wurden deshalb flächendeckend hinsichtlich ihrer Eignung auf rückwärtige Nachverdichtung untersucht. Hinsichtlich der späteren Umsetzung der Planungsziele ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Häuser in den identifizierten und in die Potenzialflächendatenbank überführten Quartieren überwiegend im Besitz von Einzeleigentümern befinden, so dass in mögliche städtebauliche Konzepte und Strategien eine Vielzahl von Akteuren einzubinden ist.



Abbildung 31: Strategie 8³⁹

Strategie 9: Intelligente Flächenrochade

Thematische Untersuchung im Bezirk

Neben der Nachverdichtung in überwiegend bebauten Gebieten stellen intelligente Nutzungsverlagerungen eine besondere Möglichkeit dar, um Wohnbauflächen zu generieren. Bei dieser Strategie werden die Nutzungen stadträumlich intelligent sortiert.

Grundsätzlich gilt, dass nicht jede Nutzung an jedem Standort möglich oder auch sinnvoll ist. Störanfällige Nutzungen wie Wohnen haben bestimmte Anforderungen an den Standort. Auf der anderen Seite wiederum besetzen oftmals andere, resistere Nutzungen solche Standorte, die den hohen Anforderungen des Wohnens entsprechen.

Es gilt die Nutzungen so zu tauschen, dass die richtige Nutzung an der richtigen Stelle sitzt. Im Ergebnis wird jede Nutzung an einen neuen, passenden Standort geschoben.

In allen Bereichen gibt es Flächen, die derzeit durch eine nicht standortadäquate, nicht wohnbauliche Nutzung blockiert werden. Dabei kann es sich bei den zu verlagernden Nutzungen, um Kleingärten, Sportanlagen, gewerbliche Nutzungen, Parkplätze und ähnliches handeln. Durch die Verlagerung dieser Nutzung werden im zweiten oder dritten Schritt Flächen für eine hochwertige wohnbauliche Nutzung „geschaffen“.

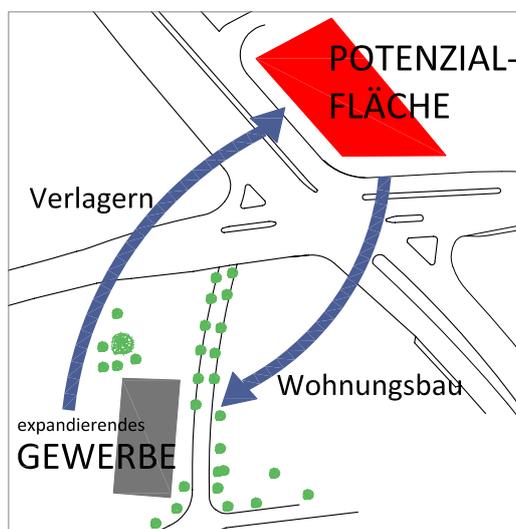


Abbildung 32: Strategie 9⁴⁰

5.3 Bezirkliche Potenzialflächendatenbank

Für ein erfolgreiches Flächenmanagement ist es wichtig die innerörtlichen Wohnungsbau Potenziale zu erfassen und zu bewerten.

Die Potenzialflächen der v.g. bereits vorhandenen Datenbanken der BSU bzw. FB sowie der Ergebnisse der sechs strategischen Untersuchungen wurden somit in einem ersten Schritt zusammengetragen und mittels eines Geographischen Informationssystems (GIS) aufbereitet. Die kartographische Darstellung gewährleistet einen Überblick über Lage und Umfang, Anzahl und Flächendimension sowie die räumliche Verteilung der bisher erhobenen Potenzialflächen im Bezirk.

In einem zweiten Schritt erfolgte die Datenerhebung zu den einzelnen Potenzialflächen. In der bezirklichen Datenbank wurden grundlegende Aussagen zur Fläche (Belegenheit, Eigentümerstruktur, Bodenrichtwert etc.), deren Herkunft (Art der Untersuchung), dem geltenden Planrecht, über die heutige Nutzung, das Umfeld sowie Restriktionen und Hemmnisse zusammengestellt. Zudem wurden erste Einschätzungen hinsichtlich der möglichen Nutzung, der potenziellen Wohneinheiten, der nächsten Handlungsschritte und zusätzliche Bemerkungen aufgenommen. Die zeitliche Perspektive hinsichtlich der Umsetzung rundet die Zusammenstellung ab.

Die bezirkliche Potenzialflächendatenbank versteht sich als Handlungsleitfaden. Einzelvorhaben und Einzelinteressen sowie kurzfristig erforderliche Entscheidungen können mit ihren Auswirkungen überprüft und in die langfristige Zielsetzung eingebunden werden. Die Verwaltung hat so – eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung vorausgesetzt – ein nachhaltiges „Handwerkszeug“.

6 Auswertung der Wohnungsbau- potenzialflächen 2013

Veränderungen bei den Wohnungsbau- potenzialflächen

In der dritten Auflage des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms werden insgesamt 118 Flächen mit einem Potenzial von über 4.000 Wohneinheiten in Form von Steckbriefen aufbereitet. Die noch nicht aktivierten Potenzialflächen aus der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2012 werden übernommen und aktualisiert. Zusätzlich werden 19 neue Potenzialflächen mittels der Strategien zur Generierung von Flächenpotenzialen ermittelt und anhand von Steckbriefen dargestellt. Für 16 Potenzialflächen aus der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2012 wurden in diesem Jahr Baugenehmigungen für insgesamt über 500 Wohneinheiten erteilt und werden somit nicht weiter als Potenzial geführt.

Von den insgesamt 118 Potenzialflächen des diesjährigen Wohnungsbauprogramms stehen 110 Flächen für eine kurz- bis mittelfristige Projektierung im Zeitraum von 2014 bis 2017 zur Verfügung. Nur acht Potenzialflächen sind erst ab 2018 ff. für eine Entwicklung in Richtung Wohnungsbau vorgesehen. Im Vergleich zum Wohnungsbauprogramm 2011/12 und der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2012 zeigt sich im Wohnungsbauprogramm 2013/14 eine Verschiebung des Potenzials in Richtung kurz- bis mittelfristige Umsetzbarkeit. Noch 2011 waren 58 % der Potenzialflächen für eine kurz- bis mittelfristige und 42 % der Potenzialflächen für eine langfristige Umsetzbarkeit vorgesehen. Dies spiegelt sich ebenfalls in der Verteilung der Anzahl der möglichen Wohneinheiten wieder (siehe Abbildung 33).

Gründe dafür sind zum einen, dass die Potenzialflächen aufgrund der Veröffentlichung und der fortschreitenden Zeit automatisch in den Fokus rücken, zum anderen werden sukzessive die Potenzialflächen mit langfristigem Umsetzungszeitraum in die Aktivierungsstrategien eingebunden, indem bspw. Bebauungspläne erstellt und somit Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen wird. Darüber hinaus sind viele der kleinteiligen Potenzialflächen aus dem Kerngebiet bereits genehmigt worden.

Auswertung der Wohnungsbau- potenzialflächen bis einschließlich 2017

Im ersten Schritt der Auswertung sollen insbesondere die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehenden Wohnungsbau-potenziale (2014-2017) des Wohnungsbauprogramms 2013/14 betrachtet werden. Die für diesen Zeitraum zur Verfügung stehenden 110 Potenzialflächen bergen ein Potenzial von 3.745 bis 5.900 Wohneinheiten (siehe Abbildung 34).

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung dieser Potenzialflächen zeigt sich, dass 34 Flächen im Kerngebiet, 26 Flächen in der Urbanisierungszone und sogar 50 Flächen in den Äußeren Stadtteilen liegen. Hier findet eine Verschiebung der Potenzialflächenhäufung in Richtung Äußere Stadtteile statt. Noch im Wohnungsbauprogramm 2011/12 lag der größte Anteil der Flächen mit 55 % im Kerngebiet, nun befindet sich der größte Anteil der Potenzialflächen mit 45 % in den Äußeren Stadtteilen (siehe Abbildung 35). Dieser Trend spiegelt sich allerdings

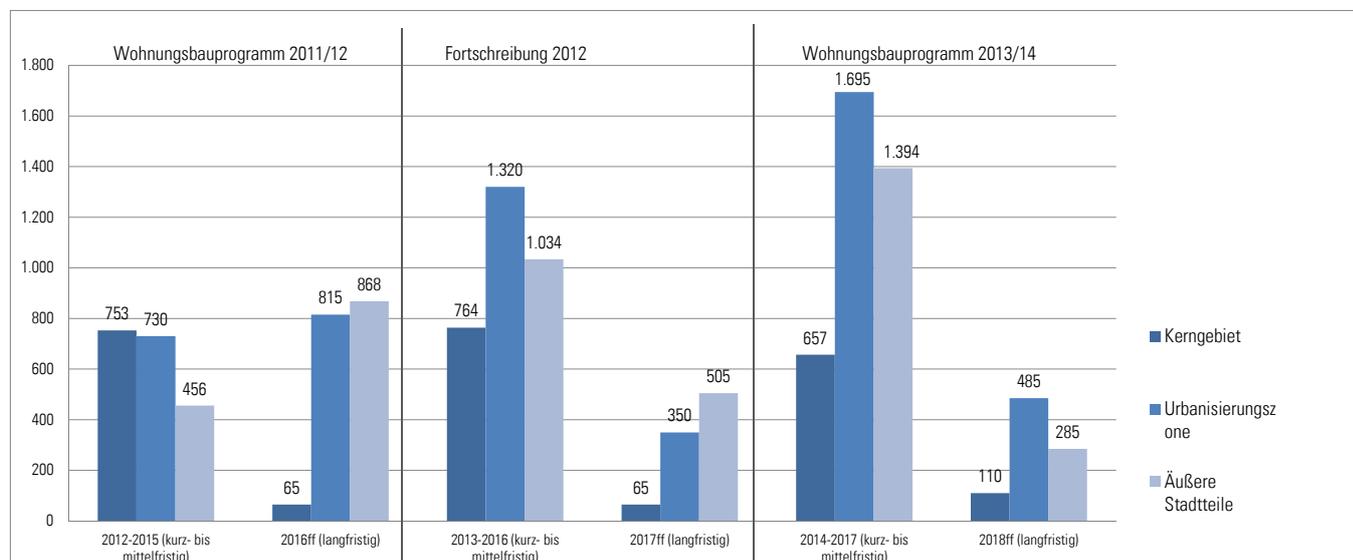


Abbildung 33: Potenziale [WE] min. der Wohnungsbauprogramme im Vergleich⁴¹

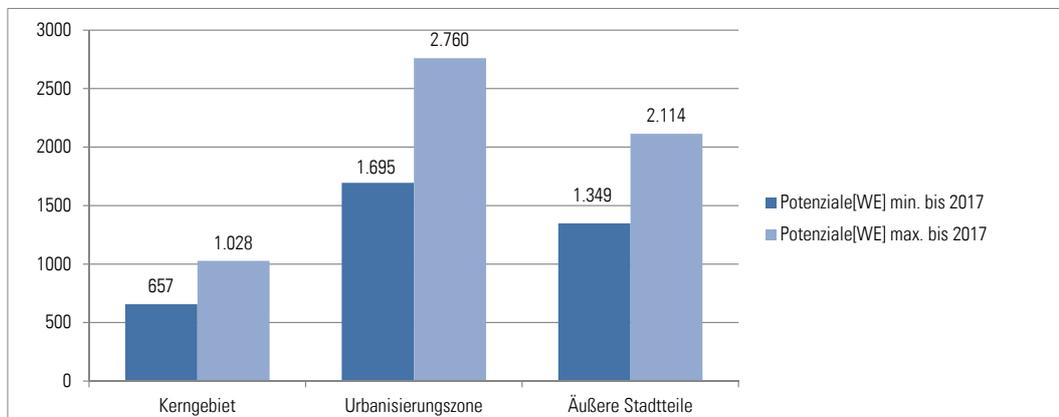


Abbildung 34: Anzahl der Wohneinheiten [min. und max.] pro bezirklichen Teilraum (2014 - 2017)⁴²

nicht in der Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten wieder. Der größte Anteil an Wohneinheiten könnte in den nächsten Jahren in der Urbanisierungszone (1.695 bis 2.760 WE) genehmigt werden. Für die Äußeren Stadtteile werden 1.329 bis 2.009 Wohneinheiten bis 2017 angenommen. Im Kerngebiet liegt das kleinste Potenzial mit 657 bis 1.028 Wohneinheiten (siehe Abbildung 36).

Werden die geschätzten Wohneinheiten für die einzelnen Jahre in den bezirklichen Teilräumen betrachtet, zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Urbanisierungszone und die Äußeren Stadtteile bergen demnach in den Jahren 2014 bis 2017 abwechselnd das größte Potenzial in Bezug auf die möglichen zu realisierenden Wohneinheiten (siehe Abbildung 36).

Um die Potenzialflächen auch projektieren und aktivieren zu können, spielt die Verfügbarkeit eine entscheidende Rolle. Ein wichtiges Kriterium ist dabei das Eigentumsverhältnis. Zwischen 2014 und 2017 könnten lediglich 735 Wohneinheiten auf Flächen im Eigentum der FHH (entspricht 20 % der geschätzten Wohneinheiten für diesen Zeitraum insgesamt) und 3.011 Wohneinheiten (80 %) auf privaten Flächen realisiert werden (siehe Abbildung 37). Der Großteil der Potenzialflächen liegt also im privaten Eigentum und bedarf einer speziellen Aktivierung.

Eine weitere Grundlage für die Genehmigung von Wohnungsbau ist das geltende Planungsrecht. Im Zeitraum 2014 bis 2017 wird die Schaffung von Planungsrecht für ca. 45 % der Wohneinheiten (1.735 bis 2.565 Wohnungen) auf 21 Potenzialflächen angestrebt.

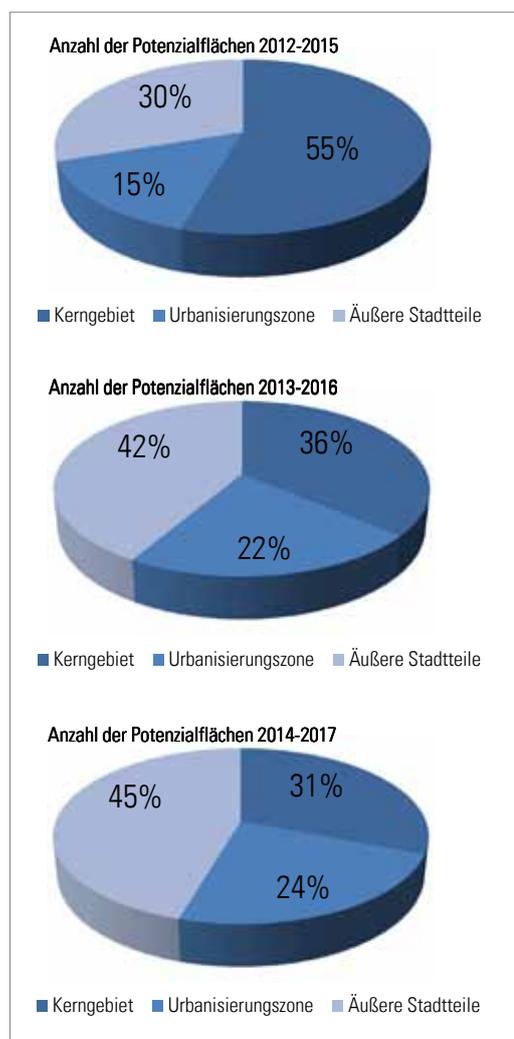


Abbildung 35: Prozentuale Verteilung der Anzahl der Potenzialflächen pro bezirklichem Teilraum in den verschiedenen Wohnungsbauprogrammen⁴³

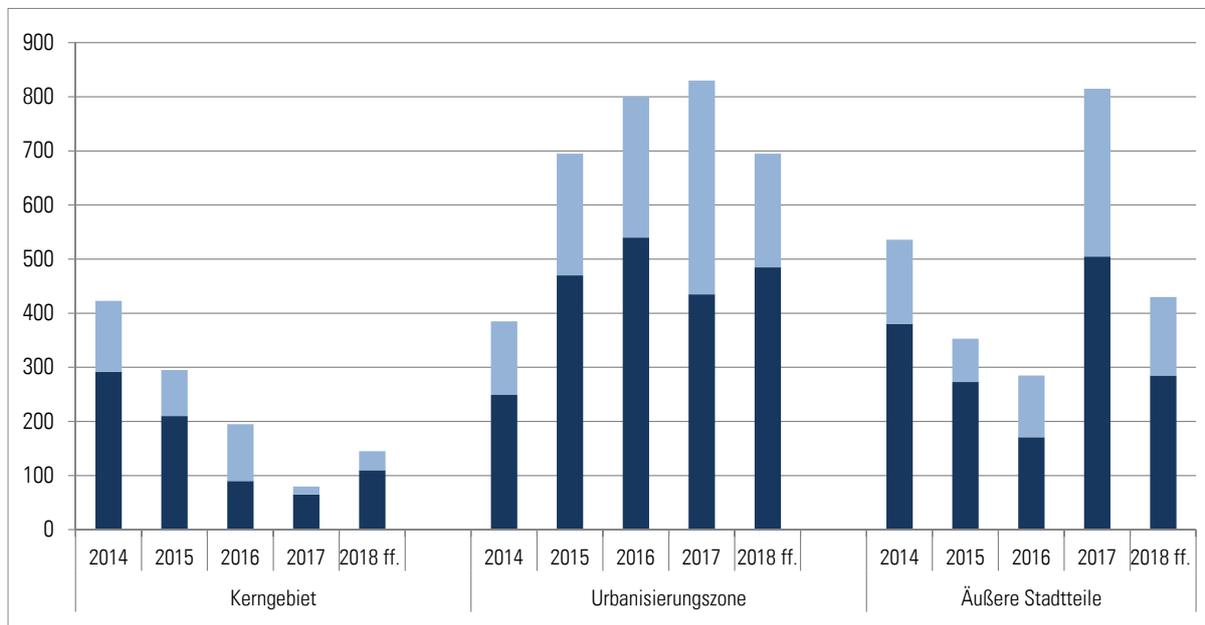


Abbildung 36: Anzahl der Wohneinheiten pro bezirklichen Teilraum pro Jahr (2014 - 2017)⁴⁴

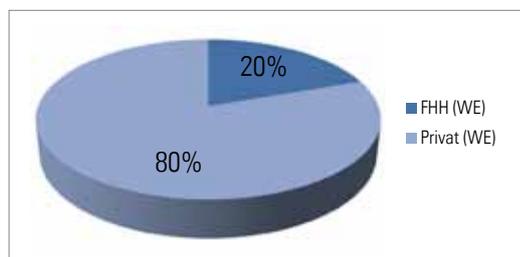


Abbildung 37: Anteil der Wohneinheiten [min.] auf Flächen im Eigentum der FHH und von Privaten in Eimsbüttel bis 2017⁴⁵

Ausblick – das zusätzliche Potenzial ab 2018 ff.

Für 2018 und die fortfolgenden Jahre werden bereits in diesem Wohnungsbauprogramm Potenzialflächen aufgezeigt, um eine möglichst frühzeitige Aktivierung beginnen zu können. In diesem Zeitraum könnte ein Potenzial von weiteren 880 bis 1.270 Wohneinheiten aktiviert werden. Allerdings wird für 87 % dieser Wohneinheiten eine Änderung des bestehenden Planrechts bzw. Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig werden. Weiterhin ist beachtlich, dass 51 % dieser Wohneinheiten auf Flächen im

Eigentum der FHH realisiert werden können, bspw. auf der Verwertungsfläche am Spannskamp für den Autobahndeckel sowie am Sportplatzring.

Das größte Potenzial ab 2018 ff. liegt damit in der Urbanisierungszone (siehe Abbildung 36). Dort werden 485 bis 695 Wohnungen entstehen können. Dies entspricht einem Anteil von ca. 55 % der insgesamt zu genehmigenden Wohnungen in diesem Zeitraum.

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der in 2013 erteilten Genehmigungen nach Anzahl und Wohneinheiten	12
Abbildung 2: Verteilung der in 2011-2013 im Bezirk verteilten Baugenehmigungen auf die bezirklichen Teilräume [in %]	13
Abbildung 3: Übersicht über die 2013 erteilten Genehmigungen auf Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2012	14
Abbildung 4: Bezirkliche Teilräume: Kerngebiet, Urbanisierungszone, äußere Stadtteile	16
Abbildung 5: Gliederung des Bezirkes Eimsbüttel	19
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2012 (Index)	20
Abbildung 7: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012	21
Abbildung 8: Außenwanderungen 2008 bis 2012	22
Abbildung 9: Binnenwanderungen 2008 bis 2012	22
Abbildung 10: Veränderung der Haushaltsstruktur im Bezirk Eimsbüttel 2009 bis 2012	23
Abbildung 11: Entwicklung der Bodenrichtwerte	24
Abbildung 12: Mietniveau 2012	25
Abbildung 13: Einkommen je Steuerpflichtigem 2007 und Entwicklung seit 2004	26
Abbildung 14: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2008 bis 2017 im Bezirk Eimsbüttel	26
Abbildung 15: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Bezirken	27
Abbildung 16: Bevölkerungsprognose für den Bezirk Eimsbüttel	41
Abbildung 17: Prognose der Entwicklung von drei Altersgruppen bis zum Jahr 2020	42
Abbildung 18: Anzahl der „65-jährigen und Ältere“ in den Teilräumen 1987-2011	42
Abbildung 19: Anteil der Haushalte mit Kindern 2012 und Entwicklung 2009 bis 2012	43

Abbildung 20: Veränderung der Altersstruktur 2008 bis 2012	43
Abbildung 21: Faktoren der Wohnstandortwahl	44
Abbildung 22: GFZ pro Baublock	46
Abbildung 25: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2008, 2012 und 2017	48
Abbildung 24: Strategie 1	52
Abbildung 25: Strategie 2	53
Abbildung 26: Strategie 3	54
Abbildung 27: Strategie 4	55
Abbildung 28: Strategie 5	56
Abbildung 29: Strategie 6	57
Abbildung 30: Strategie 7	58
Abbildung 31: Strategie 8	59
Abbildung 32: Strategie 9	60
Abbildung 33: Potenziale [WE] min. der Wohnungsbauprogramme im Vergleich	61
Abbildung 34: Anzahl der Wohneinheiten [min. und max.] pro bezirklichen Teilraum (2014 - 2017)	62
Abbildung 35: Prozentuale Verteilung der Anzahl der Potenzialflächen pro bezirklichem Teilraum in den verschiedenen Wohnungsbauprogrammen	62
Abbildung 37: Anteil der Wohneinheiten [min.] auf Flächen im Eigentum der FHH und von Privaten in Eimsbüttel bis 2017	63
Abbildung 36: Anzahl der Wohneinheiten pro bezirklichen Teilraum pro Jahr (2014 - 2017)	63
Abbildung 37: Anteil der Wohneinheiten [min.] auf Flächen im Eigentum der FHH und von Privaten in Eimsbüttel bis 2017 ⁴⁵	63

8 Endnotenverzeichnis

1. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
2. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
3. Quelle: Eigene Darstellung
4. Quelle: Eigene Darstellung
5. Quelle: GEWOS-Darstellung
6. Quelle: Melderegister 31.12.2012; Die Ergebnisse des Zensus 2011 wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt.
7. Quelle: GEWOS-Darstellung
8. Quelle: GEWOS-Darstellung
9. Quelle: GEWOS-Darstellung
10. Quelle: GEWOS-Darstellung
11. Quelle: Immobilienscout 24
12. Lister, Michael; Biegler, Peter (2013) - Studie zum Hamburg Mietwohnungsmarkt; im Auftrag der wohnungs-wirtschaftlichen Verbände (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband, IVD-Nord und VNW) unter dem Dach „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“
13. Quelle: GEWOS-Darstellung
14. Quelle: GEWOS-Darstellung
15. Quelle: GEWOS-Darstellung
16. Quelle: GEWOS-Darstellung
17. Quelle: GEWOS-Darstellung
18. Quelle: GEWOS-Darstellung
19. Quelle: Statistikamt Nord, Kleinräumige Bevölkerungsschätzung 2009 vom 16.12.2009.
20. Eigene Berechnung. Quelle der Datengrundlage: Statistikamt Nord, Kleinräumige Bevölkerungsschätzung 2009 vom 16.12.2009.
21. Statistikamt Nord, Kleinräumige Bevölkerungsschätzung 2009 vom 16.12.2009
22. Auch wenn die kleinräumige Bevölkerungsschätzung des Statistikamtes zum Teil besonderen Variablen unterliegt, die dessen Prognosen beeinflussen (z.B. den Annahmen zu den Neubauprojekten oder dem gewählten Vorausschätzungsmodell), lassen sich grundsätzliche Tendenzen ableiten und erkennen. Diese werden zudem auch durch andere Prognosen, z.B. die zitierte Haspa-Studie, vorausgesagt.
23. Eigene Berechnung. Quelle der Datengrundlage: Statistikamt Nord, Kleinräumige Bevölkerungsschätzung 2009 vom 16.12.2009. Als Bezugsgröße für die Ausgangsbevölkerung wurde vom Statistikamt der Bevölkerungsstand nach dem Melderegister mit Stand 30.04.2009 verwendet. Abweichungen zwischen den Werten für den Bezirk Eimsbüttel und den aus den Teilräumen gebildeten Durchschnittswerten ergeben sich aufgrund von Rundungen in verschiedenen Rechenzwischenschritten.
24. Quelle der Datengrundlage: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile der verschiedenen Jahre.
25. Quelle: Statistikamt Nord in GEWOS: Wohnungsmarktanalyse zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2014
26. Quelle: Statistikamt Nord in GEWOS: Wohnungsmarktanalyse zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2014

27. Quelle: Wohnungsmarktbarometer in GEWOS: Wohnungsmarktanalyse zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2014
28. Quelle: Eigene Darstellung
29. Vgl.: Statistikamt Nord in GEWOS: Wohnungsmarktanalyse zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2014
30. Quelle: Statistikamt Nord in GEWOS: Wohnungsmarktanalyse zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2014
31. Hinweis: Die im Wohnungsbauprogramm 2011 enthaltenen Wohnungsbaupotenzialflächen stellen einen Auszug aus der Potenzialflächendatenbank dar. Auf Kapitel 4.3 wird verwiesen.
32. Quelle: Eigene Aufnahme
33. Quelle: Gutachten zur Nachverdichtung der 50er + 60er Jahre Quartiere in Hamburg Eimsbüttel, petersen pörksen partner, architekten + stadtplaner, Hamburg und Lübeck (2009)
34. Quelle: Gutachten Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen für den Wohnungsbau, Evers + Küssner, Hamburg
35. Quelle: Guten Nachverdichtungspotenziale im Umfeld der BAB A7 Deckel Schnelsen und Stellingen, Jo Claussen-Seggelke Stadtplaner SRL
36. Quelle: Gutachten als städtebauliche Untersuchung der Magistralen des Bezirks Eimsbüttel im Kontext der Deckelflächen und der angrenzenden Gewerbegebiete, Büro Luchterhandt, Hamburg (2011)
37. Quelle: Eigene Darstellung
38. Quelle: Gutachten zur Weiterentwicklung der gemischten Strukturen in Eimsbüttel, Evers + Küssner, Stadtplaner Hamburg (2012)
39. Quelle: Eigene Darstellung
40. Quelle: Eigene Darstellung
41. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
42. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
43. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
44. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung
45. Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

9 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung	Ggf.	Gegebenenfalls
AGV	Allgemeines Grundvermögen	GIS	Geographisches Informationssystem
BAB	Bundesautobahn	GFZ	Geschossflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GRZ	Grundflächenzahl
BGF	Bruttogeschossfläche	GWB	Geschosswohnungsbau
B-Plan	Bebauungsplan	HBauO	Hamburger Bauordnung
bspw.	beispielsweise	i.W.	im Weiteren
BSU	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	k.A.	keine Angabe
bzw.	beziehungsweise	KG	Kerngebiet
ca.	zirka	LaPro	Landschaftsprogramm
DG	Dachgeschoss	LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
DH	Doppelhaus	max.	maximal
DKS	Dringlichkeitsschein	MFH	Mehrfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus	MI	Mischgebiet
EG	Erdgeschoss	MK	Kerngebiet (Baugebiet)
eLVIS	elektronisches Liegenschafts-Verwaltungs-Informationssystem	min.	minimal
entl.	entlang	Mio.	Million(en)
etc.	et cetera	o.ä.	oder ähnliches
EW	Einwohner	OG	Obergeschoss
FB	Finanzbehörde	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ff.	fortfolgende	ÖrU	Öffentlich-rechtliche Unterbringung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg	PAUL	Potenzialflächenauskunft der Landesplanung der FHH
Flst(k).	Flurstück	qm / m ²	Quadratmeter
FNP	Flächennutzungsplan	Reg.-Nr.	Registriernummer
GE	Gewerbegebiet	rd.	rund

SL	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
s.o.	siehe oben
TG	Tiefgarage
tlw.	teilweise
Txt.	Text
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
v.g.	vorher genannte(n)
vgl.	vergleiche
W	Wohnbauflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheit
ZEA	Zentrale Erstaufnahme
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
zz.	zurzeit



Foto: Asmus Henkel

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Redaktion

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Projektgruppe Innenentwicklung
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg
stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de

Layout + Titelbild

Projektgruppe Innenentwicklung

**Das Wohnungsbauprogramm, die Potenzialflächen sowie
aktuelle Informationen sind auch als Download verfügbar:**

<http://www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel>

