



Wohnungsbauprogramm 2012

Bezirk Harburg

Grußwort

**Liebe Leserinnen und Leser,
Liebe Bürgerinnen und Bürger,**

auch in Harburg wollen wir einen Beitrag dafür leisten, dass sich alle das Leben hier leisten können. Wohnen und Stadtentwicklung gehören deshalb ins Zentrum der Politik. Überall in Hamburg sind in den letzten Jahren strukturell zu wenig Wohnungen gebaut worden.

Im Vertrag für Hamburg haben sich der Senat und die sieben Bezirke Hamburgs deshalb dazu verpflichtet, die Voraussetzungen für den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen pro Jahr in der Freien und Hansestadt zu schaffen.



Der Bezirk Harburg wird zu diesem Ziel einen Anteil von 700 Wohnungen pro Jahr beitragen; wovon voraussichtlich ein Drittel öffentlich gefördert sein werden.

Das Ihnen vorliegende Wohnungsbauprogramm für den Bezirk Harburg 2012 zeigt Potentiale von Flächen und Grundstücken auf, die sich für den Wohnungsbau eignen.

Der Bezirk Harburg ist ein attraktiver Wohnstandort. Hier ist Wohnen in innerstädtischer Lage und in der Nähe der Natur – ob nahe dem Wald oder am Wasser – möglich.

Für Harburg und seine Bewohnerinnen und Bewohner ist es wichtig, dass alle Beteiligten, Bürgerinnen und Bürger oder Unternehmen und Institutionen, neuen Wohnungsbau unterstützen oder selbst entwickeln z. B. durch familien- und umweltfreundliche Wohnprojekte. Der Wohnungsbau wird in den nächsten Jahren ein entscheidender Baustein für die Zukunft unserer Stadt sein. Ihre Mitwirkung ist gefordert, um Harburgs ganzes Wohnungsbaupotenzial erschließen zu können und die Nachhaltigkeit sicher zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Völsch'. The signature is fluid and cursive.

Thomas Völsch
Bezirksamtsleiter

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1
Abbildungsverzeichnis	3
1. Anlass und Zielsetzung	4
2. Sozioökonomischer Rahmen des Harburger Wohnungsmarktes	6
2.1 Einwohnerentwicklung	6
2.2 Wanderungsdynamik	7
2.3 Bezirkliche Teilräume	9
2.3 Profile der bezirklichen Teilräume	4
3. Entwicklung des Wohnungsmarktes im Bezirk Harburg	15
3.1. Bautätigkeit	15
3.2 Transaktionen	18
3.3 Preisniveaus	19
4. Analyse des Harburger Wohnungsmarktes – Potenziale, Qualitäten, Nachfrage	25
4.2 Verfügbare Wohnbaupotenziale	26
4.3 Qualitäten von Neubauprojekten in den Teilräumen	26
4.4 Wohnungsmarktakeure	28
4.5 Einschätzung des Wohnstandortes Harburg	28
4.6 Charakteristika der bezirklichen Teilräume	29
4.7 Investitionshemmnisse	31
5. Strategien zur Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Harburg	32
5.1 Generelle Strategie	32
5.2 Strategie für den Teilraum 1 (Harburg)	33
5.3 Strategie für den Teilraum 2 (Harburg West und Süd)	33
5.4 Strategie für den Teilraum 3 (Süderelbe)	34
6. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf	36
7. Ausblick und weiteres Vorgehen	73
Anhang	74
Tabellarische Übersicht Flächenpotenziale	75
Luftbild Flächenpotenziale	76

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen im Vergleich, 1990–2010 . . .	7
Abb. 2: Wanderungssaldo im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 1990–2010	8
Abb. 3: Wanderungsdynamik des Bezirks Harburg nach Herkunfts- und Zielregionen, 2008–2010 . . .	8
Abb. 4: Wanderungsdynamik des Bezirks Harburg nach Altersgruppen, 2008–2010	9
Abb. 5: Wanderungsdynamik Teilraum Harburg nach Herkunfts- und Zielregionen, 2008–2010	10
Abb. 6: Wanderungsdynamik Teilraum Harburg nach Altersgruppen, 2008–2010	10
Abb. 7: Wanderungsdynamik Teilraum Harburg West und Süd nach Herkunfts- und Zielregionen, 2008–2010	11
Abb. 8: Wanderungsdynamik Teilraum Harburg West und Süd nach Altersgruppen, 2008–2010	12
Abb. 9: Wanderungsdynamik Teilraum Süderelbe nach Herkunfts- und Zielregionen, 2008–2010	3
Abb. 10: Wanderungsdynamik Teilraum Süderelbe nach Altersgruppen, 2008–2010	13
Abb. 11: Entwicklung der Bautätigkeit im Bezirk Harburg, 2000–2010	16
Abb. 12: Fertiggestellte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Haustyp Bezirk Harburg, 2000–2010	17
Abb. 13: Fertiggestellte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Haustyp im Bezirk Harburg, 2007–2010	18
Abb. 14: Preisniveau von Mietwohnungen (Neubau, Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2006–2011	20
Abb. 15: Preisverteilung von Mietwohnungen (nur Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2008	21
Abb. 16: Preisverteilung von Mietwohnungen (nur Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2010	21
Abb. 17: Preisniveau von Eigentumswohnungen (Neubau, Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2006–2011	22
Abb. 18: Preisniveau von Einfamilienhäusern (Neubau, Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2006–2011	23
Abb. 19: Preisniveau von Einfamilienhäusern zur Miete (Neubau, Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2006–2011	24
Abb. 20: Trendfortschreibung der Wohnungsnachfrage auf Basis bisheriger Marktanteile des Bezirks Harburg und der Teilräume 1–3 an künftiger Neubaunachfrage	25
Abb. 21: Vergleich von zukünftiger zusätzlicher Wohnungsnachfrage und dem kurzfristig verfügbaren Wohnbaupotenzial im Bezirk Harburg	26

1. Anlass und Zielsetzung

Mit dem Vertrag für Hamburg haben sich der Senat und die sieben Hamburger Bezirke im Juli 2011 zu einer deutlichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg und zur Steigerung der Zahl der neu gebauten Wohnungen auf 6.000 pro Jahr verpflichtet. Die Wohnungsversorgung von Haushalten mit mittlerem und geringem Einkommen soll in diesem Zusammenhang durch neue Projekte im Mietwohnungsbau erreicht werden. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau soll ein Drittel aller Geschosswohnungsbauten erstellt werden.

Im Bezirk Harburg wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 500 Wohnungen fertig gestellt, das Potenzial an Wohnbauflächen ist deutlich höher. Der nun vereinbarte Harburger Beitrag zur Verstärkung des Wohnungsbaus besteht darin, über mehrere Jahre im Jahresdurchschnitt die Zahl von 700 Baugenehmigungen zu erreichen.

Um eine möglichst nachfragegerechte Ausgestaltung des Angebots an Wohnungsbauflächen und die Anpassung und Entwicklung entsprechenden Planrechts vornehmen zu können, wurde das Wohnungsmarktgutachten „Harburger Wohnungsmarkt bedarfsgerecht entwickeln“ 2011 beauftragt. Die Ergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung und des Harburger Wohnungsmarktes und seiner Teilbereiche sowie nachfrage-, zielgruppenorientierte und gebietsbezogene Strategien zur Wohnungsbauentwicklung liegen dem Wohnungsbauprogramm Harburg 2012 zu Grunde.

Die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung liegt bei den Bezirken. Neben der Schaffung von verbindlichem Planrecht und der Durchführung von zügigen, transparenten und verlässlichen Genehmigungsverfahren obliegt der Bezirkspolitik und Bezirksverwaltung auch die Abstimmung und Diskussion von Wohnbauvorhaben mit den Bürgerinnen und Bürgern. Im Bezirk Harburg wurde im September 2011 eine Wohnungsbaukonferenz unter dem Motto „Bauen – Wohnen – Qualität“ durchgeführt.



Im Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, Investoren und Projektentwicklern sowie Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbauträgern wurden aktuelle Grundlagen für eine qualitative Umsetzung der wohnungspolitischen Aufgaben geschaffen. In den ergebnisorientierten Diskussionen zum Wohnungsangebot und zur Wohnungsnachfrage in den verschiedenen Harburger Stadtteilen wurden gebietsbezogenen Erkenntnisse aus dem Wohnungsmarktgutachten Harburg 2011 konkretisiert, die in den kommenden Jahren in die bezirkliche Wohnungsbauprogrammatik einfließen sollen.

Das nun vorliegende Wohnungsbauprogramm Harburg 2012 enthält die mit dem Vertrag für Hamburg zugesicherten Aussagen zu

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

und konkretisiert nachfragegerecht die gesamtstädtischen Ziele hinsichtlich

- Mietwohnungsbau und Eigentum,
- Geschosswohnungsbau und Einfamilien- und Reihenhäusern,
- gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau sowie
- die im Bezug auf das Erreichen der angestrebten Vorweggenehmigungsreife erforderlichen Bebauungspläne für die Jahre 2012–2016.



Damit bietet es neben den programmatischen Aussagen einen guten Ausgangspunkt für Gespräche über Investitionen in konkrete Wohnungsbauprojekte und für kommunal-politische Entscheidungen. Die im Wohnungsbauprogramm Harburg 2012 dargestellten Wohnungsbauprojekte und Wohnungsbaupotenzialflächen bilden Daten und Fakten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im November 2011 ab. Sie sind Gegenstand einer fortlaufenden Entwicklung und abhängig von den Entscheidungen der verschiedenen Beteiligten. Eine jährliche Fortschreibung der bezirklichen Wohnungsbauprogramme ist geplant.

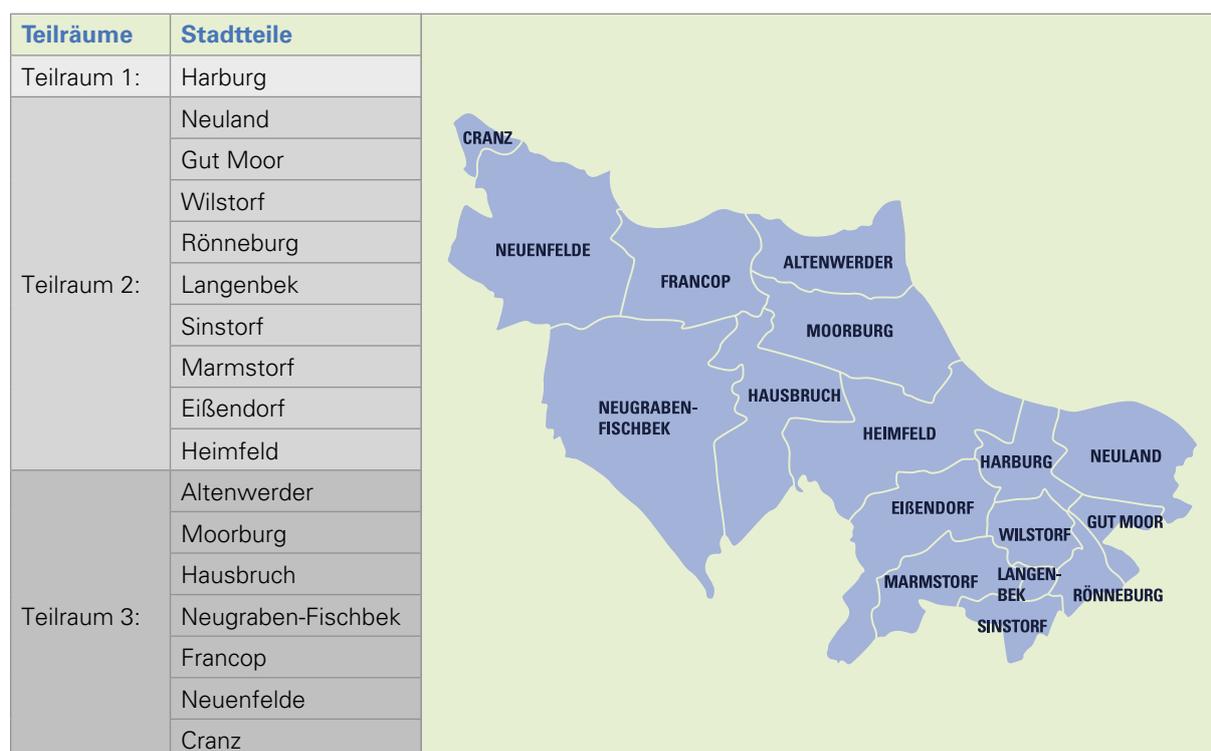
2. Sozioökonomischer Rahmen des Harburger Wohnungsmarktes

Im Rahmen des Gutachtens „Harburger Wohnungsmarkt bedarfsgerecht entwickeln“ wurden die in den folgenden Kapiteln dargestellten Daten und Trends erhoben.¹

2.1 Einwohnerentwicklung

In den letzten zwanzig Jahren ist die Einwohnerzahl im Bezirk Harburg um rd. 6 % gestiegen. Damit ist der Bezirk Harburg seit 1990 doppelt so stark gewachsen wie Hamburg insgesamt. Allerdings fand dieses überdurchschnittliche Wachstum des Bezirks in den neunziger Jahren statt. Seitdem verlaufen die Wachstumsdynamik von Hamburg und dem Bezirk Harburg identisch. Ende 2010 lebten im Bezirk Harburg rd. 152.000 Personen.²

Am stärksten in diesem Zeitraum sind die Teilräume 1 (Stadtteil Harburg mit 21.500 Einwohnern) und 2 (Harburg West und Süd mit rd. 80.000 Einwohnern) gewachsen: um jeweils rd. 7,5 %. Der Teilraum 3 (Süderelbe mit rd. 50.000 Einwohnern) zeigt eine deutlich geringere Wachstumsdynamik, liegt mit einem Plus von rd. 3 % aber immerhin noch auf gesamtstädtischem Niveau.



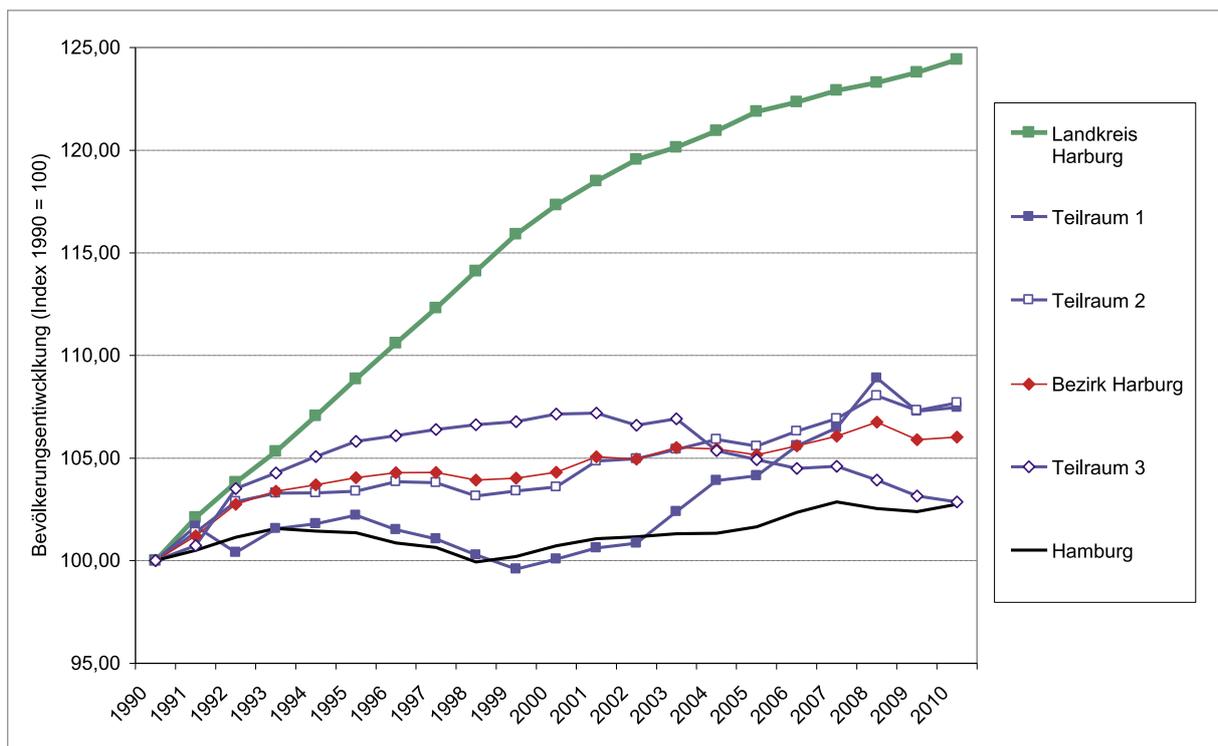
In dem hier betrachteten zwanzigjährigen Zeitraum hat sich die Dynamik jedoch in unterschiedlicher Intensität dargestellt: der Teilraum 1 ist insbesondere seit Anfang der 2000er Jahre gewachsen, während der Teilraum 2 einen über den gesamten Zeitraum kontinuierlichen Zuwachs hatte. Der Teilraum 3 kann sein immerhin auf gesamtstädtischer Ebene liegendes Wachstumsniveau auf die erste Hälfte der 1990er Jahre zurückführen, d. h. seit 1995 ist die Einwohnerzahl im Teilraum nur noch geringfügig gewachsen und seit 2003 schrumpft die Bevölkerungszahl sogar.

¹ Gutachter: empirica, Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH 2011

² Der Bezirk Harburg wird hier durchgängig ohne den im Jahr 2008 ausgegliederten Stadtteil Wilhelmsburg betrachtet.

Vor dem Hintergrund, dass der Wohnstandort Bezirk Harburg immer auch in Konkurrenz zum angrenzenden niedersächsischen Landkreis Harburg stand, ist ein Blick auf das außerordentliche Bevölkerungswachstum des Landkreises Harburg mit rd. 25 % sehr interessant (Abb.1).

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen im Vergleich, 1990–2010



Quelle: Darstellung empirica nach Statistikamt Nord

2.2 Wanderungsdynamik

Bezirk Harburg

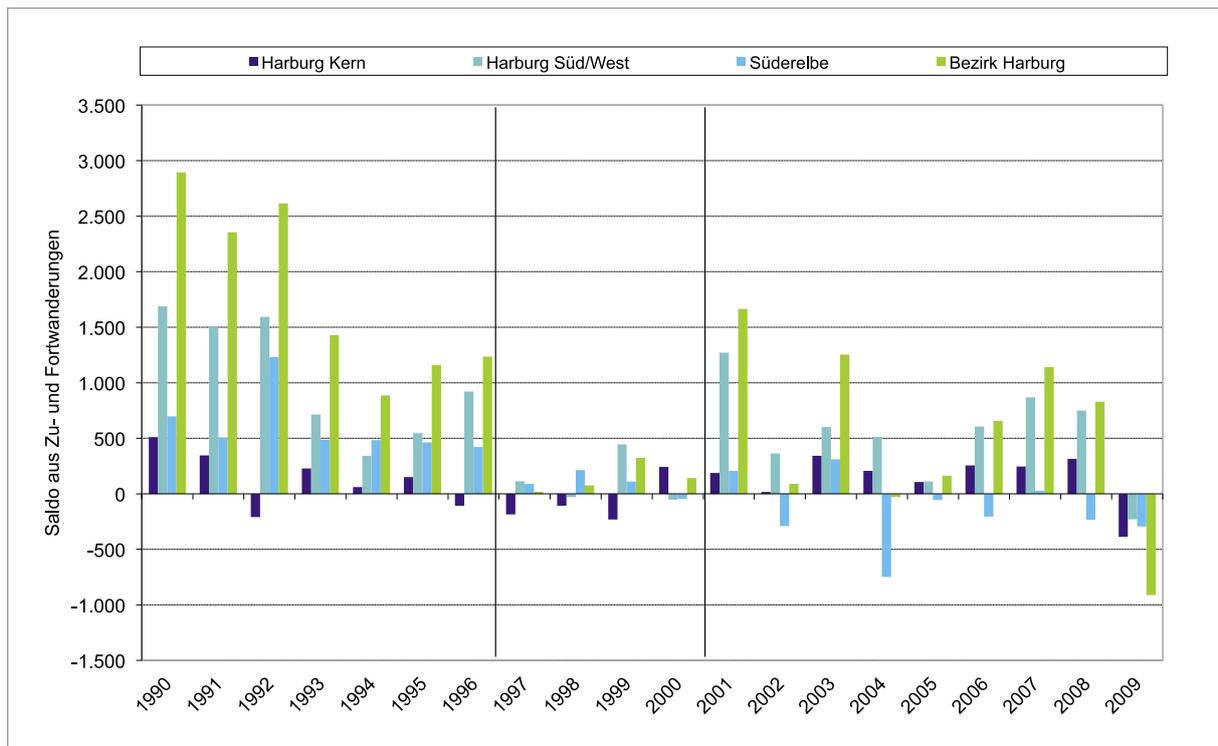
Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen steht in engem Zusammenhang mit dem Wanderungsgeschehen, d. h. der kräftige Einwohnerzuwachs in der ersten Hälfte der 1990er Jahre im Bezirk ist auf erhebliche Wanderungsüberschüsse (die in den Jahren 1990–1992 bei jahresdurchschnittlich 2.500 Personen lagen) zurückzuführen, die ab 1993 sehr deutlich zurück gegangen sind und zu einer nur leicht steigenden Einwohnerzahl geführt haben (Abb. 2).

In den letzten fünf Jahren lag der Wanderungsüberschuss im Bezirk Harburg bei jahresdurchschnittlich rd. 500 Personen.

Ein Blick auf die Wanderungen der Jahre 2008–2010 (Abb. 3 und Abb. 4) zeigt, für welche Zielgruppe der Bezirk Harburg als Wohnstandort attraktiv ist: Während Harburg im Saldo mehr Personen aus dem übrigen Hamburg und dem übrigen Deutschland anzieht als verliert, gehen dem Bezirk im Ergebnis Einwohner an das benachbarte Umland (Schleswig-Holstein und Niedersachsen) verloren.

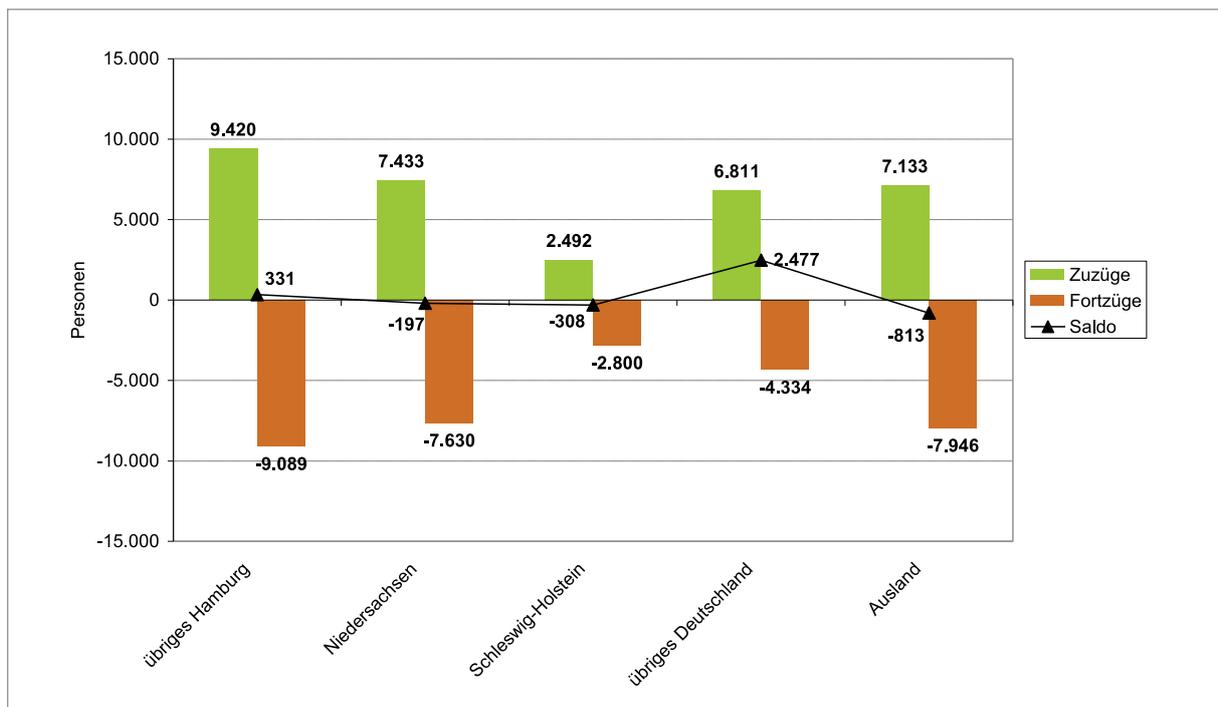
In Bezug auf die Altersgruppen sind es in erster Linie die jüngeren Personen, bei denen Harburg Wanderungsüberschüsse aufweist (Familien, Studierende).

Abb. 2: Wanderungssaldo im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 1990–2010



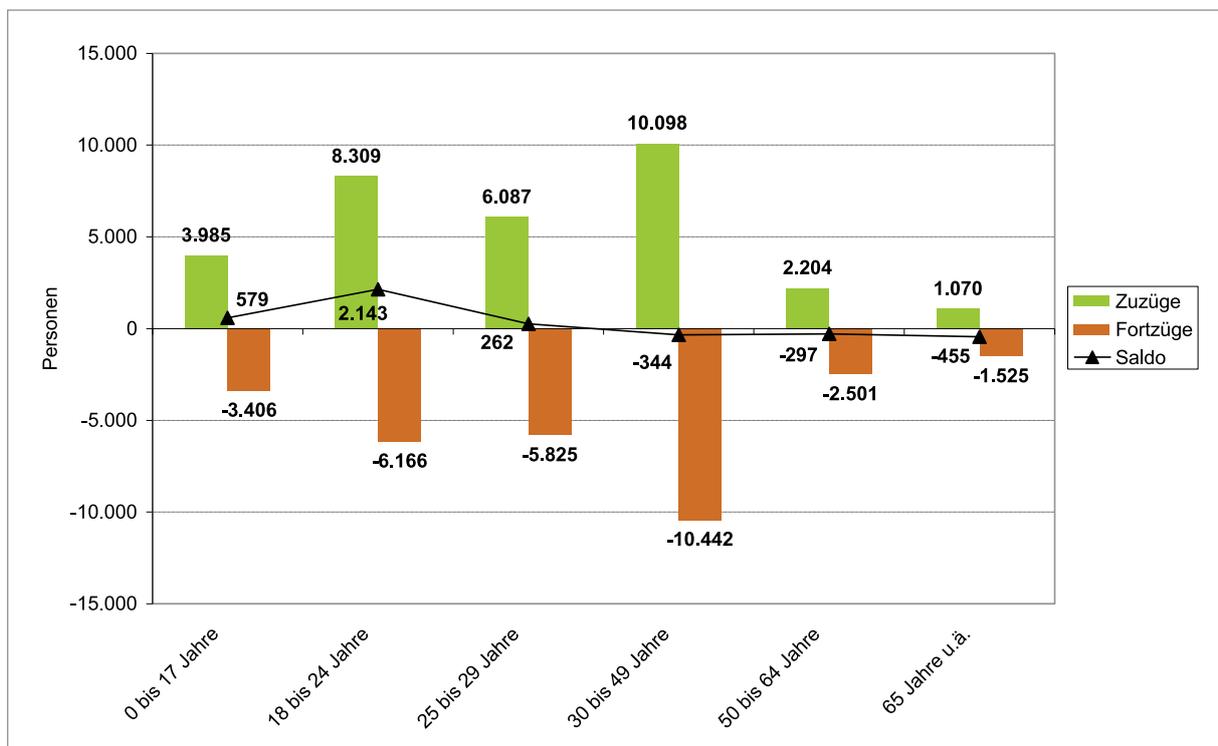
Quelle: Darstellung empirica nach Statistikamt Nord

Abb. 3: Wanderungsdynamik des Bezirks Harburg nach Herkunfts- und Zielregionen, 2008–2010



Quelle: Darstellung empirica nach Statistikamt Nord

Abb. 4: Wanderungsdynamik des Bezirks Harburg nach Altersgruppen, 2008–2010



Quelle: Darstellung empirica nach Statistik Nord

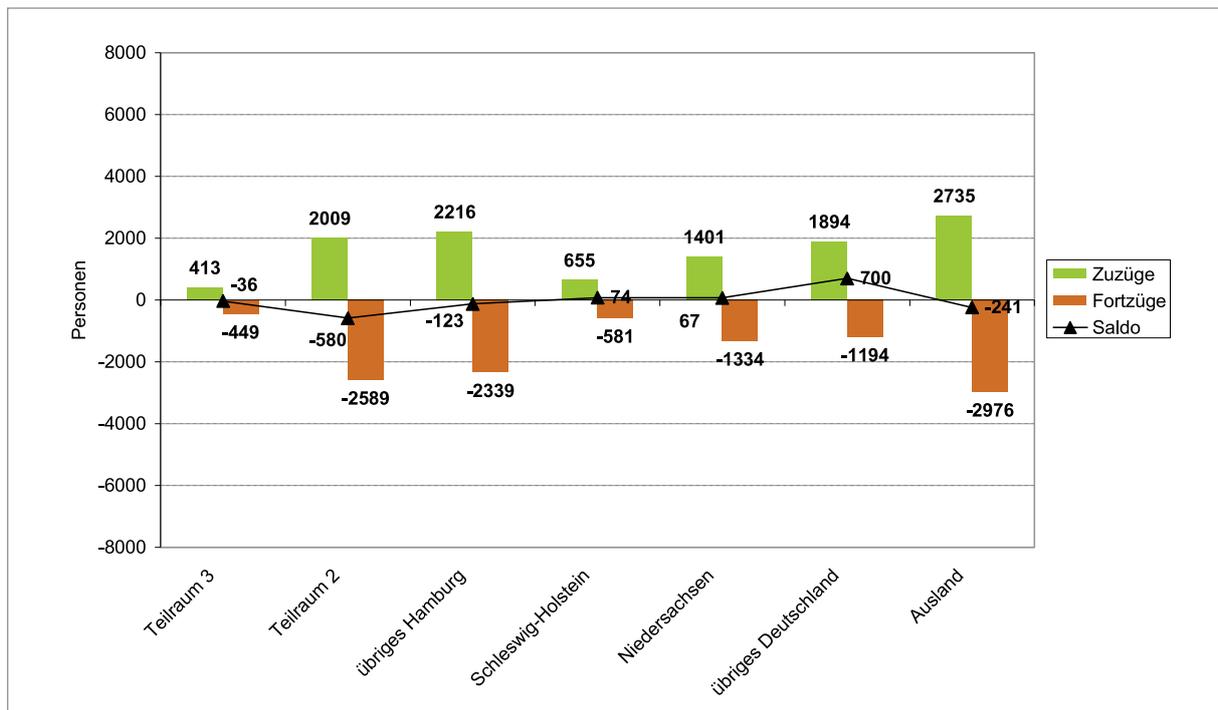
2.3 Bezirkliche Teilräume

Teilraum 1 (Harburg)

Das Wanderungsvolumen im Hinblick auf die Herkunfts- und Zielregionen wird im Teilraum 1 bestimmt durch Wanderungsbeziehungen mit dem übrigen Hamburg und dem Teilraum 2 (Harburg West und Süd) sowie mit dem Ausland. Die deutlichsten Wanderungsüberschüsse gibt es jedoch – bei geringerem Wanderungsvolumen – mit dem übrigen Deutschland.

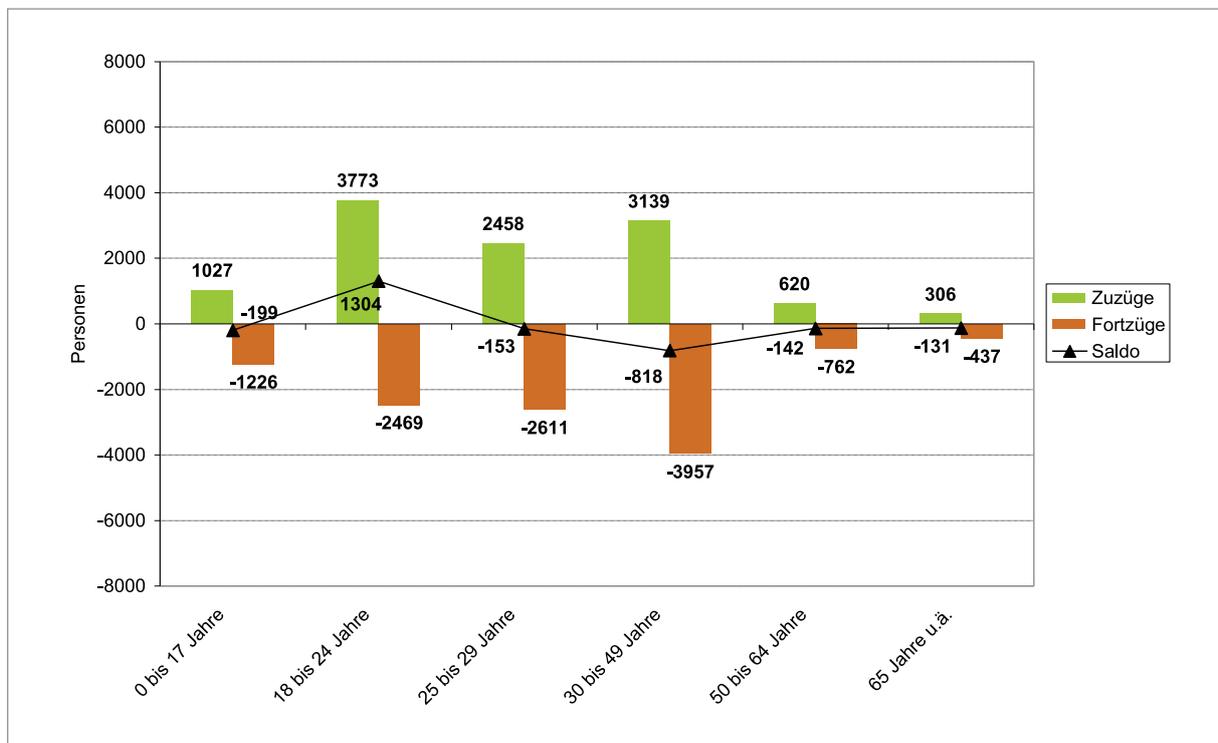
Das Wanderungsvolumen im Hinblick auf die Altersgruppen wird im Teilraum 1 v. a. bestimmt durch Wanderungsbeziehungen mit der Gruppe der 18–49-jährigen. Aus den Daten ist abzuleiten, dass der Wanderungsüberschuss bei den 18–24-jährigen aus der Hochschul-Funktion des Teilraums 1 resultiert, der Wanderungsverlust bei den 25–29-jährigen daher rührt, dass viele Hochschulabsolventen Harburg dann wieder verlassen und der negative Wanderungssaldo bei den 30–49-jährigen zu großen Teilen zurückzuführen ist auf die Abwanderung von Familien (in andere Teilräume des Bezirks und ins Umland).

Abb. 5: Wanderungsdynamik Teilraum Harburg nach Herkunfts- und Zielregionen, 2008–2010



Quelle: Darstellung empirica nach Statistik Nord

Abb. 6: Wanderungsdynamik Teilraum Harburg nach Altersgruppen, 2008–2010

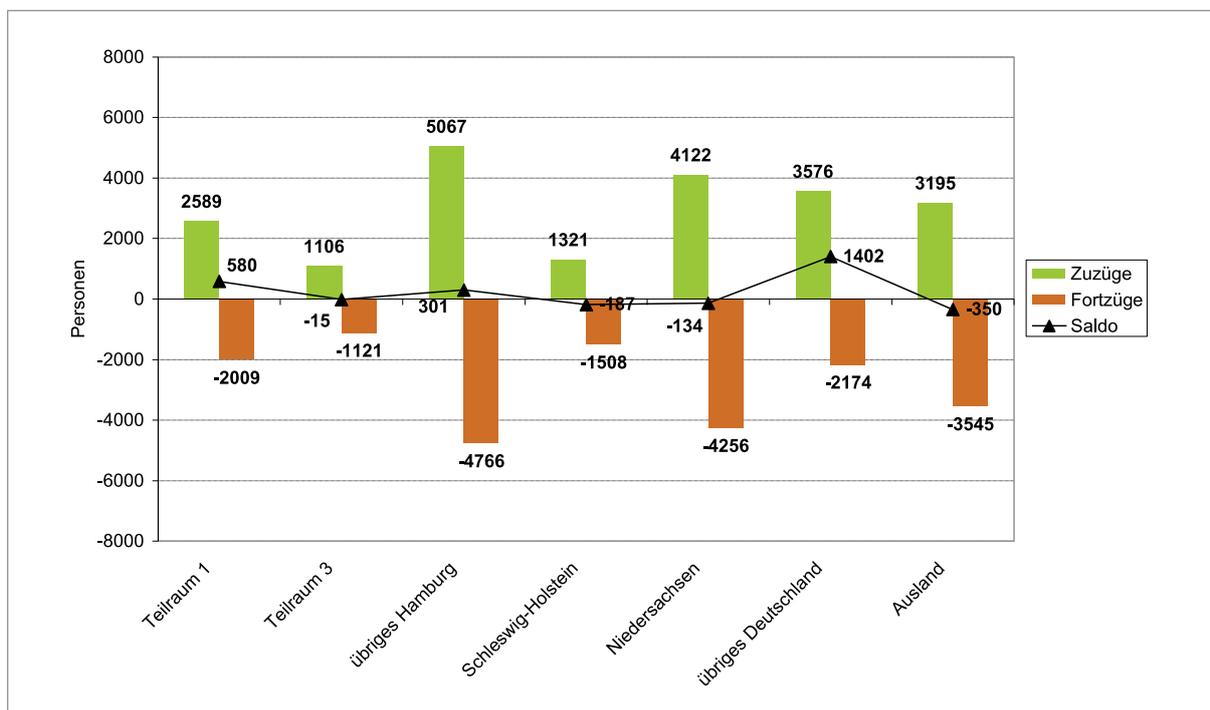


Quelle: Darstellung empirica nach Statistik Nord

Teilraum 2 (Harburg West und Süd)

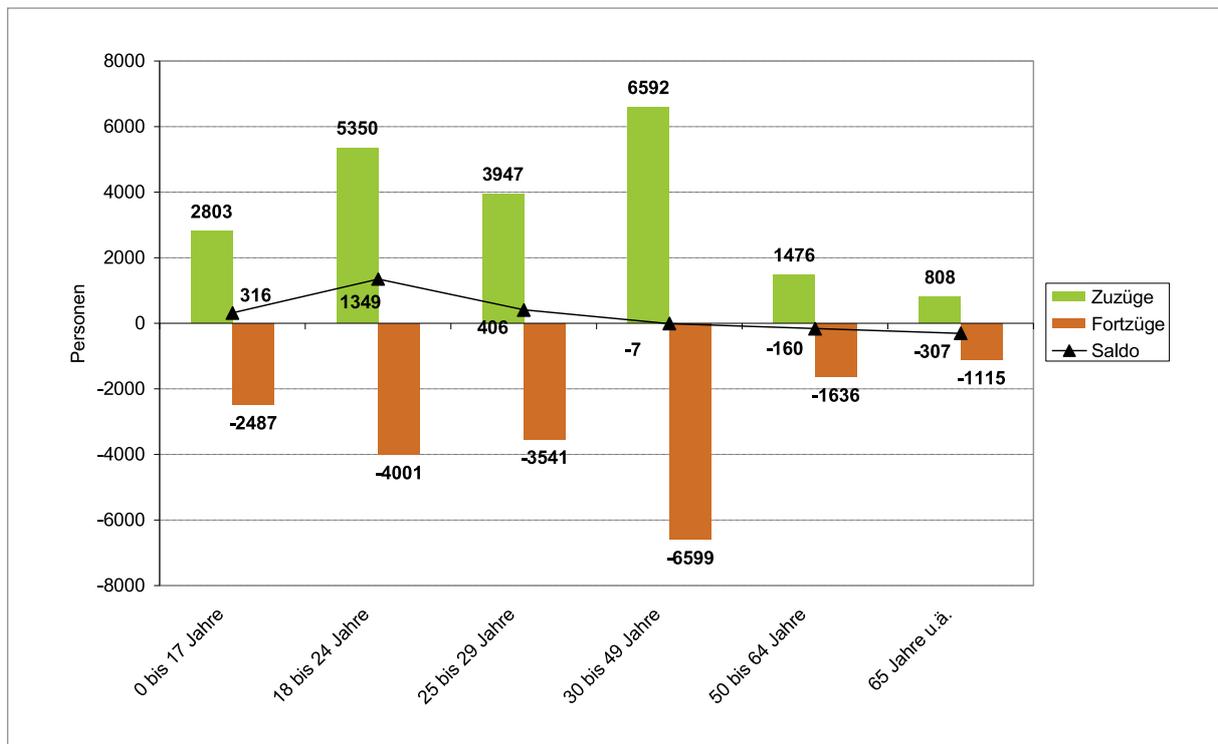
- Das Wanderungsvolumen im Hinblick auf die Herkunfts- und Zielregionen wird im Teilraum 2 bestimmt durch Wanderungsbeziehungen mit dem übrigen Hamburg und dem angrenzenden Niedersachsen. In Relation mit Hamburg gewinnt der Teilraum 2. In Relation zu Niedersachsen gibt es leichte Wanderungsverluste (Suburbanisierung). Mit dem übrigen Deutschland gibt es deutliche Wanderungsgewinne.
- Das Wanderungsvolumen im Hinblick auf die Altersgruppen wird im Teilraum 2 v. a. bestimmt durch Wanderungsbeziehungen mit der Gruppe der 30–49-jährigen und darüber hinaus auch mit den 18–24-jährigen. Aus den Daten ist abzuleiten, dass im Bereich der Familien der Teilraum 2 ein positives Wanderungssaldo hat (Indikator hierfür sind weniger der ausgeglichene Saldo bei den 30–49-jährigen als vielmehr der deutliche Wanderungsüberschuss bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren). Ebenso wie in Teilraum 1 so prägen auch in Teilraum 2 die Wanderungen der 18–24-jährigen die Dynamik mit dem Ergebnis eines positiven Wanderungssaldos, d. h. offensichtlich besitzt der Teilraum 2 auch eine hohe Attraktivität für die Gruppe der Studierenden und Auszubildenden. Ebenso wie Teilraum 1 verliert auch der Teilraum 2 im Ergebnis ältere Personen an andere Regionen.

Abb. 7: Wanderungsdynamik Teilraum Harburg West und Süd nach Herkunfts- und Zielregionen, 2008–2010



Quelle: Darstellung empirica nach Statistikamt Nord

Abb. 8: Wanderungsdynamik Teilraum Harburg West und Süd nach Altersgruppen, 2008–2010

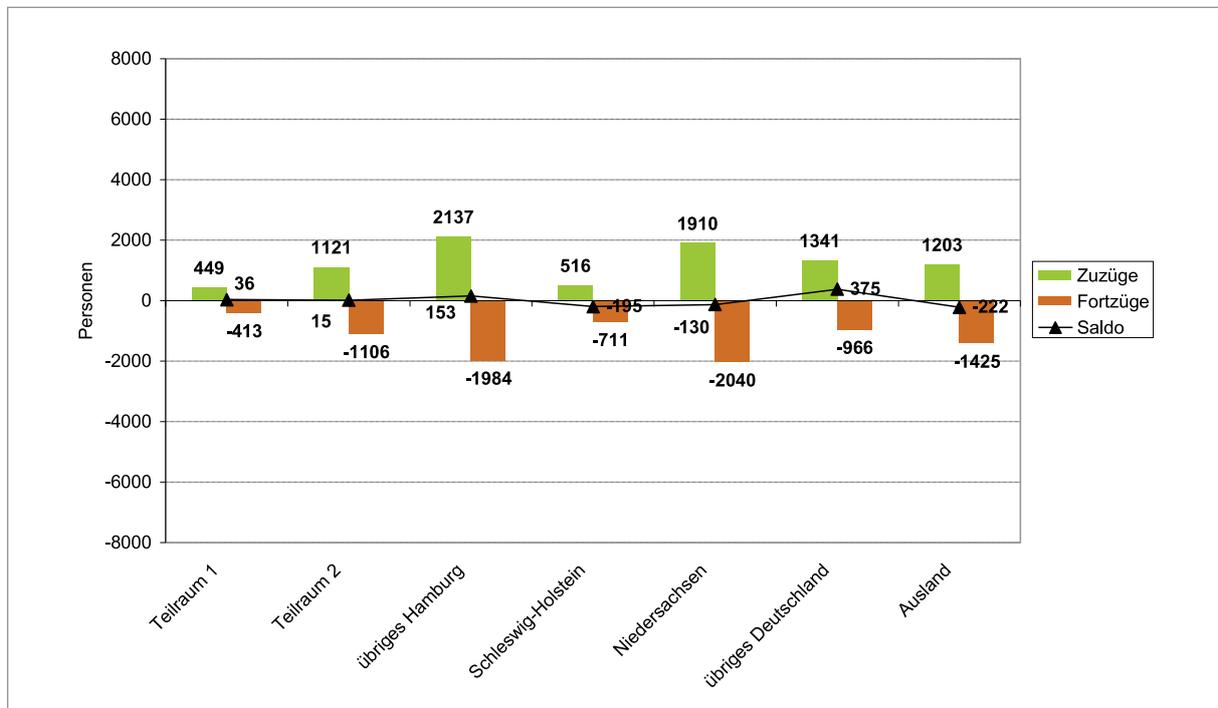


Quelle: Darstellung empirica nach Statistik Nord

Teilraum 3 (Süderelbe)

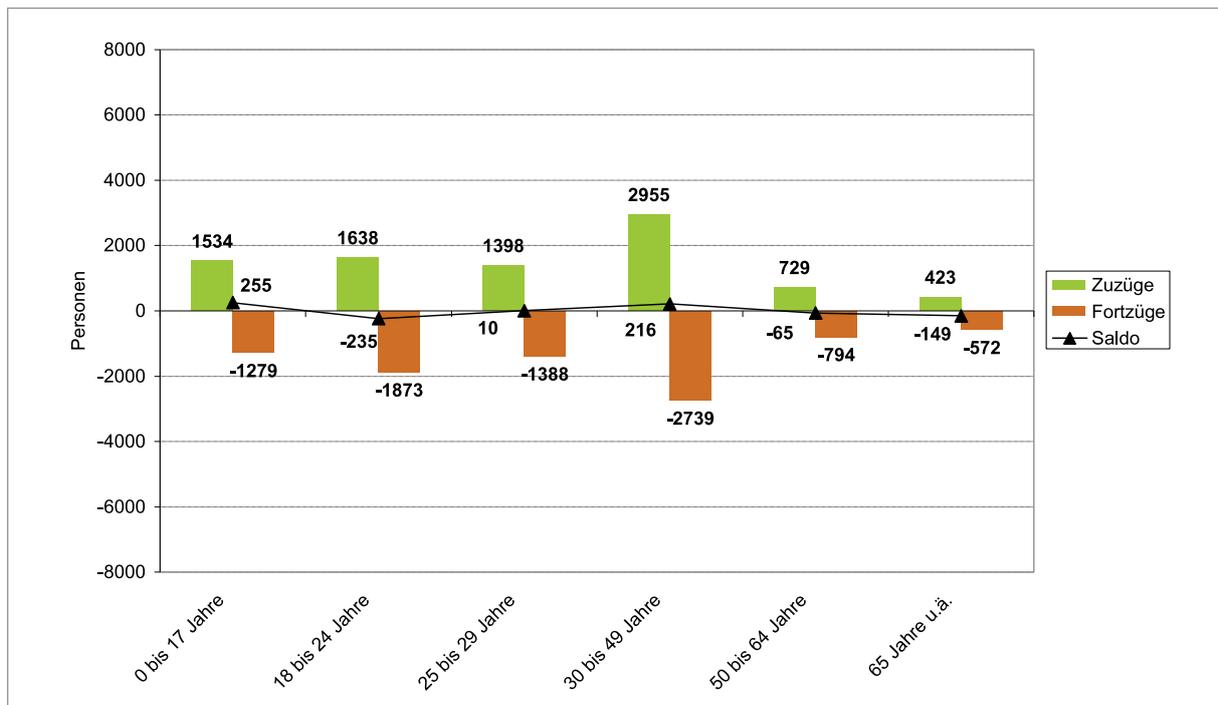
- Das Wanderungsvolumen im Hinblick auf die Herkunfts- und Zielregionen wird im Teilraum 3 bestimmt durch Wanderungsbeziehungen mit dem übrigen Hamburg und dem benachbarten Niedersachsen. In Relation mit Hamburg gewinnt der Teilraum 3. In Relation zu Niedersachsen gibt es leichte Wanderungsverluste (Suburbanisierung). Die stärksten Wanderungsüberschüsse gibt es jedoch mit dem übrigen Deutschland.
- Das Wanderungsvolumen im Hinblick auf die Altersgruppen wird im Teilraum 3 v. a. bestimmt durch Wanderungsbeziehungen mit der Gruppe der 30–49-jährigen. Diese stehen in engem Zusammenhang mit der Familienwanderung. Im Unterschied zu den beiden anderen Teilräumen 1 und 2 verliert der Teilraum 3 in der Gruppe der Studierenden und Auszubildenden (18–24 Jahre). Der Teilraum 3 verliert im Ergebnis – so wie Teilräume 1 und 2 – auch Ältere. Im Vergleich der Wanderungsvolumina fällt auf, dass die Wanderungsintensität (Wanderungen pro Einwohner) im Teilraum 3 geringer ist als in den beiden übrigen Teilräumen.

Abb. 9: Wanderungsdynamik Teilraum Süderelbe nach Herkunfts- und Zielregionen, 2008–2010



Quelle: Darstellung empirica nach Statistikamt Nord

Abb. 10: Wanderungsdynamik Teilraum Süderelbe nach Altersgruppen, 2008–2010



Quelle: Darstellung empirica nach Statistikamt Nord

2.3 Profile der bezirklichen Teilräume

Die drei betrachteten Teilräume des Bezirks Harburg (Harburg, Harburg West und Süd, Süderelbe) unterscheiden sich in ihrer Bevölkerungszusammensetzung, ihrer Sozialstruktur und ihres Wohnungsbestandes z.T. deutlich voneinander. Diese Qualitäten werden nachfolgend für jeden Teilraum gesondert dargestellt. Vorab wird die Struktur des gesamten Bezirk Harburg dargestellt.

Bezirk Harburg gesamt

Im Bezirk Harburg leben rd. 150.000 Einwohner (8,8 % aller Hamburger). Die Altersstruktur ist ähnlich wie auf gesamtstädtischer Ebene (17 % unter 18 Jahren, 20 % 65 und älter). Es leben im Bezirk anteilig mehr Ausländerinnen und Ausländer (16 %) bzw. Personen mit Migrationshintergrund (37 %) und anteilig mehr Bedarfsgemeinschaften SGB II (14 %) als in Hamburg. Die Kriminalität ist im Bezirk geringer als auf der gesamtstädtischen Ebene (110 Straftaten je 1.000 Einwohner gegenüber 137/1.000 EW in Hamburg). Anteilig sind weniger kleine Haushalte und anteilig mehr Familienhaushalte im Bezirk Harburg vorhanden sowie anteilig mehr Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäuser (29,1 % aller Wohnungen) als in Hamburg. Der Anteil an Sozialwohnungen ist mit 13,1 % höher als in Hamburg (11,1 %) und es fallen anteilig mehr dieser Wohnungen bis 2015 aus der Mietpreisbindung (24,1 %).

Teilraum 1 (Harburg)

Im Teilraum 1 leben rd. 21.500 Einwohner (14 % aller Harburger). Es leben anteilig weniger Kinder/Jugendliche unter 18 und auch weniger Ältere über 65 Jahren als im Bezirk Harburg und anteilig doppelt so viele Ausländerinnen und Ausländer (31 %) bzw. deutlich mehr Personen mit Migrationshintergrund (49 %).

Der Anteil an Bedarfsgemeinschaften SGB II (19 %) liegt über dem Bezirksdurchschnitt. Gleiches gilt für die Kriminalitätsrate, die deutlich höher als im Bezirk Harburg ist (279 Straftaten je 1.000 Einwohner gegenüber 110/1.000 EW in Harburg).

Im Teilraum 1 sind anteilig wesentlich mehr kleine Haushalte (HH mit 1 Person: 61,9 %) und weniger Familienhaushalte (14,4 %) vorhanden als im Bezirk. Die Haushalte befinden sich fast ausschließlich in Geschosswohnungen (97 % aller Wohnungen). Der Anteil an Sozialwohnungen mit 8,9 % ist geringer als auf Bezirksebene (13,1 %) und nur ein sehr kleiner Teil dieser Wohnungen bis 2015 fällt aus der Mietpreisbindung (2,4 %).

Teilraum 2 (Harburg West und Süd)

Im Teilraum 2 leben rd. 80.000 Einwohner (53 % aller Harburger). Es leben im Teilraum anteilig ähnlich viele Kinder/Jugendliche unter 18 Jahren (16 %), jedoch relativ mehr Ältere über 65 Jahren (22 %) als im Bezirk Harburg.

Die Anteile der Ausländerinnen und Ausländer (14 %) bzw. Personen mit Migrationshintergrund (31 %) ist geringer als im Bezirk Harburg, ebenso der Anteil an Bedarfsgemeinschaften SGB II (12 %). Die Kriminalität ist geringer als im Bezirk (78 Straftaten je 1.000 Einwohner gegenüber 110/1.000 EW in Harburg).

Im Teilraum sind anteilig ähnlich viele kleine Haushalte (HH mit 1 Person: 47 %) und Familienhaushalte (20 %) wie im Bezirk vorhanden. Die Haushalte befinden sich zu 30 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (ähnlich wie im Bezirk Harburg). Doch der Anteil an Sozialwohnungen ist mit 11 % geringer als auf Bezirksebene (13,1 %). Der Anteil der Wohnungen, die bis 2015 aus der Mietpreisbindung fallen, ist geringer (13 %) als im Bezirk.

Teilraum 3 (Süderelbe)

Im Teilraum 3 leben rd. 50.000 Einwohner (33 % aller Harburgerinnen und Harburger). Im Vergleich zum Bezirk Harburg leben anteilig mehr Kinder/Jugendliche unter 18 Jahren (20 %) und ähnlich viele Ältere über 65 Jahren (20 %) im Teilraum. Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern ist geringer (12 %), der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund jedoch höher (40 %) als im Bezirk Harburg. Es leben anteilig mehr Bedarfsgemeinschaften SGB II im Teilraum (16 %) als im Bezirk. Die Kriminalitätsrate ist geringer (88 Straftaten je 1.000 Einwohner gegenüber 110/1.000 EW im Bezirk).

Im Teilraum sind im Vergleich zum Gesamtbezirk anteilig weniger kleine Haushalte (HH mit 1 Person: 36 %) vorhanden, dafür mehr Familienhaushalte (25 %) sowie mehr Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern (41 %). Der Anteil an Sozialwohnungen ist mit 19 % höher als auf Bezirksebene (13,1 %). 40 % der Wohnungen fallen bis 2015 aus der Mietpreisbindung, dies ist ein höherer Anteil als auf Bezirksebene.

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes im Bezirk Harburg

3.1. Bautätigkeit

Im Bezirk Harburg gibt es rd. 73.000 Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und in Mehrfamilienhäusern (MFH). Die meisten WE sind im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) mit knapp 40.000 WE zu finden. Im Teilraum 3 (Süderelbe) sind es rd. 22.500 und im Teilraum 1 (Harburg) rd. 11.200 WE. 70,9 % der WE im Bezirk Harburg liegen in MFH, 29,1 % der WE befinden sich in EZFH (zum Vergleich Hamburg: 21 %). Den größten Anteil an WE von EZFH (und damit den geringsten Anteil an Geschosswohnungen) weist der Teilraum 3 (Süderelbe) mit rd. 59 % auf. Demgegenüber gibt es im Teilraum 1 (Harburg) mit gerade einmal 2,1 % kaum Wohnraum in EZFH. Hier prägen Geschosswohnungen die Wohnbaustruktur des Teilraums 1. Im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) liegt jede zweite WE im EZFH.

Im Schnitt der Jahre 2000–2010 wurden im Bezirk Harburg rd. 250 WE pro Jahr neu errichtet, der größte Teil davon (60 % bzw. rd. 150 WE) im Teilraum 2 (Harburg West und Süd). In Teilraum 1 (Harburg) wurden lediglich 5 % der Wohnungen im mehrjährigen Jahresdurchschnitt erstellt. Teilraum 3 (Süderelbe) hatte im Schnitt ein jährliches Fertigstellungsvolumen von rd. 90 WE, das sind 35 % aller Fertigstellungen im Bezirk Harburg.

Abb. 11: Entwicklung der Bautätigkeit im Bezirk Harburg, 2000–2010

	alle WE										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bezirk Harburg	584	160	211	258	212	214	288	259	216	147	146
Teilraum 1:	10	3	14		2	7			8	63	18
Teilraum 2:	302	113	134	192	111	134	198	182	138	41	65
Teilraum 3:	272	44	63	66	99	73	90	77	70	43	63

	WE in EZFH										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bezirk Harburg	179	72	100	177	186	146	160	99	88	84	95
Teilraum 1:	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Teilraum 2:	44	32	37	111	93	79	110	57	55	41	40
Teilraum 3:	135	40	63	66	91	67	50	42	33	43	55

	WE in MFH										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bezirk Harburg	405	88	111	81	26	68	128	160	128	63	51
Teilraum 1:	10	3	14	–	–	7	–		8	63	18
Teilraum 2:	258	81	97	81	18	55	88	125	83		25
Teilraum 3:	137	4			8	6	40	35	37		8

Quelle: Berechnung empirica auf Basis von Statistikamt Nord

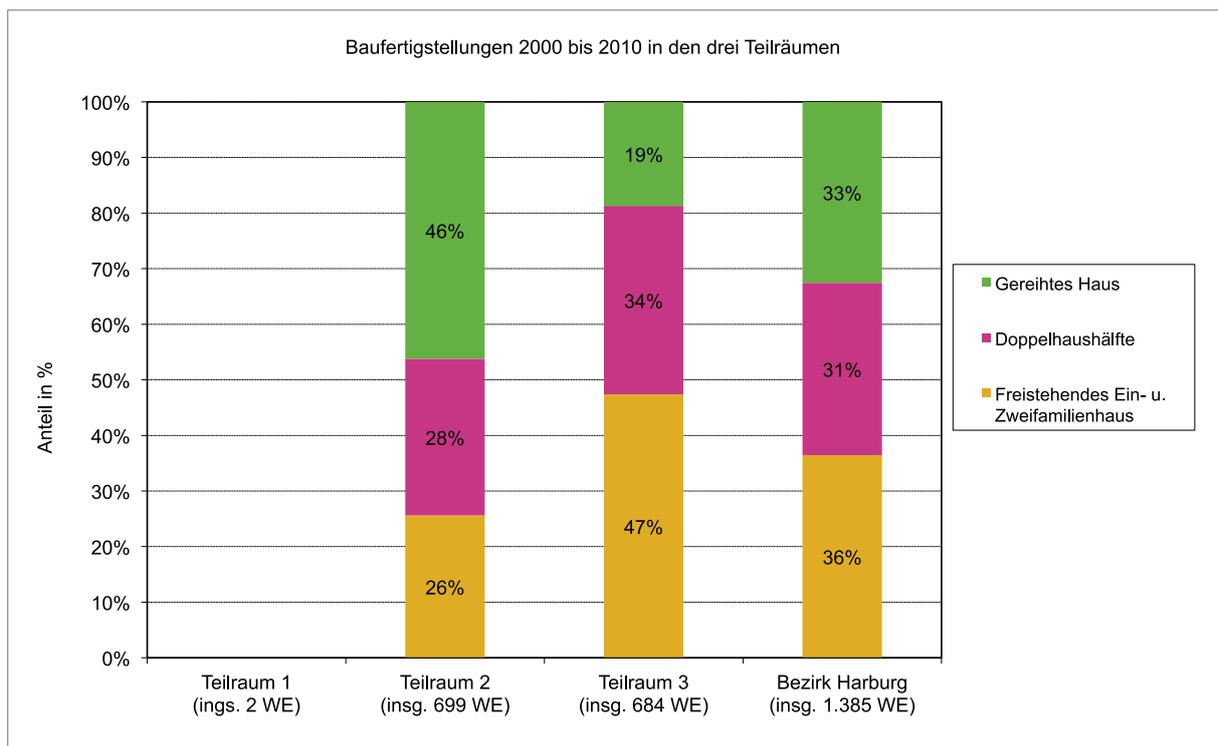
Jede zweite WE (49 %), die zwischen 2000 und 2010 im Bezirk Harburg errichtet wurde, befand sich in einem Mehrfamilienhaus. Die meisten Geschosswohnungen wurden anteilig im von Mehrfamilienhäusern geprägten Teilraum 1 (Harburg) fertig gestellt. Demgegenüber war die Bautätigkeit der letzten Dekade im Teilraum 3 (Süderelbe) geprägt von Ein- und Zweifamilienhausbau (71 % aller Wohnbaufertigstellungen). Im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) war die Verteilung zwischen Geschosswohnungsbau (57 % aller Fertigstellungen im Wohnbau) und Ein-/Zweifamilienhausbau (43 % aller Fertigstellungen) ausgeglichener.

Die Bautätigkeit im Bezirk Harburg ist in den Jahren 2009 und 2010 auf ein Niveau von rd. 150 WE p. a. abgesunken. Dies betrifft jedoch weniger den Ein- und Zweifamilienhausbau im Bezirk Harburg, der seit 2007 auf einem jährlichen Fertigstellungsniveau von rd. 100 WE liegt (im Zuge des Wegfalls der Eigenheimzulage gab es seit 2006 einen Rückgang des Ein- und Zweifamilienhausbaus im Bezirk) als vielmehr den Geschosswohnungsbau, der aktuell bei gerade einmal 50–60 errichteten WE in MFH pro Jahr liegt. Mögliche Gründe für das zurückhaltende Engagement von Bauherren im Geschosswohnungsbau liegen einerseits in der Finanzkrise, andererseits in einer verhaltenen Einschätzung in Bezug auf die Ertrags- bzw. Renditesituation.

Der Bezirk Harburg ist maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt – am stärksten in den Teilräumen 2 (Harburg West und Süd) und 3 (Süderelbe). In der Dekade von 2000–2010 lag jede errichtete WE in einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus. Jeweils ein weiteres Drittel wurde in Doppelhäushälften und in Reihenhäusern errichtet. Die Bautypologie unterscheidet sich zwischen den beiden durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Teilräume 2 und 3: Während im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) fast jede zweite WE in einem Reihnhaus fertig gestellt wurde, dominierte im Teilraum 3 (Süderelbe) das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus mit einem Anteil von 47 % aller Fertigstellungen in EZFH.

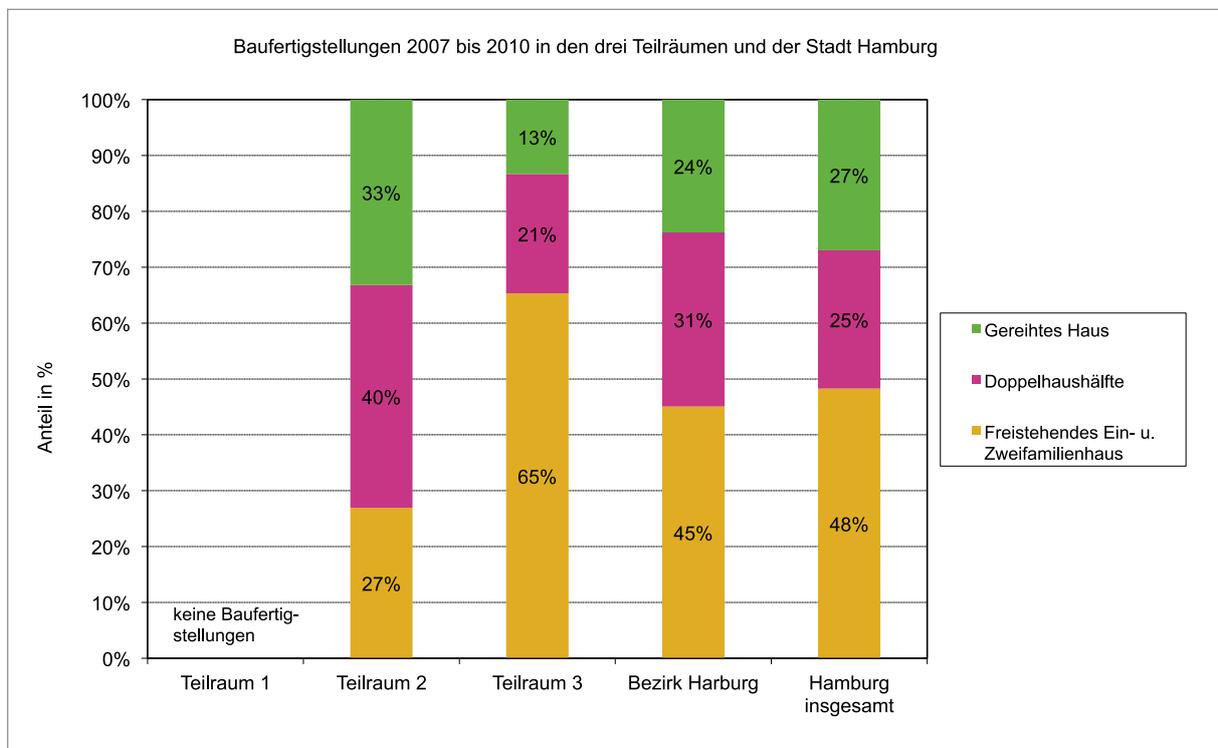
In der jüngsten Zeit haben sich die Bautypologien im Ein- und Zweifamilienhausbau im Bezirk Harburg verschoben: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hatten in der Phase von 2007–2010 ein deutlich höheren Anteil als die Jahre davor. In diesen vier Jahren wurde fast jede zweite WE im Bezirk Harburg in einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus errichtet. Am stärksten war dies im Teilraum 3 ausgeprägt: Zwei von drei fertig gestellten WE in EZFH waren in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden.

**Abb. 12: Fertiggestellte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Haustyp
Bezirk Harburg, 2000–2010**



Quelle: Berechnung empirica auf Basis von Statistikamt Nord

Abb. 13: Fertiggestellte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Haustyp im Bezirk Harburg, 2007–2010



Quelle: Berechnung empirica auf Basis von Statistikamt Nord

3.2 Transaktionen

Zur Abschätzung des aktuellen Immobilienmarktvolumens im Bezirk Harburg ist neben dem Blick auf die Bautätigkeit die Einbeziehung des Transaktionsvolumens wichtig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erfasst die jährlichen Verkäufe Hamburg weit und weist diese auch für den Bezirk Harburg aus. Danach werden im aktuellen Jahresschnitt (ausgewertet wurden die Jahre 2008 und 2009) im Bezirk Harburg verkauft:

- 200 Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau zusammen): berücksichtigt man die pro Jahr rd. neu errichteten 50 WE im Bezirk Harburg, dann wird klar, dass der größte Teil der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand kommen.
- 340 Einfamilienhäuser (Bestand und Neubau zusammen): ausgehend von rd. 50 durch Bauträger errichtete und verkaufte Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) bedeutet dies, dass ungefähr 300 gebrauchte Einfamilienhäuser (incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus dem Bestand) im Bezirk pro Jahr verkauft werden.
- 45 Bauplätze für den individuellen Hausbau: diese Zahl korrespondiert mit der Zahl der errichteten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (45 % von 90–100 WE in EZFH pro Jahr)

Davon entfallen auf den Teilraum 1 (Stadtteil Harburg):

- 45 Eigentumswohnungen,
- 5 Einfamilienhäuser,
- kein Bauplatz für den individuellen Hausbau (dies entspricht der nicht vorhandenen Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment im Teilraum 1).

Davon entfallen auf den Teilraum 2 (Harburg West/Süd):

- 130 Eigentumswohnungen (zu einem sehr hohen Anteil sind dies Wohnungen aus dem Bestand),
- 220 Einfamilienhäuser (hierbei handelt es sich v. a. um Häuser aus dem Bestand),
- 15 Bauplätze für den individuellen Hausbau (dies entspricht etwa rd. 65 % fertiggestellter WE in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an allen EZFH-Fertigstellungen im Teilraum 2).

Davon entfallen auf den Teilraum 3 (Süderelbe):

- 35 Eigentumswohnungen (dies dürften fast ausschließlich Wohnungen aus dem Bestand sein, da es nur einen marginalen Geschosswohnungsneubau im Teilraum gibt),
- 120 Einfamilienhäuser (hierbei handelt es sich v. a. um Häuser aus dem Bestand, da auf Grund der Fertigstellungen darauf zu schließen ist, dass lediglich 10–15 Neubau-Bauträger-Objekte (als Reihenhäuser und Doppelhaushälften) errichtet wurden),
- 30 Bauplätze für den individuellen Hausbau (dies entspricht etwa rd. 25 % fertig gestellter WE in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an allen EZFH-Fertigstellungen im Teilraum 2).

3.3 Preisniveaus

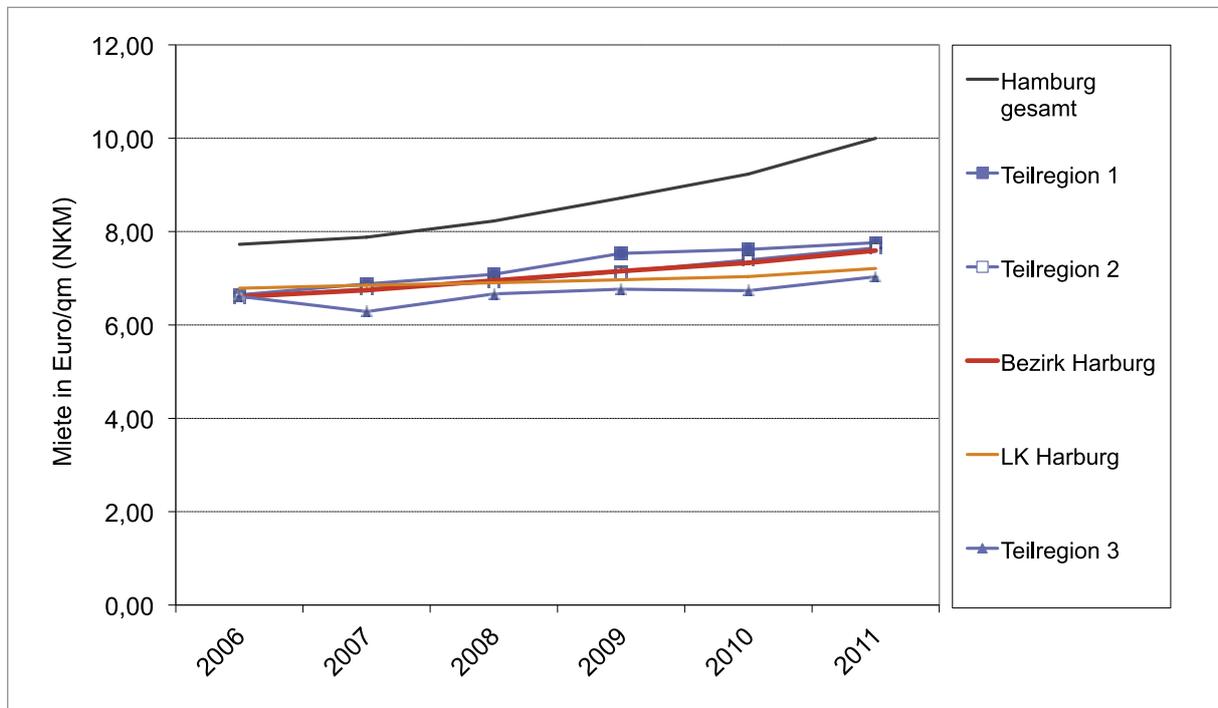
Mietwohnungen

Eine Mietwohnung im Bezirk Harburg wird derzeit (im ersten Halbjahr 2011) angeboten für durchschnittlich (Median) 7,50 Euro/qm (nettokalt). Dies ist 25 % preiswerter als in Hamburg insgesamt und rd. 5 % teurer als im angrenzenden Landkreis Harburg. Am preiswertesten sind Mietwohnungen im Teilraum 3 mit einem Medianwert von 7 Euro/qm, am teuersten im Teilraum 1 mit annähernd 8 Euro/qm.

Seit 2006 ist die Medianmiete im Bezirk Harburg um rd. 10 % gestiegen, am stärksten im Teilraum 1 (Harburg) mit rd. 15 %. Moderat fiel die Preissteigerung im Teilraum 3 (Süderelbe) mit rd. 3 % aus. Im Vergleich mit Hamburg (2006–2011: +rd. 26 %) insgesamt bleibt die Preissteigerung im Bezirk Harburg jedoch deutlich zurück. Insbesondere seit 2009 konnte der Bezirk Harburg nicht mehr in dem Maße von gesamtstädtischen Preissteigerungen profitieren wie noch die Jahre zuvor. Im Vergleich mit dem Landkreis Harburg sind die Angebotsmieten allerdings stärker gestiegen. Nach einem rd. 4 %igen Anstieg seit 2006 liegt die Medianmiete im Landkreis Harburg aktuell bei rd. 7,2 Euro/qm.

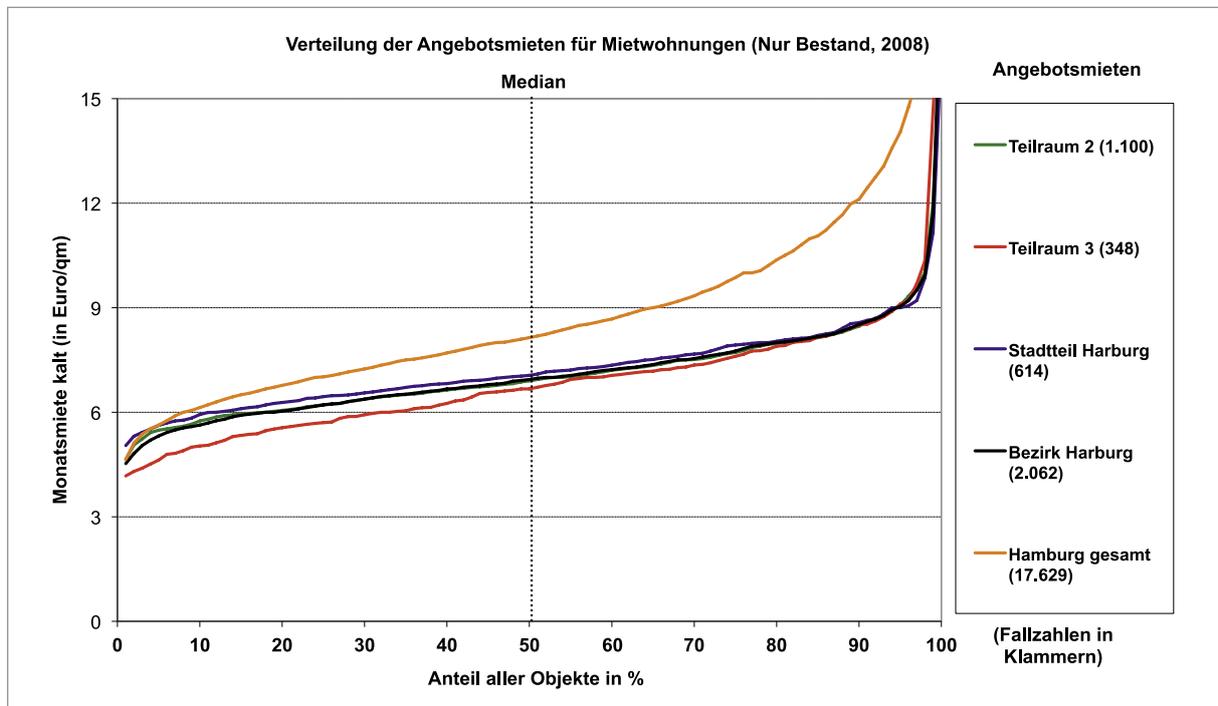
Die Angebotsmieten im Bezirk Harburg reichen von rd. 6–12 Euro/qm (2010). Seit 2008 hat es eine Ausweitung des Angebotes im Bezirk bzw. in den Teilräumen 1 und 2 im höherpreisigen Segment oberhalb von 9 Euro/qm gegeben. Diese Ausweitung gab es im Teilraum 3 nicht.

Abb. 14: Preisniveau von Mietwohnungen (Neubau, Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2006–2011



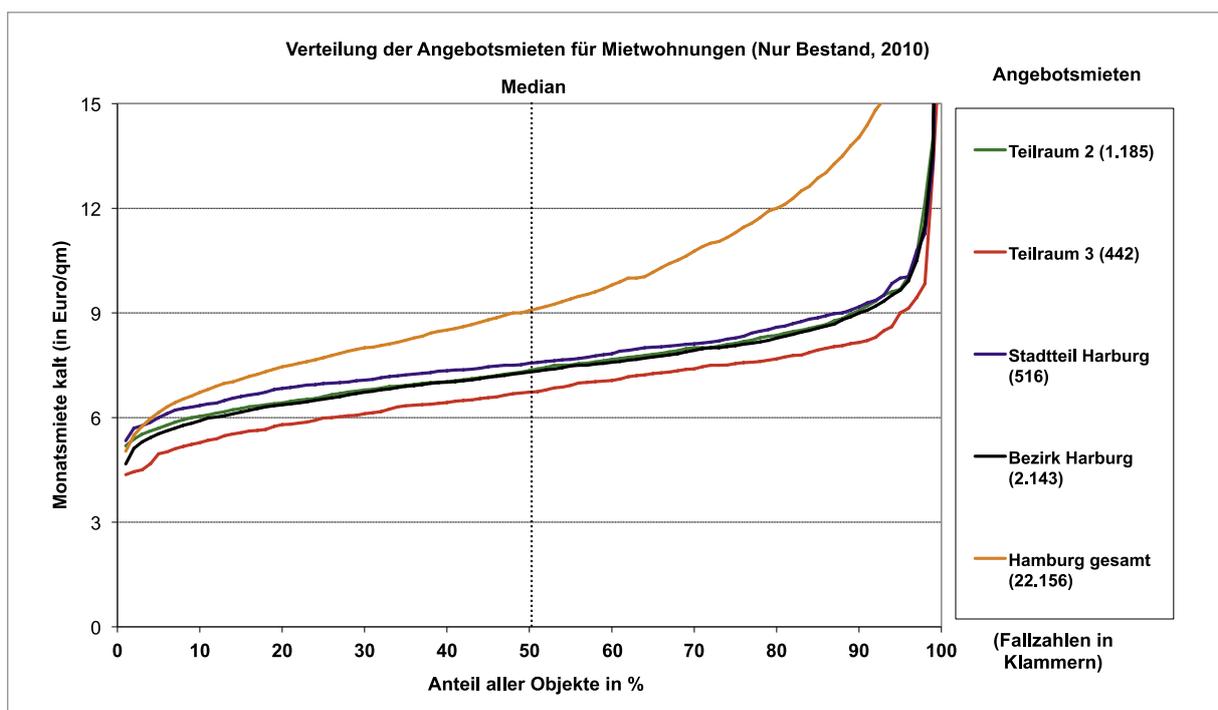
Quelle: empirica Angebotsdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Abb. 15: Preisverteilung von Mietwohnungen (nur Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2008



Quelle: empirica Angebotsdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Abb. 16: Preisverteilung von Mietwohnungen (nur Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2010



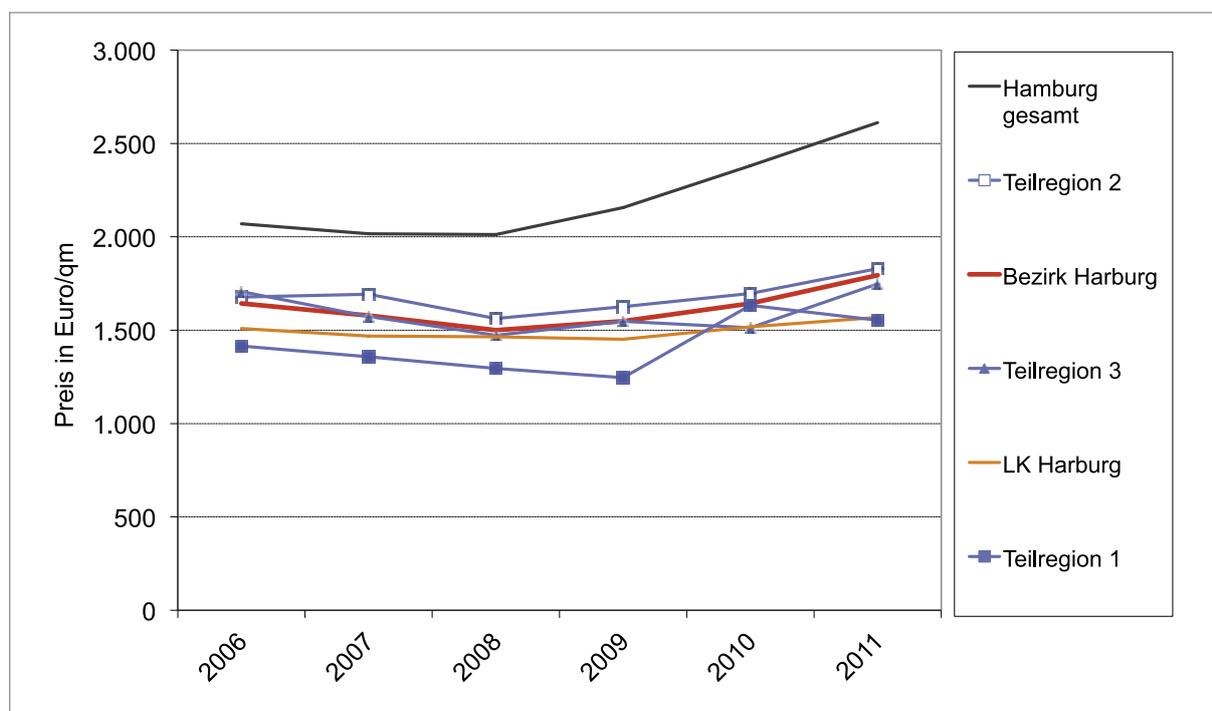
Quelle: empirica Angebotsdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Eigentumswohnungen

Eine Eigentumswohnung im Bezirk Harburg wird derzeit (im ersten Halbjahr 2011) angeboten für durchschnittlich 1.800 Euro/qm. Dies ist 35 % preiswerter als in Hamburg insgesamt und rd. 15 % teurer als im angrenzenden Landkreis Harburg. Am preiswertesten sind im Betrachtungszeitraum Eigentumswohnungen im Teilraum 1 (Harburg) mit einem Medianwert von 1.550 Euro/qm, am teuersten im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) mit annähernd 1.800 Euro/qm.

Seit 2006 ist der Medianpreis im Bezirk Harburg um rd. 6 % gestiegen, am stärksten im Teilraum 1 (Harburg) mit rd. 7 %. Im Teilraum 3 (Süderelbe) stagnierte der Medianpreis weitgehend. Im Vergleich mit Hamburg (+rd.24 %) sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bezirk Harburg weniger stark gestiegen. Demgegenüber konnte der Bezirk Harburg eine leicht höhere Preissteigerung verzeichnen als der südlich benachbarte Landkreis Harburg.

Abb. 17: Preisniveau von Eigentumswohnungen (Neubau, Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2006–2011



Quelle: empirica Angebotsdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

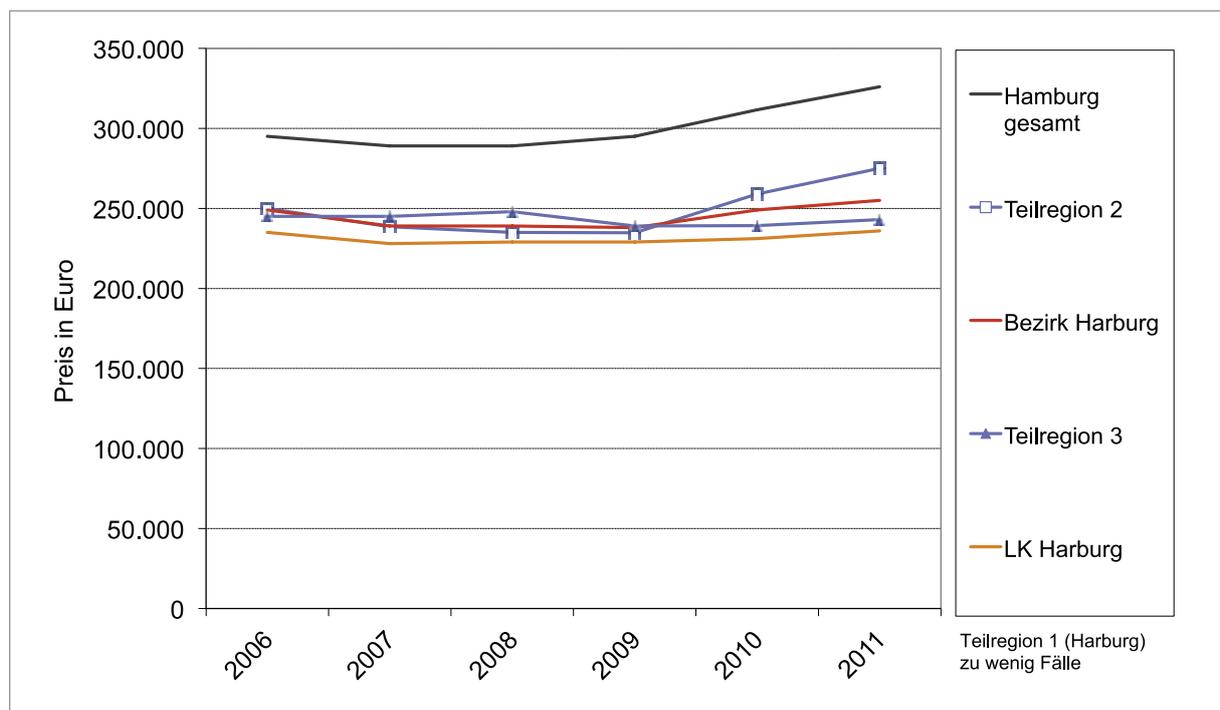
Einfamilienhäuser zum Kauf

Ein Einfamilienhaus zum Kauf wurde im Bezirk Harburg (im ersten Halbjahr 2011) angeboten für durchschnittlich (Median) 255.000 Euro. Dies ist 21 % preiswerter als in Hamburg insgesamt und rd. 7 % teurer als im angrenzenden Landkreis Harburg. Am preiswertesten sind Einfamilienhäuser derzeit im Teilraum 3 (Süderelbe) mit einem Medianwert von 245.000 Euro/qm, am teuersten im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) mit annähernd 275.000 Euro/qm.

Seit 2006 ist der Medianpreis für ein Einfamilienhaus zum Kauf im Bezirk Harburg um rd. 2 % gestiegen, am stärksten im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) mit rd. 10 %. Im Teilraum 3 (Süderelbe) stagnierte der Medianpreis weitgehend.

Im Vergleich mit Hamburg (+rd.10 %) ist der Angebotspreis für ein Einfamilienhaus im Bezirk Harburg weniger stark gestiegen. Demgegenüber konnte der Bezirk Harburg eine leicht höhere Preissteigerung verzeichnen als der südlich benachbarte Landkreis Harburg (hier stagnierte der Angebotspreis weitgehend).

Abb. 18: Preisniveau von Einfamilienhäusern (Neubau, Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2006–2011



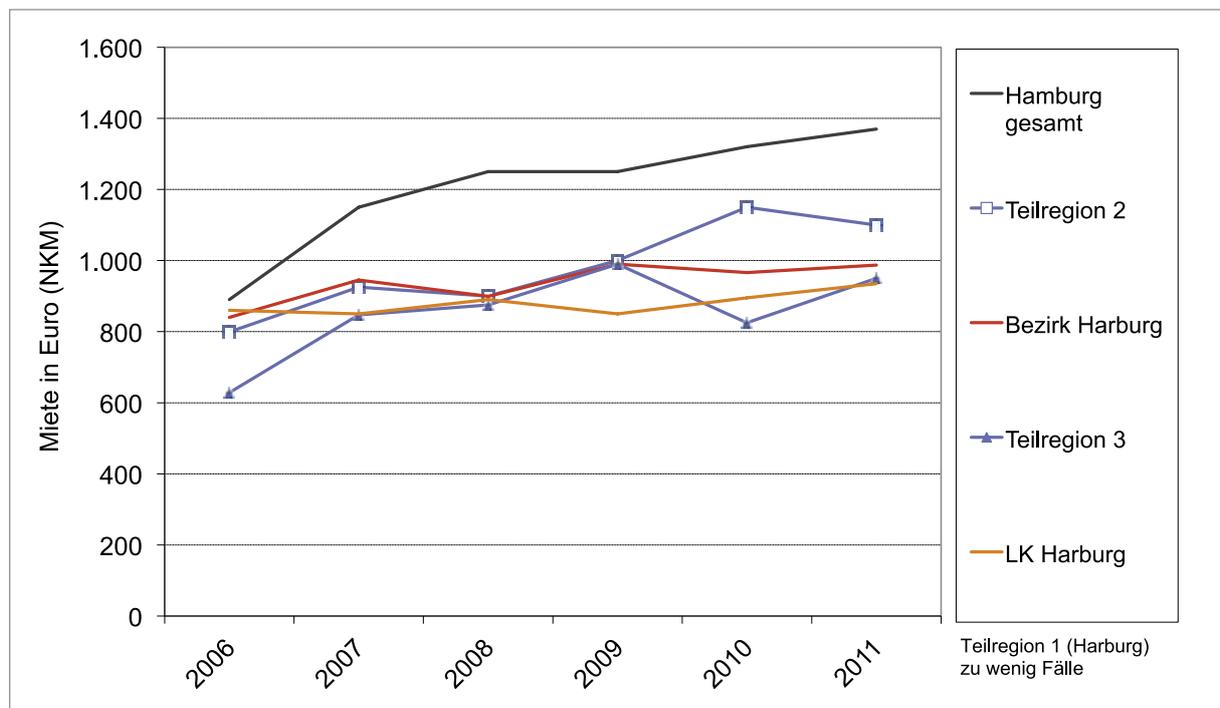
Quelle: empirica Angebotsdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Einfamilienhäuser zur Miete

Ein Einfamilienhaus zur Miete wurde im Bezirk Harburg (im ersten Halbjahr 2011) angeboten für durchschnittlich (Median) 1.000 Euro. Dies ist 25 % preiswerter als in Hamburg insgesamt (rd. 1.350 Euro) und rd. 5 % teurer als im angrenzenden Landkreis Harburg. Am preiswertesten sind Einfamilienhäuser im Teilraum 3 (Süderelbe) mit einem Medianwert von 950 Euro, am teuersten im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) mit rd. 1.100 Euro/qm.

Seit 2006 ist der Medianpreis für ein Einfamilienhaus zur Miete im Bezirk Harburg um rd. 18 % gestiegen. Im Teilraum 2 gab es eine rd. 38 % Preissteigerung. Trotz einer fast 40 %igen Preissteigerung zwischen 2006 und 2011 bleibt der Bezirk Harburg hinter der Entwicklung in Hamburg zurück: In der Gesamtstadt ist die Medianmiete für ein Einfamilienhaus zur Miete um 50 % gestiegen. Hier zeigt sich auch der Unterschied zum benachbarten Landkreis Harburg, in dem angesichts einer moderaten Preissteigerung von 10 % im Beobachtungszeitraum, nicht so starke Nachfrageengpässe wie in Hamburg bestehen.

Abb. 19: Preisniveau von Einfamilienhäusern zur Miete (Neubau, Bestand) im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen, 2006–2011



Quelle: empirica Angebotsdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

4. Analyse des Harburger Wohnungsmarktes – Potenziale, Qualitäten, Nachfrage

4.1. Zukünftige Wohnungsnachfrage

Im Zeitraum 2011–2020 ist unter Status-Quo Bedingungen³ im Bezirk Harburg eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum im Umfang von rd. 4.600 WE zu erwarten, jeweils zur Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern als Geschosswohnungen. Pro Jahr ist von 400–500 WE im gesamten Bezirk auszugehen.

Der größte Teil der zukünftigen Zusatznachfrage entfällt auf den Teilraum 2, der in den letzten zehn Jahren der nachgefragteste Teilraum im Bezirk war. Hier wurde am meisten gebaut.

Abb. 20: Trendfortschreibung der Wohnungsnachfrage auf Basis bisheriger Marktanteile des Bezirks Harburg und der Teilräume 1–3 an künftiger Neubaunachfrage

	2011–2015 p. a.	2016–2020 p. a.	2011–2020 p. a.
Südelbelberegion gesamt			
zusätzliche Nachfrage gesamt (WE)	2.266	1.866	20.660
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE)	1.492	1.292	13.920
davon in Geschosswohnungen (WE)	774	574	6.740
Bezirk Harburg			
zusätzliche Nachfrage gesamt (WE)	510	406	4.580
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE)	227	197	2.120
davon in Geschosswohnungen (WE)	283	210	2.460
Teilraum 1 (Harburg)			
zusätzliche Nachfrage gesamt (WE)	27	20	234
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE)	0	0	3
davon in Geschosswohnungen (WE)	27	20	231
Teilraum 2 (Harburg West / Süd)			
zusätzliche Nachfrage gesamt (WE)	311	236	2.781
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE)	115	99	1.069
davon in Geschosswohnungen (WE)	197	137	1.712
Teilraum 3 (Süderelbe)			
zusätzliche Nachfrage gesamt (WE)	172	150	1.564
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE)	112	97	1.048
davon in Geschosswohnungen (WE)	59	53	517

Quelle: Berechnungen empirica

³ Die Berechnungen basieren auf der im Jahr 2008 von empirica vorgelegten Wohnungsnachfrageprognose für den Süderelberaum im Auftrag des Bezirksamtes Harburg, der neben dem Bezirk Harburg noch ausgewählte Kommunen in den benachbarten Landkreisen Harburg und Stade umfasst (in der obigen Tabelle als „Süderelberegion“ benannt). Über diese Gesamtregion wurde dann die „Marktanteile“ der Bautätigkeit gelegt, d. h. dem Bezirk Harburg wird genau das Volumen der zukünftigen Zusatznachfrage zugerechnet, wie es dem Anteil des Bezirks und seiner Teilräume an allen Baufertigstellungen – unterschieden nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen – entspricht. Die Berechnung beinhaltet darüber hinaus die qualitative Zusatznachfrage (in anderen Untersuchungen, Studien häufig als Ersatzbedarf bezeichnet), die daraus entsteht, dass bestimmte Objekte nicht mehr nachhaltig am Markt zu platzieren sind auf Grund anderer Qualitätsansprüche der Nachfrager. Solche Wohnungen werden abgerissen oder zusammengelegt.

4.2 Verfügbare Wohnbaupotenziale

Nach Angaben des Bezirksamtes Harburg stehen in den nächsten Jahren (2012–2016ff.) Wohnbauflächen im Umfang von rund 4.550 WE im gesamten Bezirk zur Verfügung.⁴ Der größte Teil davon (rd. 55 %) liegt im Teilraum 3 (Süderelbe) und ist schwerpunktmäßig im Neubaugebiet Elbmosaik nördlich des Zentrums von Neugraben-Fischbek zu finden. 21 % liegen im Teilraum 1 (Harburg) und 24 % im Teilraum 2 (Harburg West und Süd).

Im Abgleich der zukünftigen zusätzlichen Wohnungsnachfrage, die als Nachfrage nach neu zu errichtenden Wohnungen zu verstehen ist, zeigt sich ein auf den Bezirk Harburg insgesamt bezogener leichter Angebotsüberhang.

Für den Teilraum 1 (Harburg) ergibt sich ein deutlicher Unterschied zwischen dem verfügbaren Potenzial und der diesem Teilraum zugerechneten Zusatznachfrage. Einer Nachfrage von rd. 130 WE steht ein Potenzial von rd. 975 WE (der größte Teil davon im Bereich des Harburger Binnenhafens) gegenüber. Die Herausforderung für den Teilraum 1 (Harburg) liegt darin, in welchem Maße und wie die Nachfrage aus anderen Teilräumen des Bezirks einerseits und aus anderen Räumen (aus Hamburg und darüber hinaus) umgelenkt werden kann.

Für den Teilraum 2 (Harburg West und Süd) ergibt sich eine ähnlich intensive Abweichung zwischen zusätzlicher Nachfrage in der Zukunft und den verfügbaren Wohnbaupotenzialen – im Unterschied zum Teilraum 1 ist das Angebotspotenzial jedoch im Teilraum 2 deutlich begrenzt. Hier besteht die Aufgabe darin, die üblicherweise auf den Teilraum entfallende Zusatznachfrage so umzulenken, dass sie sich in den anderen beiden Teilräumen im Bezirk Harburg niederschlagen kann.

Auch in Teilraum 3 (Süderelbe) gibt es einen nennenswerten „Mismatch“ (fehlende mengenmäßige Übereinstimmung) zwischen Zusatznachfrage und Angebotspotenzial. Im Vergleich mit den beiden anderen Teilräumen ist dies jedoch in diesem Teilraum nicht so ausgeprägt. Aber auch hier besteht die Herausforderung darin, die „fehlende“ Nachfrage aus den anderen Teilräumen bzw. insbesondere die auf den Teilraum 2 (Harburg West und Süd) entfallende Nachfrage in den Teilraum 3 umzulenken.

Abb. 21: Vergleich von zukünftiger zusätzlicher Wohnungsnachfrage und dem kurzfristig verfügbaren Wohnbaupotenzial im Bezirk Harburg

	Potenzial (WE)	Nachfrage (WE)
Teilraum 1	975	134
Teilraum 2	1.075	1.556
Teilraum 3	2.500	858
Bezirk Harburg	4.550	2.549

Quelle: Berechnungen empirica und Angaben des Bezirksamtes Harburg (Stand: November 2011)

4.3 Qualitäten von Neubauprojekten in den Teilräumen

Teilraum 1 (Harburg)

Da die Neubautätigkeit in den letzten fünf Jahren im Teilraum 1 (Harburg) mit gerade einmal knapp 100 WE sehr begrenzt war, konnte sich die Nachfrage im Teilraum 1 nicht dementsprechend ausdifferenzieren. So fehlten Angebote im höherpreisigen Eigentumswohnungssegment ebenso wie Einfamilienhausangebote (Reihenhäuser, Doppelhaushälften). Während es auf Grund fehlender geeigneter Wohnbauflächen kein Einfamilienhausbau stattfand, gab es im Bereich höherpreisiger Eigentumswohnungen keine Projek-

⁴ Flächen, die ein Potenzial von mindestens 20 WE bieten.

tierungen, da viele Bauträger keine große Chance gesehen haben, ein entsprechend zahlungskräftiges Klientel erreichen zu können.

Das in den letzten Jahren neu geschaffene Angebot im Teilraum 1 fokussiert auf drei Segmente. Es wurden preiswerte Mietwohnungen im Bereich von 8 Euro/qm und weniger angeboten, die von Ein- und Zweipersonenhaushalten sowohl aus dem näheren Umfeld (d. h. Teilraum 1) wie aus anderen Hamburger Räumen (auch nördlich der Elbe) mit unterdurchschnittlichen Einkommen nachgefragt werden. Angeboten wurden auch preiswerte Eigentumswohnungen im Bereich um 2.000 Euro/qm, die von Ein- und Zweipersonenhaushalten aus dem näheren Umfeld (d. h. Teilraum 1) mit durchschnittlichen Einkommen erworben werden. Höherpreisige Mietwohnungen im Bereich von 10–11 Euro/qm, die von Ein- und Zweipersonenhaushalten aus dem näheren Umfeld (d. h. Teilraum 1) mit überdurchschnittlichen Einkommen nachgefragt werden, stellten das dritte Angebotssegment dar. Dieses Segment gab es im Teilraum 1 allerdings nur sehr vereinzelt.

Teilraum 2 (Harburg West und Süd)

Die Neubautätigkeit im Teilraum 2 (Harburg West und Süd) war in den letzten fünf Jahren mit mehr als 600 WE verhältnismäßig ausgeprägt. Etwa die Hälfte davon waren Geschosswohnungen, die andere Hälfte Einfamilienhäuser, die zu drei Vierteln als Doppelhaushälften und Reihenhäuser errichtet wurden. Die Wohnungsnachfrage im Teilraum 2 ist relativ ausdifferenziert, d. h. es gibt einen Fokus sowohl auf preisgünstige Angebote wie auch auf höherpreisige Objekte. Dies liegt in dem breiten Mix an unterschiedlichen Standortqualitäten begründet. Dementsprechend weit gefächert ist die Nachfrage, die von einer eher einkommensschwächeren Klientel über Haushalte mit durchschnittlicher Kaufkraft bis hin zu Wohnungssuchenden mit einem überdurchschnittlichen Einkommen reicht.

Das in den letzten Jahren neu geschaffene Angebot im Teilraum 2 fokussiert auf:

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser im durchschnittlichen Preissegment im Bereich von rd. 250.000 Euro, die in weniger belasteten Lagen des Teilraums 2 realisiert wurden und von deutschen wie ausländischen Familien sowohl aus dem gesamten Bezirk Harburg wie von Haushalten von nördlich der Elbe nachgefragt werden (Bsp.: Beerentalterrassen in Eißendorf, Jahnhöhe in Heimfeld),
- preiswerte Reihenhäuser im Bereich von rd. 200.000 Euro, die sich üblicherweise in belasteten bzw. weniger nachgefragten Lagen des Teilraums befinden – Nachfrager sind Familien aus dem Bezirk Harburg, häufig Schwellenhaushalte mit geringeren Einkommen, der Anteil ausländischer Haushalte ist erhöht (Bsp.: Auf dem Blumenberg in Rönneburg),
- höherwertige Eigentumswohnungen im Bereich von mehr als 2.500 Euro/qm werden in den besten Lagen des Teilraums 2 realisiert – üblicherweise handelt es sich um kleinteilige Projekte. Angesprochen werden in erster Linie Ein- und Zweipersonenhaushalte (auch Ältere) aus dem näheren Einzugsbereich, d. h. aus dem Teilraum 2 und 1.
- höherpreisige Mietwohnungen im Bereich von 10,50–13 Euro/qm, die von Ein- und Zweipersonenhaushalten aus dem näheren Umfeld mit überdurchschnittlichen Einkommen nachgefragt werden – solche Objekte sind in den guten Lagen etwa von Eißendorf zu finden,
- durchschnittliche Mietwohnungen im Bereich von 9–10 Euro/qm in durchschnittlichen Mikrolagen etwa des Stadtteils Eißendorf – Nachfrager sind Ein- und Zweipersonenhaushalte aus dem näheren Umfeld,
- preiswerte Mietwohnungen zu Preisen von 7–8 Euro/qm, die von Ein- und Zweipersonenhaushalten aus dem gesamten Bezirk Harburg mit unterdurchschnittlichen Einkommen nachgefragt werden.

Teilraum 3 (Süderelbe)

Die Neubautätigkeit im Teilraum 3 (Süderelbe) lag mit insgesamt rd. 340 WE im mittleren Bereich der Bautätigkeit der Teilräume im Bezirk Harburg. Zwei von drei errichteten WE lagen in Ein- und Zweifamilienhäusern – dabei dominierte der freistehende Einfamilienhausbau durch individuelle Bauherren. Seit 2006 wurden im Teilraum 120 Geschosswohnungen errichtet, wobei es in den beiden Jahren 2009 und 2010 nur 8 WE waren.

Bei den Einfamilienhausprojekten außerhalb des individuellen Hausbaus dominieren kleinere Baugebiete mit überwiegend lokalem Einzugsbereich. Diese Standorte liegen integriert in die gewachsenen Siedlungsstrukturen innerhalb der Ortschaften oder unmittelbar an diese angrenzend. Nachfrager sind daher v. a. Familien, die bereits in der Nähe wohnten und dort wohnen bleiben möchten. Die Objekte orientieren sich bautypologisch am Neubaustandard in der Region, wobei die geringe Kaufkraft zu einer einfacheren bis durchschnittlichen Qualität führt.

Der Teilraum 3 zieht weniger als die beiden Teilräume 1 und 2 Haushalte von außerhalb des Bezirks Harburg an. Der Anteil von Haushalten, die von nördlich der Elbe in den Teilraum 3 ziehen, ist sehr gering. Die Nachfrage im Teilraum 3 differenziert sich nach den deutlichen Unterschieden im Teilraum, d. h. Haushalte, eher deutsche als ausländische, mit einer für den Teilraum 3 überdurchschnittlichen Kaufkraft suchen in erster Linie Lagen südlich der B 73, preiswerter orientierte, häufiger ausländische Haushalte, fokussieren eher auf die preiswerteren Lagen nördlich der B 73.

4.4 Wohnungsmarktakeure

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden 25 Wohnungsmarktakeure bzw. Unternehmen im Hinblick auf ihre Einschätzungen zum Wohnungsmarkt Harburg befragt. Bei der Auswahl der Unternehmen wurde darauf geachtet, dass nicht nur ohnehin bereits in Harburg tätige Akteure befragt wurden, sondern auch Unternehmen, die bislang nur eine Außenperspektive auf Harburg haben. Außerdem wurde darauf geachtet, einen möglichst breiten Mix an unterschiedlichen Akteuren bzw. Unternehmen des Wohnungsmarktes anzusprechen (Bauträger, Projektentwickler, Makler, Investoren, Genossenschaften, Wohnungsunternehmen). Ein wichtiges Thema der Gespräche – neben der Bewertung des Wohnstandortes Harburg gerade auch im Hamburger Kontext, den anzusprechenden Nachfragegruppen, erzielbaren Preisniveaus – waren Investitionshemmnisse für einen verstärkten Wohnungsbau am Standort.

4.5 Einschätzung des Wohnstandortes Harburg

Aus Sicht der befragten Unternehmen wird der Wohnstandort Harburg wie folgt eingeschätzt.

Im Hamburger Kontext gilt der Bezirk Harburg als ein preiswerter Wohnstandort, der in der Bewertung der befragten Akteure „deutlich preiswerter als das nördlich der Elbe liegende Hamburg ist“.

Auf Grund mehrerer S-Bahn-Anschlüsse, dem Fernverkehrsanschluss am Bahnhof Harburg, den bestehenden wie zukünftigen Autobahnen (A 26) verfügt der Bezirk Harburg über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit. Einschränkungen werden dagegen gemacht im Hinblick auf die Straßenanbindung an die Hamburger Innenstadt („Nadelöhre Elbrücken und Elbtunnel“). Mit dem Bezirkszentrum in Harburg verfügt der Bezirk über eine eigenständige und umfangreiche Versorgungsstruktur, die auch das Harburger Umland mit bedient. Der Bezirk Harburg ist durch die IBA auch „näher an Hamburg“ gerückt.

Der Bezirk Harburg verfügt über sehr unterschiedliche Wohnqualitäten, die von einer „hohen Verdichtung im Kern“ bis zum „aufgelockerten Wohnen im Grünen am Stadtrand“ reichen. Die Kenntnis hierüber variiert jedoch mit dem bisherigen Engagement der befragten Akteure im Bezirk Harburg.

Harburg hat häufig in der Ersteinschätzung als Bezirk insgesamt ein Negativimage, das durch Begriffe wie „sozial belastete Gebiete, vernachlässigtes Erscheinungsbild, Kriminalität“ beschrieben wird. Bei denje-

nigen, die den Bezirk Harburg besser kennen, ist das Negativbild differenzierter und es werden deutliche Ausnahmen vom negativen Gesamtbild gemacht. Viele der befragten Akteure nehmen die bisherigen größerflächigen Wohnbauprojektentwicklungen im Bezirk Harburg tlw. negativ wahr, da sich „ein richtiger Erfolg“ bislang nicht eingestellt hat. Von den Akteuren, die sich bereits intensiver mit dem Wohnstandort Harburg befasst haben, wird übereinstimmend konstatiert, dass sich angesichts des „außerordentlichen Nachfragedrucks“ auf den Hamburger Wohnungsmarkt insgesamt bzw. insbesondere auf den nördlich der Elbe liegenden Teil der Hansestadt Überschwappeneffekte der Nachfrage in den Bezirk Harburg feststellen lassen. Dies äußert sich vielfältig: Mittlerweile wird Harburg als (Wohn)Investmentstandort von Kapitalanlegern (z. B. Family offices) „nicht mehr kategorisch abgelehnt“; im Zinshausbereich sind die Vervielfältiger leicht gestiegen („jedoch nicht in dem Maße wie nördlich der Elbe“), die Leerstände bei Mietwohnungen sind weiterhin zurückgegangen (auf ein Maß deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve). Es ist jedoch zu betonen, dass die Überschwappeneffekte bislang räumlich begrenzt sind und sich auf den Harburger Kern und die unmittelbar angrenzenden Stadtteile beschränken.

4.6 Charakteristika der bezirklichen Teilräume

Insbesondere von den befragten Akteuren, die den Bezirk Harburg u. a. durch ihr bisheriges Engagement näher kennen, konnten Einschätzungen zu Standortqualitäten, Preisniveaus, Nachfrage der Teilräume erfragt werden.

Teilraum 1 (Harburg)

Standortqualitäten:

- breites Versorgungs- und Infrastrukturangebot
- optimale Verkehrsanbindung (v. a. öffentlicher Verkehr)
- hohe Verkehrsbelastung
- vereinzelt attraktive Teilbereiche (z. B. Lämmertwiete, Channel Harburg)
- tlw. vernachlässigtes städtebauliches Erscheinungsbild des Citybereichs
- keine optimalen Wegebeziehungen im Citybereich (z. B. Bahnhof – City)
- bislang wenig integrierte Lage des Harburger Binnenhafens
- Image-Potenzial der TU Hamburg-Harburg bislang zu wenig genutzt
- soziales Erscheinungsbild tlw. negativ (z. B. auch im Citybereich)

Nachfrage:

- hier machen sich die Überschwappeneffekte aus dem nördlichen Hamburg am ehesten bemerkbar
- Teilraum 1 ist in erster Linie als Standort für Mietwohnungsnachfrage geeignet
- Wohnungsnachfrage v. a. bei Ein- und Zweipersonenhaushalten (Erwerbstätige, Studierende, ältere Haushalte)
- ausl. Haushalte als Wohnungsnachfrager bedeutsam
- Familien als Zielgruppe in geringem Maße zu erreichen

Preisniveaus:

- Mietniveau für Neubau unter aktueller Perspektive: 10–11 Euro/qm (Top-Projekt), mit Spitzenmieten bis 13 Euro/qm (kleine Apartments können teurer sein)
- Kaufpreisniveau für Neubauwohnungen unter aktueller Perspektive: durchschnittlich rd. 3.000 Euro/qm (Top-Projekt), in der Spitze bis maximal 4.000 Euro/qm

Teilraum 2 (Harburg West und Süd)

Standortqualitäten:

- Teilraum mit dem besten Image als Wohnstandort im Bezirk Harburg
- die besten Lagen (im Teilraum 2 wie im gesamten Bezirk Harburg) befinden sich in den Stadtteilen Heimfeld und Eißendorf am westlichen Rand der beiden Stadtteile (z. B. Eißendorfer Pferdeweg)
- es gibt ein deutliches Qualitätsgefälle der Wohnlagen in Richtung Südosten (so besitzt der größte Teil des östlichen Wilstorf lediglich eine einfache Wohnlagequalität)
- entlang der Verkehrsachsen (B 73, B 75, B 4) des Teilraums ist die Belastung und Wohnqualität beeinträchtigt
- die Grundversorgung in den Stadtteilen findet in kleineren Stadtteilzentren statt, die jedoch öfter in nur geringem Maße eine ansprechende Aufenthaltsqualität bieten

Nachfrage:

- Nachfrage von Familien nach Einfamilienhäusern, auch aus Hamburg nördlich der Elbe
- entsprechend den Lagequalitäten fragen unterschiedlich zahlungskräftige Haushalte Wohnraum im Teilraum 2 nach
- berufstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte, die vorwiegend zur Miete wohnen möchten
- ältere Haushalte aus dem Teilraum und dem Bezirk Harburg, die Mietwohnungen suchen
- Familien, die größere Mietwohnungen mit vier Zimmern suchen
- Studierende

Preisniveaus:

- üblicherweise werden Einfamilienhäuser bis 350.000 Euro von Familien gesucht
- Mietwohnungen 7,50–10 Euro/qm (nettokalt), in der Spitze für Neubau(Standard) bis 12 Euro/qm
- Eigentumswohnungen: Neubauprojekte im Mittel nicht über 3.000 Euro/qm

Teilraum 3 (Süderelbe)

Standortqualitäten:

- Teilraum mit dem insgesamt schlechtesten Image als Wohnstandort im Bezirk Harburg
- Image und Standortqualität ist jedoch zu differenzieren: ein großer Teil der südlich der B 73 liegenden Wohnquartiere (Geestlagen) wird als gute Einfamilienhauswohnlage mit attraktivem Umfeld bewertet, während die Lagen nördlich der B 73 (Marschlagen) als weniger bevorzugt gelten (positive Ausnahme: Altes Land in Elbnähe).
- über die S-Bahn-Anbindung gute Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt
- mit Fertigstellung der A 26 wird Teilraum 3 verkehrlich aufgewertet
- hohe Verkehrsbelastung entlang der stark befahrenen B 73
- Teilraum mit der höchsten Freiflächenqualität im Bezirk Harburg (kurze Wege ins Grüne)
- Zentrum in Neugraben-Fischbek städtebaulich wenig attraktiv (veraltetes Erscheinungsbild)
- soziales Umfeld im Bereich Neuwiedenthal

Nachfrage:

- v. a. Einfamilienhausnachfrage von Familien aus dem Bezirk Harburg, darunter in hohem Maße aus dem Teilraum 3
- erhöhter Anteil von Nachfrage durch Haushalte mit Migrationshintergrund
- auch Nachfrage nach Mietwohnungen, sowohl durch Familien wie Ein- und Zweipersonenhaushalte (vorrangig aus dem Teilraum selbst) unterschiedlicher Altersklassen
- Nachfrage nach Eigentumswohnungen sehr begrenzt

Preisniveaus:

- Neubau-Einfamilienhäuser v. a. im Segment bis 220.000 Euro, in Lagen mit besonderen Qualitäten (z. B. Röttiger Kaserne oder in gewachsenen Einfamilienhausquartieren südlich der B 73 auch deutlich höhere Zahlungsbereitschaft)
- Mieten an gut erreichbaren Standorten im Neubau: in der Spitze bis 11 Euro/qm

4.7 Investitionshemmnisse

Aus Sicht der befragten Unternehmen werden derzeit verschiedene Hemmnisse für Wohnungsbauinvestitionen im Bezirk Harburg genannt.

Im Hamburg-Kontext ist das Image des Bezirks Harburg als Wohnstandort schwierig. Nach Einschätzung der Wohnungsmarktgutachter⁵ hat sich das Image in den letzten Jahren auch nicht maßgeblich verbessert. Vereinzelt wird auch von Hamburger Akteuren ein wenig differenziertes Image des Bezirks Harburg als Wohnstandort nach außen getragen. Dies kann dazu führen, dass in erster Perspektive dem Bezirk Harburg gegenüber unvoreingenommene Investoren von außerhalb erst gar nicht weitere Prüfungsschritte für ein Engagement am Standort Harburg unternehmen.

Ein für die Ertragsseite entscheidender Engpass ist die im Hamburg-Vergleich geringe Kaufkraft im Bezirk. Allerdings wird hier ebenso festgestellt, dass diese Kaufkraftschwäche nicht in gleichem Maße für alle Teilräume im Bezirk gilt. Perspektivisch wird nicht davon ausgegangen, dass sich diese Kaufkraftschwäche verbessert. Während die zu erzielenden Erträge im Rahmen von Wohnungsbauinvestitionen auf Grund der Kaufkraftschwäche in großen Teilen fix sind, haben gestiegene oder als „zu hoch“ empfundene Kaufpreisvorstellungen von Grundstückseigentümern im Bezirk Harburg dazu geführt, dass die Renditeerwartungen immer häufiger Investitionen am Standort Harburg verhindern.

Wenig attraktive Nutzungen im Umfeld von eigentlich attraktiven Standorten (z. B. Harburger Schloßinsel) in Verbindung mit einer von Investoren als „nicht klar“ empfundenen Vorstellung seitens der Planungsakteure des Bezirks können ein Wohnungsbau-Engagement erheblich bremsen. Mitunter zu anspruchsvolle oder nicht marktgängige Planungsvorstellungen (Bsp. Elbmosaik, Kaufhauskanal, aber auch ältere B-Pläne für kleinere Grundstücke) führen bei Wohnungsbauinvestoren sowohl auf der Kostenseite (zu hohe Baukosten) wie auch auf der Ertragsseite (begrenzte Verkaufspreise, Mieten) dazu, dass sich Projekte „nicht mehr rechnen“.

Ein Hindernis, ist die Wahrnehmung einer tlw. uneinheitlichen Vorstellung der Politik („es fehlt an klaren Aussagen“), die sich in den letzten Jahren „immer wieder“ verändert hat und ein hohes Maß an Unsicherheit für potenzielle Investoren mit sich bringt. In diesem Kontext wird dann auch der Widerstand einzelner Bewohnergruppen gegen Neubauprojekte genannt. In der Vorwegnahme möglicher Bürgerproteste kann es sein, dass Investoren gar nicht über ein konkretes Engagement nachdenken.

Die Einschätzung der Investoren, die Erfahrung in Harburg haben, in Bezug auf Planungszeiträume ist nicht einheitlich. Einige sind mit den Zeiträumen bis zur Baugenehmigung zufrieden, andere hingegen wünschen sich eine Beschleunigung der Verfahren.

⁵ empirica 2011

5. Strategien zur Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Harburg

5.1 Generelle Strategie

Für den gesamten Bezirk Harburg sollten folgende Leitlinien bzw. Eckpunkte einer Strategie zur Verbesserung der Wohnungsbauentwicklung gelten bzw. verfolgt werden.

1. Der Bezirk Harburg ist und bleibt ein preiswerter Wohnstandort im Hamburger Gefüge. In allen Wohnungsmarktsegmenten liegt Harburg schon heute im Rahmen von 20–30% unter dem gesamtstädtischen Niveau. Dies bedeutet auch, dass der Preisunterschied zum Hamburg nördlich der Elbe noch ausgeprägter ist. Der aktuelle Unterschied ist auch Ausdruck der Preisentwicklung der vergangenen Jahre, in denen sich die Immobilienpreise in der Gesamtstadt positiver entwickelt haben als in Harburg. Es ist davon auszugehen, dass dieser Preisauftrieb insbesondere im Hamburg nördlich der Elbe über das gesamte Wohnimmobilienangebot nicht mehr so weitergehen wird, sondern dass die Wachstumsraten moderater werden. Dies ist auch im Zusammenhang mit der von der Stadt Hamburg angestrebten deutlichen Ausweitung der Neubautätigkeit zu erwarten.
2. Zur Ausweitung der Bautätigkeit im Bezirk Harburg – von derzeit 200–300 WE/Jahr (in den letzten fünf Jahren) auf 700 WE/Jahr – ist eine klare Preisgunststrategie für den gesamten Bezirk erforderlich, d. h. neu errichtete Wohnimmobilien werden im Bezirk Harburg im Durchschnitt deutlich günstiger sein müssen als in der Gesamtstadt bzw. als in Hamburg nördlich der Elbe.
3. Auch wenn der große „Sprung über die Elbe“ bislang ausgeblieben ist, gab es in der Vergangenheit eine Vielzahl „kleiner Sprünge über die Elbe“, die sich nicht nur auf der Elbinsel in Wilhelmsburg niedergeschlagen haben, sondern auch im Bezirk Harburg. Dieser Prozess muss sich fortsetzen. Daher sollten an geeigneten Stellen im Bezirk Harburg bestehende verbessert und neue „Eingangstore“ nach Harburg geschaffen werden. Dies sind die Standorte, an denen sich die vom Bezirk gewünschte Nachfrage von außerhalb – aus dem Hamburg nördlich der Elbe wie auch aus anderen Regionen – niederschlagen kann und die das Außenbild des Wohnstandortes Harburg maßgeblich prägen. Es ist zu denken an den Binnenhafen, im Anschluss daran an die Harburger City aber auch an die schon heute sehr beliebten Quartiere im Teilraum 2 (d. h. insbesondere in den Stadtteilen Heimfeld und Eißendorf).
4. Parallel zur Eingangstor-Strategie sollte klar sein, dass die übrigen Lagen und Quartiere im Bezirk Harburg in erster Linie der Bedienung der Wohnungsnachfrage aus Harburg bzw. dem unmittelbaren Umfeld dienen.
5. Das Image des Wohnstandortes Harburg im restlichen Hamburg und darüber hinaus und die Realität vor Ort weichen mitunter voneinander ab. Im Ergebnis wird eigentlich unproblematischen Standorten oder Quartieren der Stempel eines anderen Quartiers „aufgedrückt“. An der Verbesserung bzw. Ausdifferenzierung dieses Images muss der Bezirk Harburg arbeiten. Hierfür gibt es viele Ansatzpunkte, die im Rahmen einer Image- bzw. Marketingstrategie für den Wohnstandort Harburg bearbeitet werden sollten. Dabei geht es sowohl darum, die bestehenden guten Ansätze zu sammeln und in die Gesamtstrategie einfließen zu lassen, wie auch um neue, kreative Ideen.
6. Die Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Harburg muss zügig vorangetrieben werden, einerseits vor dem Hintergrund einer nach 2015 bzw. 2020 demografisch bedingten rückläufigen Zusatznachfrage nach Wohnraum im Bezirk und angesichts einer Realisierung der von der Stadt Hamburg angestrebten Erhöhung des Wohnungsbauvolumens auch im nördlich der Elbe liegenden Hamburg (dies wird den Nachfragedruck auf den Bezirk Harburg reduzieren).

5.2 Strategie für den Teilraum 1 (Harburg)

Für den Teilraum 1 (Harburg) sollten folgende Leitlinien als Grundlage einer Wohnungsmarktstrategie gelten.

1. Der Teilraum 1 ist attraktiver Wohnstandort mit urbanem Flair, in dem alle Funktionen (Einkaufen, Universität, Freizeit, Kultur) konzentriert sind und der das Oberzentrum für den gesamten südlich der Elbe liegenden Teil der Hansestadt und das angrenzende Umland ist.
2. Preislich kann sich der Teilraum 1 (Harburg) in die bezirksweite Preisgunststrategie (siehe vorheriges Kapitel) differenziert einfügen, d. h. es gibt sowohl preisgünstige Neubauobjekte wie höherpreisige Angebote.
3. Der Harburger Binnenhafen ist im Bezirkskontext überdurchschnittlicher Wohnstandort mit entsprechenden Preisen. Diese Preise müssen aber deutlich niedriger sein als an vergleichbaren Standorten in Hamburg.
4. Die Harburger City sollte entsprechend dem „Masterplan City Harburg“⁶ aufgewertet werden. Dies bedeutet ein zielgerichtetes Umsetzen der im Masterplan genannten Handlungsansätze. Im Ergebnis stehen verbesserte städtebauliche Rahmenbedingungen für neue Wohnbauprojekte.
5. Die Potenziale, die sich für den Teilraum 1 (Harburg) aus dem Hochschulstandort der TU Hamburg-Harburg ergeben, müssen noch stärker als bislang für das studentische Wohnungsmarktsegment genutzt werden.
6. In ausgewählten Quartieren des Teilraums 1 (Harburg) sollten Wohneigentümerstandortgemeinschaften zur Stabilisierung der Wohnfunktion bzw. zur Attraktivierung des Erscheinungsbildes initiiert werden. Es eignen sich von der Eigentümerschaft kleinteilig strukturierte Quartiere (z. B. Phoenix-Viertel).
7. Als vorrangige Nachfragegruppen im Teilraum 1 (Harburg) stehen im Fokus: Ein- und Zweipersonen (Berufstätige, Studierende, Senioren). Familien wird der Teilraum 1 (Harburg) nur dort ansprechen, wo sowohl die Immobilie (ausreichende Wohnungsgrößen, akzeptables Preisniveau) wie auch das Umfeld (Sicherheit im Umfeld, Grünzonen in direkter Nachbarschaft) familienfreundlich sind. Einzugsbereiche sind der gesamte Bezirk, Hamburg nördlich der Elbe sowie das südliche Umland. Darüber hinaus spielt auf Grund der Hochschulfunktion Harburgs und Arbeitsplatzfunktion des südlich der Elbe liegenden Hamburgs das gesamte Bundesgebiet eine Rolle. Eine relativ neue Klientel für den Teilraum 1 (Harburg) sind kaufkraftstärkere Haushalte, die sich für das Wohnen im Binnenhafen interessieren.

5.3 Strategie für den Teilraum 2 (Harburg West und Süd)

Für den Teilraum 2 (Harburg West und Süd) sollten folgende Leitlinien als Grundlage einer Wohnungsmarktstrategie gelten:

1. Der Teilraum 2 (Harburg West und Süd) ist der Innenstadtrand Harburgs mit sehr unterschiedlichen Lagequalitäten vom Wohnen im Grünen bis zum Wohnen in urbaner Verdichtung.
2. Der Teilraum 2 kann eine sehr differenzierte Nachfrage nach Wohnraum bedienen – dies umfasst sowohl Preisgunstlagen wie höherpreisige Lagen, die im Hamburg-Vergleich als gute Lagen einzustufen sind.
3. Da der Teilraum 2 der nachgefragteste Wohnstandort mit im bezirksweiten Vergleich geringen Flächenpotenzialen ist, gilt der gezielten Suche nach entwickelbaren Wohnbauflächen ein besonderes Augenmerk. Hierbei sollten auch bislang gewerblich genutzte Flächen einbezogen werden, sofern die Lage eine ansprechende Qualität für eine Wohnnutzung ermöglicht. Ein anderes Potenzial wären bislang als Gartenland genutzte Flächen.
4. Unter Berücksichtigung der Gratwanderung zwischen der Wahrung der ortsspezifischen Qualitäten im Teilraum 2 und dem Nachfragedruck sollte an Standorten verdichtet werden, wo bislang (etwa im Rahmen bestehender B-Planungen) Potenzial für freistehende Häuser und größere Grundstücke vorgesehen war.

⁶ Süderelbe Projektgesellschaft AG & Co. KG/Bezirk Hamburg Harburg 2010

5. Darüber hinaus sollten Nachverdichtungspotenziale im Teilraum 2 gesucht werden. Dies können z. B. sehr große und teilbare Einfamilienhausgrundstücke sein oder aber auch bislang unbebaute Bereiche in Geschosswohnungsquartieren. In diesem Zusammenhang ist auch über Abriss und Neubau an geeigneten Standorten nachzudenken.
6. Der Teilraum 2 wird auf Grund seiner familienfreundlichen Qualitäten von Familien als Wohnstandort gesucht. Im Neubau sollten familienfreundliche Geschosswohnungen (eher zur Miete als zum Eigentum) im Teilraum 2 gebaut werden. Geeignete Standorte sind zu suchen und im Hinblick auf die Familienfreundlichkeit im Standortumfeld bewertet werden.
7. Die Stadtteile des Teilraums 2 verfügen tlw. über ein Nahversorgungszentrum. Zur Verbesserung der Attraktivität dieser auch imagebildenden Zentren sollten entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden.
8. Im Teilraum gibt es ein von Nordwesten nach Südosten reichendes Gefälle der Wohnstandortqualität. Darüber hinaus gibt es auch in den hochwertigsten Stadtteilen (Heimfeld, Eißendorf) nach wie vor Lagen, die Aufwertungspotenziale besitzen. Diese Lagen im Teilraum 2 sollten eruiert und im Hinblick auf Möglichkeiten zur Verbesserung der Umfeldqualität auch in Verbindung mit Wohnungsneubaupotenzialen untersucht werden. Ein Ansatzpunkt könnten die Hauptverkehrsstraßen im Teilraum 2 sein, die auf ihre Verbesserungspotenziale hin analysiert werden könnten.
9. Als Zielgruppen für Neubauten im Teilraum 2 kommen sowohl Familien wie auch berufstätige und Senioren-Ein- und Zweipersonenhaushalte in Frage. Diese stellen schon heute die Nachfragegruppen im Teilraum. Im Vergleich mit heute dürfte die Nachfrage insbesondere der älteren Nachfrager zunehmen (aus dem Teilraum 2 und dem angrenzenden Teilraum 1). Studierende als Nachfrager werden mengenmäßig keine große Nachfrage im Teilraum 2 ausmachen und zudem räumlich sehr begrenzt suchen (Nähe zum Stadtteil Harburg, ÖPNV-Anbindung, preiswerter Wohnraum).

5.4 Strategie für den Teilraum 3 (Süderelbe)

Für den Teilraum 3 (Süderelbe) sollten folgende Leitlinien als Grundlage einer Wohnungsmarktstrategie gelten.

1. Der Teilraum 3 ist flächenmäßig der größte Teilraum im Bezirk Harburg und besitzt v. a. Qualitäten im Zusammenhang mit landschaftlichem Wohnen. Diese Qualität insbesondere in Relation zum nahen Umland (Landkreis Harburg) ist strategisch besonders zu unterstreichen.
2. Gleichzeitig muss der Teilraum 3 unter einer klaren Preisgunststrategie entwickelt und vermarktet werden. Für den Teilraum 3 muss gelten: Nicht nur im Bezirk Harburg, sondern in ganz Hamburg ist der Teilraum 3 der preisgünstigste Wohnstandort (mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis).
3. Das Elbmosaik ist der kostengünstigste Standort im Bezirk Harburg. Im Schwerpunkt werden hier Einfamilienhäuser entwickelt. Darüber hinaus gibt es ergänzenden Geschosswohnungsbau.
4. Parallel zur Entwicklung der Neugrabener Wiesen wird das städtebauliche Umfeld im Stadtteil Neugraben-Fischbek verbessert (u. a. Zentrum Neugraben-Fischbek, Umfeld S-Bahnhof). Hier liegen konkrete Planungsunterlagen vor, die in den nächsten Jahren gezielt umgesetzt werden.
5. Als eine wichtige Rahmenbedingung der Wohnungsmarktentwicklung des Teilraums 3 wird die Schul- und Bildungslandschaft im Teilraum 3 weiter verbessert (v. a. Kindergärten, Grundschulen).
6. Parallel zum Elbmosaik wird die Entwicklung der am Hamburger Stadtrand liegenden Röttiger Kaserne vorangetrieben. Eine gleichzeitige Entwicklung beider Standorte ist auf Grund der unterschiedlichen Wohnstandortqualitäten und der damit verbundenen unterschiedlichen Nachfragegruppen sinnvoll. Bei der Röttiger Kaserne ist auf eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Teilsegmente untereinander zu achten.

7. Als Nachfragegruppen für Neubau-Wohnungsangebote im Teilraum 3 kommen in erster Linie Familien in Frage. Ein erheblicher Anteil dieser Familien im Elbmosaik wird Migrationshintergrund haben und aus dem Bezirk Harburg kommen.

Bei einer wirksamen Preisgunststrategie ist aber auch zu erwarten, dass preisbewusste Familienhaushalte (Schwellenhaushalte) aus dem Hamburg nördlich der Elbe in den Teilraum 3 ziehen. Die Nachfrage für den Standort Röttiger Kaserne wird demgegenüber weniger preisbewusst sein und in den besten Lagen des Areals ein zahlungskräftiges Klientel anziehen. Geschosswohnungen im Teilraum 3 werden tlw. auch von Familien nachgefragt, aber nur dann wenn diese preisgünstiger sind als ein Einfamilienhaus. Familien gehen eher im Mietsegment ins Geschoss als bei Kaufobjekten. Darüber hinaus werden Neubaumietwohnungen von Ein- und Zweipersonenhaushalten unterschiedlichen Alters nachgefragt (die zu hohen Anteilen aus dem Bezirk Harburg kommen werden). Hier können auch Seniorenhaushalte aus dem Teilraum 3 eine Rolle spielen.

6. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Harburg

Bereich Innenstadt Harburg Harburg

1 / 2012

Größe in ha	N. N.
WE-Zahl gesamt	70
Eigentümer	diverse
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	diverse
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene Projekte im Kernbereich der Harburger Innenstadt, siehe Masterplan
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentren-Lage mit vielfältigen Angeboten • Umfassendes ÖPNV-Angebot (Bus, S-Bahn, DB) • Kurze Wege zur B73 und A253/B4/B75 • 3–4 km zu A1 und A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Baugrundstücke sind erschlossen. Nachverdichtungen in Blockinnen-Bereichen erfordern ja nach Konzept ggf. interne Zufahrten
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Innenstadt-Bereich ist vollständig beplant. In wie weit diese, zum Teil recht alten Planungen aktuellen Projektvorstellungen genügen, muss im Einzelfall geprüft werden
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Verdichtete innerstädtische Bebauung, komplette Neubauten mit neu zu erstellenden Tiefgaragen. In vielen Fällen bietet sich an, Erdgeschosszonen gewerblich (Läden) oder für soziale Belange zu nutzen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Single- und Paarhaushalte, Studenten, Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung, Investorensuche, in Einzelfällen Planrechts-Anpassung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Harburger Innenstadt bietet urbanes Wohnen in zentraler Lage, mit kurzen Wegen und umfassender Versorgung. Fußläufig erreichbare Grünanlagen (Alter Friedhof, Außenmühle) runden das Angebot ab. Die angegebene WE-Zahl gibt nur bereits projektierte Potenziale wieder

Phoenix-Viertel Harburg

2 / 2012

Größe in ha	14,5
WE-Zahl gesamt	75 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Gründerzeitliches Wohnquartier im Süden der Harburger Innenstadt, Wohnen, Läden und Kleingewerbe
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung im Gebiet, Einkaufszentrum Phoenix-Center am Gebietsrand, 500 m zur Innenstadt Harburg • Schule und Kita im Gebiet • Ca. 800 m zu Busbahnhof, S-Bahn und DB • 550 m zur B 73 • 1,1 km zur A 253/B4/B75 • 4,1 km zur BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Baustufenplan M 3g, TB 551 öffentliche Grünfläche, Bebauungspläne H 55 (Spielhallenausschluss) und H 57 allgemeines Wohnen, WAg III–V • Sanierungsgebiet Harburg S6
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Bestand (tlw. Aufstockung) Ausbauten, Lückenschließung, innere Verdichtung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Singlehaushalte mit urban geprägten Wohnansprüchen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung diverser Einzelkonzepte, Bauanträge, tlw. Abstimmung mit Denkmalschutz und Sanierungskonzept
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Historisch geprägtes Wohnumfeld mit guter Grünversorgung in innenstadtnaher Lage

Schloßinsel, Quartier am Park (BF 1) Harburg Binnenhafen

3 / 2012

Größe in ha	0,42
WE-Zahl gesamt	50 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	H 67/HF 46
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Rund um die Keimzelle Harburgs, das alte Schloss, entsteht nach Abzug hafengeprägten Gewerbes ein besonderes Quartier mit direktem Wasserbezug, Parkanlage und eigener Infrastruktur. Die Anfahrt erfolgt zur Zeit noch über die Seehafenbrücke oder von Osten über Veritaskai, Kanalplatz, Blohmstraße
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Ladengebiete als Teil des neuen Entwicklungsbereichs 2 km in die Innenstadt Harburg 1,7 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus 1,5 km bis B 73, 1,7 km bis A 253/B4/B75 3,1 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Eine außen geführte, neue Planstraße umgreift den autofreien Innenbereich im Westen und Norden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan H67/HF46 weist auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs Kerngebietsnutzung aus
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Segmentierte Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Büros und Dienstleistung, Parkanlage, Kaianlagen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit Neigung zu Hafenumgebung und urbaner Vielfalt, die trotz Innenstadtnähe das Besondere suchen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Baufreimachung, archäologische Untersuchungen, Ausformung der Uferanlagen, Erschließung, Herstellen der Parkanlage, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Mit Rückgewinnung der Hafengebiete als Teil der bewohnten Stadt, entsteht hier ein außergewöhnlicher Stadtteil nach modernsten Kriterien urbaner Stadtentwicklung, der konzeptionell, energetisch und baulich Maßstäbe für das 21. Jhd. setzen wird

Harburger Schloßstraße / Kaufhauskanal Harburg Binnenhafen

4 / 2012

Größe in ha	1,1
WE-Zahl gesamt	160 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	H 61/HF45
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Direkt westlich der Harburger Schloßstraße, der ältesten Straße Harburgs, entsteht in zwei Bauabschnitten ein besonderes Quartier mit direktem Wasserbezug. Die Anfahrt erfolgt zur Zeit noch über die Seehafenbrücke oder von Osten über Veritaskai, Kanalplatz
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,0 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg • 0,6 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, • 1,0 km bis A 253/B75, 0,3 km bis B 73 • 2,8 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • autofreier Innenbereich, Zufahrt zur Tiefgarage
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan H61/HF45 weist Kerngebietsnutzung aus
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs überwiegend Wohnen, teils Läden, Büros und Dienstleistung in den Erdgeschossen an der Harburger Schloßstraße, Wasserzugang
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit Neigung zu Hafenumgebung und urbaner Vielfalt, die trotz Innenstadtnähe das Besondere suchen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Baufreimachung, archäologische Untersuchungen, Ausformung der Uferanlagen, Erschließung, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Hier entsteht ein außergewöhnliches Quartier nach modernsten Kriterien urbaner Stadtentwicklung, das konzeptionell, energetisch und baulich Maßstäbe für das 21. Jhd. setzen wird

Schellerdamm /Veritaskai Harburg Binnenhafen

5 / 2012

Größe in ha	0,25
WE-Zahl gesamt	200 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 59
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Im zentralen Bereich des Harburger Binnenhafens auf der ehemaligen Bahnbrache entsteht ein gemischtes Quartier mit eigener Infrastruktur. Die Anfahrt erfolgt von Süden über den Karnapp oder von Osten über die Neuländer Straße und Veritaskai
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Läden als Teil des neuen Entwicklungsbereichs 0,9 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg 0,6 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus 0,7 km bis A 253/B75, 1,0 km bis B 73 3,1 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet wird von der bestehenden Straße Schellerdamm erschlossen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan H59 weist auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs Kerngebietsnutzung aus
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Segmentierte Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Büros und Dienstleistung, Parkanlagen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Studierende
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Bauantragsverfahren, Rückbau 110-KV-Leitung, Neubau.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein außergewöhnliches Quartier nach modernsten Kriterien urbaner Stadtentwicklung, das konzeptionell, energetisch und baulich Maßstäbe für das 21. Jhd. setzen wird

Schellerdamm ohne Nummer Harburg Binnenhafen

6 / 2012

Größe in ha	0,55
WE-Zahl gesamt	120 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H59
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja

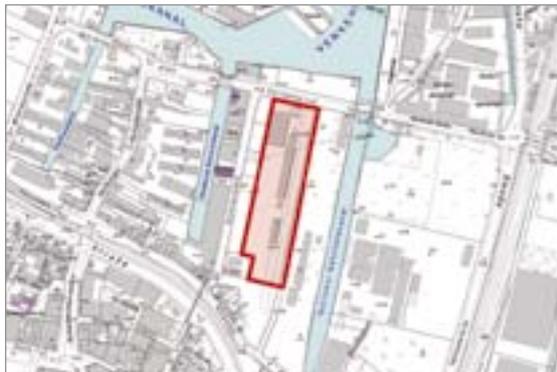


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Im zentralen Bereich des Harburger Binnenhafens auf der ehemaligen Bahnbrache entsteht ein gemischtes Quartier mit eigener Infrastruktur. Die Anfahrt erfolgt von Süden über den Karnapp oder von Norden über die Neuländer Straße und Veritaskai in den Schellerdamm
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Ladengebiete als Teil des neuen Entwicklungsbereichs, 0,9 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 0,6 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, 0,7 km bis A 253/B75, 1,0 km bis B 73 3,1 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet wird von der bestehenden Straße Schellerdamm erschlossen.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan H59 weist auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs Kerngebietsnutzung aus.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Segmentierte Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Büros und Dienstleistung, Parkanlagen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Verschiedene u. a. Junge Familien, Senioren, ...
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Neubau.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein außergewöhnliches Quartier nach modernsten Kriterien urbaner Stadtentwicklung, das konzeptionell, energetisch und baulich Maßstäbe für das 21. Jhd. setzen wird.

Harburger Brücken Harburg Binnenhafen

7 / 2012

Größe in ha	2,93
WE-Zahl gesamt	150 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	H 59
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Im zentralen Bereich des Harburger Binnenhafens auf der ehemaligen Bahnbrache entsteht ein gemischtes Quartier mit eigener Infrastruktur. Die Anfahrt erfolgt von Süden über den Karnapp oder von Norden über die Neuländer Straße und Veritaskai in den Schellerdamm
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Läden als Teil des neuen Entwicklungsbereichs, 0,9 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, 0,6 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus, 0,7 km bis A 253/B75, 1,0 km bis B 73 3,1 km bis BAB A1
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet wird von der bestehenden Straße Schellerdamm sowie einer neuen Planstraße erschlossen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan H59 weist Kerngebietsnutzung und Gewerbegebiet aus
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Segmentierte Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Büros und Dienstleistung, Parkanlagen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Verschiedene, u. a. Junge Familien, Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung, Neubau, Klärung Achtungskreise
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Mit Rückgewinnung der ehemaligen Bahnflächen entsteht hier ein außergewöhnliches Quartier nach modernsten Kriterien urbaner Stadtentwicklung, das konzeptionell, energetisch und baulich Maßstäbe für das 21. Jhd. setzen wird

Lüneburger Straße Harburg

8 / 2012

Größe in ha	0,06
WE-Zahl gesamt	60 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	D 455
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja

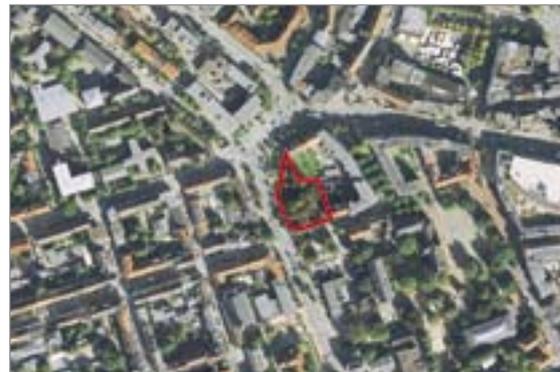
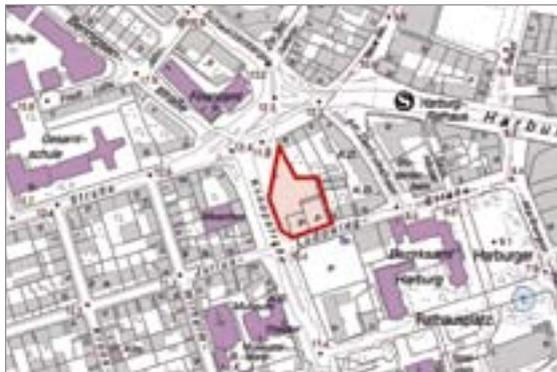


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftshaus im Herzen Harburgs, direkt an der Fußgängerzone
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt Harburg direkt • Busse und S-Bahn 300 m • Bahnhof Harburg DB 550 m • Technische Universität 1,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführungsplan 455, Geschäftsgebiet 3g/1g
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Studentisches Wohnen in der Innenstadt in hochwertigen, kleinen individuellen Einheiten, Einzelhandel im EG
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Studierende
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Beilegung von Nachbarschaftskonflikten
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbar im Harburger Zentrum, 300 m vom Stadtpark bietet der Wohnstandort urbanes Wohnen in zentraler Lage, mit kurzen Wegen und umfassender Infrastruktur

Knoopstraße Harburg

9 / 2012

Größe in ha	0,25
WE-Zahl gesamt	60 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	diverse
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Prominente Lage am Rand der Harburger City, teilweise Freiflächen-Nutzung durch Freizeitverein, Brache, Parkplatz
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Kita- und Schulangebote des Harburger-Kernbereichs, ebenso Vollversorgung, Wochenmarkt 300 m • unmittelbarer S-Bahn-Zugang • diverse Buslinien in 100–200m • 500 m zur B 73 • 1600 m zur A 253/B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Patchwork aus Bauflächen nach Baustufenplan (M 4g), umgewandelt durch Bebauungsplan H52 in WA 4g, Teilbebauungsplan TB 618 (Fläche für besondere Zwecke: Verwaltung), und tlw. Straßenverkehrsfläche nach H 19
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Bedarf mehr an Gemeinbedarfsnutzung (Verwaltung), daher Freigabe für innerstädtischen Wohnungsbau und ggf. Läden im EG vorgesehen. Geschossbau 4 +, TG erforderlich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Bevorzugt studentisches Wohnen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Verlagerung Teilnutzung, Konzeptentwicklung durch SAGA-GWG
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Grund der Verkehrsbelastung im EG nur Nebenräume oder Gewerbe (Läden) sinnvoll, die Nähe zur TU Harburg sowie zur City Harburg prädestiniert für Studierende. Die prägnante Lage im Stadtteil erfordert eine Gestaltung über reinen Zweckbau hinaus

Zehntland / Flutende Harburg

10 / 2012

Größe in ha	1,12
WE-Zahl gesamt	30 EFH
Eigentümer	privat SAGA
Planungsrecht	BstPl
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja

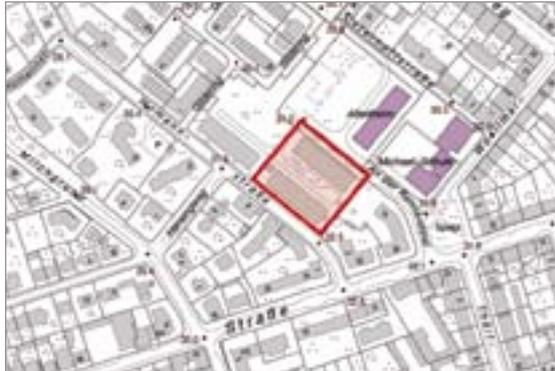


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in der Nähe des Harburger Zentrums, Gemengelage • Urbanisierungszone gem. Räumlichen Leitbild (Entwurf) • Behelfsheimen, weitgehend Leerstand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • PhoenixCenter in 1,1 km und Harburger Fußgängerzone in 1,5 km • Busanbindung in 300 m, Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 1 km • B 73, A 253 in 1,3 km, A1 in 3,8 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Straßen vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • BstPl. H Wohngebiet 1 o, max. 2 WE, teilw. Industriegebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Hausgruppen an der Straße, im Blockinnenbereich aufgelockerte Bebauung (EH, DH), Berücksichtigung des Baumbestandes, Sammelstellplatzanlage
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Einsteigerhaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung der Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten und mögl. Kampfmitteln • Bauvoranfrage/Bauantrag durch die Eigentümer, Befreiungen vom Maß der Nutzung erforderlich • Information der Bürgerinitiative „Wetterstraße“
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Neubauprojekt in städtebaulich schwieriger Lage, Potenzial individuelle Wohnformen • für Einsteigerhaushalte geeignet • Das Projekt trägt zur Stabilisierung der Wohnnutzung im Bereich Wetterstraße bei

An der Rennkoppel (südl. Pflegeheim) Heimfeld

11 / 2012

Größe in ha	0,54
WE-Zahl gesamt	70 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl, §34
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Grenzbereich zwischen den Geschossbau- und Einfamilienhaus-Arealen Heimfelds in ruhiger Wohnlage südlich des Pflegeheims Rennkoppel an der Homannstraße • Die ehemaligen Kasernenbauten waren viele Jahre als Pflegeheim genutzt und stehen nun zum Abriss
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung durch Läden des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung entlang der Heimfelder Straße • 180 m zur Bushaltestelle, 350 m zur S-Bahn Heimfeld (S3,31) • 950 m bis zur Stader Straße (B73), von dort 1 km bis zur Auffahrt BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anfahrt über Rennkoppel (Sammelstellplätze), PKW-freie innere Erschließung, direkter Zugang von der Homannstraße
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Baustufenplan Heimfeld „Fläche besonderer Nutzung (Pflegeheim)“; planerische Beurteilung nach § 34 BauGB
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen im Geschossbau, teilweise betreut in Kooperation mit Pflegeheim Rennkoppel
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Senioren. Durch Neubau des Pflegeheims und einer Kindertagesstätte sowie die Entwicklung von Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld ein idealer Wohnstandort für jede Altersgruppe
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag, Abriss der Altgebäude, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Hochwertiges Mehrgenerationen-Wohnen in ruhiger und dennoch urbaner Lage, verkehrlich und infrastrukturell optimal erschlossen • Nach Abriss des westlich angrenzenden, dritten Altbaus soll die dortige Fläche bis an die Homannstraße als öffentliche Parkanlage entwickelt werden, so dass der Block dauerhaft an einer Grünfläche liegen wird

Grumbrechtstraße Heimfeld

12 / 2012

Größe in ha	0,55
WE-Zahl gesamt	110 GWB
Eigentümer	privat SAGA
Planungsrecht	HF 9
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Nordwesten von Heimfeld auf der Geestkante; Brachfläche nach Abbruch eines Hochhauses
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 620 m zu Bus und S-Bahn • 720 m zu Läden in der Heimfelder Straße • 450 m zu Betreuungsdiensten und Pflegeheim • 600 m zur B 73 • 2,6 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Heimfeld 9, Baukörperausweisung für • Punkt-Hochhaus, allgemeines Wohnen, WA XII, tlw. WA I
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Niedrigere (V–VIII), dafür etwas flächigere Bebauung mit Sonderwohnform in 4 Türmen + Verbindungsbau als Senioren-Wohnanlage
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauantrag, Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hochlage am Geestrand gestattet einen weiten Blick über die Elbmarschen. Der Standort in einem aufstrebenden Stadtteil ist eine der gefragtesten Lagen in Harburg. Das mehrgenerationengeprägte Wohnumfeld bietet Abwechslung und umfassende Versorgung

THW Alter Postweg Heimfeld

13 / 2012

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	100 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BauStPl
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die aufgegebene Betriebshof-Fläche von THW und Feuerwehr liegt im Übergangsbereich vom geschossbau-geprägten Heimfelder Norden zu den südlicheren EFH-Bereichen
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Kita 150 m, Schulen 200 und 300 m Nahversorgung ab ca. 500 m (Heimfelder Straße) Bus ab 400 m, S-Bahn 500 m 950 m zur B 73, 3 km zur A 7 4 km zur A 253/B4/B75
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Tiefgaragen-Zufahrt muss im Blockinnenbereich geschaffen werden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> Baustufenplan (W 3g)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Das vorhandene, alte Planrecht sieht eine Blockrand-Schließung vor, Baumbestand ist zu berücksichtigen. In wie weit eine Entwicklung der Bebauung in den Block-Innenbereich zugelassen werden kann, ist im Verfahren zu prüfen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Familien, Mehrgenerationen-Wohnen, anteilig Studenten
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptentwicklung, Nachbarteiligung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur von Kindertagesstätte bis Seniorenwohnen und guter ÖPNV-Anbindung

Bünthe Eißendorf

14 / 2012

Größe in ha	3,0
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	privat SAGA
Planungsrecht	ED 3
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am nord-westlichen Rand des Harburger Kerngebiets • Mietwohnungsbau – Das Erscheinungsbild der Siedlung ist geprägt von einer offenen Bebauung, mit einer eher geringeren Dichte, zwischen den Baukörpern liegen ausgedehnte Grünflächen (Prinzip des fließenden Raumes), größtenteils mit Bäumen bestanden
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Busanbindung in 250 m, • Hamburger Innenstadt in 3 km • Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 4 km • 3,4 km bis B 73, 3,4 km bis BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan Eißendorf 3: Reines Wohngebiet, III – IV, baukörperbezogene Ausweisung, private Grünflächen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Bereich von Freiflächen oder privaten Stellplatzanlagen mit Einzelbaukörpern (IV-VI) unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauvoranfrage/Bauantrag durch die Eigentümer, Befreiungen vom Maß der Nutzung erforderlich • Ersatz für Baumbestand, Aufwertung Freiraum
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Entwicklung von seniorengerechten Wohnungen im Rahmen der Nachverdichtung von bestehenden Wohnsiedlungen wird begrüßt

Eißendorfer Straße / Barlachstraße Eißendorf

15 / 2012

Größe in ha	0,06
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl, TB
Baubeginn möglich	2014
Innenentwicklung	ja

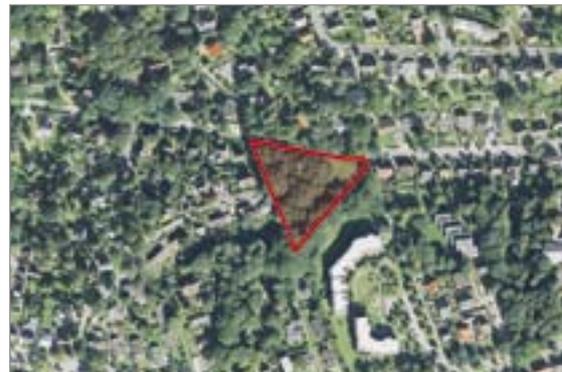
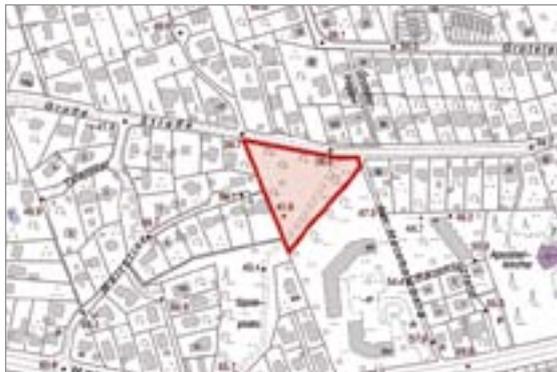


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Eckgrundstück am Rande der Harburger Innenstadt, direkt gegenüber der Technischen Universität
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 800 m zur Harburger Innenstadt • 400 m zur S-Bahn • Busanbindung unmittelbar
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Baustufenplan M 3g und Teilbebauungsplan 242
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Baulücken-Schließung (Konversion) für studentisches Wohnen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Studierende, familiengerechter Wohnungsbau
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Einigung der Eigentümer, Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Idealer Standort für Studierende, kurze Wege zu Universität und Innenstadt

Große Straße Eißendorf

16 / 2012

Größe in ha	0,5
WE-Zahl gesamt	20 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ED 30
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte Baufläche, öffentliche Wegeverbindung im Randbereich
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 3,3 km zur Innenstadt Harburg • Spielplatz 100 m, Kita und Schule 360 m • Bus 350 m • 2 km zur B 75 • 4,3 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan ED 30, reines Wohnen, WR 3g/2g, Südostrand Wegeverbindung (Parkanlage FHH)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Plangemäße Bebauung für hochwertigen Geschossbau
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien mit gehobenen Ansprüchen an Umfeld und Lage
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung (Ausschreibung mit 50% förderfähigem Wohneigentum verabredet), Bauantrag
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gehobene Wohnlage in durchgrünem Umfeld, ca. 1,5 km zu großen Waldgebieten

Beerentaltrift / Utkiek Eißendorf

17 / 2012

Größe in ha	1,2
WE-Zahl gesamt	30 EFH/DH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl
Baubeginn möglich	2016 ff
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Die ehemalige Kleingarten-Fläche wurde schon vor Jahren aufgegeben und geräumt, zurzeit Brachfläche
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Busse in 520 und 720 m Lauflinie • KITA und Schule 700 m • 800 m zur B 75 • 1,9 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Konzeptentwicklung als Privaterschließung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Baustufenplan W 1o
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser, die Zweiteilung prädestiniert gemischtes Konzept für verschiedene Zielgruppen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, sowohl für Starter als auch höherwertig entwickelbar
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsplan incl. Erschließungslösung, Mitwirkungsinteresse beim Eigentümer wecken
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Das gering verdichtete Wohnumfeld und die fußläufige Entfernung zu ausgedehnten Waldgebieten machen die Fläche zu einem perfekten Wohnstandort für Familien

In der Schlucht Eißendorf

18 / 2012

Größe in ha	3
WE-Zahl gesamt	40 GWB, EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	ED 46
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja

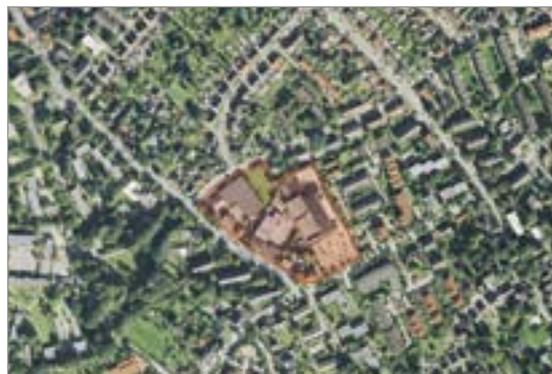


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nahe des Zentrums Harburg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Göhlbachtal, ehemalige Deponie „Göhlbachtal“ • vorgesehene Erweiterungsfläche für Schulsport mit umfangreichen Wald- und Gehölzflächen, z. T. für Altlastsanierung gefällt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung Eißendorfer Straße ca. 550 m, • Zentrum Harburg ca. 1,5 km • Busanbindung ca. 600 m, • S-Bahn ca. 1,5 km • B 75 ca. 1,4 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • „Ringerschließung“ mit Anbindung an die Straße „In der Schlucht“
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Reines Wohngebiet im Süden, Parkanlage FHH und Maßnahmeflächen sowie Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Nordosten
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Verzicht auf Schulerweiterungsflächen Entwicklung einer lockeren, grünbezogenen und familienfreundlichen Struktur für eigentumsfähigen Wohnungsbau mit der Umgebung angepassten Höhen (I-II+S)
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsplanung, Konzeptausschreibung mit 50% förderfähigen Eigentumswohnungen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • hochwertiges Baupotenzial in attraktiver Lage in Nachbarschaft zum Zentrumsbereich, Einzelhäuser und Stadtvillen

Rönneburger Straße / Radickestraße Wilstorf

19 / 2012

Größe in ha	2,05
WE-Zahl gesamt	200 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WT 39
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja

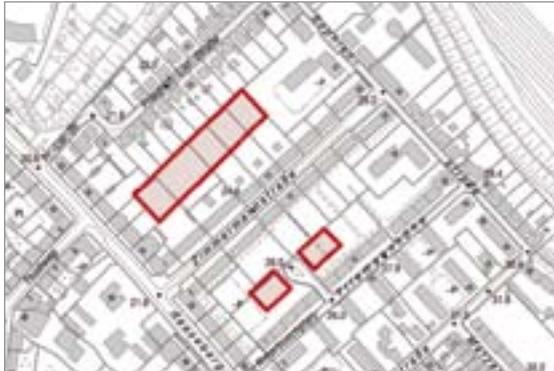


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • diverse leer stehende Gewerbehallen und Einzelhandelsläden • Möbelmarkt, mit versiegelten Stellplatz- und Abstellflächen • zwei mehrgeschossige Wohnbauten und ein Einzelhaus als Bestand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 2,6 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg, • 2,2 km bis Bahnhof und S-Bahn Harburg, • 1,5 km bis A 253/B75, 1,2 km bis B 73 • Kindergärten, und weiterführende Schulen im Radius von 2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • direkte Belegenheit an der Rönneburger Straße, der Radickestraße und der Höpenstraße • Pfeifenstielererschließung von der Radickestraße aus • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan WT 39 (Entwurf) Wohnbaufläche.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Von der Höpenstraße zur Radickestraße durchgehende, private Grünfläche • Im Westen an der Rönneburger Straße vier GWB • Im Osten an der Radickestraße vier GWB
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplanverfahren • GWB Rönneburger Straße: Baufreimachung und Neubau • GWB Radickestraße: Verwirklichung erst nach Aufgabe Möbelmarkt voraussichtl. 2023
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Moderne Wohnbebauung und attraktive Grünflächengestaltung mit park-ähnlichem Charakter

Zimmermannstraße Wilstorf

20 / 2012

Größe in ha	7,4
WE-Zahl gesamt	65 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BstPl
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja

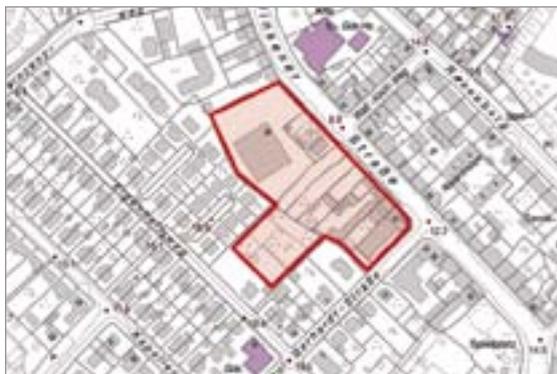


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Westen des Harburger Kerngebiets • Genossenschaftswohnungen, private Grünflächen, Mietergärten
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • PhoenixCenter in 1,5 km und Harburger Fußgängerzone in 1,6 km • Busanbindung in 530 m, Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 1,5 km • A 253 in 850 m, A1 in 4,4 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Straßen vorhanden • möglichst autofreie Erschließung der Blockinnenbereiche
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • BstPl. H Wohngebiet, II, geschlossene Bebauung i. V. m. Fluchtlinienplänen als qualifiziertes Planrecht
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen der Baugenossenschaft), Einzelbaukörper III+Staffel • Berücksichtigung der Mietergartenstrukturen, der Abstände zu den denkmalwerten Gebäuden an der Zimmermannstraße und des wertvollen Baumbestandes
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • alle, insbesondere junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauvoranfrage/Bauantrag durch den Eigentümer nach Information der Mieter und Nachbarn, Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Harburger Kernbereich mit guter Infrastruktur in attraktiver Blockinnenlage • Die Bauabsichten des EBV werden begrüßt, zur Entwicklung von Planungsalternativen wurde vom Bezirksamt in 2010 ein Gutachten beauftragt

Winsener Straße 32–50 Wilstorf

21 / 2012

Größe in ha	1,9
WE-Zahl gesamt	70 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	WT 37
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> In zentraler Lage des Ortsteils Wilstorf direkt an der Winsener Straße wird ein attraktives Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) mit Wohnnutzungen zur Stärkung des Ortsteils Wilstorf entwickelt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Versorgung ÖPNV-Anbindung Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt, Bäcker u. ä. 1,0 km Luftlinie zur Innenstadt Harburg 1,1 km bis S-Bahn Harburg-Rathaus 350 m bis A 253/B75, 1,2 km bis B 73
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> direkte Belegenheit an der Winsener Straße, fußläufige Wegeverbindungen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan WT37 (Entwurf) weist Kerngebietsnutzung aus
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Mischnutzung aus Läden in den Erdgeschossen, Wohnen und Gesundheitsversorgung in den Obergeschossen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> junge Familien, Studenten und Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> nach Erlangung der Planreife des B-Planes, Baufreimachung und Neubau
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Die Wohn- und Individualräume der Wohnungen werden in Straßen- und Gewerbelärm abgewandten Lagen angeordnet und durch Neben- und Treppenräume, die an der Straßenseite liegen, vor Lärm geschützt Jede Wohneinheit verfügt über private Freiflächen in Form von Wintergärten, Balkonen und Dachterrassen

Winsener Straße 80 Wilstorf

22 / 2012

Größe in ha	0,34
WE-Zahl gesamt	70 GWB
Eigentümer	FHH und privat
Planungsrecht	BstPl, TB 786
Baubeginn möglich	2014
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Kleingärten, Spielplatz, anteilig Wohnen (untergeordnet)
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Neben den Ladenangeboten entlang der Winsener Straße selber, erreicht man nach ca. 1 km das Phoenix-Center, nach 1,3 km die Harburger Fußgängerzone • Busanbindung unmittelbar am Baugebiet, Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 1,2 km • B 75 in 620 m, BAB A1 in 4,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Wegeverbindungen, direkte Belegenheit an der Winsener Straße, direkte Wegeführung in die Parkanlage
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • BstPL und TB, Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Geförderter GWB V bis VI, 2 Gewerbeeinheiten im EG • öffentl. Prakanlage innerhalb der übergeordneten Grünraumverbindung 2. Grüner Ring • Kindertagesstätte mit Hort für ca. 100 Kinder im rückwärtigen Bereich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junge Familien, Studierende, Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungsprozesse der Fachdienststellen mit Grundeigentümerin und Kita-Vorhabenträger sind erfolgt • Zurzeit Suche Vorhabenträger Wohnungsbau, für SAGA vorgeschlagen • Eine Grundstücksneubildung in Abstimmung mit der FHH ist erforderlich • Die Abgrenzung des Grundstückes muss eine sinnvolle Führung des 2. Grünen Ringes ermöglichen • Der auf der Fläche vorhandene Spielplatz muss verlagert werden
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und qualifizierte Entwicklung der öffentlichen Grünfläche in direkter Nachbarschaft garantiert hohe Wohnqualität in innerstädtischer Lage

Sinstorfer Weg 70 Sinstorf

23 / 2012

Größe in ha	1,3
WE-Zahl gesamt	50 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan erforderlich
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am südwestlichen Rand des Harburger Kerngebiets • umgeben von Kleingärten, Sportanlagen und Waldflächen • derzeitige Nutzung: Gewerbehalle und Lagerfläche
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Fußgängerzone in 4 km • Busanbindung in 500 m, • Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 4,7 km • B 75 in 4 km, A7 in 2,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • private Erschließung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Ausweisung Allgemeines Wohngebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Mischung von Hausgruppen im rückwärtigen Bereich und größeren Stadtvillen am Sinstorfer Weg als Ergänzung der benachbarten Wohnnutzung • Erhalt des prägenden Baumbestandes • im zweiten Schritt Ersatz des Verwaltungsgebäudes
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junge Familien, untere bis mittlere Einkommen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung des Bebauungsplanverfahrens • Verkauf des Grundstücks, Entwicklung durch Investor
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • gut geeignete Fläche für eine Umnutzung zu Wohnungsbau und ortsverträgliche Verdichtung

Weiherheidegraben Sinstorf

24 / 2012

Größe in ha	6,8
WE-Zahl gesamt	60 EFH, DH, RH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ST 1
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden Sinstorfs
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 900 m zu Nahversorgungs-Schwerpunkten Gordonstraße und Langenbeker Weg • 3,7 km zur Innenstadt Harburg • 400 m zur Busanbindung • 3,1 km zum Bahnhof Meckelfeld • 2,4 km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch zu planen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Erwerbsgartenbau im Bebauungsplan Sinstorf 1, neues Planrecht erforderlich, Fläche mit Klärungsbedarf LAPRO
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch nicht vorhanden. Verdichtetes Wohnen für Familien und Paar-/Singlehaushalte. Anteilig Geschossbau in westlicher Randlage denkbar. Bachlauf und Teiche des Weiherheidegrabens sowie eine Schulfläche im Nordosten und die Topografie schränken die bauliche Nutzung ein. Distanzflächen zur Schule und ein Grünzug wären frei zu halten.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien, Paare, Singels
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf durch FHH oder Investor, Funktionsplanung, Landschaftsplanung, Erschließungsplanung, Bebauungsplan
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gehobener Wohnstandort mit vielen Grünbezügen in fußläufiger Entfernung, Südwesthang

Südlich Weiherheide Sinstorf

25 / 2012

Größe in ha	3,5
WE-Zahl gesamt	100 EFH/DH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ST 4, BstPl
Baubeginn möglich	2016 ff
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Im äußersten Südosten Harburgs zum Ortsrand Meckelfeld, landwirtschaftliche Nutzung
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,8 km zu Nahversorgungs-Schwerpunkten Gordonstraße und Langenbeker Weg • 4,6 km zur Innenstadt Harburg • 650 m bzw. 850 m zur Busanbindung • 3,3 km zum Bahnhof Meckelfeld • 1,5 km bis zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Konzeptentwicklung zu planen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Land- und Forstwirtschaft, Bebauungsplan ST 4, tlw. Baustufenplan, neues Planrecht erforderlich, Fläche mit Klärungsbedarf LAPRO
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Noch nicht vorhanden. Zielsetzung ist lockere Einzelhausbebauung analog zur Umgebung. Geschlossene, verdichtete Formen allenfalls anteilig am nördlichen Rand
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf (FHH oder Investor), Funktionsplan, BPL/VEPL
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen am Stadtrand in der Nähe (2 km) zum Staatsforst Rosengarten

Elfenwiese Marmstorf

26 / 2012

Größe in ha	2,75
WE-Zahl gesamt	65 GWB/EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	MT 29
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • östlich des alten Dorfkerns von Marmstorf am Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft • Sportplatz, Gartenbrache, landwirtschaftliche extensiv genutzte Flächen
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Fußgängerzone in 2,7 km • Busanbindung in 150 m, Bahnhof Harburg mit S- und Fernbahn in 3,4 km • B 75 in 1,4 km, A7 in 3,0 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • über neue Bügellerschließung
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan Marmstorf 29 in Aufstellung, geplante Ausweisung Allgemeines Wohngebiet
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Das städtebauliche Konzept sieht die Aufteilung der Bauflächen in mehrere Baufelder vor. Diese können mit unterschiedlichen Bauformen besetzt werden • Mischung von Stadtvillen, Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern oder Hausgruppen, ggf. Baugemeinschaft
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • junge Familien, Best Ager 50 +, genossenschaftliche Wohnprojekte, Leben mit Behinderung
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung des Bebauungsplanverfahrens • Vergabe der Grundstücke durch die Finanzbehörde
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Planung kann mit geringem Flächenverbrauch und niedrigeren Erschließungskosten ein neues Wohnquartier in bester Lage für Familien und Ältere und ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung in Marmstorf entstehen. Mit der verdichteten Bauweise können die landschaftlich attraktiven Flächen am Harburger Stadtpark erhalten bleiben.

Hausbrucher Bahnhofstraße 39 Hausbruch

27 / 2012

Größe in ha	0,2
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	HB 10
Baubeginn möglich	2016 ff
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte Baufläche mit starkem Baumbestand in der Mitte Harburgs, nördlich Bahn/B73
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Schule in 300 m, Schule und Kita in 1100 m • Zentrum Neuwiedenthal in 1,6 km • Buslinie 180 m • S-Bahn 1,6 km • 1,1 km zur B 73 • 3,4 km zur BAB A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Wege und Stellplatzzufahrt wären zu erstellen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • WR IIIg, reines Wohnen, 3 Geschosse + Dach/Staffel
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestand wie vorhanden ergänzen • Geförderter Geschossbau bei möglichst weitgehendem Baumschutz
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Paar-/Singlehaushalte
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Baumbewertung, Freimachung und ggf. Eingriffsausgleich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Restfläche inmitten von Wohngebieten, Baumerhalt kann Ausnutzung stark einschränken oder verzögern

Francoper Straße / Rehrstieg Hausbruch

28 / 2012

Größe in ha	2,5
WE-Zahl gesamt	65 RH, DH, EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	HB 35
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nordwestlicher Stadtrand angrenzend an Naturschutzgebiete und landwirtschaftlich geprägte Bereiche, Brachfläche
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kita 1800 m, Schulen 850, 1000 und 1800 m • Nahversorgung 1,7 und 2,0 km • Buslinien ab 150 m • S-Bahn 1,9 km • Ca. 8 km zur A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsplanung erforderlich, Umsetzung für 2012 vorgesehen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan HB35, WA II o
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Freiraumbezogenes Wohnen in offener und verdichteter EFH-Bebauung, ausschließlich in Passivhaus-Standard, Klima-Modell-Quartier
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Energiebewusste Familien, die Stadtrandlage bevorzugen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung, Ausschreibung 2. Bauabschnitt
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Baugebiet ist vom Bahnhof Neugraben in nur 15 Minuten fußläufig erreichbar, vermittelt aber dennoch den Eindruck ländlichen Wohnens. Idealer Standort für Haushalte, die landschaftsbezogen leben möchten, ohne dabei auf die Vorteile großstädtischer Infrastruktur verzichten zu müssen

Rehrstieg Hausbruch

29 / 2012

Größe in ha	2,05
WE-Zahl gesamt	40, EH, DH, GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	VEPL erforderl.
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Angrenzend an das Passivhaus-Baugebiet Francoper Straße, HB 35, an der nördlichen Siedlungskante Hausbruchs, aufgegebener Gärtnereibetrieb
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Schulen und Kita in 500–1.000 m Luftlinie • 2 km zum Zentrum Neuwiedenthal • 2,1 km je zu Bussen und S-Bahn Neugraben/Neuwiedenthal • 2,3 km, zur B 73 • 2,4 km ins Zentrum Neugraben
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Funktionsplanung zu entwickeln.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbereich, vorgesehen als Bebauungsplan HB 40 (VEPL)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss der Erschließung an das Baugebiet HB 35, Mischung aus RH, DH und EFH, anteilig GWB zum Rehrstieg, Passivhaus-Bauweise bevorzugt
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Energiebewusste Familien die landschaftsbezogen wohnen wollen, ohne die Nähe zur Metropole aufzugeben
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsplanung, Erschließungsplanung, VEPL-Verfahren
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhige und naturnahe Wohnlage am Stadtrand, dennoch kurze Wege zu 2 Versorgungszentren und dem ÖPNV

Cuxhavener Straße 311 Neugraben-Fischbek

30 / 2012

Größe in ha	1,75
WE-Zahl gesamt	160 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	NF 5
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja

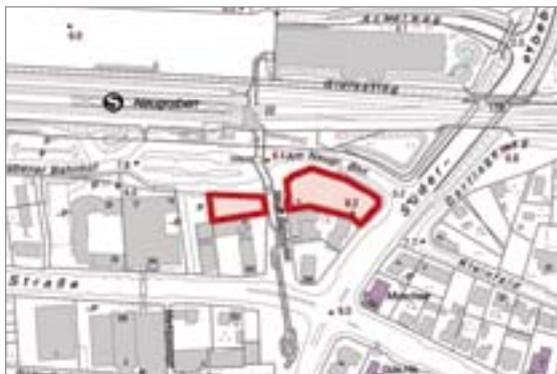


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • alte Hofstelle in der Nähe des Neugrabener Zentrums, Nutzung weitgehend aufgegeben • Lage an der B 73
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 400 m • Busanbindung in 300 m, S-Bahn-Neugraben in 500 m • B 73 direkter Anschluss, A 7 in 4,5 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • privat • Erschließung über „An der Falkenbek“ muss ggfs. ausgebaut werden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan Neugraben-Fischbek 5: Reines Wohngebiet, I – V, baukörperbezogene Ausweisung, private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Stellplatzanlage
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Seniorenwohnanlage (45 – 90 WE) ggfs. mit Pflegeheim (ca. 120 Plätze) unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes und der vorhandenen Baudenkmäler • vorwiegend Wohnnutzung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauvoranfrage/Bauantrag durch den Eigentümer, Nachbarbeteiligung und Befreiungen erforderlich • Sicherung der Erschließung erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit guter Infrastruktur • Lösung der Verkehrslärmproblematik • Die Entwicklung eines Pflegeheims mit Service-Wohnen an dieser Stelle wird begrüßt • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

Am Neugrabener Bahnhof Neugraben-Fischbek

31 / 2012

Größe in ha	0,27
WE-Zahl gesamt	60 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	NF 42, NF 50
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja

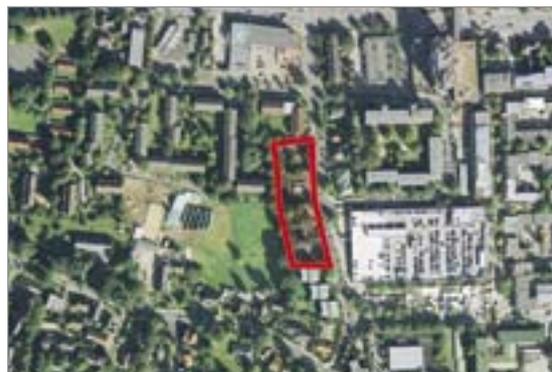
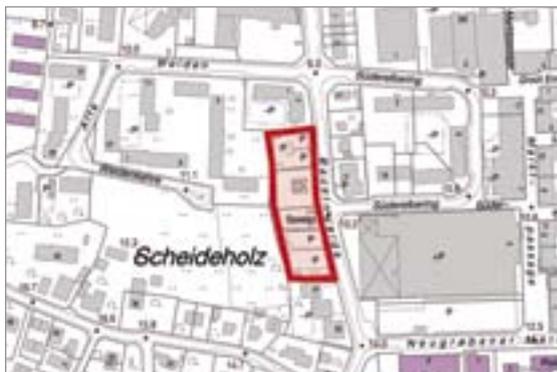


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Bahnhofsumfeld • untergenutzte Fläche/Brachfläche
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 250 m • Busanbindung und S-Neugraben in 100 m • B 73 in 200 m, A 7 in 4,6 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan NF 42 MK g III – IV, NF 50: MK V
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohnungen als U-förmiger Baukörper um ruhigen Innenhof im frei finanzierten oder geförderten Wohnungsbau
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Singles, Senioren, Studenten, Alleinerziehende, junge Paare
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bauvoranfrage/Bauantrag durch den Eigentümer, Nachbarteilnahme und Befreiungen erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Geplantes Projekt ist Teilnehmer des „Wettbewerbs der Ideen“ der Finanzbehörde, das Grundstück kann ohne Ausschreibung vergeben werden (Ostfläche, NF 50) • Die Verkehrslärmproblematik erfordert passiven Lärmschutz am Gebäude. • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

Bauernweide Neugraben-Fischbek

32 / 2012

Größe in ha	0,56
WE-Zahl gesamt	45 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan erforderlich
Baubeginn möglich	2014
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Neugrabener Zentrum • Parkplätze, privater Spielplatz, Blumenhandel
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 220 m • Busanbindung in 400 m, S-Bahn-Neugraben in 640 m • B 73 in 200 m, A 7 in 5,0 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan Neugraben-Fischbek 2: Verkehrsflächen – Parkplatz • Planänderung zu Allgemeinem Wohngebiet beabsichtigt
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage von zwei Ost-West-ausgerichteten Baukörpern und einer neuen Wegeverbindung • Umsetzung in zwei Bauabschnitten möglich • Aufwertung des Straßenraums und Neuanlage von öffentlichen Parkplätzen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • gemischt
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatz der Spielplatzfläche und (Teil-)ersatz der Parkplätze erforderlich • Änderung des Planrechts und Vergabe der Flächen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Entwicklung der Flächen zur Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum Neugraben wird begrüßt • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

Weidenkehre Neugraben-Fischbek

33 / 2012

Größe in ha	1,94
WE-Zahl gesamt	80 GWB/EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	NF 2
Baubeginn möglich	2016
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • alte Hofstelle in der Nähe des Neugrabener Zentrums, • Grünlandbetrieb, Rinder, Bewirtschaftung der Naturschutzflächen im Moorgürtel
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Neugraben (Bezirksentlastungszentrum) in 280 m • Busanbindung in 480 m, S-Bahn-Neugraben in 650 m • B 73 in 490 m, A 7 in 5,2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vorhanden
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan Neugraben-Fischbek 2: Gemeinbedarf im Süden, Reines Wohngebiet III g im Norden, private Grünfläche
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer Wohnanlage mit einer der Umgebung angepassten Höhe (II-III+St) unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes, des vorhandenen Bauernhauses und der prägenden Topographie • Anlage eines Kinderspielplatzes, und einer Wegeverbindung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • junge Familien, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Anteil Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Verlagerung/Aufgabe der Hofstelle (Ersatzflächen nördlich der Bahn können von der FHH in Aussicht gestellt werden) • Verzicht auf Schulerweiterungsflächen • Bauvoranfrage/Bauantrag mit Befreiungen oder neuer B-Plan erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • eher langfristiges Baupotenzial in attraktiver Lage in Nachbarschaft zum Zentrumsbereich, Entwicklung abhängig von den Betriebsperspektiven der Eigentümer • Wohnungsbaupotenzial der Rahmenplanung Neugraben

Röttiger-Kaserne Neugraben-Fischbek

34 / 2012

Größe in ha	52
WE-Zahl gesamt	770
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	NF 66
Baubeginn möglich	2014
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am südwestlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zu Niedersachsen und der Fischbeker Heide • Ehemalige Kasernenflächen mit hohem Anteil an versiegelten Flächen, umfangreiche Wald- und Gehölzflächen
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenes Nahversorgungszentrum wird angestrebt • Neugrabener Ortszentrum in ca. 2,5 km • Bahnhofstraße in Neu-Wulmstorf in ca. 1,4 km • Busanbindung unmittelbar am Baugebiet, • S-Bahnhof Fischbek in ca. 1,2 km • B 73 unmittelbar angrenzend • Grundschulschule am Ohrnsweg ca. 750 m
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers, Ringerschließung mit zweifacher Anbindung an die B 73
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • BstPL NF und B-Plan NF 18, Fläche für besondere Zwecke mit der Zweckbestimmung Kaserne, Außengebiet, Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Kaserne
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauflächen für überwiegend eigentumsbezogene Wohnformen im Grünen, Zentrale öffentliche Grünfläche • Fläche für Kindertagesstätte • Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung des Funktionsplanes, TÖB-Beteiligung, Bebauungsplanverfahren NF 66
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für eigentumsbezogenes Wohnen sowie GWB, auch Baumöglichkeiten für herausgehobene Wohnansprüche auf großen Grundstücken, • Zentrale öffentliche Grünfläche garantiert hohe Wohnqualität, Nahversorgung im Quartier ist vorgesehen

Elbmosaik NF 65 Neugraben-Fischbek

35 / 02012

Größe in ha	142
WE-Zahl gesamt	1200
Eigentümer	diverse
Planungsrecht	NF 65
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich S-Bahn Neugraben am Rand zum Naturschutzgebiet • Bisher extensive Landwirtschaft, seit 2009 Baugebiet
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kita, Schule, Bus und S-Bahn, sowie verschiedene Kultur- Bildungs- und Versorgungsangebote unmittelbar im bzw. am Rand des Plangebiets • Durchschnittlich 500 m zur B 73 • Ca. 6 km zur A7
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • 1. Bauabschnitt (BA) vorhanden, 2. Bauabschnitt in Vorbereitung, 3. und 4. Bauabschnitt zu gegebener Zeit
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend reines Wohnen (WR II), anteilig in Randbereichen allgemeines Wohnen (WA III), MK und GE
Städtebauliches Konzept/ Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, abwechslungsreiche Erschließungs- und Baustrukturen mit überdurchschnittlichem Anteil öffentlicher Parkanlagen. Ergänzend ein Schul- und Gemeinbedarfs-Zentrum (BGZ), Fernwärme-Versorgung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien und Kleinhaushalte mittlerer Einkommen, Schwellenhaushalte im Übergang zum Wohneigentum
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung 2. BA, Vermarktung 1. und 2. BA, Ausbau des Eingangsbereiches (Torbauten, Freitreppe), Fertigstellung der Sozial- und Freizeitangebote
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Großes, eigenständiges Neubaugebiet ohne Großsiedlungs-Charakter, gute Infrastruktur und gut erschlossen, kurze Wege zu Versorgung, Naherholung und Landschaft

östlich Nincoper Deich Neuenfelde

36 / 2012

Größe in ha	8,53
WE-Zahl gesamt	45 EH/DH/RH
Eigentümer	FHH/privat
Planungsrecht	NE 17
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Südl. des Nincoper Ortes, Mischung einer typischen Deichrandbebauung Wohnen, Obstanbau und Kleingewerbe • Die Fläche wird als intensiv gemähtes Grünland genutzt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung • ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung in fußläufiger Entfernung an der Nincoper Straße im Ortskern Nincop • Buslinien entlang des Obstmarschenweges • Grundschule und Kindergarten ca. 2 km (Arp-Schnittger-Stieg), Schule Cranz/Estebogen ca. 2 km
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vom Nincoper Deich über 2–3 Bügel oder Stichstraßen • Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Baustufenplan Außengebiet • Im nördlichen Bereich Bebauungsplan NE 11, FC 6, C 4 in Verbindung mit der Verordnung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in C, NE und FC
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • behutsame Siedlungserweiterung für den örtlichen Bedarf • Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes • Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Im Frühjahr 2012 erfolgt eine Messung der umgebenden landwirtschaftlichen Lärmemissionen, erst im Anschluss kann das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet werden
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Behutsame Siedlungserweiterung, Ergänzung des Ortskerns Nincop, Mischung unterschiedlicher Wohn-Typologien

7. Ausblick und weiteres Vorgehen

Der Entwicklungsstand der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2012 mit 36 Steckbriefen vorgestellten Wohnungsbauprojekte und Wohnungsbaupotenzialflächen ist unterschiedlich. Darunter befinden sich Wohnungsbauprojekte, für die ein Bauantrag in Vorbereitung ist, einige Wohnungsbauflächen sind frühestens für eine Entwicklung in oder nach 2016 vorgesehen. Es handelt sich um eine Größenordnung von rund 5.000 Wohneinheiten, die im Wohnungsbauprogramm 2012 für die Jahre 2012–2016ff. genannt werden. Sie verteilen sich auf verschiedene Teilräume:

- 975 Wohneinheiten im Harburger Kerngebiet,
- 1.120 Wohneinheiten im westlichen und südlichen Harburg sowie
- 2.495 Wohneinheiten im Bereich Süderelbe.

Zusätzlich werden pro Jahr ca. 60 Wohneinheiten in Klein- und Einzelmaßnahmen errichtet.

Der angestrebte Jahresdurchschnitt von 700 genehmigungsreifen Wohneinheiten ist somit grundsätzlich erreichbar. Bereits für die Jahre 2012–2013 kann eine Vorweggenehmigungsreife für rund 2.300 Wohneinheiten unterstellt werden, davon befinden sich allein 870 geplante Wohneinheiten im Harburger Kerngebiet (Innenstadt und Binnenhafen).

Das Planrecht ist für 25 der dargestellten Wohnbauflächen vorhanden – je nach Konzept kann in Einzelfällen noch eine Anpassung erforderlich werden. Für weitere acht Wohnbauflächen ist das Planrecht in Vorbereitung. Für die Entwicklung von drei weiteren Wohnungsbaupotenzialflächen ist die Schaffung von Planrecht Voraussetzung.

Mit dem Wohnungsbauprogramm Harburg 2012 ist allen Beteiligten eine Grundlage anhand gegeben, um die Weichen für eine weiterhin qualitätvolle und nachfragegerechte Wohnungsbauentwicklung zu stellen. Themen der Innenentwicklung, der moderaten Nachverdichtung im Bestand, der Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote im Neubau sowie die Entwicklung der Kosten im Wohnungsbau werden hier eine Rolle spielen. Der mit der Wohnungsbaukonferenz 2011 begonnene Dialog soll fortgeführt werden, um die Besonderheiten und die Entwicklungsmöglichkeiten des Harburger Wohnungsmarktes auszuloten. Dies kann im Rahmen von gezielten Fachgesprächen mit den verschiedenen Akteuren und auch im Rahmen einer weiteren Wohnungsbaukonferenz geschehen.

Anhang / Tabellarische Übersicht Flächenpotenziale

Nr.	Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgestellt (F)	Belegenheit / Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein) ⁽⁴⁾	Baupotential (WE) in					Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
						GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2012	2013	2014	2015	2016 ff	
01	Harburg	diverse	F	Bereich Innenstadt Harburg	70	70		tlw	tlw			15	15	20	20	Masterplan Innenstadt - Vision, aktuell projektiert: „Wallquartier“ (Wallgraben), weitere Potenziale bei Aufnahme weiterer Projekte, noch nicht bezifferbar
02	Harburg	Baustufenplan, H 55, H 57, TB 551	F	Phoenix-Viertel	75	75		tlw	tlw		10	15	15	15	20	Sanierungsgebiet Harburg S6, diverse Einzelprojekte im Bestand, abhängig von Eigentümern
03	Harburg	H 67 / HF 46	F	Schlossinsel Quartier am Park (BF 1)	50	50		50			50					Baufreimachung, archäologische Untersuchungen, Ausformung der Uferanlagen, Erschließung, Herstellen der Parkanlage, 2 Bauanträge, tw. geförderter Wohnungsbau
04	Harburg	H 61 / HF 45	E	Harb. Schlossstraße/Kaufhauskanal	160	160		160			80	80				B-Planverfahren abschließen, Investorensuche, Baufreimachung, archäologische Untersuchungen, Ausformung der Uferanlagen, Erschließung,
05	Harburg	H 59	F	Schellerdamm/Veritaskai	200	200			200		200					Studentisches Wohnen, 200 Betten in 56 Einheiten, Bauantrag steht aus, Rückbau 110-KV-Leitung, geförderter Wohnungsbau
06	Harburg	H 59	F	Schellerdamm o. Nr.	120	120			120		120					Positiver Vorbescheid liegt vor, Investorenauswahl, Bauantrag steht aus
07	Harburg	H 59	F	Harburger Brücken	150	150			150			150				Erschließung, Neubau, erforderliche Abstände zu einem Störfallbetrieb sind klärungsbedürftig
08	Harburg	D 455	F	Lüneburger Straße	60	60			60		60					Genehmigung 2011 erteilt, Umsetzung, studentisches Wohnen, ca. 60 Betten in ca. 30 Einheiten
09	Harburg	Baustufenplan, TB 618	F	Knoopstraße	60	60		60				60				Funktionsplan-Entwicklung, ggf. studentisches Wohnen, SAGA-GWG
10	Harburg	Baustufenplan	F	Zehntland/Flutende	30		30		30		30					Funktionsplan, Bodensanierung erforderlich SAGA-GWG
11	Heimfeld	Baustufenplan, § 34 BauGB	F	An der Rennkoppel (südl. Pflegeheim)	70	70			70		70					Konzept mit Investor abgestimmt, Funktionsplan steht aus, Bauantrag steht aus, Abriss Altgebäude
12	Heimfeld	HF 9	F	Grumbrechtstraße	110	110			110		110					Seniorenwohnen SAGA-GWG, Bauantrag liegt vor
13	Heimfeld	Baustufenplan	F	THW Alter Postweg	100	100			100		50	50				Funktionsplan-Entwicklung erforderlich, Nachbarbeteiligung
14	Eißendorf	ED 3	F	Bünthe	40	40			40			40				Funktionsplan-Entwicklung erforderlich SAGA-GWG
15	Eißendorf	Baustufenplan	F	Eißendorfer-/Barlachstraße	30	30			30				30			Studentisches Wohnen
16	Eißendorf	ED 30	F	Große Straße	20	20			20		20					Einvernehmliche Konzeptentwicklung erforderlich
17	Eißendorf	Baustufenplan	F	Beerentaltrift 24/Utkiek	30		30		30						30	Funktionsplan-Entwicklung erforderlich incl. Lösung für innere Erschließung
18	Eißendorf	ED 46	F	In der Schlucht	40	30	10	40			20	20				Erschließung, Konzeptausschreibung mit 50% förderfähigen Eigentumswohnungen
19	Wilstorf	WT 39	E	Rönneburger Straße/Radickestraße	200	tlw	tlw		200			130			70	Bebauungsplanverfahren
20	Wilstorf	Baustufenplan	F	Zimmermannstraße	65	65			65		65					Beteiligung Betroffene, Nachverdichtungsgutachten umsetzen, Reduzierung der Wohneinheiten beabsichtigt
21	Wilstorf	WT 37	E	Winsener Straße 32–50	70	70			70			70				VEPL, Planverfahren abschließen

Nr.	Stadtteil	Planrecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgestellt (F)	Belegenheit / Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein) ⁽⁴⁾	Baupotential (WE) in					Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
						GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2012	2013	2014	2015	2016 ff	
22	Wilstorf	Baustufenplan, TB 786	F	Winsener Straße 80	70	70		tlw	tlw				70		Teilvergabe an SAGA-GWG, Funktionsplan-Entwicklung erforderlich, evtl. Planverfahren	
23	Sinstorf	ST 22	E	Sinstorfer Weg 70	50	tlw	tlw		50			50			Funktionsplan-Entwicklung erforderlich, Planverfahren (VEPL)	
24	Sinstorf	erforderlich		Weierheidegraben	60		60		60	X			60		Funktionsplan-Entwicklung erforderlich, Ankauf FHH, Planverfahren erforderlich, BSU weist auf Fläche mit Klärungsbedarf hin	
25	Sinstorf	erforderlich		Südlich Weierheide	100		100		100	X				100	Funktionsplan-Entwicklung erforderlich, Ankauf FHH, Planverfahren erforderlich, BSU weist auf Fläche mit Klärungsbedarf hin	
26	Marmstorf	MT 29	E	Elfenwiese	65	tlw	tlw	65				65			Vorbereitung TÖB-Beteiligung, tlw. Für Baugemeinschaft disponiert	
27	Hausbruch	HB 10	F	Hausbrucher Bahnhofstraße 39	30	30			30					30	Funktionsplan-Entwicklung erforderlich	
28	Hausbruch	HB 35	F	HB35 Francoper Straße/Rehrstiege	65		65	65			30		20	15	Erschließung	
29	Hausbruch	HB 40 in Vorbereitung	E	Rehrstiege	40		40		40				20	20	Funktionsplan-Entwicklung erforderlich, Planverfahren (VEPL) erforderlich, Erschließung	
30	Neugraben-Fischbek	NF 5	F	Cuxhavener Straße 311	160	160			160		80	80			Funktionsplan, evtl. Planverfahren (NF 64), Tlw. Seniorenwohnen	
31	Neugraben-Fischbek	NF 42, NF 50	F	Am Neugrabener Bahnhof	60	60		60			30	30			Bauvorbescheid Ostfläche erteilt, Ausschreibung Westfläche steht aus	
32	Neugraben-Fischbek	erforderlich		Bauernweide	45	45		45		X			20	25	Funktionsplan-Entwicklung erforderlich, Planverfahren erforderlich, 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau angestrebt	
33	Neugraben-Fischbek	NF 2	F	Weidenkehre	80	tlw	tlw		80					80	Funktionsplan, evtl. Planverfahren	
34	Neugraben-Fischbek	NF 66	E	Röttiger – Kaserne	770	tlw	tlw	770					100	100	570	Weitere Planbearbeitung, Entwicklung Nahversorgungszentrum zu konkretisieren
35	Neugraben-Fischbek	NF 65	F	NF65 Elbmosaik	1200	550	650	tlw	tlw		150	150	150	150	600	Investorensuche 1. BA, Erschließung 2. BA WE ca. 230 WE
36	Neuenfelde	NE 17	E	Östl. Nincoper Deich	45		45	tlw	tlw					10	35	Funktionsplan, LTU
Summe sonstige Projekte < 20 WE					480			60	60	60	60	240				
Summe:					5070						1235	1065	480	475	1815	

Anhang / Luftbild Flächenpotenziale



Potenzialflächen
Stand: Februar 2012

Kartengrundlage: DOP 40 AKF
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
Harburger Rathausplatz 4, 21073 Hamburg

Erscheinungstermin und Stand

März 2012

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Bildnachweis

Titel: nps tchoban voss, Architektur und Städtebau
Bildnachweis S. 4 und 5 Bezirksamt Harburg