

Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2012

**Beschlossen von der Bezirksversammlung
am 22.12.2011**

Vorabversion mit vorläufigem Layout

Inhalt

Vorwort

Abbildungen Wohnstandort Bergedorf

1. Anlass und Zielsetzung	1
2. Daten und Fakten zur Bevölkerungsentwicklung	3
2.1 Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2010	3
2.2 Haushaltsstruktur	5
2.3 Altersstruktur und Herkunft.....	7
2.4 Erwerbslosigkeit	9
2.5 Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung	10
2.6 Fazit zur Bevölkerungsentwicklung	14
3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bergedorf	15
3.1 Wohnungsangebot und Struktur.....	15
3.2 Wohnungskosten und Preisentwicklung.....	17
3.3 Sozialer Mietwohnungsbau	20
3.4 Akteure des Wohnungsmarktes	24
3.5 Wohnungsmarktprognosen	25
3.6 Fazit: Potenziale und Defizite des Wohnungsmarktes in Bergedorf	28
4. Ziele zur Wohnungsbauentwicklung	29
4.1 Innenentwicklung statt Außenentwicklung	29
4.2 Konkrete Ziele zur Wohnungsbauentwicklung	31
5. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf.....	35
5.1 Innenentwicklungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Siedlungsgebieten	35
5.2 Flächenpotenziale in Bergedorf.....	36
5.3 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen	38
5.4 Genehmigte Projekte 2011.....	78
5.5 Instrumente zur Förderung des Wohnungsneubaus und spezieller Wohnformen.....	87
6. Ausblick und weiteres Vorgehen	91
Übersichtstabelle Wohnbauflächen	95

1. Anlass und Zielsetzung

Hamburg übernimmt nach wie vor eine wichtige Rolle als Wachstumsmotor in der Metropolregion Hamburg und in der Bundesrepublik Deutschland. Das wirtschaftliche Wachstum geht einher mit einer in den nächsten Jahren weiteren dynamisch zunehmenden Bevölkerung. Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerung in Hamburg von 2010 bis 2025 um rd. 50.000 Menschen auf insgesamt 1.784.000 Einwohner anwachsen. Der Wohnungsbauentwicklungsplan der Stadt Hamburg (Drucksache 19/2995) legt als Orientierungsrahmen einen Bedarf von 5.000 bis 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr fest. Dieser Rahmen wird in der Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes (Drucksache 19/8515) bestätigt.

Die festgestellten hohen Bedarfe im Wohnungsneubau sind Grundlage für den am 04.07.2011 zwischen dem Senat und den sieben Hamburger Bezirken geschlossenen „Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau“. Ziel dieses Vertrages ist es, die Zahl der neugebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 Wohnungen pro Jahr in Hamburg zu steigern. Im Mietwohnungsneubau wird dabei ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen angestrebt. Der Bezirk Bergedorf hat sich mit diesem Vertrag verpflichtet, im Jahresdurchschnitt Baugenehmigungen für 600 Wohnungen zu ermöglichen.

Bereits im Dezember 2010 hat Bergedorf als erster Hamburger Bezirk ein Wohnungsbauprogramm beschlossen. Die Verschickung an Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Behörden und andere am Wohnungsbau interessierte Institutionen führte zu einer sehr positiven Resonanz und einer verstärkten Nachfrage für Wohnungsbauvorhaben in Bergedorf.

Das Wohnungsbauprogramm wird jährlich fortgeschrieben und in diesem Jahr insbesondere auch an die Anforderungen des Vertrags für Hamburg angepasst. Vor allem die jährliche Zielzahl von 600 Wohneinheiten, die eine Erhöhung der bisherigen Zielzahl um 50 % bedeutet, stellt eine große Herausforderung an den Bezirk dar. Mit dem „Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2012“ werden die bezirklichen Ziele formuliert, Flächenpotenziale für die Schaffung neuer Wohnungen aufgezeigt und Instrumente zur Wohnbauentwicklung erläutert. Mit dem Wohnungsbauprogramm soll zwischen der Politik und Verwaltung ein verbindlicher Konsens über die Wohnbauentwicklung geschaffen sowie den Grundeigentümern und Investoren Perspektiven gegeben werden, wie sich der Wohnungsbau in Bergedorf entwickeln wird.

Über allem steht das gesamtstädtische Ziel, die Flächenvorsorge in nachhaltiger Weise zu betreiben. Dies beinhaltet den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, also die Verdichtung bereits bebauter Grundstücke, die Bebauung von Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge (z.B. Schließung von Baulücken) und die Mobilisierung von Brach- und Konversionsflächen, so dass ein flächensparender Umgang mit der knappen Ressource Boden stattfindet.

Die Inanspruchnahme bisher gewerblich genutzter bzw. ausgewiesener Flächen für den Wohnungsbau ist im Rahmen des Wohnungsbauprogramms zu vereinbaren. Im Gegenzug wird die Beibehaltung der gewerblichen Nutzung auf den anderen Flächen gewährleistet, so dass Planungssicherheit für die Eigentümer besteht und eine spekulative Flächenbevorratung vermieden wird. Die Entwicklungsperspektiven der gewerblich genutzten Flächen werden im bezirklichen Gewerbeflächenkonzept dargestellt, welches bis Mitte 2012 vom Bezirk fertig gestellt wird.

2. Daten und Fakten zur Bevölkerungsentwicklung

Die statistischen Daten der Kapitel 2.1 – 2.3 basieren auf den Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hamburger Stadtteil-Profile 2004-2010, NORD.regional).

2.1 Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2010

Die Bevölkerungszahl Bergedorfs lag 2010 bei 120.328, somit weist der Bezirk einen Anteil von 6,9 % der Bevölkerung Hamburgs auf (1.746.813). Als flächenmäßig größter Bezirk (154,76 km²) verzeichnet Bergedorf einen Anteil von knapp 20% an Hamburgs Gesamtfläche (755,32 km²). Daraus ergibt sich für 2010 die geringste Bevölkerungsdichte aller Hamburger Bezirke mit 778 Einwohnern pro km² (Hamburg 2.313 Ew/km²).

Von 2005 bis 2010 ist die Bevölkerungsentwicklung in Bergedorf, trotz kurzzeitigem Bevölkerungsrückgang in 2008 positiv verlaufen (+1,5%). D.h. Hamburg als wachsende Stadt verzeichnet nicht nur Wachstum in der „inneren Stadt“, sondern auch im Bezirk Bergedorf steigt die Bevölkerung und damit der Bedarf an Wohnungen (s. Kapitel 3.1).

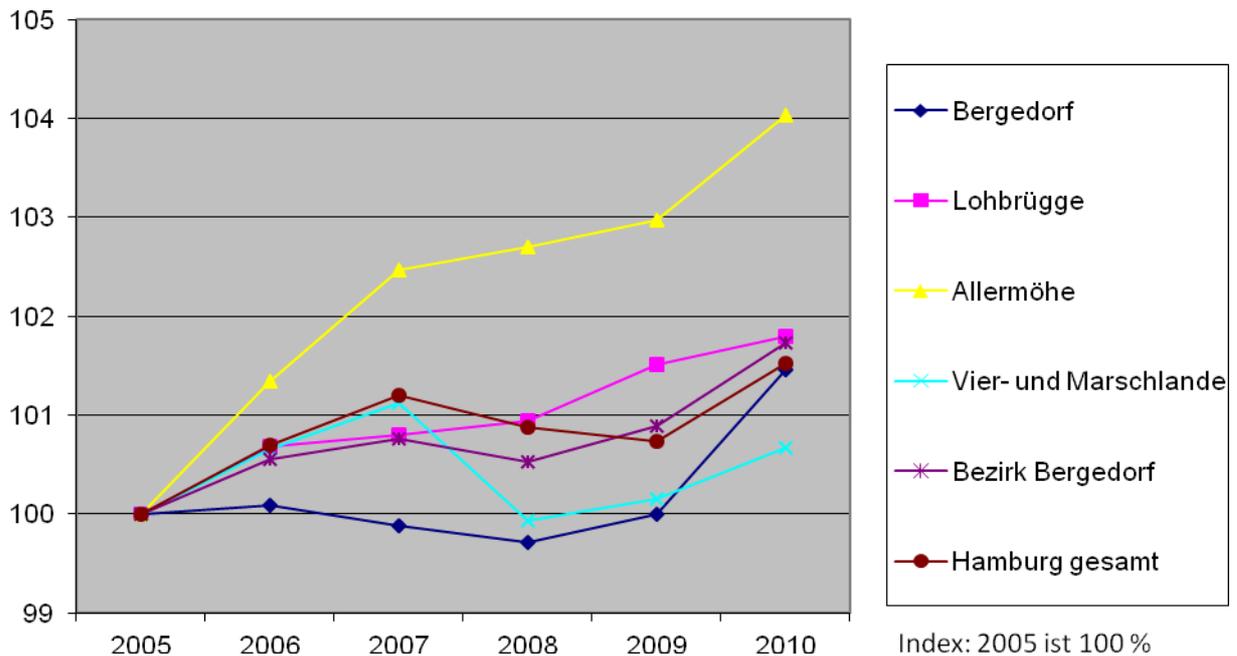
Stadtteil	2005	2009	2010	Veränderung 2010 ggü. 2005	Veränderung 2010 ggü. 2005 in %
Bergedorf	40.640	40.638	41.234	594	1,5
Lohbrügge	38.082	38.657	38.767	685	1,8
Allermöhe	14.943	15.388	15.546	603	4,0
Curslack	3.937	3.742	3.789	-148	-3,8
Altengamme	2.198	2.192	2.171	-27	-1,2
Neuengamme	3.427	3.462	3.479	52	1,5
Kirchwerder	8.892	9.023	9.072	180	2,0
Ochsenwerder	2.277	2.303	2.303	26	1,1
Reitbrook	485	480	486	1	0,2
Billwerder	1.296	1.318	1.323	27	2,1
Moorfleet	1.124	1.129	1.130	6	0,5
Tatenberg	527	512	517	-10	-1,9
Spadenland	454	494	511	57	12,6
Bezirk Bergedorf	118.282	119.338	120.328	2.046	1,7
Hamburg gesamt	1.720.632	1.727.695	1.746.813	26.181	1,5

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile aus den jeweiligen Jahren, eigene Darstellung
Die Zahlen für die Bevölkerung wurden anhand des Melderegisters (jeweils zum Stand 31.12.) ermittelt

Insbesondere der Stadtteil Allermöhe verzeichnete in den letzten Jahren deutliche Bevölkerungsgewinne. Im Stadtteil Bergedorf und in den Vier- und Marschlanden ging die Bevölkerung im Jahr 2008 zurück. In allen Stadtteilen ist von 2009 auf 2010 nochmal ein deutlicher Bevölkerungszugewinn zu erkennen.

Zum 1. Januar 2011 wurde der Stadtteil Neuallermöhe neu gebildet. Dieser neue Stadtteil umfasst die beiden Wohngebiete Neuallermöhe-Ost (bisher Teilgebiet des Stadtteils Bergedorf) und Neuallermöhe-West (bisher Teilgebiet des Stadtteils Allermöhe). Gleichzeitig wechselte die Siedlung Alt-Nettelburg vom Stadtteil Allermöhe zum Stadtteil Bergedorf. Statistisches Datenmaterial auf Basis dieser neuen Gebietsabgrenzungen wird erstmalig für das Jahr 2011 vorliegen.

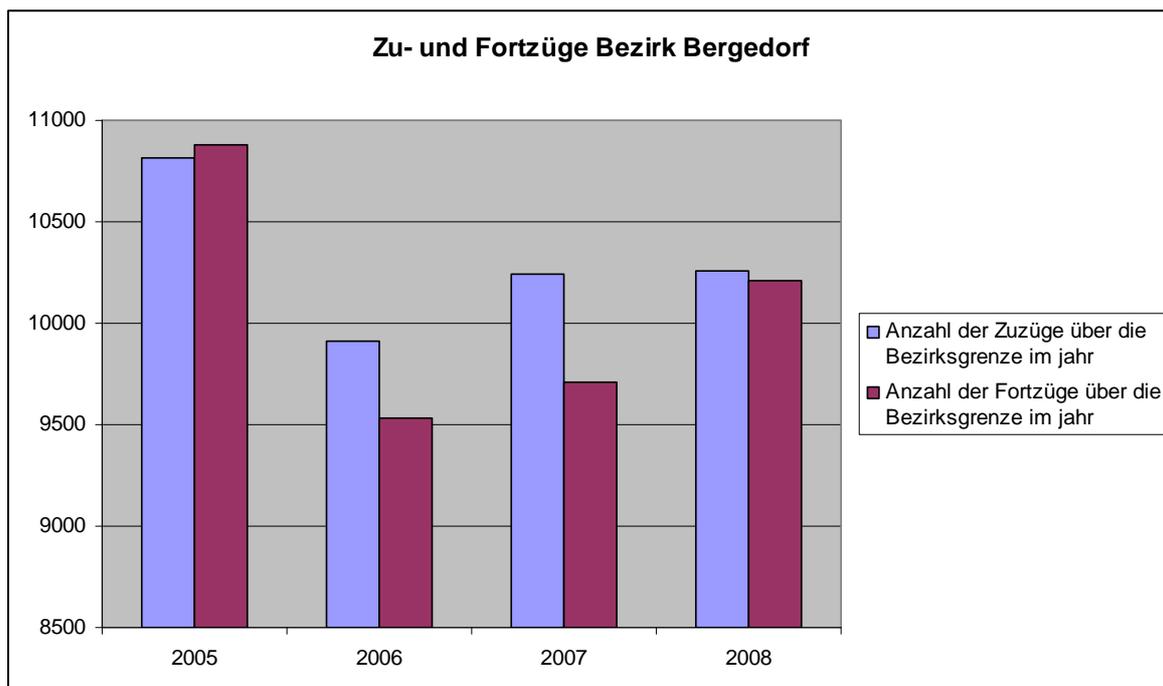
Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2010



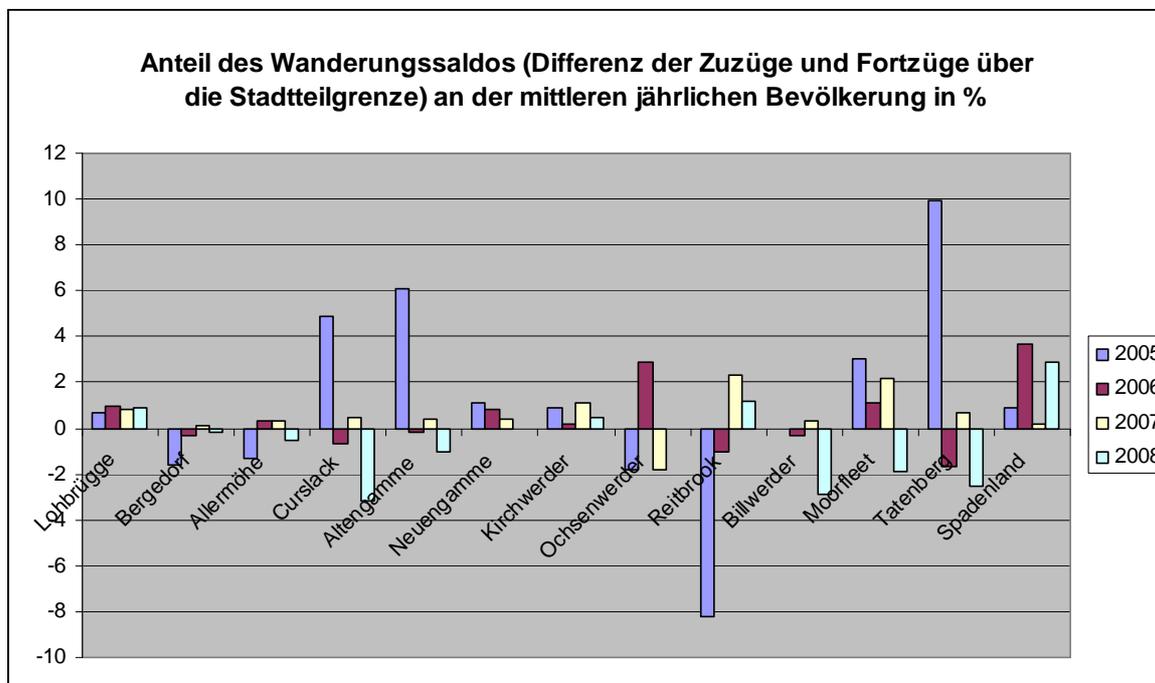
Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile aus den jeweiligen Jahren, eigene Darstellung
Die Zahlen für die Bevölkerung wurden anhand des Melderegisters (jeweils zum Stand 31.12.) ermittelt

Zu- und Fortzüge

Für die Wechselbeziehung am Wohnungsmarkt ist die Zahl der Abwanderungen aus dem Bezirk hinaus von Bedeutung. Diese schwankt in den Jahren 2005 – 2008 stark, während 2005 ein Verlust von 67 Menschen zu verzeichnen war, konnte in den Folgejahren ein positiver Wanderungssaldo (2006: +378, 2007: + 531, 2008: + 48) ermittelt werden.



Im Zeitraum von 2005 - 2008 können Lohbrügge, Neuengamme, Kirchwerder und Spadenland konstant Zuzüge verzeichnen. Allermöhe kann zwar hohe Zuzüge in 2003 und 2004 verzeichnen, aber seit 2005 sind hier auch Fortzüge zu verbuchen. In 2005 ist ein hoher Zuzug in Curslack, Neuengamme und Altengamme zu verzeichnen im Vergleich zu den Jahren 2006 – 2008.



2.2 Haushaltsstruktur

Für Aussagen zum Bedarf an Wohnungen ist neben der Bevölkerungsentwicklung die Haushaltsstruktur eine zentrale Größe. Im Bezirk Bergedorf gab es 2010 57.620 Haushalte, wobei im Schnitt 2,1 Personen in einem Haushalt lebten.

In Hamburg ist die Zahl der alleinlebenden Menschen besonders hoch. Die gegenwärtige „50-30-20“ These besagt, dass in Hamburg 52% aller Haushalte Single-Haushalte sind, 30% 2-Personen-Haushalte und 18% Haushalte mit mehr als zwei Personen¹. Im Bezirk Bergedorf ist dagegen der Anteil der Alleinlebenden deutlich geringer (39,8% Einpersonenhaushalte) und der Anteil an Haushalten mit Kindern höher (23,5%) als im Hamburger Durchschnitt. Der Stadtteil Allermöhe weist den niedrigsten Anteil an Single-Haushalten (24,9%) aller Hamburger Stadtteile auf und ist die Hochburg der Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren (39,6%). Aber auch die Vier- und Marschlande fallen auf mit einem Anteil von weniger als einem Drittel 1-Personen-Haushalten. Interessant ist zudem, dass in Bergedorf 30 % der Alleinlebenden älter als 65 Jahre sind (Hamburg nur 25%)². Die Ansprüche älterer allein lebender Menschen (oft Witwen oder Witwer) unterscheiden sich jedoch von denen von Studenten oder jungen Alleinlebenden.

¹ Statistikamt Nord, Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen im September 2009

² Statistikamt Nord, zitiert nach Bergedorfer Zeitung vom 27.07.11

Stadtteil	2009			2010		
	Einpersonenhaushalte in % der Haushalte	Haushalte mit Kindern in % der Haushalte	Personen je Haushalt	Einpersonenhaushalte in % der Haushalte	Haushalte mit Kindern in % der Haushalte	Personen je Haushalt
Bergedorf	43,2	22,6	2,0	44,3	21,8	2,0
Lohbrügge	42,7	19,9	2,0	44,1	19,5	2,0
Allermöhe	23,7	40,1	2,6	24,9	39,6	2,6
Curslack	31,6	28,7	2,4	32,1	28,5	2,3
Neuengamme	31,0	24,7	2,3	32,0	23,9	2,3
Altengamme	31,0	25,9	2,3	30,2	26	2,3
Kirchwerder	28,9	26,3	2,3	28,9	25,7	2,3
Ochsenwerder	32,4	23,8	2,2	33,8	22,8	2,2
Billwerder	40,3	19,9	2,1	40,0	19,3	2,0
Moorfleet	38,6	24,1	2,1	38,1	23,5	2,2
Tatenberg	28,1	28,6	2,3	29,9	29,0	2,3
Spadenland	28,4	27,0	2,3	30,2	25,2	2,3
Reitbrook	33,8	17,3	2,2	35,1	17,7	2,1
Bergedorf	38,7	24,1	2,1	39,8	23,5	2,1
Hamburg	51,6	17,8	1,8	53,1	17,5	1,8

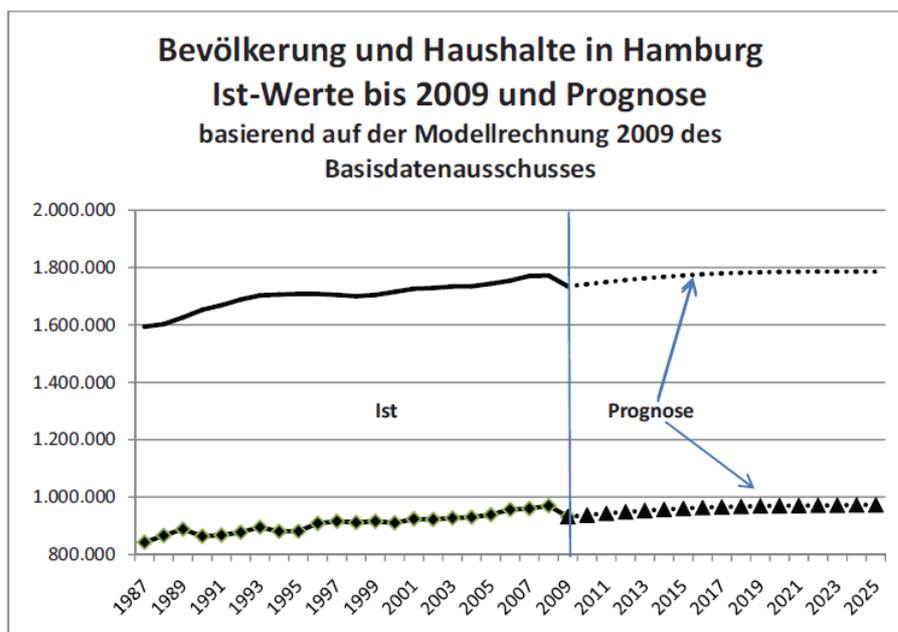
Quelle: Statistikamt Nord: Hamburger Stadtteil-Profile 2010 und 2011, NORD.regional (Schätzungen auf der Basis des Melderegisters vom 31.12.2010)

Die Zahl der Haushalte wird in Deutschland – trotz abnehmender Bevölkerung – und in Hamburg zukünftig weiter zunehmen. Von 2009 bis 2020 ist für Hamburg eine Zunahme der Haushalte um über 40.000 (4,5 %) prognostiziert³. Ein wichtiger Grund hierfür ist die weiter zunehmende Verkleinerung der Haushalte. So lebt einerseits der steigende Anteil von älteren Menschen überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Gleichzeitig ist gerade in Metropolregionen eine Veränderung der Lebensstile zu verzeichnen mit einer zunehmenden Anzahl an Alleinerziehenden, Patchwork-Familien und Lebensgemeinschaften mit zwei Wohnungen (sog. „living apart together“)⁴.

In Bergedorf hat die Zahl der Haushalte allein von 2009 bis 2010 von 56.458 auf 57.620 (+ 1.162) Haushalte zugenommen. Auch hier ist eine steigende Tendenz zu kleineren Haushalten festzustellen. So stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte im Bezirk von 2009 38,7% auf 39,8 % im Jahr 2010. Der Anteil von Haushalten mit Kindern sank entsprechend von 24,1% auf 23,5%.

³ Vgl. Drucksache 19/8515, 2011. S. 7

⁴ Vgl. Drucksache 19/2995, 2009. S. 8



Quelle: Drucksache 19/8515: Fortschreibung Wohnungsbauentwicklungsplan 2011, S. 7.

2.3 Altersstruktur und Herkunft

Altersstruktur

Mit einem Anteil von 18,3% leben im Gesamtbezirk überdurchschnittlich viele unter 18-Jährige, während der Anteil der über 65-Jährigen sich mit 18,8% knapp unter dem Hamburger Durchschnitt befindet. Von 2005 bis 2010 ist im Bezirk ein stetiger Rückgang der unter 18-Jährigen zu beobachten (-4,7 %; -1091 Personen). Dahingegen ist die Zahl der über 65-Jährigen jährlich gestiegen und verzeichnet 2010 im Vergleich zu 2005 ein Plus von 7,5 % (+ 1.584 Personen). Damit leben im Bezirk heute mehr Senioren über 65 Jahre als Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren.

Stadtteil	2005		2010	
	unter 18-Jährige in %	über 65-Jährige in %	unter 18-Jährige in %	über 65-Jährige in %
Bergedorf	19,5	15,7	17,6	17,2
Lohbrügge	16,4	24,3	16,0	24,5
Allermöhe	28,2	6,3	26,6	7,9
Curslack	21,4	13,6	19,8	15,3
Neuengamme	19,6	18,9	17,1	21,0
Altengamme	19,7	18,8	19,0	20,0
Kirchwerder	19,4	18,4	18,2	19,5
Ochsenwerder	18,0	21,6	17,4	21,1
Billwerder	16,2	19,9	13,8	20,5
Moorfleet	20,0	14,6	17,9	15,5
Tatenberg	19,4	18,4	19,5	19,3
Spadenland	20,5	16,7	19,6	16,8
Reitbrook	14,8	23,3	13,2	24,7
Bergedorf	19,6	17,8	18,3	18,8
Bergedorf absolut	23.167	20.998	22.076	22.582
Hamburg	15,8	18,5	15,6	19,0

Wie bereits oben bei der Haushaltsstruktur erwähnt, leben in Allermöhe viele Haushalte mit Kindern. Dies erklärt auch den in dieser Statistik höchsten Anteil Allermöhens an der jüngeren Bevölkerung (unter 18 Jahren), der in einem Verhältnis von mehr als 3:1 zu den über 65-Jährigen steht. Neuallermöhe-Ost und -West wurden in den 1980/90er Jahren gebaut und hatten aufgrund der Wohnungsgrößen sowie Reihenhausbereiche starken Zuwachs an jungen Familien. Dieser Trend hält (bei Freiwerden von Wohnungen/Häusern) immer noch an.

Herkunft

Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt in Bergedorf mit 9,5% unter dem Hamburger Durchschnitt. Er unterliegt von 2005 bis 2010 leichten Schwankungen, insgesamt ist er jedoch leicht gesunken. Die absolute Anzahl von Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit ist im gleichen Zeitraum jedoch von 11.238 auf 11.474 Personen um 2,1 % gestiegen.

Stadtteil	Ausländer in %	Anteil der Bevölk. mit Migrationshintergrund an Bev. insges. in %
Bergedorf	9,9	32,5
Lohbrügge	9,7	34,7
Allermöhe	16,0	58,2
Curslack	13,2	19,7
Neuengamme	2,0	6,5
Altengamme	2,1	5,8
Kirchwerder	2,0	6,1
Ochsenwerder	4,6	9,0
Billwerder	11,0	18,8
Moorfleet	6,1	17,4
Tatenberg	2,7	7,5
Spadenland	2,9	6,3
Reitbrook	1,9	7,0
Bergedorf	9,5	31,8
Bergedorf 2005	9,6	--
Hamburg 2010	13,6	29,6

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile 2011 und „Statistik informiert...“ vom 10.08.2010, eigene Darstellung

Auch hier tritt Allermöhe deutlich hervor: Der Stadtteil weist den höchsten Anteil von Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Bezirk (15,5 %) sowie den höchsten Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund (53%) auf. Zu den Personen mit Migrationshintergrund gehören Ausländerinnen und Ausländer, im Ausland geborene und zugewanderte Personen seit 01.01.1950, Eingebürgerte und Kinder, bei denen mindestens ein Elternteil in die genannten Kategorien fällt. Nach Fertigstellung der Gebiete Neuallermöhe-Ost und -West in den 80er und 90er Jahren verzeichnete der Stadtteil einen starken Zuwachs von Menschen mit Migrationshintergrund aus den Bezugsregionen Zentralasien, östliches Mitteleuropa und Osteuropa⁵.

Die Verteilung der Herkunftsländer der Minderjährigen mit ausländischer Staatsangehörigkeit sieht wie folgt aus: 43% Afghanistan, 13% Türkei, 14% Polen, 7,5% Russische Föderation und 5% Ukraine.

⁵ vgl. Statistikamt Nord, „Statistik informiert...“, Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen, August 2010

Der hohe Anteil von Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Curslack im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen in den Vier- und Marschlanden begründet sich durch die Gemeinschaftsunterkunft für Zuwanderer am Curslacker Deich (südlich der A 25), die von ca. 450 Menschen bewohnt wird.

2.4 Erwerbslosigkeit

Mit 6,0 % liegt der Anteil der Erwerbslosen an der Erwerbsbevölkerung im Bezirk Bergedorf leicht unter dem Hamburger Durchschnitt von 6,1 %. Sowohl der Anteil der jüngeren Erwerbslosen als auch der Anteil der Älteren Erwerbslosen liegen unter dem Hamburger Durchschnitt. 11,0 % der Bevölkerung im Bezirk beziehen Leistungen nach dem 2. Sozialgesetzbuch (Hartz IV).

Stadtteil	Erwerbslose in % der 15- bis unter 65-Jährigen (Juni 2011)	Jüngere Erwerbslose in % der 15- bis unter 25-Jährigen	Ältere Erwerbslose in % der 55- bis unter 65-Jährigen	Leistungsempfänger nach SGB II in % der Bevölkerung (März 2011)
Bergedorf	6,5	2,5	6,2	11,9
Lohbrügge	6,9	2,5	5,9	11,7
Allermöhe	7,3	2,4	7,2	19,7
Curslack	4,3	1,3	2,8	5,0
Neuengamme	2,6	1,3	2,6	1,8
Altengamme	2,1	1,7	3,8	3,0
Kirchwerder	2,2	1,2	3,4	2,2
Ochsenwerder	2,2	-	2,9	2,6
Billwerder	3,9	-	3,8	3,6
Moorfleet	3,6	4,1	3,6	4,4
Tatenberg	2,4	-	-	1,4
Spadenland	3,6	-	4,1	2,9
Reitbrook	2,2	-	-	2,9
Bezirk Bergedorf	6,0	2,3	4,4	11,0
Hamburg	6,1	2,5	5,5	11,0

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile 2011

Die Tabelle zeigt, dass in den Stadtteilen Bergedorf, Lohbrügge und Allermöhe der Anteil der Erwerbslose deutlich höher liegt als in den umliegenden Stadtteilen. Diese Zahlen unterstreichen den Bedarf nach günstigen Wohnungen in diesen Stadtteilen. Gleichzeitig wird aber auch der Neubau von höherwertigen Wohnungen mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung angestrebt.

2.5 Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung

Aktuelle Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sagen für Hamburg und Bergedorf ein weiteres dynamisches Bevölkerungswachstum voraus.

Bevölkerungsprognose für Hamburg bis 2020

In Hamburg wird nach der 11. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts die Bevölkerung noch bis Mitte der Zwanzigerjahre zunehmen und der Bevölkerungsrückgang somit deutlich verzögert einsetzen. Grund hierfür ist das Bevölkerungswachstum bis 2020 und die Verjüngung durch Zuwanderung, was wiederum auf der hohen Attraktivität der Stadt für junge Menschen gründet. Im Gegensatz dazu verzeichnen die meisten anderen Städten und weite Teile Deutschlands bereits bis 2020 teilweise deutliche Bevölkerungsverluste.

Die aktuelle Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Stadtteilen⁶ berechnet für die Hansestadt eine Bevölkerungszunahme von 53.758 Personen (3,1 %) für den Zeitraum von 2009 bis zum Jahr 2020 voraus, d.h. dass die Zahl der Einwohner von 1.725.204 Mio. auf 1.778.962 Mio. steigen wird.

Demografischer Wandel

Diese Prognosen machen deutlich, dass der demografische Wandel, der plakativ mit den Worten „weniger, älter, bunter“ beschrieben werden kann, in Hamburg nicht analog zu den Entwicklungen in Gesamtdeutschland verläuft. Im Jahr 2002 lebten in Deutschland 82,5 Millionen Einwohner. Bis zum Jahr 2050 wird je nach Anzahl der Zuwanderer ein Bevölkerungsrückgang auf 75 Millionen (-11 %) beziehungsweise auf 67 Millionen (-19 %) prognostiziert⁸. Damit einher geht eine zunehmende Alterung. Während im Jahr 2000 etwa 1/4 der Bevölkerung über 60 Jahre alt war, werden es im Jahr 2050 mehr als 1/3 sein. Gleichzeitig wird die Bevölkerung in Deutschland durch einen zunehmenden Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und die Ausdifferenzierung der Lebensstile immer heterogener und „bunter“.

In Hamburg vollzieht sich die Alterung der Bevölkerung aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs junger Menschen deutlich moderater. Die Gruppe der 65 bis 80-jährigen wird in Hamburg von 2007 bis 2020 sogar abnehmen. Die Zahl der Hochbetagten über 80 Jahre wird bis 2020 jedoch um ein Viertel steigen⁹.

Weiterhin wird eine Zunahme der Zahl der Kinder vorausberechnet, während die Zahl der 15- bis unter 30-Jährigen abnehmen wird. Für die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen wird nur eine geringfügige, für die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen und über 80-Jährigen dagegen eine deutliche Zunahme prognostiziert. Innerhalb der Gruppe der 65- bis 80-Jährigen sind gegenläufige Tendenzen zu verzeichnen: In der inneren Stadt ist eine Bevölkerungszunahme von 14 % zu erwarten, in der äußeren Stadt dagegen eine Abnahme von 13 %.

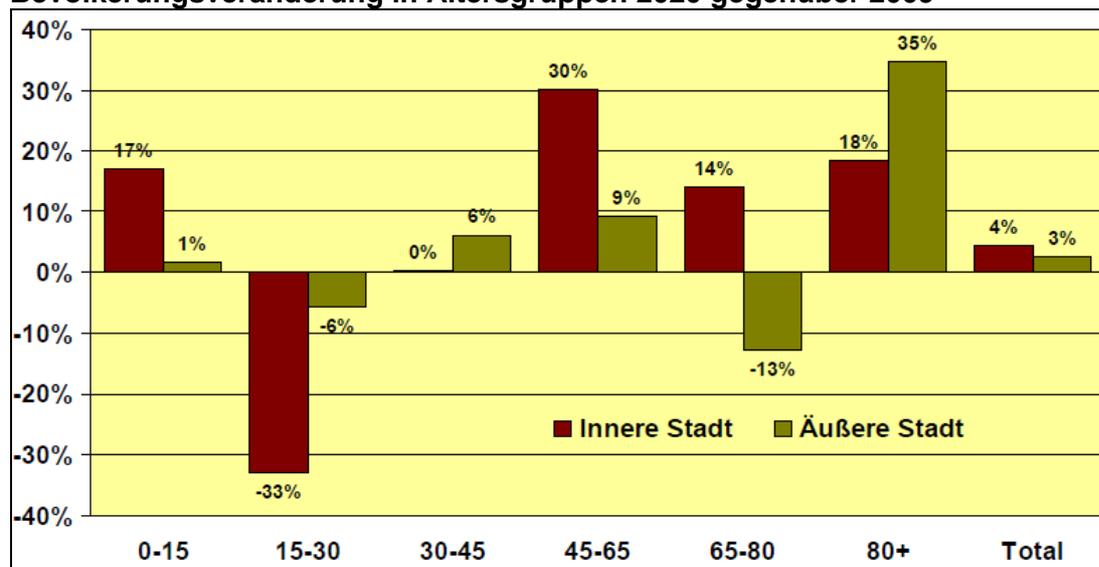
⁶ vgl. Statistikamt Nord (Hußing, Ulrich, Scheel, Michael): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Stadtteilen bis 2020, Basisdatenausschuss am 12.02.2010. Es handelt es sich um verwaltungsinterne Planungsdaten, die jeweils nur zweckgebunden zu verwenden sind.

⁷ Ausgangsbevölkerung ist der Bevölkerungsbestand nach dem Melderegister vom 30.04.2009.

⁸ vgl. Statistisches Bundesamt: Leben in Deutschland, Ergebnisse des Mikrozensus, Berlin, 2006.

⁹ Vgl. Drucksache 19/2995, 2009, S. 7

Bevölkerungsveränderung in Altersgruppen 2020 gegenüber 2009



Quelle: Statistikamt Nord (Hußing, Ulrich, Scheel, Michael): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Stadtteilen bis 2020.

Bezirke

Aufgeteilt nach Bezirken verbucht Altona mit 6,0 % die höchste relative Bevölkerungszunahme, während Bergedorf mit 2,8 % im unteren Drittel liegt. Der Bezirk Wandsbek wird den geringsten Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen haben.

Bezirk	Basis 30.4.2009	2015	2020	Veränderung 2020 gegenüber Basis	in %
Hamburg-Mitte	275 841	285 937	288 090	+ 12 249	+ 4,4
Altona	248 763	256 723	263 773	+ 15 010	+ 6,0
Eimsbüttel	242 573	247 039	247 207	+ 4 634	+ 1,9
Hamburg-Nord	277 882	287 975	289 123	+ 11 241	+ 4,0
Wandsbek	407 717	409 990	409 526	+ 1 809	+ 0,4
Bergedorf	119 116	122 044	122 504	+ 3 388	+ 2,8
Harburg	153 312	157 114	158 739	+ 5 427	+ 3,5
HAMBURG ohne Neuwerk u. See- leute	1 725 204	1 766 822	1 778 962	+ 53 758	+ 3,1

Quelle: Statistikamt Nord, Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2009, eigene Darstellung.

Bevölkerungsprognose im Bezirk Bergedorf bis 2020

Die höchsten Bevölkerungszuwächse bis 2020 verzeichnen die Stadtteile Ochsenwerder/Kirchwerder/Reitbrook¹⁰ (7,9 %), Allermöhe (6,5 %) und Billwerder (6,4 %), während nur für den Stadtteil Lohbrügge ein Verlust von -0,9 % ermittelt wird.

Diese Angaben stützen sich auf die Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Stadtteilen des Statistikamtes Nord (kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2009). Diese Modellrechnung weist jedoch eine geringe Prognosefunktion auf, da es sich nicht um eine Prognose aufgrund von Wanderungsverflechtungen zwischen den Stadtteilen handelt, sondern um eine „Verteilung“ der für gesamt Hamburg vorausgeschätzten Bevölkerungsentwicklung auf die Stadtteile nach dem Einwohnerkapazitätsansatz. Das heißt, dass sich die Veränderungen der Bevölkerung in den Gebieten aus den jeweils geschätzten be-

¹⁰ Einige Stadtteile wurden im Rahmen der Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung zusammengefasst.

zugsfertigen Wohnungen ergeben (Grundlage hierfür ist die Wohnbauflächendatenbank der BSU). Das Modell beinhaltet aber einen Bevölkerungsausgleich zwischen den Stadtteilen: Die demographische Entwicklung hätte in einigen Stadtteilen zur Folge, dass sich diese mehr als andere entvölkern würden. Tatsächlich ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese unterschiedlichen Entwicklungen in den Stadtteilen zumindest zum Teil durch Wanderungsbewegungen ausgleichen werden. Daher wurden den Stadtteilen, die keine natürlichen Verluste aufweisen, Bevölkerung abgezogen und den übrigen Stadtteilen zugeschlagen.

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs für den gesamten Bezirk Bergedorf bis 2020 scheint in der Größenordnung realistisch bzw. angemessen, wenn man sich die Entwicklung der letzten Jahre vor Augen hält.

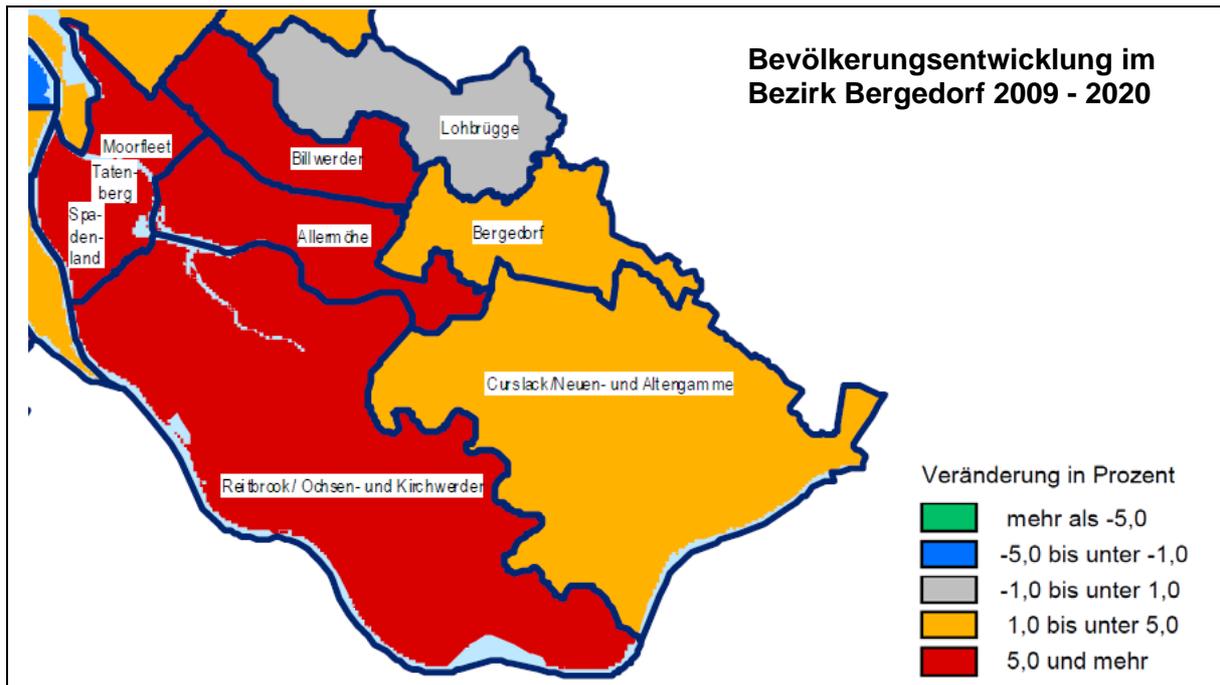
Kleinräumig scheinen die Zahlen jedoch nicht immer nachvollziehbar. Bspw. stehen die Zahlen für Lohbrügge im Widerspruch zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2009. In diesem Zeitraum hatte dieser Stadtteil ein plus von 1,5 % zu verzeichnen. Auch zukünftig sind hier Flächenpotenziale in nennenswerter Größenordnung (Potenzialflächen und Prüfflächen mit 386 Wohneinheiten) vorhanden. Ein hoher Anteil älterer Menschen, die heute noch in großen familiengerechten Wohnungen der 60er Jahre leben, lässt perspektivisch eher eine Bevölkerungszunahme erwarten.

Auch die Vorausschätzung für die Vier- und Marschlande, die in einigen Stadtteilen fast eine Bevölkerungsexplosion voraussagt, ist zu relativieren. Demnach wäre hier massiver Wohnungsbau notwendig, für den einerseits nicht ausreichend Potenzialflächen zur Verfügung stehen und der andererseits im Rahmen der Planungsansätze für die Vier- und Marschlande in diesem Umfang nicht zugelassen werden soll. Zudem würde er im Widerspruch zum Leitbild der Innenentwicklung stehen.

Deutlich wird aber, dass die prognostizierte Entwicklung für den gesamten Bezirk zeigt, dass weiterhin Flächen für den Wohnungsbau in (fast) allen Stadtteilen bereit gestellt werden müssen.

Stadtteil	Basis 30.4.2009	2015	2020	Veränderung 2020 gegenüber Basis	in %
Lohbrügge	38 599	38 446	38 234	- 365	- 0,9
Bergedorf	40 639	41 838	42 031	+ 1 392	+ 3,4
Curslack, Altengamme, Neuengamme	9 343	9 547	9 571	+ 228	+ 2,4
Kirchwerder, Ochsenwerder, Reitbrook	11 794	12 578	12 726	+ 932	+ 7,9
Allermöhe	15 310	16 074	16 305	+ 995	+ 6,5
Billwerder	1 295	1 361	1 379	+ 84	+ 6,4
Moorfleet, Tatenberg, Spadenland	2 136	2 200	2 258	+ 122	+ 5,7
Gesamt Bezirk Bergedorf	119 116	122 044	122 504	+ 3 388	+ 2,8

Quelle: Statistikamt Nord, Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2009, eigene Darstellung.



Quelle: Statistikamt Nord (Hußing, Ulrich, Scheel, Michael): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Stadtteilen bis 2020.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsveränderung innerhalb der Altersgruppen wird auf Bezirksebene eine ähnliche Entwicklung wie auf gesamtstädtischer Ebene vorausberechnet¹¹:

- Leichte Zunahme von Kindern (bis 10 Jahre)
- Abnahme junge Erwachsene (10-29 Jahre)
- Zuwächse von Personen in „Haushaltsgründungsphase“ (30-40 Jahre) (in der Inneren Stadt stagnierend)
- Abnahme der 65- bis 75-Jährigen, deutliche Zunahme dieser Gruppe in der Inneren Stadt
- Deutliche Zunahme der über 75-Jährigen

Auffällig ist, dass im Stadtteil Lohbrügge der stärkste Rückgang im Bereich der 66- bis 75-Jährigen zu verzeichnen ist, währenddessen er im Stadtteil Bergedorf am stärksten die Altersgruppen der 10- bis 28-Jährigen und 41- bis 52-Jährigen betrifft.

¹¹ vgl. Statistikamt Nord (Hußing, Ulrich, Scheel, Michael): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Stadtteilen bis 2020, Basisdatenausschuss am 12.02.2010. Es handelt es sich um verwaltungsinterne Planungsdaten, die jeweils nur zweckgebunden zu verwenden sind.

2.6 Fazit zur Bevölkerungsentwicklung

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur im Bezirk Bergedorf und seinen Stadtteilen zeigt sowohl deutliche Chancen für die zukünftige Entwicklung als auch einige Bindungen, die es zu berücksichtigen gilt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Fazit Bevölkerungsentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Die Bergedorfer Bevölkerung wuchs von 2005 bis 2010 um + 1,7 %. • Die Attraktivität des Wohnstandortes belegt auch der seit 2005 positive Wanderungssaldo (d.h. es gab mehr Zuzüge als Fortzüge) • Das prognostizierte Bevölkerungswachstum 2009 bis 2020 liegt bei + 2,8 %.
<ul style="list-style-type: none"> • Bergedorf hat die geringste Bevölkerungsdichte aller Hamburger Bezirke mit 778 Einwohnern pro km² (Hamburg 2.313 Ew/km²). Hieraus kann auf verfügbare Nachverdichtungspotentiale geschlossen werden. • Nachverdichtung muss behutsam geschehen. Wertvolle Frei- und Erholungsflächen sowie die Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande müssen erhalten bleiben.
<ul style="list-style-type: none"> • Bergedorf ist ein junger Bezirk. Hier leben überdurchschnittlich viele unter 18-Jährige (18,3 %), während sich der Anteil der über 65-Jährigen mit 18,8% unter dem Hamburger Durchschnitt befindet. • Bis 2020 sind weitere Zunahmen von Kindern (bis 10 Jahre) sowie von Personen in der „Haushaltsgründungsphase“ (30-40 Jahre) prognostiziert. • Der Anteil Alleinlebender ist deutlich geringer (40% 1-Personen-Haushalte) als in der Gesamtstadt und der Anteil an Haushalten mit Kindern höher (24%). • Es bestehen also Bedarfe für familiengerechte Wohnungen.
<ul style="list-style-type: none"> • In den letzten Jahren ist jedoch eine Zunahme der über 65-Jährigen und eine Abnahme der unter 18-Jährigen zu beobachten. • In Hamburg wird die Zahl der Hochbetagten über 80 Jahre bis 2020 um ein Viertel steigen und auch für Bergedorf ist eine deutliche Zunahme prognostiziert. Es besteht ein großer Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen. • Für die Gruppe der 65- bis 80-Jährigen ist in der äußeren Stadt ein Rückgang von 13 % prognostiziert. Ziehen die aktiven Senioren lieber in die Innere Stadt?

Quelle: eigene Darstellung

3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bergedorf

3.1 Wohnungsangebot und Struktur

Anzahl der Wohnungen 2005 - 2010

Der Bezirk Bergedorf weist 6,1% des Hamburger Wohnungsbestandes auf (Bergedorf: 54.124, Hamburg: 889.941). Die Anzahl der Wohneinheiten¹² stieg in Bergedorf seit 2005 im Schnitt um 273 zusätzliche Wohnungen im Jahr. Im Jahr 2010 ist mit 318 zusätzlichen Wohneinheiten ein positiver Trend zu verspüren. Insgesamt ist von 2005 bis 2010 ein Anstieg von gut 2,5 % zu verzeichnen (Hamburg + 1,8 %). Den größten Zuwachs an Wohnungen haben die Stadtteile Bergedorf (u.a. Bebauung Bille-Bad, Güterbahnhof), Lohbrügge (u.a. Bebauung westlicher Bereich Dorfanger Boberg) und Kirchwerder (u.a. Neubaugebiete in den Ortskernen Fünfhausen und Kirchwerder) zu verzeichnen. Dahinter zurück bleibt Allermöhe mit 112 realisierten Wohnungen seit 2005.

Stadtteile	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Zunahme gesamt
Lohbrügge	18.794	18.842	18.926	18.973	19.034	19.179	+ 385
Bergedorf	19.655	19.685	19.834	19.881	20.013	20.128	+ 473
Allermöhe	4.628	4.719	4.726	4.728	4.731	4.740	+ 112
Curslack	1.217	1.253	1.268	1.281	1.284	1.289	+ 72
Altengamme	862	869	878	884	885	891	+ 29
Neuengamme	1.398	1.417	1.423	1.435	1.448	1.459	+ 61
Kirchwerder	3.519	3.553	3.603	3.643	3.676	3.698	+ 179
Ochsenwerder	942	949	954	958	961	964	+ 22
Reitbrook	192	195	197	199	200	200	+ 8
Billwerder	570	571	573	574	577	577	+ 7
Moorfleet	620	622	625	625	626	626	+ 6
Tatenberg	203	204	205	206	207	207	+ 4
Spadenland	160	160	160	162	164	166	+ 6
Bezirk Bergedorf	52.760	53.039	53.372	53.549	53.806	54.124	+ 1.364
Anstieg zum Vorjahr		+ 279	+ 333	+ 177	+ 257	+ 318	

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteilprofile aus den jeweiligen Jahren

Struktur der Wohnungen

Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt pro Einwohner 35,6 qm.¹³ Die Stadtteile Lohbrügge und Bergedorf weisen die höchste Anzahl von Wohnungen auf, jedoch die durchschnittlich kleinste Wohnungsgröße (71 – 75 qm) im Vergleich zu den anderen Stadtteilen (gesamt Bergedorf durchschnittlich 79,3 qm).¹⁴ Das liegt u.a. darin begründet, dass in den Großwohnsiedlungen Lohbrügge-Nord und Bergedorf-West vorwiegend großflächiger Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten gebaut wurde. Zudem korreliert die durchschnittliche Wohnungsgröße stark mit dem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand.

Der Wohnungsmarkt im Bezirk Bergedorf ist besonders stark geprägt durch das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern. 34 % aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, während sich in Hamburg insgesamt lediglich 21 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. In Bergedorf und Lohbrügge liegt der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern mit 25 bzw. 22% bereits leicht über dem Hamburger Schnitt. In den Stadttei-

¹² einschl. der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

¹³ vgl. Statistikamt Nord, 31.12.2008

¹⁴ vgl. Statistikamt Nord, 08.07.2010

len im Landgebiet befinden sich dagegen zwischen 71 % (Curslack) und 86 % (Moorfleet) aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern¹⁵.

Baugenehmigungen

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	Öffentl. gefördert	gesamt
2007	141	69	49	210
2008	313	31	--	344
2009	221	86	59	307
2010	351	104	25	455
2011 (1. Halbjahr)	170	50		220

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

Kerngebiet

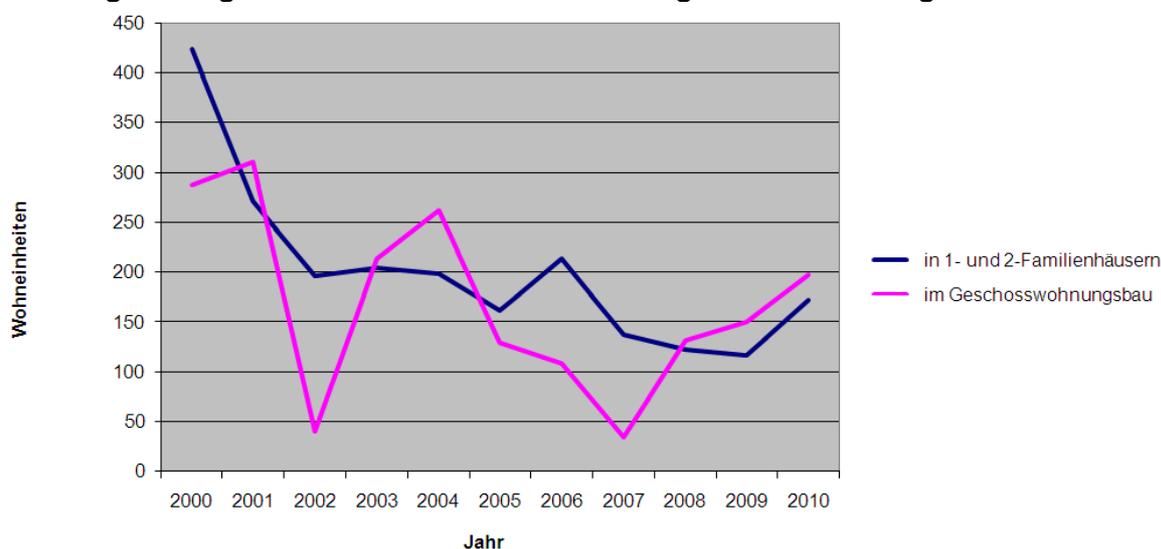
Im Kerngebiet wurde 2010 mit 351 Wohnungen eine besonders hohe Zahl an Genehmigungen erreicht. Hierdurch wird der Trend der Innenentwicklung und der kurzen Wege gestärkt. Die bereits zum 30.06.2011 erreichte Anzahl von 170 genehmigten Wohnungen deutet darauf hin, dass auch 2011 wieder die rechtliche Grundlage für eine Vielzahl an Wohnungen gelegt wurde.

Nachdem 2009 lediglich 221 Genehmigungen erteilt wurden und diese vorwiegend für Wohneinheiten im Eigentum, konnten 2010 und 2011 wieder einige größere Projekte mit einem erheblichen Anteil Mietwohnungsbau genehmigt werden (z.B. Güterbahnhof, Bergedorfer Straße, Gojenbergsweg).

Landgebiet

Mit Ausnahme von 2008 wird im Landgebiet eine relativ konstante Zahl an Baugenehmigungen erreicht, die einen wesentlichen Beitrag zum Wohnungsbau (vor allem für Familien) in Bergedorf leistet.

Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Wohngebäuden* in Bergedorf



*) ohne Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden und durch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden

Quelle: Statistikamt Nord, Darstellung von BSU/LP 11

¹⁵ Vgl. StatNord, Hamburger Stadtteilprofile 2010, NORD.regional, Band 9. Die nach Stadtteilen ausgewiesenen Wohnungsbestände basieren auf einer Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und sind dementsprechend ungenau.

Die Grafik zeigt, dass die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in den letzten Jahren deutlich zurück gegangen ist. Insbesondere bei den Wohnungen im Geschosswohnungsbau ergeben sich bei der Baufertigstellung starke Schwankungen zwischen den Jahren.

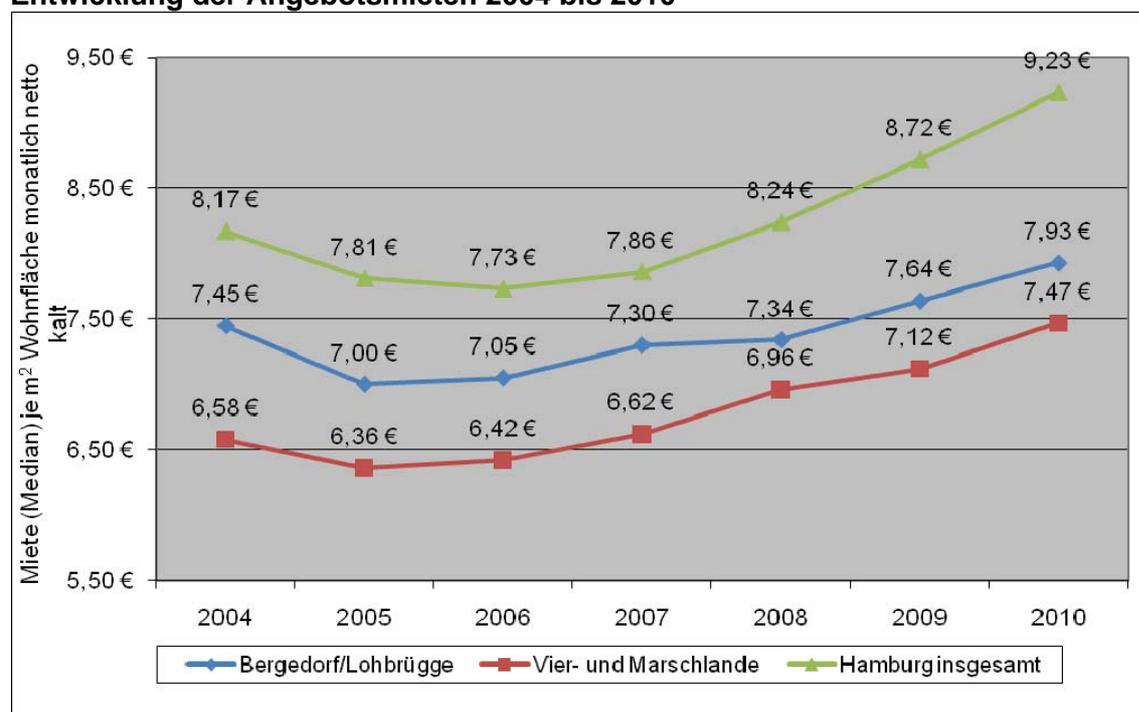
3.2 Wohnungskosten und Preisentwicklung

Mieten

Laut Hamburger Mietenspiegel 2009 liegt der durchschnittliche Mietpreis für eine nicht preisgebundene Wohnung mittlerer Größe (41 - 66qm) in normaler Wohnlage bei 6,65 €/qm Nettokaltmiete, in guter Wohnlage bei 7,88 €/qm Nettokaltmiete. Jedoch sind nach Einschätzung des Mietervereins zu Hamburg viele gute Wohnungen nicht unter 9 €/qm Nettokaltmiete zu haben¹⁶. Diese Aussage passt auch zu den Erhebungen des Gymnasiums Ohmoor: die durchschnittlichen Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen liegen in Bergedorf mit 7,50 - 9,00 €/qm netto-kalt weit unter dem Hamburger Durchschnitt (10,25 €/qm netto-kalt).¹⁷

Für zwei definierte Teilmärkte im Bezirk Bergedorf (Bergedorf/Lohbrügge und Vier-und Marschlande) liegt zudem eine empirica-Auswertung vor¹⁸. Diese zeigt deutlich, dass die Angebotsmieten überall in Hamburg seit 2004 zunächst leicht gesunken sind, jedoch seit 2006 wieder deutlich ansteigen.

Entwicklung der Angebotsmieten 2004 bis 2010



Quelle: IDN Immobiliendatenbank (empirica)

¹⁶ vgl. Bergedorfer Zeitung vom 09.04.2010

¹⁷ vgl. Gymnasium Ohmoor 2009: www.ohmoor.de; die Auswertung des Gymnasiums bilden nur einen Teil der Entwicklung ab und können lediglich als Richtwert genommen werden. Die ermittelten Mieten stimmen im Bezirk Bergedorf mit den Aussagen von Wohnungsunternehmen und Maklern überein.

¹⁸ IDN Immobiliendatenbank (empirica); Es handelt sich um inserierte Angebotspreise. In Abhängigkeit von dem jeweiligen Teilmarkt kann das tatsächliche Preisniveau abweichen, da bestimmte Vermietergruppen und Bestände unter- bzw. überrepräsentiert sein können. Da „Echtdaten“ über Neuvertragsmieten auf Stadtteilebene nicht vorliegen, sind die Angebotsmieten aber ein wichtiger Indikator über Preisentwicklung auf regionaler Ebene.

Die Bestandsmieten der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille¹⁹ betragen nach Wegfall der sozialen Bindung durchschnittlich 6 €/qm netto-kalt, in der neuen Wohnbebauung am Bille-Bad durchschnittlich 8 €/qm netto-kalt. Bei der SAGA GWG²⁰ liegen die Mietpreise im öffentlich geförderten Bereich bei 5,15 €/qm netto-kalt und im frei finanzierten Bereich bei 5,55 €/qm netto-kalt. Die konkreten Einzelmieten hängen jeweils vom Umfang der energetischen Sanierungen sowie der Bad- und Küchensanierungen ab.

Hinweis: Der Mietenspiegel sowie die Erhebungen des Gymnasiums Ohmoor bilden nur einen Teil der Mietenentwicklung ab und sind daher nur mit Einschränkung zu verallgemeinern. Denn ca. 1/8 des Hamburger Wohnungsbestandes und 1/5 des Bergedorfer Wohnungsbestandes sind aufgrund der Belegungs- und Mietpreisbindung (Sozialwohnungen) von diesen Mietpreisen nicht betroffen und versorgen die wirtschaftlich schwächeren Haushalte.

Entwicklung der Mietenstruktur und Umfang des preisgünstigen Bestands

Für die Beurteilung der Wohnkostenbelastung der einkommensschwächeren Haushalte ist die Frage wesentlich, wie sich die Mietstruktur des Bestands entwickelt hat. Die Veränderungen für gesamt Hamburg sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst (auf Bezirksebene liegen keine Daten vor):

Verteilung Mietenspiegel-relevanter Wohnungen 1991 und 2009				
Mietenstufen Euro je m ²	1991		2009	
	%	absolut	%	absolut
unter 5,00	22	72.274	8	41.680
über 5 und unter 6,50	30	98.555	50	262.067
über 6,50 und unter 8,00	24	78.845	25	128.683
über 8,00	24	78.844	17	88.570
MS-relevanter Bestand	100	328.518	100	521.000
Mietenstufen der Erhebung 1991 in Euro umgerechnet und inflationiert. Exakte Klassengrenzen: 5,05, 6,49 und 7,93				

Quelle: Drucksache 19/8515: Fortschreibung Wohnungsbauentwicklungsplan 2011, S. 17.

Festzuhalten ist, dass vor allem der Bestand sehr preisgünstiger Wohnungen zu 3 - 4 €/qm zurückgegangen ist und das die günstigen Mieten der unteren Spannweite überproportional anziehen und mit 5 % über der Steigerung des Mietenspiegels von 3,6 % liegen. Nähere Erläuterungen hierzu können in der Drucksache 19/2995 Wohnungsbauentwicklungsplan nachgelesen werden.

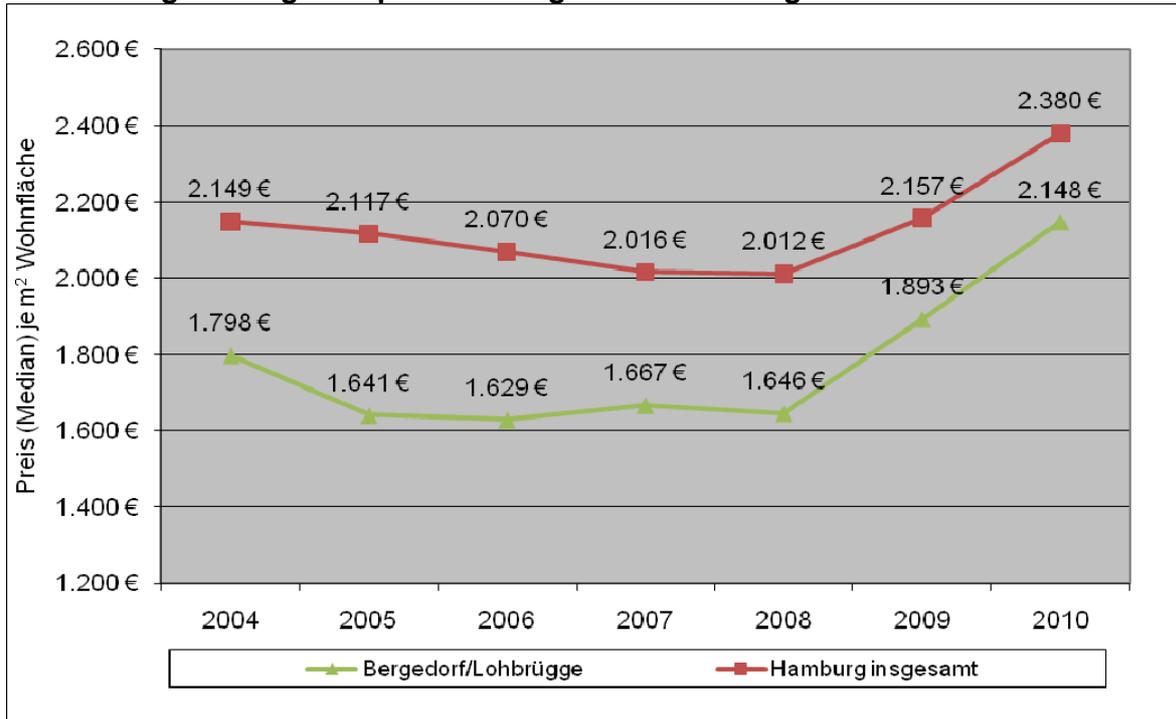
Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime

Die Preise für Eigentumswohnungen sind in Hamburg und Bergedorf/Lohbrügge seit 2004 zunächst deutlich gefallen, steigen jedoch seit 2008 wieder an. Bei den Einfamilienhäusern setzt sich jedoch der Trend der leicht fallenden Preise je qm Wohnfläche in Bergedorf/Lohbrügge und den Vier- und Marschlanden weiter fort. Im Hamburger Durchschnitt steigen jedoch die Preise für Einfamilienhäuser seit 2009 wieder leicht an.

¹⁹ mit 7.024 Wohnungen größten genossenschaftlichen Anteil am Mietwohnungsbau in Bergedorf (gesamt 53.806 Wohnungen)

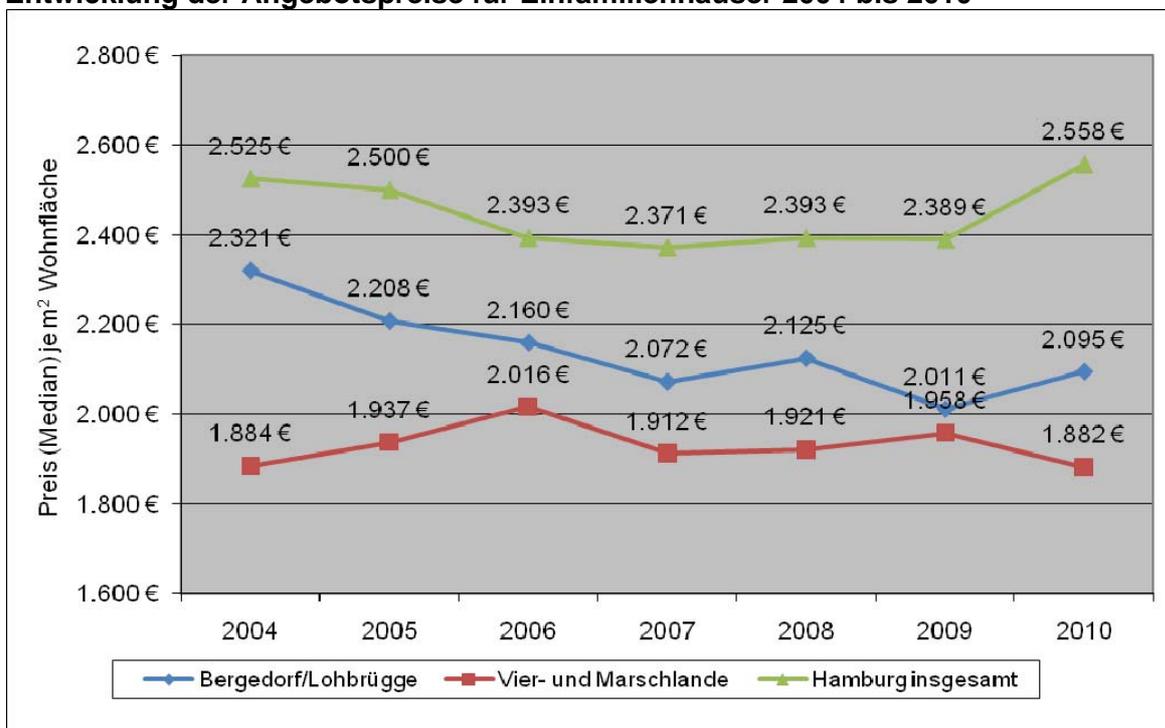
²⁰ Stand: Vertriebsbericht 01.09.2010, SAGA GWG hat 5.792 Wohnungen in Bergedorf

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2004 bis 2010



Quelle: IDN Immobiliendatenbank (empirica)

Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser 2004 bis 2010



Quelle: IDN Immobiliendatenbank (empirica)

Leerstand und Fluktuation

Die befragten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften haben in ihren Beständen keinen oder kaum Leerstand zu verzeichnen. Diese geringe Leerstandsquote ist zunächst positiv, weil sie für eine gute Nachfrage spricht. Negative Auswirkungen der Situation, dass die Nachfrage größer als das Angebot ist, treffen besonders stark die Bevölkerungsgruppe, die bisher schon Schwierigkeiten hatte, eine geeignete Wohnung zu finden, da dies nun noch schwieriger ist. Neben der niedrigen Leerstandsquote ist auch die Fluktuation, vor allem bei großen bezahlbaren Wohnungen, gering.

3.3 Sozialer Mietwohnungsbau

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Im Jahr 2010 gab es im Bezirk Bergedorf 9.385 Sozialwohnungen. Dies ergibt einen Anteil von 17,3 % aller Wohnungen in Bergedorf und 9,5 % aller Sozialwohnungen in Hamburg. Den höchsten Anteil an Sozialwohnungen an allen Wohnungen im Bezirk verzeichnet Allermöhe mit 52%²¹, gefolgt von Bergedorf (22 %) und Lohbrügge (13%). In den Vier- und Marschlanden gibt es nur geringfügig Sozialwohnungen, hier liegt der Anteil an allen Wohnungen zwischen 0,3 - 2,5%. In Billwerder, Moorfleet, Tatenberg, Reitbrook und Spadenland sind keine Sozialwohnungen vorhanden.

Von 2005 bis 2009 verringerte sich die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindungen (1. Förderweg und nach WoFG) im Bezirk Bergedorf von 11.827 auf 9.648 Wohnungen. Bis zum Jahr 2013 wird sich in Bergedorf die Anzahl der Sozialwohnungen (1. Förderweg und nach WoFG) durch das Auslaufen von Bindungen weiter auf 9.220 verringern.²²

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass Bergedorf beim Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand gemeinsam mit dem Bezirk Mitte eine Spitzenposition einnimmt.

Bezirk	Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen 2010	Anzahl der Sozialwohnungen 2008	Anzahl der Sozialwohnungen 2013	Bindungsauslauf bis 2013
Hamburg-Mitte	20,0 %	26.610	26.267	3.363
Altona	10,6 %	15.870	12.728	3.142
Eimsbüttel	5,7 %	8.911	7.208	1.703
Hamburg-Nord	4,9 %	9.650	8.623	842
Wandsbek	11,6 %	26.324	21.697	4.627
Bergedorf	17,3 %	10.032	9.220	812
Harburg	13,1 %	11.047	9.390	1.657
Hamburg	11,1 %	111.259	95.133	16.146

Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteilprofil 2010, Mietenstatistik der Wohnungsbaukreditanstalt 2008 und Wohnungsbaukreditanstalt vom 29.07.2010, eigene Darstellung.

²¹ Hier sind die Sozialwohnungen sind von Belegungsbindung bis 2013 freigestellt, d.h. sie können ohne Ausgleichszahlung auch an Interessenten mit einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen vermietet werden. Diese Maßnahme gilt als Beitrag zur Verbesserung der Sozialstruktur.

²² vgl. Wohnungsbaukreditanstalt vom 29.07.2010

Neubau von geförderten Wohnungen

Jahr	Adresse	WE	Art
2007	Boberger Anger 119	46	<ul style="list-style-type: none"> • 3 WA/BG- gebundene behindertengerechte Wohnungen (D-Schein) für Rollstuhlfahrer (zentral von W/SDZ1428 vergeben) • 43 WS-Wohnungen mit §5-Schein
2007	Boberger Anger 121	3	<ul style="list-style-type: none"> • 1 WA/BG-gebundene behindertengerechte Wohnung, s.o. • 1 WS-Wohnung, s.o., mit Zusatzbindung barrierefrei • 1 WSH- Wohnungen (junge Ehepaare, etc.)
2008	--	--	--
2009	Holtenklinker Str. 108	28	<ul style="list-style-type: none"> • 5 behindertengerechte Wohnungen für Rollstuhlfahrer • 6 WS-Wohnungen mit §5-Schein • 17 WS-Seniorenwohnungen mit §5-Schein
2009	Boberger Anger 127-129	6	<ul style="list-style-type: none"> • 6 WS-Wohnungen, 1. Förderweg, barrierefreie Wohnungen für Senioren
2010	Harderskamp 1	25	<ul style="list-style-type: none"> • 22 Wohnungen WS Programmsegment „Besondere Wohnformen“ (psychisch behinderte Menschen) • 3 Wohnungen WS Programmsegment „M“ (allgemeiner Mietwohnungsneubau)
2010	Bergedorfer Straße 66	97	<ul style="list-style-type: none"> • 97 Wohnungen, 1. Förderweg (geplant)
2011	Gojenbergsweg	39	<ul style="list-style-type: none"> • 28 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 11 Wohnungen im Programmsegment „Besondere Wohnformen“ (behinderte Menschen) (geplant)
2011	Walter-Rudolphi-Weg	104	<ul style="list-style-type: none"> • 104 Wohnungen im 1. Förderweg, teilweise barrierefrei (geplant)

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, SDZ, eigene Darstellung.

Nachdem 2008 keine geförderten Wohnungen gebaut wurden, steigt die Zahl in 2009 auf 59. Der Neubau von geförderten Wohnungen kompensiert nicht die aus der Bindung jährlich heraus fallenden Wohnungen. Jedoch entstehen Bindungen nicht nur durch geförderten Mietwohnungsneubau, sondern beispielsweise auch durch das neue Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen und durch Modernisierungen oder Umbau im Bestand. 2010 und 2011 wurden in Hamburg jeweils Bindungen für 200 Wohnungen angekauft²³. Weiterhin darf bei der Betrachtung der abschmelzenden Sozialwohnungsbestände nicht verkannt werden, dass die ausgelaufenen ehemaligen Sozialwohnungen nicht vom Markt verschwunden sind, sondern nach allen Erkenntnissen der zuständigen Behörden zum allergrößten Teil auch weiterhin den bisher dort versorgten Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Für allgemeine, unangemessene drastische Mietanhebungen nach Bindungsauslauf gibt es keine Anhaltspunkte.²⁴ So speisen insbesondere die ehemaligen Sozialwohnungen ein nach wie vor sehr großes Segment eines preisgünstigen Mietwohnungsbestands, das in gesamt Hamburg erheblich größer ist als der Sozialwohnungsbestand: derzeit sind dies 170.000

²³ vgl. Drucksache 19/8515 Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes, Stand 25.01.2011, S. 29f.

²⁴ vgl. Drucksache 19/2995 Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes, Stand 05.05.2009

Wohneinheiten mit Mieten unter 5,50 € bzw. 242.000 Wohneinheiten mit einer Miete unter 6,00 €

Darüber hinaus gibt es auch freie Mietwohnungen, die keine Sozialwohnungen sind bzw. waren, die aber ein vergleichbares Mietniveau aufweisen, die Zahl dieser kann jedoch nicht beziffert werden. Generell kann man sagen, dass Genossenschaftswohnungen mit ihren Mieten voraussichtlich relativ stabil bleiben, dagegen könnten bei freien Wohnungen Anhebungen der Mieten höher ausfallen.

Für die Wohnungspolitik wesentlich gravierender ist das Schrumpfen der Sozialwohnungen, die mit sog. WA-Bindungen (Erläuterung s. Anhang 1) versehen sind. Da diese Zielgruppe in Bergedorf zunimmt (s.u.), erschwert ein knapper und abnehmender Markt die Vermittlung der vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnungen.

Bedarf an Sozialwohnungen

Die Wohnberechtigung für Sozialwohnungen reicht nach den Hamburgischen Einkommensgrenzen auch in mittlere Einkommenschichten hinein. Rund die Hälfte aller Hamburger Haushalte erfüllen mit ihrem Einkommen die Kriterien. Dabei sind die Berechtigten-Anteile umso höher je größer der Haushalt ist. Einen Überblick über die Kriterien für die Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung gibt Anhang 1.

Zudem besteht in Hamburg ein großer Bedarf nach familiengerechten Wohnungen für mittlere Einkommenschichten. Aus diesem Grund wurde im Frühjahr 2011 ein neuer Förderweg für den Bau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen eingeführt. Mit einer Anfangsmiete von 8,00 € netto kalt je m² Wohnfläche und Monat soll die Lücke zwischen dem klassischen sozialen Mietwohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von 5,80 pro m² Wohnfläche und dem aktuellen Mietniveau im freifinanzierten Wohnungsbau von ca. 11 bis 14 € pro m² Wohnfläche geschlossen werden.

Der 2. Förderweg wird in Bergedorf jedoch nur in Einzelfällen zum Einsatz kommen. Er soll in Lagen eingesetzt werden, in denen sich Wohnungssuchende mit mittlerem Einkommen nicht selber versorgen können und ist deshalb an einen Grundstückswert von mindestens 400 €/m² Wohnfläche gekoppelt. Dieser Wert wird in Bergedorf nur in Ausnahmefällen erreicht werden²⁵.

Wohnversorgung der Haushalte mit niedrigem Einkommen

Für Hamburg wird davon ausgegangen, dass etwa 380.000 Menschen berechtigt für den Bezug einer Sozialwohnung (1. Förderweg) sind. Hiervon werden etwa 190.000 zu den Mieter-Haushalten mit Niedrigeinkommen gezählt. Der Großteil dieser Gruppe gehört zu den Empfängern von Transferleistungen (KdU-Empfänger, Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt, Empfänger nach AsylbLG und Wohngeldempfänger). Hinzu kommt jedoch eine Gruppe von 46.000 Menschen, die keine Leistungen empfängt und somit eine „verdeckte Armut“ darstellt²⁶.

Eine Übersicht zum Anteil der Bezieher von Arbeitslosengeld 1 und 2 befindet sich in Kapitel 2.3. Die Daten zu Personen, die Sozialhilfe (Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung) erhalten oder Empfänger nach dem AsylbLG sind, liegen dem Bezirksamt direkt vor. Die Anzahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt hat sich 2010 gegenüber 2009 leicht erhöht. Bei den Empfängern von Grundsicherungsleistungen ist dagegen ein stärkerer Anstieg zu vermerken. Noch deutlicher sehen die Zahlen im Bereich der

²⁵ Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 2011: www.wk-hamburg.de

²⁶ vgl. Drucksache 19/8515 Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes, Stand 25.01.2011, S. 14

Grundsicherung für ältere Menschen über 65 Jahre aus. Hier ist der demografischen Entwicklung entsprechend ein deutlich vermehrtes Antragsaufkommen zu verzeichnen.

Empfänger von Sozialhilfe	2007	2008	2009	2010
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt	202	191	184	203
Empfänger von Grundsicherungsleistung	1.186	1.336	1.416	1.522
Empfänger nach dem AsylbLG	1.051	872	785	780

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, Fachstelle für Wohnungsnotfälle, eigene Darstellung.

Wohnungsnotfälle

Von 2007 bis 2009 wurden jährlich ca. 350 Dringlichkeitsscheine sowie ca. 1250 § 5-Scheine neu erteilt. 2010 hat die Zahl der Dringlichkeitsscheine stark auf 490 zugenommen, während die Zahl der Wohnberechtigungsscheine deutlich abgenommen hat. Die Anzahl der ausgegebenen Dringlichkeitsbestätigungen ist ebenfalls gesunken, wobei die Schwankungen bei den Dringlichkeitsbestätigungen insbesondere aus der Fluktuation in den Unterkünften resultieren (s. Tabelle). Der seit 2010 gestiegene Anteil der Dringlichkeitsscheine (D-Scheine) im Verhältnis zu den §5-Scheinen deutet darauf hin, dass die Notlagen zunehmend sind. Die D-Scheininhaber konkurrieren um den zurückgehenden preiswerten Wohnraum mit den Inhabern von Dringlichkeitsbestätigungen (Fachstellenfälle).

Die Anzahl der unversorgten Dringlichkeitsschein-Inhaber beläuft sich im ersten Halbjahr 2011 auf 368 Haushalte. Zum gleichen Zeitpunkt 2010 waren 284 Haushalte unversorgt. Die größte Gruppe der anerkannten Dringlichkeitsfälle sind mit 127 Haushalten die auf den Rollstuhl Angewiesenen sowie sonstige Personen mit Behinderungen, Kranke und ältere Personen. Bei den unversorgten Haushalten ist der Anteil der ausländischen Familien ab 3-4 Personen besonders groß. Der Mangel an preiswertem Wohnraum ist für 1- Personenhaushalte besonders deutlich.

Hilfen zur Verhinderung und Überwindung von Wohnungs- u. Obdachlosigkeit, öffentl. Unterbringung, Wohnungsangelegenheiten	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Fälle mit drohendem Wohnungsverlust	636	730	643	606
Anzahl der abgeschlossenen Fälle	619	602	612	543
Anteil positiv abgeschl. Fälle (=Wohnungssicherung) in %	88,2	88,0	86,0	81,5
Anzahl der Fälle öffentl. Unterbringung	137	161	166	191
Anzahl Wohnungsvermittlungen	269	255	180	158
Wohnberechtigungsbescheinigungen (§ 5-Schein)	1.149	1.247	1.229	1.030
Dringlichkeitsscheine	351	319	375	490
Dringlichkeitsbestätigungen	411	280	315 ²⁷	217

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, Fachstelle für Wohnungsnotfälle, eigene Darstellung.

Nach Auskunft der Fachstelle für Wohnungsnotfälle wird es für Familien mit Kindern und geringem Einkommen bzw. Hartz IV-Bezug oder Verschuldung zunehmend zum großen Problem, in Bergedorf eine angemessene Wohnung hinsichtlich Größe, Miethöhe, sozialem Umfeld etc. zu finden. Der Wohnungsbestand für größere Familien ist sehr gering und verzeichnet kaum eine Fluktuation. Aus Unterkünften können daher nur wenige Familien ausziehen.

²⁷ Diese Zahl weicht von der Zahl, die bei BSG-SI erfasst ist, ab. Grund hierfür: Wohnungsvermittlungsfälle, die nicht innerhalb eines Monats mit vollständigen Daten versehen werden konnten, fallen aus der Zählung der Dringlichkeitsbestätigung heraus.

Die öffentliche Unterbringung von obdachlosen Einzelpersonen und Familien hat in Bergedorf von 2009 bis 2010 erneut zugenommen und einen Höchstwert von 190 Haushalten erreicht. Die Platzkapazität für obdachlose Haushalte ist in Bergedorf nahezu erschöpft. Die Anzahl der Vermittlungen an wohnungslose Haushalte durch Wohnungsunternehmen, die den Kooperationsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossen haben (s. Tabelle), ist wie schon im Jahr 2008 weiter rückläufig. Unverändert stellt die Fachstelle für Wohnungsnotfälle fest, dass die Konkurrenz unter den Wohnungssuchenden zunimmt. Wer in der Vergangenheit bereits Mietschulden hatte oder aus sonstigen Gründen geringere Akzeptanz der Vermieter findet, sucht trotz der Unterstützung der Fachstelle für Wohnungsnotfälle länger nach geeignetem und bezahlbarem Wohnraum.

Wohnungsunternehmen in Bergedorf mit Kooperationsvertrag
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Altonaer Spar- und Bauverein eG
Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
Bauverein der Elbgemeinden
Gartenstadt Hamburg eG (kein Wohnungsbestand in Bergedorf)
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG
HANSA Baugenossenschaft eG
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG (kein Wohnungsbestand in Bergedorf)
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, Fachstelle für Wohnungsnotfälle, eigene Darstellung.

3.4 Akteure des Wohnungsmarktes

Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG (rund 6.000 Wohnungen) und die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille (rund 7.000 Wohnungen) sind die größten Wohnungsgeber im Bezirk Bergedorf. Des Weiteren verzeichnen u.a. folgende Genossenschaften Wohnungsbestand in Bergedorf, fast ausschließlich in mehrgeschossigen Gebäuden: Allg. Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft, Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG), Bauverein der Elbgemeinden, Hansa Baugenossenschaft, Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft (vhw wohnen), Wohnungsbaugenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897, Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft, Wohnungsbaugenossenschaft Kaifu-Nordland. Darüber hinaus gibt es weitere Genossenschaften, die allerdings nur geringfügigen Wohnungsbestand in Bergedorf haben, sowie die eigeninitiierte Genossenschaft Greves Garten, die 2002 mit dem Ziel gegründet wurde, das Gelände am Greves Garten zu erwerben und hier ein Wohnprojekt für Familien zu realisieren. Neben einer Vielzahl weiterer privater Projektentwickler und Investoren sind die Grundstücks- und Wohnungsverwaltung Glunz Immobilien sowie die G.A. Cellarius Vermögensverwaltung wichtige Wohnungsmarktakeure in Bergedorf. Kleinteiligere Siedlungsstrukturen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille e.V. baut an der Lohbrügger Landstraße / Ladenbeker Furtweg 39 Wohneinheiten und plant eine Bebauung an der Nettelburger Straße / Katendeich. Weitere kleinere Projekte sind in Planung. Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG plant am Gojenbergsweg 44 Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren und die VHW baut eventuell die geplanten Wohnungen am Rappoltweg. Bei allen anderen Genossenschaften liegt der Schwerpunkt im Bezirk auf Bestandssicherung und Modernisierung. Auch Dachgeschossausbau oder Aufstockungen von Zeilen, mit denen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden könnten, sind nicht geplant. Die damit verbundenen hohen

Kosten (Einbau von Fahrstuhl, etc.) können über die in Bergedorf zu erzielenden Mieten nicht eingespielt werden.

3.5 Wohnungsmarktprognosen

Wohnungsnachfrage und Bevölkerungsstruktur

Ausgehend von der oben dargestellten Bevölkerungsentwicklung wird erwartet, dass die Bevölkerung im Bezirk Bergedorf bis 2020 um rund 3.000 Personen anwächst, wobei die Bevölkerungsentwicklung insbesondere bis 2015 sehr dynamisch prognostiziert wird und hieraus vor allem bis 2015 eine zusätzliche Wohnungsnachfrage entsteht. Für Hamburg ist von 2009 bis 2020 eine Zunahme der Haushalte um über 40.000 (4 ½ %) prognostiziert²⁸.

Neben dieser zusätzlichen Nachfrage durch neue Haushalte muss weiterhin die Schaffung von Ersatzwohnraum für wegfallende Wohnungen berücksichtigt werden, die im Rahmen des üblichen Abgangs (Abriss, Zusammenlegung im Rahmen von Modernisierungen, Bindungsauslauf) dem Markt oder bestimmten Bevölkerungsgruppen nicht mehr zur Verfügung stehen werden.

Bergedorf muss zwar mit einer Abnahme der jüngeren Bevölkerung (10 - 29-Jährige) rechnen, zunehmen wird dafür die am Wohnungsmarkt aktive Altersgruppe zwischen 30 und 40 Jahren (junge Familien, Familiengründung). Hier wird prognostiziert, dass sich der bisher schon zu verzeichnende Trend fortsetzen wird: Zunahme der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften mit oder ohne Kinder, der Alleinerziehenden und der Patchwork-Familien, die aufgrund ihrer Lebensform zunehmend Interesse an innerstädtischen Wohnstandorten haben. Auch die Zahl der über 80-jährigen Frauen und Männer wird zunehmen, aus der sich ein steigender Bedarf an Wohnformen, die barrierefrei sind und an Wohnungen in Verbindung mit Betreuungsleistungen ergibt.

Lage

Bei den zunehmenden Bevölkerungsgruppen ist eine große Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen zu beobachten. Die befragten Akteure in Bergedorf bestätigen, dass ältere Menschen, aber auch Familien zunehmend urban wohnen möchten.

Wohnungsgröße

Eine Besonderheit in Bergedorf ist, dass bei der einkommensstarken Bevölkerung die große Miet- oder Eigentumswohnung aufgrund der besonderen Kostensituation in direkter Konkurrenz zum Einfamilienhausbau²⁹ steht. Andererseits weist Deutschland im Gegensatz zu anderen Ländern eine geringe Eigentumsquote auf, was voraussichtlich auch so bleiben wird, so dass ein Bedarf an Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern besteht.

Nach Einschätzung einiger Wohnungsunternehmen bzw. Genossenschaften ist eine 1-Zimmer-Wohnung nicht mehr marktgängig, weil z.B. Senioren, aber auch Singles mindestens eine 1,5-Zimmer-Wohnung nachfragen. Da in Bergedorf aber eine hohe Zahl der Menschen auf öffentliche Unterstützung angewiesen ist, besteht ein großer Bedarf nach (Sozial)Wohnungen für 1-Personenhaushalte, Wohnungen für Haushalte ab 5 Personen (mit mehreren kleinen Räumen für Kinder), zentrale Wohnungen für Behinderte und barrierefreie wie auch neue Wohnformen für Senioren, die die erforderlichen Höchstgrenzen für Leistungsempfänger nach SGBII oder SGBXII (Fläche, Miete) einhalten.

²⁸ Vgl. Drucksache 19/8515, 2011. S. 7

²⁹ Kosten für Miet- und Eigentumswohnungen liegen in vergleichbarer Größenordnungen, außerdem günstigeres Bauland vor den Toren Hamburgs.

Flächenanspruch

Der Flächenanspruch pro Person ist zwar in den vergangenen Jahren gestiegen, der Trend wird jedoch nach Einschätzung von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Mieterverein zurück zu kleineren, kompakteren Wohnformen gehen (3-Zimmer-Wohnung mit 75 - 85qm), da das Lohnniveau und Transfereinkommen (wie z.B. Renten) sinken werden. Bei der wachsenden Gruppe älterer Menschen wird der Trend dahin gehen, möglichst lange in ihren Wohnungen zu bleiben oder ihre Wohnung im Alter noch einmal zu wechseln und sich altersgerechte Wohnformen im Normalwohnungsbestand suchen. Daher ist die Barrierefreiheit in Wohnungen und Pflegeangebot im Bedarfsfall ein wichtiges Kriterium, aber auch das Wohnumfeld mit Nahversorgungsmöglichkeiten entscheidend.

Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen im mittelpreisigen Segment (Netto-Kaltmieten von ca. 6,50 bis 10,00 €/qm) wird ein erhöhter Nachfragedruck erwartet, der aber nicht so stark ausfällt wie im preisgünstigen Segment. Hier sind es mittlere und große Wohnungen ab drei Zimmern, auf die der Nachfrageschwerpunkt fällt. Teurere Mietwohnungen konkurrieren mit dem Eigentumssegment, da hier die Kosten für Miet- und Eigentumswohnungen in vergleichbaren Größenordnungen liegen.

Die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen (Netto-Kaltmieten bis ca. 6,50 €/qm) sowie nach Sozialwohnungen, die aufgrund von Bindungsausläufen stark zurückgehen, wird zukünftig weiter zunehmen. Wesentliche Faktoren hierfür sind die starke Zuwanderung einkommensschwacher ausländischer Haushalte sowie eine tendenziell zunehmende Anzahl wirtschaftlich schwacher Haushalte.

Wohnformen

urbane Haustypen (Stadt- oder Gartenhofhäuser)

Für (vorwiegend) Familien, aber auch für Paare oder z.B. Senioren-Hausgemeinschaften dienen diese Haustypen als Übergang zwischen Eigenheim und Eigentumswohnung, da hier die Eigenheimqualitäten (Garten, 2 Geschosse, etc.) und eine höhere Verdichtung (geringere Grundstückskosten) miteinander verbunden werden.

Barrierefreie Wohnungen und neue Wohnformen für Senioren

Für die immer älter werdende Bevölkerung kommen Wohnungen in Verbindung mit Betreuungsleistungen, (betreute) Wohngemeinschaften oder besonders geförderte Wohnhäuser sowie Mehrgenerationenhäuser in Betracht, wodurch wiederum die von den Senioren belegten großen (Sozial-)Wohnungen frei werden. Wichtig bei allen Wohnformen ist die Barrierefreiheit.

Mietwohnprojekte für Inhaber von Dringlichkeitsscheinen und -bestätigungen

Dieser spezielle Mietwohnraum kann unter Trägerschaft eines mit der Zielgruppe vertrauten Trägers gestellt werden (z.B. Lawaetz/Koordination, f&w/Vermietung, STEB/Bau), der ein betreuungsähnliches Angebot für die Mieterschaft (Mieter-Sozialberatung) gewährleistet. Die Belegungssteuerung könnte über die bezirkliche Wohnungsabteilung erfolgen. Die Belegung sollte immer eine gute Durchmischung der sozialen Gruppen beachten, um den sozialen Frieden in der Mieterschaft zu gewährleisten. Erfahrungsgemäß trägt die gezielte Mischung aller sozialen Gruppen, wie Familien (groß / klein), Senioren, Alleinstehende verschiedenen Alters, Behinderte und Wohngemeinschaften zur sozialen Stabilität bei und fördert die Akzeptanz in der Nachbarschaft (sehr gute Erfahrungen in der ehem. Unterkunft Mendelstraße). Bei den Zielgruppen sollen die Familien mit mehreren Kindern, Einpersonenhaushalte und barrierefreie Wohnungen der Schwerpunkt des sozialen Wohnungsbaus sein.

Baugemeinschaften

Besonders für junge Familien eröffnen Baugemeinschaften attraktive und günstige Möglichkeiten, individuell zugeschnittenen Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu erwerben. Die durch Baugemeinschaften erstellten Eigentumswohnungen sind im Vergleich mit Bauträgerangeboten häufig 10 – 15 % preiswerter, da z.B. Vermarktungs- und Zwischenfinanzierungskosten gespart werden können. Die Ansiedlung von Baugemeinschaften im Bezirk kann einen Beitrag leisten, um die Abwanderung von Familien ins Umland einzudämmen und ältere oder z.B. Menschen mit Behinderungen zu integrieren. Weiterhin leisten Baugemeinschaften einen wichtigen Beitrag zur stärkeren Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnung und zur Stabilisierung von Nachbarschaften.

3.6 Fazit: Potenziale und Defizite des Wohnungsmarktes in Bergedorf

Der Bezirk Bergedorf stellt aufgrund seiner Lage, Ausstattung etc. ein besonderes Angebot zum Wohnen dar und weist viele Potenziale, aber auch Defizite auf, die nachfolgend zusammengefasst aufgeführt werden.

Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> • Besonderheit: Bergedorf verbindet das Angebot der typischen deutschen 100.000er-Stadt mit dem Anschluss an die Metropole • Bergedorf spielt doppelte Rolle: es ist Teil der Metropole Hamburg; andererseits nimmt Bergedorf oberzentrale Funktionen für die LK Stormarn und Herzogtum Lauenburg wahr 	<ul style="list-style-type: none"> • Bergedorf ist aufgrund der topografischen Lage ein Randmarkt Hamburgs und daher oftmals als attraktiver Wohnstandort nicht im Bewusstsein der Hamburger Bevölkerung • stadträumliche Insellagen einiger Quartiere • geringes Angebot an Treffpunkten für Menschen zwischen 20 und 30 Jahren
<ul style="list-style-type: none"> • hohe lokale Identität und Identifikation (die meisten Wohnungen in Bergedorf werden an Menschen verkauft / vermietet, die bereits einen Bezug zu Bergedorf haben) • Tendenz zur Rückkehr in den Bezirk bei Familiengründung • hohe Wohndauer 	<ul style="list-style-type: none"> • geschlossener Wohnungsmarkt, nicht offen für Neu-Zuzügler aus anderen Stadtteilen Hamburgs (s.o.) • deutlich ungleiche Ausprägung der Sozialstruktur in verschiedenen Stadtteilen • in einigen Stadtteilen (konflikt)belastete Nachbarschaften durch Integrationsprobleme
<ul style="list-style-type: none"> • stabiler Wohnungsmarkt • Wohnungsunternehmen mit Investitionsbereitschaft in den Bestand (z.B. energetische Sanierung) • neue Quartiere (Güterbahnhof, Bille-Bad) bieten Familien urbanes Wohnen und bereichern das zentrumsnahe Wohnangebot 	<ul style="list-style-type: none"> • Randbereiche Bergedorfs (Wentorf, Börnsen) stellen im Bereich des Eigenheimbaus Konkurrenz zu Bergedorf dar, aber auch Konkurrenz zu großer Miet- o. Eigentumswohnung in guter Bergedorfer Lage (somit Bevölkerungsabfluss) • geringe Neubauinvestitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau aufgrund des geringen Mietniveaus
<ul style="list-style-type: none"> • Bestand an unterschiedlichen Wohnungs- und Haushaltstypen 	<ul style="list-style-type: none"> • zu geringes Angebot im preisgünstigen Mietwohnungsbau

Quelle: eigene Darstellung

Hervorzuheben ist, dass der Bezirk Bergedorf einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweist, was die besondere Qualität des Wohnens in Bergedorf ausmacht. Und Bergedorf ist angebotsfähig in allen Lagen und Preisklassen:

- Exklusives Wohnen im Villengebiet,
- urbanes Wohnen im städtischen Zentrum von Bergedorf und Lohbrügge,
- Wohnen im Grünen und am Fleet – vor allem in Neuallermöhe,
- Wohnen auf dem Lande in den Vier- und Marschlande und
- zukünftig auch in attraktiver Wasserlage am Schleusengraben

4. Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Der Bezirk Bergedorf setzt sich für die künftige Entwicklung des Wohnungsbaus das grundsätzliche Ziel, Wohnbauflächen vorrangig in innerstädtischen Lagen bzw. in schon bebauten Bereichen zu entwickeln, d.h. Innenentwicklung statt Außenentwicklung. Darüber hinaus werden konkrete Zielzahlen für die Zahl der angestrebten Wohneinheiten und ihre strukturelle und räumliche Verteilung formuliert.

4.1 Innenentwicklung statt Außenentwicklung

Innenentwicklung bezeichnet im Städtebau die Strategie, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten. Aufgrund von negativen Folgen der Zersiedelung, einem neu erwachten Interesse an attraktiven innerörtlichen Nutzungsangeboten sowie angesichts der Folgen des demographischen Wandels hat sich in weiten Teilen von Politik und Gesellschaft das Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfestigt, welches auch im Baugesetzbuch verankert ist (u.a. durch § 1a Abs. 2 und § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung). Zudem ist die Innenentwicklung auch in Bezug auf den Klimawandel eine wichtige Strategie, durch die Emissionen reduziert und wertvolle Freiflächen für Kaltluftproduktion und Rückhaltung von Hoch- und Niederschlagswasser geschützt werden können.

Der großen Nachfrage nach Wohnungen in der Inneren Stadt entspricht eine steigende Nachfrage nach Wohnungen in auf Bergedorf bezogenen innerstädtischen Lagen (Bille-Bad-Bebauung, Quartier am Güterbahnhof). Dieses bestätigen auch die Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften.

Erfordernisse bei der Innenentwicklung sind u.a. Neubau von größeren Wohnungen für Familien, die zunehmend urban wohnen möchten und von bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren und Behinderte, die auf kurze Wege, eine gute Infrastruktur und soziale Angebote angewiesen sind. Die Integration verschiedener Haushaltstypen, Einkommens- und Lebensstilgruppen, vor allem in sozial schwächer gestellten Gebieten, ist zentraler Bestandteil für ein ausgeglichenes Quartier.

Daher soll die Wohnungsnachfrage nach Möglichkeit in für Bergedorf innerstädtischen bzw. zentralen Bereichen realisiert werden, im Sinne der Nachhaltigkeit und gegen einen Flächenfraß. Dies verlangt eine koordinierte Projektentwicklung, aber auch die intensive Diskussion mit Nachbarn und die sorgfältige Abwägung aller Belange.

Vorteile und Risiken der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung löst bei Bewohnern der Quartiere häufig die Furcht vor nachteiligen Auswirkungen aus. Richtig verstanden bedeutet die mit der Innenentwicklung verbundene Verdichtung jedoch die Weiterentwicklung bestehender Quartiere auf ein heutiges Anspruchsniveau und ein Gegensteuern zum Flächenverbrauch der freien Landschaft.

Wichtig bei der Realisierung von Bauprojekten ist, dass die Innenentwicklung mit Augenmaß betrieben und nicht übertrieben wird, so dass die Wohnqualität sowie die Qualität des Wohnumfeldes nicht verloren gehen.

Die vielfachen Vorteile der Innenentwicklung, aber auch die Risiken, die mit der Um- oder Neunutzung von Flächenpotenzialen verbunden sein können, werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Vorteile	
Ökologische Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • flächensparende Stadtentwicklung • Nachhaltigkeit, da Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie damit verbundene Verkehrsbelastungen und Energieverbrauch beschränkt wird • Erhalt ökologisch wertvoller Bodenflächen in der freien Landschaft
Ökonomische Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Einsparungen im Bereich der Erschließungskosten durch Nutzung vorhandener Straßen, Leitungen etc. • Einsparungen im Bereich ökologischer Ausgleichsmaßnahmen • untergenutzte technische Infrastruktur sowie soziale Einrichtungen (z.B. Kita) werden höherer Ausnutzung zugeführt • Anteil der Grundstückskosten pro Wohneinheit sinkt, wodurch Wirtschaftlichkeit eines Objektes erhöht werden kann • durch städtebauliche Aufwertungen und Imagewandel kann langfristige Vermietbarkeit gesichert werden
Soziale Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Geringere Kosten für die Bewohner aufgrund kurzer (Arbeits-) Wege • Bei veränderten Lebensumständen kann Umzug innerhalb des Quartiers erfolgen • Chance der kleinräumigen Integration neuer Bewohner (z.B. durch Schaffung größerer Wohnungen für Familien oder durch Wohnprojekte für ältere Menschen) und so Einflussnahme auf die Alters- und Sozialstruktur in bestehenden Quartieren
Städtebauliche Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur Stadt der kurzen Wege • funktionale Ergänzung und gestalterische Aufwertung • Minderung städtebaulicher Probleme und Belastungen
Risiken	
Ökologische Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen
Ökonomische Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • Höhere Kosten und Verzögerungen durch ineffiziente Organisation sowie unzureichende Kooperationsbereitschaft zwischen den beteiligten Akteuren (z.B. bei Konversionsflächen) • Kostenexplosion / unrentierliche Kosten z.B. durch Abriss vorhandener Gebäude, für Entsorgung, Baugrundsicherung, Umbau bei Nutzungsumwandlung, Mietausfall bei Aufstockungsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen, Tiefgaragenbau bzw. Ersatz notwendiger Stellplätze, Altlastensanierung • bei langen Bauzeiten aufgrund von Verzögerungen Vermarktungsprobleme der Flächen aufgrund unvorhersehbarer Marktentwicklung • Konkurrenz um Flächen mit Gewerbebetrieben, Verdrängung von Gewerbe und Arbeitsplätzen
Soziale Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • höheres Konfliktpotenzial durch engeres „Zusammenrücken“ der Wohnbevölkerung • Inanspruchnahme von Erholungs- und Spielplätzen
Städtebauliche Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung funktionierender Siedlungsstrukturen • bei Umnutzung von Konversionsflächen mit vorhandenen Gebäuden können sich nutzungseinschränkende Auflagen, z. B. durch Denkmalschutz, ergeben, so dass städtebauliche Planung geändert werden muss

Flächenpotenziale für Innenentwicklungsprojekte

Auf Brach- und Konversionsflächen

Brachflächen sind funktionslose Flächen, die nach Aufgabe ihrer ursprünglichen Nutzung über einen längeren Zeitraum ungenutzt bleiben und bei denen kein Umnutzungsvorhaben erkennbar ist.³⁰ Konversionsflächen definieren sich dagegen über einen bevorstehenden Transformationsprozess. D.h. die Flächen sind bereits bebaut, die Nutzung ist jedoch aufgegeben oder mindergenutzt und die Fläche kann daher einer neuen Nutzung zugeführt werden. Beispiele sind: ehemalige Kasernen, Post-, Bahn- und Hafensflächen, Krankenhaus- und Pflegeheimflächen oder für die gewerbliche Nutzung aufgegebene Flächen.

In bestehenden Siedlungsgefügen

Eine Bebauung von Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge bezieht sich auf die Wohnungsbaupotenziale gemäß Flächennutzungsplan und geltendem Baurecht, wozu auch kleinere Brachflächen etc. gehören.³¹

In bestehenden Stadtquartieren

Innenentwicklungspotenziale in bestehenden Stadtquartieren ergeben sich durch An- und Umbauten, Nutzungsänderungen, Aufstockungen, Baulückenschließungen, Bauen in 2. Reihe oder Abriss und Neubau.³²

Hier können sie geringe bis große Eingriffe in die städtebauliche Struktur nach sich ziehen, wie z.B. bei Abriss von Siedlungsteilen und verdichtetem Neubau (s. Kapitel 5.1).

4.2 Konkrete Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Neben dem übergeordneten Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung setzt sich der Bezirk Bergedorf folgende Ziele zur Wohnungsbauentwicklung:

Zielsystem

Übergeordnetes Ziel	Wohnungsanzahl
1. Wohnungsneubau insgesamt	600 Wohnungen
Teilziele	Wohnungsanzahl
2. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – in Bergedorf und den Vier- und Marschlanden (1/4 des Wohnungsneubaus)	150 Wohnungen
3. Wohnungen in den Vier- und Marschlanden – im Geschosswohnungsbau oder in Ein- und Zweifamilienhäusern (1/6 des Wohnungsneubaus)	100 Wohnungen
4. Sozialwohnungen (30 % des Geschosswohnungsbaus)	135 Wohnungen
5. Altengerechte und Barrierefreie Wohnungen	

³⁰ vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Flächenrecycling in suburbanen Räumen - Akteursorientierte Handlungsstrategien und Arbeitshilfen, Freiberg, 2004

³¹ vgl. Drucksache 19/2995 Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes, Stand 05.05.2009

³² s.o.

Dabei strebt der Bezirk eine breite Verteilung der Wohnungsbauflächen über den Bezirk an. Die Ziele sollen als Durchschnittswerte über einen Zeitraum von mehreren Jahren erreicht werden. Dabei handelt es sich um Ziele, die sich auf die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten beziehen, da die Stadt auf die tatsächliche Baufertigstellung keinen Einfluss hat. Über die im Wohnungsbauprogramm aufgeführten Flächenpotenziale hinaus entstehen über kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen im Bestand pro Jahr zusätzlich ca. 50 bis 100 Wohneinheiten. Diese Zahl kann jedoch durch das Bezirksamt kaum beeinflusst werden und muss daher vorsichtig prognostiziert werden.

Eine Analyse der aktuell für den Bezirk Bergedorf geplanten Wohnungsbauvorhaben (vgl. Kapitel 5.3) zeigt, dass die gesetzten Ziele für den Zeitraum 2012 bis 2015 realistisch und umsetzbar sind. Die Einhaltung der Ziele ist durch ein Controlling (Art, Zuständigkeit, etc.) regelmäßig zu überprüfen.

Die in der Tabelle dargestellten Zielzahlen werden im Folgenden erläutert.

1. Angemessener Beitrag zu den Zielen der Gesamtstadt

In Hamburg sollen in den nächsten Jahren 6.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Dieses Ziel formuliert der am 04.07.2011 zwischen dem Senat und den sieben Hamburger Bezirken geschlossene „Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau“. Der Bezirk Bergedorf hat sich in diesem Rahmen verpflichtet, im Jahresdurchschnitt Baugenehmigungen für 600 Wohnungen zu ermöglichen.

In der Vergangenheit ist Bergedorf sehr stark gewachsen und hat über viele Jahre eine Spitzenposition im Wohnungsbau in Hamburg eingenommen. Auch für die Zukunft setzt sich Bergedorf das Ziel, einen angemessenen Beitrag zum Wohnungsbau in Hamburg zu leisten. Mit den vertraglich vereinbarten 600 Wohneinheiten pro Jahr übernimmt Bergedorf einen Anteil von 10 % des Wohnungsneubaus in der Hansestadt. Dieser Anteil ist überproportional, wenn man ihn im Verhältnis zum Anteil der Bevölkerung von 6,9 % der Bevölkerung (Bergedorf: 119.338, Hamburg: 1.733.260) und 6,1% des Hamburger Wohnungsbestandes (Bergedorf: 54.124, Hamburg: 889.941) betrachtet (vgl. Kap. 2.1 und 2.2). Andererseits verfügt der Bezirk – auch im städtischen Bereich – über eher größere Flächenpotentiale als andere Bezirke. Aus diesem Grund erscheint die vereinbarte Zielzahl angemessen.

Vor dem Hintergrund, dass wohnungswirtschaftliche Analysen die größte Nachfrage nach Wohnraum in der Inneren Stadt prognostizieren, gilt es, Bergedorf als Wohnstandort weiter zu attraktivieren, bekannter zu machen und neue Zielgruppen zu gewinnen, um hierdurch auch zur Entlastung des Wohnungsmarktes in der Hamburger Kernstadt beizutragen.

Im Zuge des Wohnungsneubaus strebt der Bezirk grundsätzlich an, Wohnungen in allen Qualitäten und Lagen zu ermöglichen, was aus den nachfolgenden Zielen hervorgeht.

Teilziele

2. Ein- und Zweifamilienhäuser

Gerade junge Familien verlassen die Hansestadt, um den Traum vom Häuschen im Grünen zu erfüllen. In Bergedorf lässt sich dieser Wunsch mit dem Anschluss an die großstädtischen Versorgungsmöglichkeiten in der Bergedorfer City und dem Anschluss an die Metropole Hamburg verbinden. Aus diesem Grund weist Bergedorf mit seiner auf die Gesamtstadt bezogenen Randlage einen höheren Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in der Gesamtstadt auf (Bergedorf: 34,4 %, Hamburg: 21% in 2010).

Im alten Wohnungsbauprogramm wurde noch angestrebt, ein Drittel aller Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zu realisieren. Bei einer Hochrechnung auf 600 angestrebte Wohneinheiten wären dies 200 Wohneinheiten pro Jahr. Der Flächenverbrauch bei einem so

großen Anteil Ein- und Zweifamilienhäusern widerspricht jedoch dem grundlegenden Ziel der Innenentwicklung und Nachhaltigkeit. Daher wird der Anteil der Wohneinheiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auf etwa 1/4 des Wohnungsbaus reduziert.

Das Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus ist heute in Bergedorf in sehr unterschiedlichen Preissegmenten möglich: vom frei stehenden Einfamilienhaus im Villengebiet oder in den Vier- und Marschlanden bis hin zu verdichtetem Wohnen in Reihenhäusern. Diese Spannweite soll auch künftig erhalten bleiben und die Ansprüche der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen decken. Im Neubau liegt der Schwerpunkt jedoch auf preiswerten bis mittelpreisigen Einfamilien- und Reihenhäusern.

Im Stadtgebiet Bergedorfs soll die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in verdichteter Weise stattfinden, im Landgebiet soll die Bebauung sich jedoch am Vier- und Marschländer Maßstab orientieren (Grundstücksgrößen Einfamilienhäuser 600 qm, Doppelhaushälfte 400 qm), vor allem beim Übergang in die freie Landschaft ist eine lockere Bebauung Ziel.

3. Wohnen auf dem Lande

Wohnen auf dem Lande mit Anschluss an die Metropole ist weiterhin ein hoch attraktives Angebot, das dazu beiträgt die Abwanderung von Familien ins Umland zu vermeiden. Auch die Wohnbedürfnisse der Bewohner der Vier- und Marschlande lassen einen wachsenden Wohnungsbedarf erkennen. Demgegenüber steht das Ziel der Innenentwicklung sowie die Notwendigkeit, Flächen für Landwirtschaft und Gartenbau zu sichern und den Charakter dieser einmaligen Kulturlandschaft zu bewahren.

Unter Abwägung dieser Belange setzt sich der Bezirk das Ziel, dass 1/6 der neuen Wohnungen in den Vier- und Marschlanden entstehen. Dieser Anteil liegt leicht unter dem derzeitigen Anteil der Vier- und Marschlande am gesamten Wohnungsangebot von etwa 18 % (10.077 Wohnungen in 2010. Bergedorf, Lohbrügge und Allermöhe zusammen 44.047 Wohnungen). Die im Schnitt angestrebten 100 Wohnungen pro Jahr lassen eine angemessene Teilhabe der Vier- und Marschlande an der Wohnungsbauentwicklung zu ohne zu unververtretbarem Aufwand bei der Versorgung der Bewohner und Bereitstellung von Infrastruktur zu führen.

Der Wohnungsbau in den Vier- und Marschlanden soll einerseits durch die moderate Einzelhausbebauung in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§34 BauGB) als auch durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in den Ortskernen ermöglicht werden.

4. Sozialer Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau ist über die Gesamtstadt außerordentlich ungleich verteilt. Bergedorf nimmt beim Anteil der Sozialwohnungen mit 17,3 % an allen Wohnungen gemeinsam mit dem Bezirk Mitte eine Spitzenposition ein (vgl. Kapitel 3.3). Einerseits ist es Ziel der Stadtentwicklung, eine weitere Segregation zu verhindern. Andererseits werden Flächen für den Sozialen Wohnungsbau in ganz Hamburg dringend benötigt. Die Bedarfe nach zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnungen in Bergedorf belegen auch die Zahlen der Fachstelle für Wohnungsnotfälle eindringlich (vgl. Kapitel 3.3).

Vor diesem Hintergrund wurde im „Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau“ das Ziel formuliert, in Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu realisieren. Dieses Ziel gilt es somit zukünftig auch in Bergedorf umzusetzen.

Der Bezirk Bergedorf setzt sich das Ziel, zukünftig im Bezirk 30 % aller Wohnungen im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird hierdurch im Vergleich zum im Vertrag für Hamburg vereinbarten Anteil leicht erhöht. Gleichzeitig wird vermieden, dass sich die Bauprojekte mehr in den Eigentumswohnungsbau entwickeln und der Mietwohnungsbau weiter zurückgeht. Zu-

dem werden die Berechnung und das Monitoring der Zieleinhaltung erleichtert, da der Anteil des Mietwohnungsbaus an der Wohnungsbauentwicklung kaum prognostiziert werden kann und auch bei konkreten Wohnungsbauprojekten zumeist erst zu einem relativ späten Zeitpunkt feststeht.

Bei 450 angestrebten Geschosswohnungen pro Jahr (600 abzüglich 150 Ein- und Zweifamilienhäusern, siehe Ziel Nr. 2) ergibt ein Anteil von 30% 135 öffentlich geförderte Wohnungen, die im Schnitt pro Jahr realisiert werden sollen. Eine Übersicht zu den Anteilen des geförderten Wohnungsbaus auf den verschiedenen Potenzialflächen befindet sich in Kapitel 5.2. Allerdings reicht diese Zahl nicht, um den durch Auslaufen der Bindung jährlichen Verlust an Sozialwohnungen auszugleichen. Dem muss zusätzlich und wird auch bereits senatsseitig mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten entgegengetreten.³³

Der Soziale Wohnungsbau soll insbesondere in den Quartieren und Stadtteilen verwirklicht werden, die bisher einen unterdurchschnittlichen Anteil an Sozialwohnungen aufweisen. Bei der Realisierung sollen Wohnungen hinsichtlich Fläche und Miete die Höchstgrenzen für Leistungsempfänger nach SGBII oder SGBXII einhalten. Für besonders benachteiligte Gruppen des Wohnungsmarktes sind besondere Wohnungsangebote sowohl im Neubau als auch Bestand zu entwickeln.

5. Altengerechte und Barrierefreie Wohnungen

Obwohl Bergedorf im Vergleich zur Gesamtstadt ein junger Bezirk mit vielen Kindern und Jugendlichen ist, hat die Zahl der Menschen über 65 Jahre in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Im Jahr 2010 lebten im Bezirk mehr Seniorinnen und Senioren als Kinder- und Jugendliche unter 18 Jahren (vgl. Kapitel 2.3). Für die Zukunft bis 2020 wird für Bergedorf eine weitere deutliche Zunahme der über 75-Jährigen prognostiziert. Für die Gruppe der 65- bis 75-Jährigen wird eine leichte Abnahme in der äußeren Stadt - bei jedoch deutlicher Zunahme dieser Gruppe in der inneren Stadt - vorausgerechnet (vgl. Kap. 2.5). Die aus diesem Trend ablesbare fehlende Attraktivität des Bezirks für die Gruppe der „jungen Alten“ ist zum Einen auf die erhöhte Nachfrage nach Kultur, Gastronomie und Urbanität in dieser Lebensphase zurückzuführen, könnte jedoch zum Teil auch auf fehlende attraktive Wohnungsangebote hindeuten.

Die sich aus diesen Zahlen ergebenden erheblichen Bedarfe nach barrierefreien und altengerechten Wohnungen werden untermauert durch die Daten des Fachamtes für Grundsicherung und Soziales des Bezirksamtes Bergedorf. Über 160 Haushalte mit auf den Rollstuhl angewiesenen, behinderten, kranken oder älteren Personen sind derzeit dringend auf eine angemessene Wohnung angewiesen und konnten nicht versorgt werden.

Die gesetzlichen Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung erfordern, dass in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und die Räume mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen (§ 52 Abs. 1 HBauO). Dabei können jedoch Ausnahmen gewährt werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Der Bezirk Bergedorf wird sich durch Überzeugungsarbeit bei Investoren, durch Vorgaben bei der Ausschreibung öffentlicher Flächen und vertragliche Regelungen dafür einsetzen, dass der Anteil barrierefreier Wohnungen möglichst hoch bzw. deutlich über dem gesetzlich geforderten Mindestmaß liegt. Dabei ist das Ziel barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen in unterschiedlichen Marktsegmenten zu schaffen: In allen Preislagen und sowohl als Wohnungen in „normalen“ Mietwohnungsgebäuden, in Seniorenwohnanlagen als auch in neuen Wohnformen wie (betreuten) Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenprojekten.

³³ Der Senat bietet durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt Förderprogramme für benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie z.B. Besondere Wohnformen, Ankauf von Belegungsbindungen, barrierefreies Wohnen an und schließt entsprechende Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft ab.

5. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

5.1 Innenentwicklungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Siedlungsgebieten

Bergedorf weist eine vielfältige Siedlungsstruktur auf. Die einzelnen Stadtteile sind durch sehr unterschiedliche Dichten und Bautypologien geprägt: von urbanen innerstädtischen Quartieren mit hohen Bebauungsdichten (Blockrandbebauung) über Zeilenstrukturen und Großwohnsiedlungen der 50er - 90er Jahre, verdichteten Einfamilien- und Reihenhausbereichen, Stadtvillen und locker bebauten Einfamilienhausquartieren bis hin zu ländlich geprägten, dörflichen Siedlungskernen.

In diesen unterschiedlichen Siedlungsgebieten gibt es – außerhalb der in Kapitel 5.2 und 5.3 aufgeführten Flächenpotenziale – verschiedene Innenentwicklungsmöglichkeiten, durch die zusätzliche Wohneinheiten oder auch nur zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden können. Diese werden nachfolgend aufgeführt, um einen Überblick über die vielfältigen Innenentwicklungsmöglichkeiten zu geben. Es handelt sich jedoch bei jeder Innenentwicklung letztendlich um eine Einzelfallbetrachtung, die einer Diskussion sowie einer Prüfung der nachbarlichen Belange bedarf, so dass die hier aufgeführten Konsequenzen und Potenziale nicht abschließend sind.

Siedlungsgebiet	Möglichkeiten der Innenentwicklung	Konsequenzen / Potenziale
Einfamilienhausgebiete mit großen Grundstücken Lohbrügge	2. Reihe Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern	großer Eingriff in vorhandene Struktur; Wohnraumangebot für z.B. Familienangehörige
Geschosswohnungsbau, vorw. Siedlungen der 50er – 70er Jahre	Dachgeschossausbau	geringer Eingriff in vorhandene Struktur; geringe Attraktivität
Geschosswohnungsbau, vorw. Siedlungen der 50er – 70er Jahre	Aufstockung	stärkerer Eingriff in vorhandene Struktur; attraktives Wohnraumangebot möglich
Geschosswohnungsbau, vorw. Siedlungen der 50er – 70er Jahre	ergänzender frei stehender Neubau, Stellplatzüberbauungen	großer Eingriff in vorhandene Struktur; aber auch Aufwertungspotenziale für das Wohnumfeld
Geschosswohnungsbau, vorw. Siedlungen der 50er – 70er Jahre	Abriss von Siedlungsteilen und verdichteter Neubau	Grenzfall der Innenentwicklung, vertretbarer Eingriff in vorhandene Struktur; Aufwertungspotenzial
Flachdachsiedlungen Lohbrügge-Nord	Errichtung von Dächern	stärkerer Eingriff in vorhandene Struktur; Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards
Gründerzeitquartier Bergedorf-Süd	Schließung von Baulücken	(meist) kein Eingriff in vorhandene Struktur; attraktives Wohnraumangebot möglich
Vier- und Marschlande	Schließung von Baulücken / Straßenrandbebauung	geringer Eingriff; Wohnraumangebot für z.B. Familienangehörige
(Stadt-)Villenartige Bebauung	In Einzelfällen Bebauung hinterer Grundstücksteile	großer Eingriff in vorhandene Struktur; attraktives Wohnraumangebot möglich
Gewerbegebiet, Brach- und Konversionsflächen	verdichteter Neubau	vertretbarer Eingriff; Aufwertungspotenzial für Stadtquartiere

Quelle: eigene Darstellung

5.2 Flächenpotenziale in Bergedorf

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von 3.316 Wohneinheiten. Davon sind 2310 Geschosswohnungen und 1006 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser etc.) (s. Tabelle im Anhang). Über die in Kapitel 6.3 aufgeführten Flächenpotenziale hinaus entstehen über kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen im Bestand pro Jahr zusätzlich ca. 50 bis 100 Wohneinheiten. Diese Zahl kann jedoch durch das Bezirksamt kaum beeinflusst werden und muss daher vorsichtig prognostiziert werden.

Durch diese Flächenpotenziale und die zusätzlichen kleinteiligen Bauvorhaben kann die angestrebte Zahl von 600 Wohnungen in den nächsten Jahren erreicht werden. Im Wohnungsbauprogramm wird davon ausgegangen, dass in den Jahren 2012 bis 2015 durch größere Wohnungsbauvorhaben und jährlich 50 Wohneinheiten durch kleinteilige Maßnahmen fast 2.800 Wohneinheiten geschaffen werden können. Dies ergibt im Durchschnitt knapp 700 Wohneinheiten pro Jahr. Da davon ausgegangen werden muss, dass sich einige Potenziale aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickeln lassen, muss ein Überangebot an Flächen vorgehalten werden und es müssen in den kommenden Jahren weitere Flächen gefunden werden, die sich für eine Wohnbauentwicklung eignen.

Angesichts des übergeordneten Ziels der Innenentwicklung sind zur weiteren Flächenidentifizierung Untersuchungen zu Nachverdichtungspotenzialen in bestehenden Blockrand- und Zeilenhausbebauung sowie in Einfamilienhausgebieten vorstellbar. Darüber hinaus ist nach Vorliegen des Schulentwicklungsplanes 2012 eine systematische Auswertung der Schulflächen vorgesehen, um künftig nicht mehr für Schulnutzungen benötigte Flächen zu identifizieren.

Im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Bergedorf wird die im Flächennutzungsplan dargestellte und daher auch in der Wohnbauflächendatenbank der BSU geführte Wohnbaufläche „nördlich der S-Bahn-Station Allermöhe“ (oder auch Oberbillwerder) nicht als Potenzialfläche dargestellt. Eine Entwicklung dieser Fläche ist vom Bezirk nicht gewünscht, da sie im extremen Gegensatz zum Leitbild der Innenentwicklung steht. Zudem würde sie die Integration der neuen Bewohner den Bezirk angesichts der drei Großwohnsiedlungen, die in den letzten Jahrzehnten in der Nachbarschaft entstanden sind, überfordern. Diese Siedlungen müssen heute im Rahmen der sozialen Stadtteilentwicklung mit hohem finanziellen Aufwand entwickelt bzw. aufgewertet werden.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Für folgende Flächen wäre für die Realisierung der Wohnbebauung eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Dies sollte parallel zu den jeweiligen Planverfahren durchgeführt werden.

Potenzialflächen (A)

- A 13 Hämpten / Thien Rade
- A 26 Schleusengärten
- A 27 Glasbläserhöfe
- A 28 Brookdeich
- A 45 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg

Prüfflächen (B)

- B 11 Nördlich Reinbeker Redder
- B 14 Ladenbeker Furtweg
- B 41 Ortskern Curlack, Curslackter Deich / Tönerweg
- B 43 ggf. Mittlerer Landweg

Langfristige Entwicklung (C)

- C 41 Beim Kistendorf / Sandbrack
- C 42 Kirchenheerweg / Karkenland
- C 43 Feldstegel Zweitreihenhausbebauung

Öffentlich geförderter Wohnungsbau / Flächen für SAGA GWG

Der Bezirk setzt sich das Ziel, dass zukünftig 30 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen errichtet werden sollen (vgl. Kap. 4.2). Diese 30 % sollen als Gesamtdurchschnitt über die Jahre 2012 bis 2015 und im gesamten Bezirk erreicht werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt, auf welchen Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist. Nach heutigem Kenntnisstand ist insgesamt ein Anteil von fast 34 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau am Geschosswohnungsbau der Jahre 2012 bis 2015 erreichbar. Dies bedeutet, dass eine Zielerreichung auch möglich ist, wenn einzelne Vorhaben nicht in der beabsichtigten Form realisiert werden können. Andererseits müssen konstante Anstrengungen unternommen und konsequente Verhandlungen mit Investoren geführt werden, um das Ziel zu erreichen.

Grundsätzlich soll in größeren Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau jeweils ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen realisiert werden. Die Zielformulierung, dass der angestrebte Anteil im gesamten Bezirk und nicht bei jedem Vorhaben erreicht werden muss, ermöglicht stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standortentscheidungen. In Stadtteilen, in denen bereits ein hoher Anteil an Sozialwohnungen besteht – wie Neuallermöhe-West, sollen zukünftig vor allem stabilisierende Haushalte angesiedelt werden. Klassischer öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau ist nicht vorgesehen. Auf anderen Grundstücken wird dagegen ein 100%iger Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen angestrebt.

Flächen, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
			absolut	Anteil in % am GWB
A 13	Hämpten / Tienrade	80	24	30
A 15	Moosberg	30	30	100
A 21	Oberer Landweg/ Ladenbeker Furtweg	40	40	100
A 25	Schleusengraben (Westseite)	325	100	30
A 27	Glasbläserhöfe	500	100	20
A 28	Brookdeich	300	90	30
A 36	Sophie-Schoop-Weg	100	100	100
A 37	Walter-Rudolphi-Weg Westlich	100	30	30
B 12	EKZ Rappoltweg	35	10	30
B 15	Sportplatz westlich Ladenbeker Weg	150	150	100
Summe		1.660	674	
Summe GWB 2012-2015 gesamt		2.000	674	33,7

Im Zusammenhang mit dem Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau hat der Senat mit der SAGA GWG vereinbart, dass SAGA GWG zukünftig 1.000 Wohnungen pro Jahr bauen soll. Der Bezirk unterstützt die SAGA GWG bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA GWG statt.

Die in der Tabelle bezeichneten Flächen eignen sich grundsätzlich für eine Bebauung durch SAGA GWG. Generell bieten sich Flächen an, die im Besitz der Stadt Hamburg sind. SAGA GWG hat in den Gesprächen allerdings deutlich gemacht, dass die Standorte in Neuallermöhe-West und am Rappoltweg derzeit aus unterschiedlichen Gründen für eine Entwicklung durch die SAGA GWG nicht in Frage kommen. Die SAGA GWG ist auch daran interessiert, Wohnungsbau auf Flächen privater Eigentümer zu realisieren, die sich in sozial durchmischten Quartieren befinden und steht in Verhandlungen mit verschiedenen Eigentümern.

Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen

Einige Potenzial- und Prüfflächen liegen in den oder angrenzend an die örtlichen Untersuchungs- und Fördergebieten von Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung. Die Betrachtung dieser Flächenpotenziale sollte daher im Zusammenhang mit diesen Programmgebieten geschehen, um Ansätze für gemeinsame Strategien zur Erreichung wohnungs- und stadtteilentwicklungspolitischer Ziele rechtzeitig zu erkennen und zu verfolgen.

Räumlich angrenzend an das Nachsorgegebiet Lohbrügge-Nord (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt):

- A 14 Lohbrügger Landstraße / Ladenbeker Furtweg
- B 12 EKZ Rappoltweg
- B 13 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

Im oder angrenzend an das Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren):

- A 23 Gojenbergsweg
- A 24 Stuhrohrquartier
- B 21 Rektor-Ritter-Straße / Töpfertwiete
- A 28 Brookdeich

5.3 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen

Die nachfolgenden Seiten liefern mit kurzen Steckbriefen Daten und Fakten zu allen im Plan (s. Folgeseite) dargestellten Flächenpotenzialen. Diese sind eingeteilt in Potenzialflächen (A), über die im Bezirk Bergedorf Konsens hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung herrscht sowie in Prüfflächen (B), die aufgrund von Recherchen und Gesprächen vorgeschlagen werden und zur Diskussion stehen. Die Flächen der Kategorie (C) stehen erst langfristig für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Die im letzten Wohnungsbauprogramm enthaltenen Flächen, deren Entwicklung bis Herbst 2011 soweit voran getrieben werden konnte, dass inzwischen eine Baugenehmigung vorliegt, sind im Abschnitt 5.4 dargestellt. Da die Flächenbezeichnungen aus dem Wohnungsbauprogramm 2010 beibehalten werden, ergeben sich Lücken in der Nummerierung.

Die Datierung „Baubeginn möglich“ in den Steckbriefen bezeichnet i.d.R. das Vorhandensein der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung (in Einzelfällen müssen noch Bodensanierungen erfolgen oder es sind vorhandene Nutzungen umzusiedeln). Sofern konkrete Jahreszahlen (bis 2015) vergeben wurden, ist eine Aussage über das Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen relativ gesichert möglich. Eine Realisierung ist dann aber immer noch vom Eigentümer abhängig. „2014/15“ bezeichnet Flächen, die für eine Prognose noch unsicher ist, „nach 2015“ Flächen, die langfristig zu entwickeln sind.

Abkürzungen

- B-Plan = Bebauungsplan
- FNP = Flächennutzungsplan
- Lapro = Landschaftsprogramm
- EKZ = Einkaufszentrum
- Kita = Kindertagesstätte
- WE = Wohneinheit
- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- * = geschätzte WE-Zahl
(Bebauungskonzept noch nicht vorhanden)

Flächenpotenziale

Potenzialflächen (A)

Lohbrügge 1

- A 12 Hirtenland
- A 13 Hämpten / Thien Rade
- A 15 Moosberg

Bergedorf 2

- A 21 Oberer Landweg/Ladenbeker Furtweg
- A 25 Schleusengraben (Westseite)
- A 26 Schleusengärten (vorher B 23)
- A 27 Glasbläserhöfe
- A 28 Brookdeich (vorher B 22)

Neuallermöhe 3

- A 32 Marie-Henning-Weg
- A 33 Von-Hacht-Weg
- A 35 Konrad-Veix-Stieg
- A 36 Sophie-Schoop-Weg
- A 37 Walter-Rudolphi-Weg westlich
- A 38 Felix-Jud-Ring

Vier- und Marschlande 4

- A 41 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 42 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- A 43 Ortskern Fünfhausen, BIG-Gelände
- A 44 Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich und Avenberg
- A 45 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg
- A 46 Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Curslacker Heerweg

Prüfflächen (B)

Lohbrügge 1

- B 11 Nördlich Reinbeker Redder
- B 12 EKZ Rappoltweg
- B 14 Ladenbeker Furtweg
- B 15 Sportplatz Ladenbeker Weg
- B 16 Schulfläche Leuschnerstraße

Bergedorf 2

- B 21 Rektor-Ritter-Straße / Töpfertwierte

Neuallermöhe 3

- B 31 Walter-Rudolphi-Weg nördlich

Vier- und Marschlande 4

- B 41 Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg
- B 43 Mittlerer Landweg

Langfristige Entwicklung (C)

Lohbrügge 1

- C 11 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg (vorher B 13)

Bergedorf 2

- C 21 Stuhrohrquartier (vorher A 24)

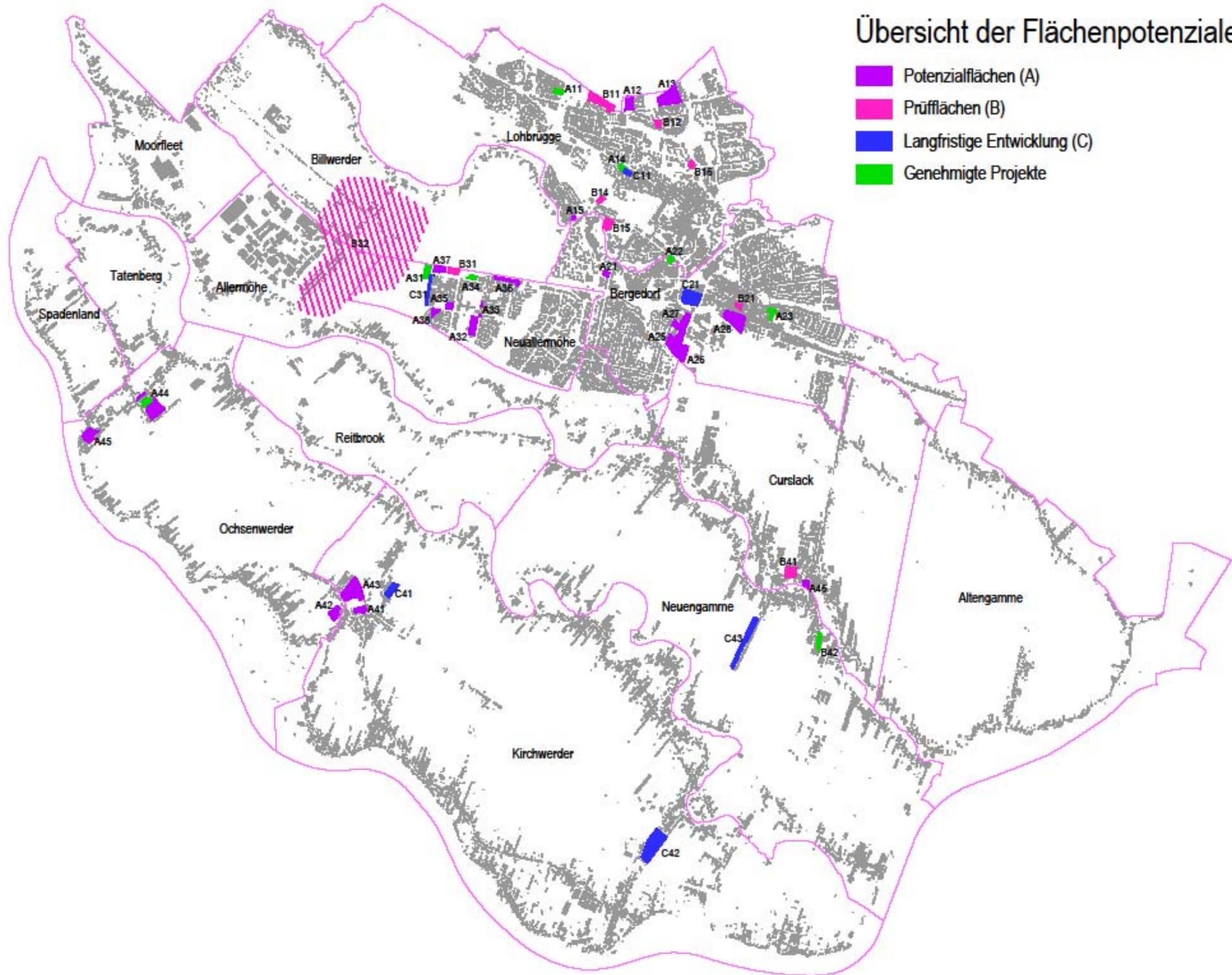
Neuallermöhe 3

- C 31 Entenfleet

Vier- und Marschlande 4

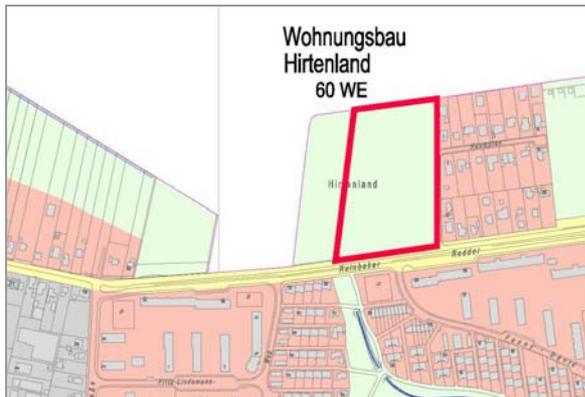
- C 41 Beim Kistendorf / Sandbrack, Fünfhausen
- C 42 Kirchenheerweg / Karkenland, Kirchwerde
- C 43 Feldstegel Zweitreihenbebauung, Neuengamme

Übersicht der Flächenpotenziale



A 12 Hirtenland (Reinbeker Redder) Lohbrügge

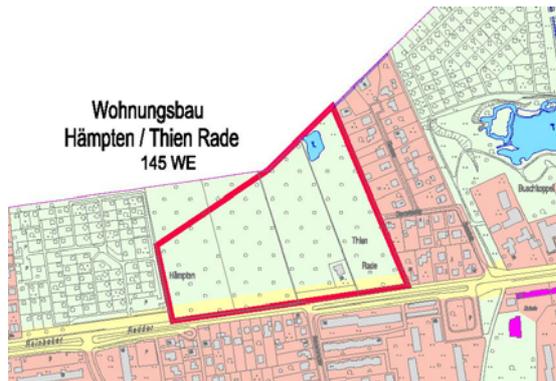
Größe in ha	2,3
WE-Zahl gesamt	60 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan in Aufstellung
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich nördlich des Reinbeker Redders und grenzt an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Östlich schließt eine Einfamilienhaussiedlung an. o 2003 hatte die Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, dass die bis 2005 als Pavillondorf genutzte Fläche zu Wohnbauzwecken entwickelt werden soll
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungseinrichtungen (z.B. EKZ Rappoltweg) sowie Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden o vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof mit Linie 12 oder U2 in 33 Min. o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Planstraße vom Reinbeker Redder mit Anschluss an die östlich angrenzende Straße Haempton
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o FNP stellt Wohnbaufläche dar, LaPro stellt gartenbezogenes Wohnen dar. o B-Plan Lohbrügge 89 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet und Grünzug
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche ist neben den Flächen A13 und B11 Teil der Struktur- und Funktionsplanung „Reinbeker Redder“, so dass sie in ein städtebauliches Konzept eingebunden ist. o Zur Straße Reinbeker Redder und im inneren Bereich verdichtete 2-geschossige Reihenhäusern und Stadtvillen bis 6 WE, außen zur Landschaft Einzel- oder Doppelhäuser
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Bebauung soll den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o B-Plan befindet sich im Verfahren o Beachtung des Lärmschutzes aufgrund der stark befahrenen Straße Reinbeker Redder
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Entwicklung wird befürwortet, ist derzeit aber nicht absehbar, da Eigentümerin sich nicht zum Verkauf entschließen kann. Kaum Möglichkeiten der Einflussnahme durch den Bezirk.

A 13 Hämpten / Thien Rade (Reinbeker Redder) Lohbrügge

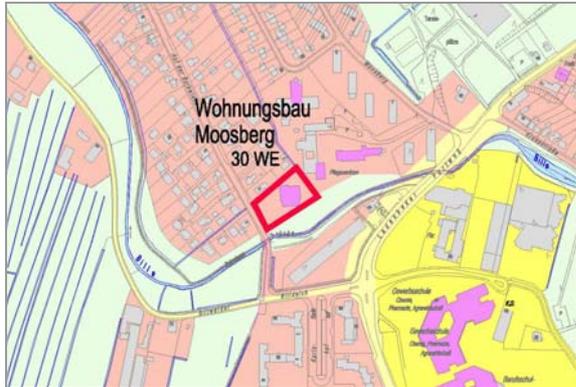
Größe in ha	6,2
WE-Zahl gesamt	65 EFH 80 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung notwendig
Baubeginn möglich	2013/2014
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich nördlich des Reinbeker Redders und grenzt an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Östlich schließt eine Einfamilienhaussiedlung an. o Sie wird z.T. als Acker, z.T. von einer Baumschule genutzt.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungseinrichtungen (z.B. EKZ Rappoltweg) sowie Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden o vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min. o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar
Interne Erschließung	o Planstraße vom Reinbeker Redder aus
Planerische Ausweisung	o FNP stellt Grünfläche dar. Lapro stellt Landwirtschaftliche Kulturlandschaft dar.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche ist neben den Flächen A12 und B11 Teil der Struktur- und Funktionsplanung „Reinbeker Redder“ o Ursprünglich vorgesehene grenzüberschreitende Planung mit Oststeinbek ist nicht realisierbar o südlicher Bereich des Gebietes: verdichtetes Wohnquartier mit zweigeschossigen Reihenhäusern und Stadtvillen sowie kleineren Mehrfamilienhäusern o nördlicher Bereich: eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Bebauung soll u.a. den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken o 30 % des Geschosswohnungsbaus soll durch öffentliche Förderung auch mit günstigen Mieten zur Verfügung stehen.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern, Investoren und Behörden weiterführen o FNP-Änderung, B-Plan Aufstellung o Lärm- und Bodenuntersuchung erforderlich, Problematik der Niederschlagsentwässerung lösen
Bewertung	o Bezirk unterstützt Aktivitäten, die zu einer Bebauung führen

A 15 Moosberg Lohbrügge

Größe in ha	0,36
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die ehemals von einem Pflegezentrum genutzte Fläche befindet sich südlich eines Einfamilienhauswohngebietes und grenzt westlich an die Straße An der Bojewiese. o Heute hat sie den Charakter einer Parkanlage.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; EKZ in Bergedorf-West, SB-Markt Lohbrügger Landstraße o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich 21 Min.), zum Hauptbahnhof 28 Min. mit Umsteigen an der S-Bahn Nettelburg o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Billwerder Billdeich und Ladenbeker Furtweg schnell erreichbar
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o nicht notwendig
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o B-Plan Lohbrügge 42 / Bergedorf 52, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf. Entsprechend dürfen nur Gebäude errichtet werden, die eine gemeinbedarfsähnliche Nutzung darstellen (z.B. Pflegeeinrichtung, andere soziale Einrichtung). o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Gartenbezogenes Wohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Es liegt ein Bauvorbescheid für 3 Stadtvillen (2-geschossig+Staffel) für betreutes Altenwohnen vor o Laut einem Beschluss der Bezirksversammlung soll Wohnungsbau entstehen, der für eine begrenzte Zeit der Unterbringung wohnungsloser Familien und Alleinerziehender dient und anschließend in normalen Wohnraum umgewandelt wird
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche ist für die öffentliche Unterbringung wohnungsloser Menschen oder öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept zur Öffentlichen Unterbringung konkretisieren und mit Fachbehörden abstimmen o B-Plan ändern
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Bebaubarkeit der Fläche ist aufgrund einer südlich und östlich des Grundstückes verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung eingeschränkt und beschränkt sich auf den nordwestlichen Bereich. o Der parkähnliche Charakter der angrenzenden Flächen ist zu erhalten.

A 21 Oberer Landweg / Ladenbeker Furtweg Bergedorf

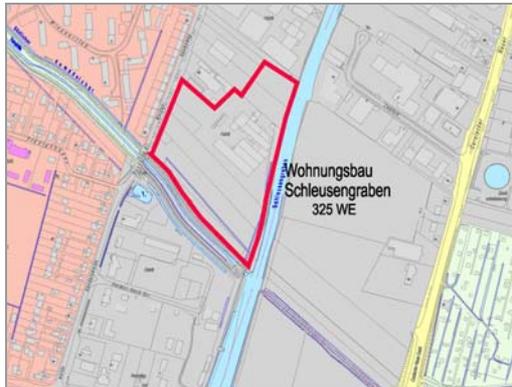
Größe in ha	0,57
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche grenzt südlich an den Ladenbeker Furtweg, östlich an den Oberen Landweg, nördlich schließt sich das Haus der Jugend an. ○ Die auf der Fläche vorhandenen Gebäude wurden von sozialen Einrichtungen genutzt; heute befindet sich hier das Haus der Spiele, die überwiegenden Flächen sind ungenutzt bzw. werden temporär genutzt durch die Erziehungsberatungsstelle, Jugendgerichtshilfe und den AKD e.V.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ○ EKZ Bergedorf-West befindet sich fußläufiger Entfernung; auch das Zentrum in Neuallermöhe-Ost südlich der Bahnlinie bietet Nahversorgungsmöglichkeiten; Schule und Kita in Bergedorf-West fußläufig zu erreichen ○ S-Bahnstation Nettelburg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Hauptbahnhof 18 Min., zum S-Bahnhof Bergedorf 3 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Ladenbeker Furtweg schnell erreichbar; außerdem sehr gute Anbindung an die A 25 über den Oberen Landweg
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ○ nicht notwendig
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Plan Bergedorf 85, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig ○ FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ seitens des Bezirks ist für den Standort eine Sonderwohnform (z.B. Studentenwohnungen oder Pflegeeinrichtung) angedacht, da Lärmbeeinträchtigungen vorhanden sind ○ Alle Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen erstellt werden.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ Öffentlich geförderter Wohnungsbau ○ Studenten oder Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Umgang mit Haus der Spiele klären ○ Ausschreibung durch die Finanzbehörde ist zeitnah vorgesehen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Für eine Bebauung gut geeignet.

A 25 Schleusengraben (Westseite) Bergedorf

Größe in ha	5,3
WE-Zahl gesamt	325 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Das Quartier zwischen Weidenbaumsweg, Schleusengraben und Kampbille liegt südlich des Zentrums und ist von altindustriellen Brachflächen gekennzeichnet. Für die Flächen ist eine städtebaulich hochwertigere und intensivere Nutzung unter Einbeziehung vorhandener Industriehallen geplant.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, nächste Schule, Kita in Nettelburg fußläufig zu erreichen vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min. überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> gabelförmige Erschließung über den Weidenbaumsweg
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Bergedorf 100, Festsetzung: Mischgebiet, setzt die Grundlinien des Siegerentwurfs des IBA-Labors (Mecanoo) um FNP: gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben. Lapro: Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse am Schleusengraben
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewünscht sind freifinanzierte und öffentlich geförderte (30%) Geschosswohnungen mittlerer und hoher Qualität
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Publikum, das auch in die Bergedorfer City ziehen würde (urbanes, hochwertiges Wohnen) Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen (30 % des Geschosswohnungsbaus mit öffentlicher Förderung)
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abstimmung der Flächenentwicklung mit dem Eigentümer weitere Prüfung der Möglichkeiten für eine Altlastensanierung Bodenordnung ist zu berücksichtigen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser ist die Fläche attraktiv für eine Wohnnutzung. Der Erfolg des Quartiers am Güterbahnhof lässt sich hier fortsetzen. Die Flächen sind mit Altlasten und Ablagerungen belastet, so dass zur uneingeschränkten Nutzung eine Sanierung notwendig ist.

A 26 Schleusengärten Bergedorf (vorher B 23)

Größe in ha	1,3 ha
WE-Zahl gesamt	200 GWB
Eigentümer	FHH/privat
Planungsrecht	B-Plan in Aufstellung
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Quartier zwischen Curslacker Neuer Deich, Schleusengraben, der Straße Lehfeld und der A 25 liegt autobahnnah südlich des Bergedorfer Zentrums und ist von sanierten altindustriellen Flächen gekennzeichnet. Erste Schritte zu einer neuen Entwicklung der Flächen wurden u.a. durch den Bau eines Laserzentrums gemacht. ○ Für die Flächen ist eine städtebaulich hochwertigere und intensivere Nutzung geplant.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad zu erreichen, nächste Schule, Kita in Nettelburg fußläufig über eine geplante Fußgängerbrücke zu erreichen ○ vom Curslacker Neuer Deich mit Buslinien 124, 223, 327 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min. ○ A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in unmittelbarer Entfernung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erschließung über vorhandene und geplante Stichstraßen vom Curslacker Neuer Deich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Plan Bergedorf 104/Curslack 19 in Aufstellung; geplante Festsetzung: GE/GI, MI und Wohngebiet, setzt die Grundlinien des Siegerentwurfs des IBA-Labors (Mecanoo) um ○ FNP: gewerbliche Bauflächen und Grünfläche. Lapro-Änderung im Verfahren, geplante Festsetzung: Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse am Schleusengraben
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ○ besondere Bebauungsform aufgrund der besonderen Lage
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ Publikum, das auch in die Bergedorfer City ziehen würde (urbanes, hochwertiges Wohnen)
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Plan-Fertigstellung, Änderung des FNP
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist aufgrund der der Lage am Wasser attraktiv für Wohnnutzung.

A 27 Glasbläserhöfe Bergedorf

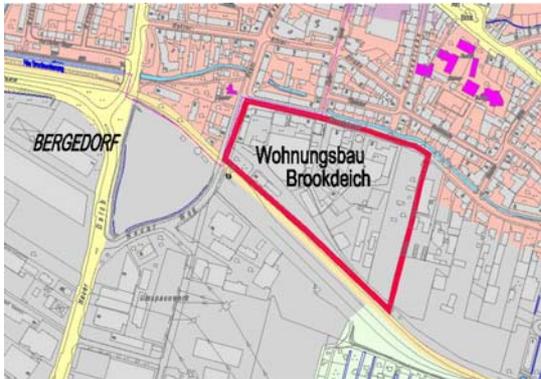
Größe in ha	4 ha
WE-Zahl gesamt	500 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan in Aufstellung
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche südlich des Bergedorfer Zentrums zwischen Weidenbaumsweg und Schleusengraben ist geprägt von den Gebäuden einer ehemaligen Glasfabrik, die nach Einstellung der Produktion als Lagerflächen genutzt werden. o Im Norden entlang des Sander Damms befinden sich Gewerbebetriebe, die auch künftig erhalten bleiben sollen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie nächste Schule, Kita in Nettelburg fußläufig zu erreichen o S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit Buslinien 227 und 235 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf. o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Erschließung über neue Straße vom Weidenbaumsweg und interne Stichstraßen
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o B-Plan Bergedorf 110 in Aufstellung; geplante Festsetzung: GE und Mischgebiet, setzt die Grundlinien des Siegerentwurfs des IBA-Labors (Mecanoo) um. Für Wohnbaufläche ist Vorweggenehmigungsreife erreicht o FNP und LaPro-Änderung im Verfahren: FNP: gemischte Baufläche und Grünfläche. Lapro: Verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse am Schleusengraben
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe o im Süden und Osten entlang des Schleusengrabens Geschosswohnungsbau
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Familien, die einen urbanen Wohnstandort suchen o Hochwertiges Wohnen gemischt mit preiswerten Wohnungen o 20 % des Geschosswohnungsbaus als öffentlich geförderte Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o B-Plan-Fertigstellung, Änderung des FNP
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Fläche ist aufgrund der der Lage am Wasser attraktiv für Wohnnutzung.

A 28 Brookdeich Bergedorf (voher B 22)

Größe in ha	5,69
WE-Zahl gesamt	300 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan in Aufstellung
Baubeginn möglich	2013/2014
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Gebiet zwischen der Alten Brookwetterung im Norden und den Bahngleisen im Süden wird z.T. durch kleinteilige Gewerbebetriebe genutzt, z.T. liegen Flächen brach. Am Brookdeich sind 2 Wohnhäuser vorhanden. Im westlichen Bereich wurde 2011 ein SB-Discounter errichtet. ○ Seitens der Grundeigentümer besteht Interesse an einer Wohnbauentwicklung und Bereitschaft zum gemeinsamen Vorgehen.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar ○ ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) ○ über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Stich- und/oder Schleifenstraßen von der Straße Brookdeich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Plan Bergedorf 111 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Wohngebiet ○ FNP derzeit: gewerbliche Baufläche. Lapro: Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Geschosswohnungsbau ○ Geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bevölkerungsmischung ist gewünscht. ○ Mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gespräche mit den Grundeigentümern weiterführen ○ Aufstellung Bebauungsplan und Änderung des FNP, darin Lärm-/ Bodengutachten ○ Verlagerung der Gewerbebetriebe
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ attraktive Lage, Fläche ist im nördlichen Teil im Übergang zu Bergedorf-Süd gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ○ jedoch anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission durch Bahntrasse und geplantes Logistikgebiet sowie Bodenkontaminationen ○ Empfehlung: planerische Aktivitäten der Eigentümer sollten unterstützt werden

A 32 Marie-Henning-Weg Neuallermöhe-West

Größe in ha	3,0
WE-Zahl gesamt	95 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich im südlichen Bereich von Neuallermöhe-West zwischen der Wilhelm-Stille-Sportanlage und dem Reiherfleet und ist überwiegend ungenutzt. Lediglich im südlichen Teil befindet sich die Spielscheune der Geschichten.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost o von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. o überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Stichstraßen vom Marie-Henning-Weg
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet o FNP: Wohnbaufläche. Lapro: Etagenwohnen, Parkanlage
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Geschlossene Bebauung aus Reihenhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern entlang des Marie-Henning-Wegs o Hausgruppen entlang des Reiherfleets und im inneren des Gebiets
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Bebauung soll den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken o Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. stabilisierender Haushalte, um die soziale Struktur in Neuallermöhe-West zu stärken.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Ausschreibung durch die Finanzbehörde
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche war immer für Eigentumsmaßnahmen in verdichteter Bauweise vorgesehen. Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Ergänzung zum überwiegenden Geschosswohnungsbau dar und erweitert das vorhandene Reihenhausbaugebiet östlich des Reiherfleets.

A 33 Von-Hacht-Weg Neuallermöhe-West

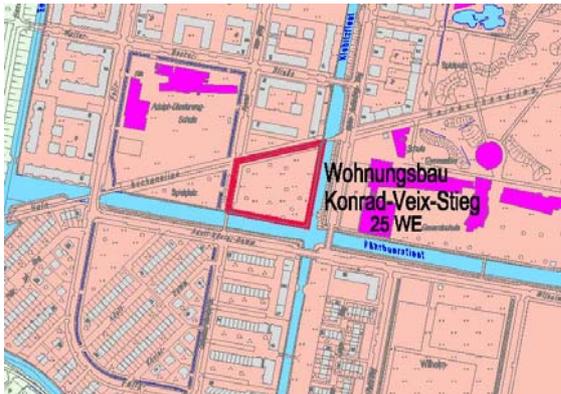
Größe in ha	0,3
WE-Zahl gesamt	48 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die unbebauten Flächen befinden sich zwischen dem Gymnasium Allermöhe sowie der Clara-Grünwald-Schule und grenzen östlich direkt an das Reiherfleet.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> nicht notwendig
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, viergeschossig FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Etagenwohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> 3 Stadtvillen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Eigentumswohnungen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> alle Bevölkerungsgruppen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Fläche wurde einem Investor Anhand gegeben
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Lage am Fleet und Nahe des Versorgungszentrums Geringe Nachfrage nach dem südlichen Grundstück, da hier eine Realisierung einer Tiefgarage nicht möglich ist. Stellplätze befinden sich in fußläufiger Nähe.

A 35 Konrad-Veix-Stieg Neuallermöhe-West

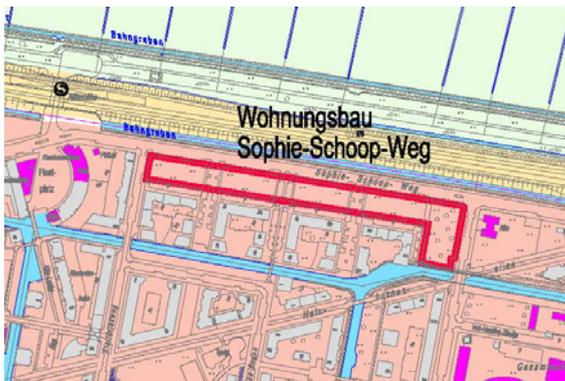
Größe in ha	0,94
WE-Zahl gesamt	25 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2013/14
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die ungenutzte Fläche befindet sich zwischen der Adolph-Diesterweg-Schule und dem Gymnasium Allermöhe und wird südlich wie westlich durch Fleete begrenzt. Im Laufe der Jahre hat sich hier Vegetation gebildet.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Stichstraßen vom Konrad-Veix-Stieg
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet, drei- bis viergeschossig FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Etagenwohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche, die für eine Schulerweiterung vorgehalten wurde, soll nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Im Gegensatz zur Festsetzung im B-Plan sind Reihenhäuser oder einer besondere Wohnform (z.B. Ökosiedlung oder Baugemeinschaftsprojekt) beabsichtigt; reiner sozialer Geschosswohnungsbau wird von Seiten des Bezirksamtes aufgrund des hohen Anteils an Sozialwohnungen in Neuallermöhe-West abgelehnt. Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. stabilisierender Haushalte.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> abhängig von der o.g. Bebauungsform, überwiegend Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Ausschreibung durch die Finanzbehörde Befreiung vom B-Plan erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> attraktive Lage am Fleet Weitere verfügbare Flächenpotenziale für Reihenhausgebiete in Neuallermöhe-West vorhanden, daher ist hier nicht mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen.

A 36 Sophie-Schoop-Weg Neuallermöhe-West

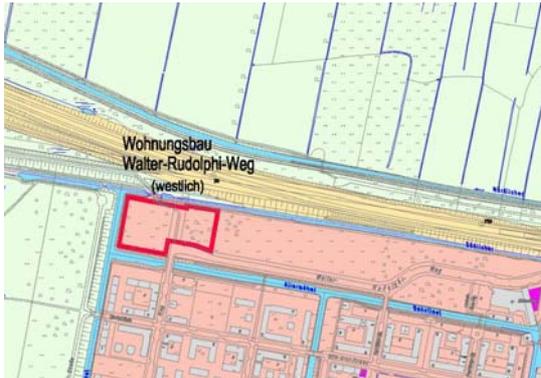
Größe in ha	1,07
WE-Zahl gesamt	100
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen südlich des Sophie-Schoop-Wegs wurden aufgrund der fehlenden Nachfrage bisher nicht baulich in Anspruch genommen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich unmittelbar westlich; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost S-Bahnstation Allermöhe (S 21) unmittelbar westlich, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, fünfgeschossig Ggf. Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich FNP: Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Lapro: verdichteter Stadtraum
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsbau für besondere Haushalte wie Studenten oder Senioren. Ggf. gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen oder Unterbringung von Stellplätzen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Sonderwohnformen; Senioren, Studenten Für Studierendenwohneinrichtungen und Seniorenwohnungen soll die Förderung der Wohnungsbaukreditanstalt genutzt werden. Hierdurch ergeben sich 100 % öffentlich geförderte Wohnungen, die jedoch nicht im klassischen Mietwohnungsneubau realisiert werden.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abstimmung mit Fachbehörden Investorensuche Lärmgutachten
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der schmalen Grundstücke und der Lärmbelastung im Norden eignen sich diese Fläche insbesondere für Sonderwohnformen.

A 37 Walter-Rudolphi-Weg westlich Neuallermöhe-West (vorher teilweise B 31)

Größe in ha	1,2
WE-Zahl gesamt	100
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden, Änderung notwendig
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die als Gewerbe- und Kerngebiet ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> o Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig oder mit Bus 334 zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Ggf. Stichstraßen vom Walter-Rudolphi-Weg
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung westliche Fläche: Kerngebiet, dreigeschossig; Festsetzung östliche Fläche: Gewerbegebiet, dreigeschossig o FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Etagenwohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Hofartige Wohnbebauung mit einzelnen Punkthäusern zur Fortsetzung des städtebaulichen Konzeptes der südlichen Umgebung. o Geschlossener Gebäuderiegel als Lärmschutz im Norden o Angestrebt wird ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen, ergänzt durch Wohnungen für die Ansiedlung sogenannter stabilisierender Haushalte.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Sonderwohnformen aber auch Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Abstimmung mit Fachbehörden o Lärmgutachten o Investorensuche o Änderung der Bebauungsplans
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der hohen Anforderungen an den Lärmschutz und aktuell noch anderen verfügbarer Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West, wird es schwierig sein, für diese Fläche einen Investor zu finden.

A 38 Felix-Jud-Ring Neuallermöhe-West

Größe in ha	0,4
WE-Zahl gesamt	10 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan- änderung notwendig
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die unbebaute Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer Reihenhausbauung. ○ Die Fläche wurde für eine Kita-Erweiterung vorgehalten, wird hierfür aber nicht mehr benötigt und kann nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. Zwei Schulen in unmittelbarer Nähe. ○ von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe
Interne Erschließung	○ Stichstraße vom Felix-Jud-Ring
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim ○ B-Plan-Änderung notwendig ○ FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Etagenwohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einfamilien- oder Reihenhäuser, Fortsetzung der Reihenhausbauung in der Umgebung ○ Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. stabilisierender Haushalte.
Zielgruppe	○ Bebauung soll den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken
Handlungsschritte	○ Änderung des B-Planes notwendig
Bewertung	○ Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Komplettierung des Reihenhausbereiches dar.

A 41 Ortskern Fünfhausen Mitte

Größe in ha	1,5
WE-Zahl gesamt	20 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche befindet sich in der Ortsmitte Fünfhausens nördlich der Straße Durchdeich und südlich eines Bracks. Westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min. überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Planstraße mit Kehre von der Straße Durchdeich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter. Lapro: Dorf
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Kinderspielplatz
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Das Bodenordnungsverfahren wird eingeleitet.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Fläche sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet, erweitert den Ortskern. Aufgrund der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird, sind hier auch Doppelhäuser zulässig.

A 42 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

Größe in ha	2,29
WE-Zahl gesamt	35 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht vorh.	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2014
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns Fünfhausen in zweiter Reihe und wird im Norden und Westen durch einen Graben begrenzt. Die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebietes ist durch dorfgebietstypische Strukturen (Einfamilienhäuser, Gewächshäuser, etc.) geprägt.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min. überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Planstraße mit Kehre von der Straße Durchdeich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet FNp: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter, Lapro: Gartenbezogenes Wohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Das Bodenordnungsverfahren wird durchgeführt. Erste Baumaßnahmen (Erschließungsstraße etc.) in 2013 geplant.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung dieser Potenzialfläche entspricht nicht dem Leitbild der Innenentwicklung. Jedoch arrondiert sie den Ortskern in westlicher Richtung und wird vom Sammelgraben vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht. Festsetzungen orientieren sich an der kleinteiligen Bebauung geringer Dichte der Vier- und Marschlande.

A 43 Ortskern Fünfhausen BIG-Gelände

Größe in ha	6,67
WE-Zahl gesamt	76 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan in Aufstellung
Baubeginn möglich	2013
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Das auf dem Gelände vorhandene Bildungs- und Informationszentrum des Gartenbaus (BIG) soll an einem neuen Standort am Brennerhof in Moorfleet angesiedelt werden, so dass das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min. überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Erfolgt vom Ochsenwerder Landscheideweg im Bereich der heute bestehenden Einfahrt zum BIG über eine Ringstraße.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Kirchwerder 30 festgestellt: Allgemeines Wohngebiet FNP: Wohnbaufläche. Lapro: Gartenbezogenes Wohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Einfamilienhausgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Parkanlage und Kinderspielplatz
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Familien, die größere Grundstücke nachfragen
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Verlagerung des BIG auf das Gelände am Brennerhof Verkauf der Grundstücke im Rahmen des städtischen Eigenheimprogramms
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Eine bereits bebaute Fläche wird für ein Neubaugebiet genutzt, was einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht und der sinnvollen Innenentwicklung des Ortskerns dient. Zugleich soll der zentrale Versorgungsbereich Fünfhausens positiv gestärkt werden.

A 44 Ortskern Ochsenwerder

1. Kirchendeich

2. Avenberg

	1.	2.
Größe in ha	0,70	4,70
WE-Zahl gesamt	10	50
Eigentümer	privat	privat
Planungsrecht	Ja (§ 34 BauGB)	B-Plan- aufstellung notwendig
Baubeginn möglich	2012	Nach 2015
Innenentwicklung	ja	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Flächenpotenziale liegen zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Landscheideweges und werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt, zum Teil sind sie ungenutzt. o Für die Fläche Avenberg besteht seitens des Eigentümers die Bereitschaft zur Veräußerung; für die Fläche Kirchendeich sind die Absichten des Eigentümers nicht bekannt. o Nördlich der Fläche Avenberg entstehen aktuell 13 Einfamilienhäuser mit Erschließung von der Graumanntwiete.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen o mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Zu 1.: keine neue Erschließung notwendig o Zu 2. eigene Erschließungsstraßen geplant
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o FNP stellt Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter dar, Lapro Dorf bzw. Gartenbezogenes Wohnen o Zu 2.: B-Planaufstellung notwendig
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Zu 1.: Straßenrandbebauung (Hinweis: Lage im LSG) o Zu 2.: In der Vergangenheit gab es Planungen für die Realisierung einer besonderen Bebauungsform (Glashäuser). Das Konzept wurde von der Politik befürwortet, jedoch konnte kein Investor gefunden werden.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o junge ortsansässige Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Prioritätenentscheidung der Flächenentwicklung (vor allem innerhalb Ochsenwerders), da großes Potenzial zur Schaffung zahlreicher Wohneinheiten, aber auch Notwendigkeit, Flächen für Landwirtschaft und Gartenbau zu sichern und den Charakter der Kulturlandschaft zu bewahren. o Zu 1.: Absichten des Eigentümers erfragen o Zu 2.: Abstimmung mit Denkmalamt, welches aufgrund der vorhandenen Kulturlandschaft und Blickbeziehungen eine Bebauung dieser Fläche ablehnt. Aufstellung eines B-Plans (nicht terminiert), Investorsuche
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o gut geeignete Flächen für eine ortsverträgliche Verdichtung o Empfehlung: Avenberg als Reservefläche vorsehen, zunächst die anderen Flächen in Ochsenwerder entwickeln.

A 45 Ortskern Ochsenwerder Elversweg

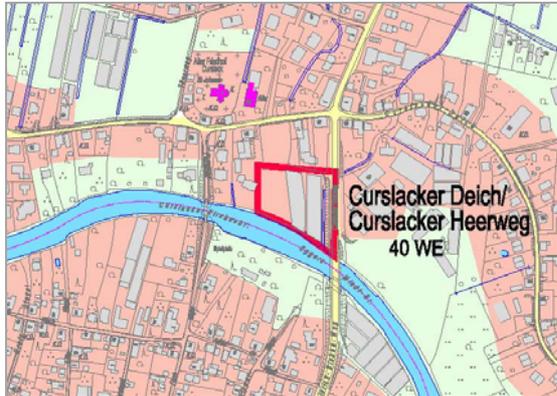
Größe in ha	2,7
WE-Zahl gesamt	30 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung notwendig
Baubeginn möglich	2014
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die Flächen liegen im südwestlichen Bereich des Ortskerns beiderseits des Elversweges und werden vorwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Auf der Fläche nördlich des Elversweg befinden sich zum Teil Gewächshäuser, landwirtschaftliche Nebengebäude und vereinzelte Wohnhäuser. Die südliche Fläche ist nicht bebaut.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen vom Elversweg mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP stellt überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar, für den nordöstlichen Bereich Baufläche mit Dorf- oder Wohngebietscharakter Das Landschaftsprogramm stellt für die südlich gelegene Fläche „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ als Landschaftsfenster dar. Es bestehen Planungen, diese Fläche in ein Landschaftsschutzgebiet „Vier- und Marschlande“ aufzunehmen.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Mindergenutzte Flächen sollen einer ortskerngerechten Nutzung und Bebauung zuzuführen. Denkbar sind freistehende Einfamilienhäuser. Bei Realisierung von Doppelhäusern kann eine höhere Wohneinheitenanzahl erreicht werden.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ortsansässige Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzepterstellung Änderung des FNP, Aufstellung eines B-Plans
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung: hohe Priorität für die planerische Entwicklung, Fläche ist von Bebauung umgeben und daher gut für eine behutsame Innenentwicklung geeignet.

A 46 Ortskern Curslack Curslacker Deich / Curslacker Heerweg

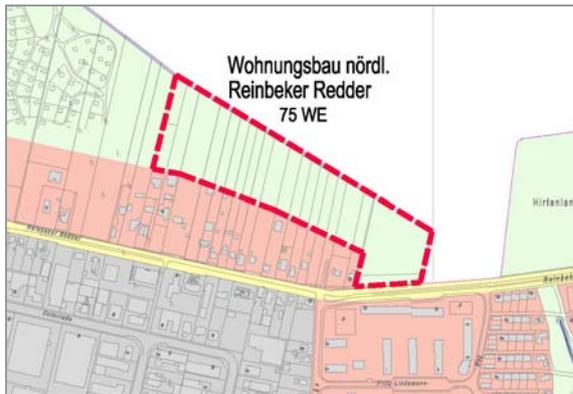
Größe in ha	2,08
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	pivat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich zentral im Ortskern südlich des Curslacker Deichs und grenzt im Süden an die Dove-Elbe. o Die auf der Fläche vorhandenen Gewächshäuser sind minder genutzt. Daneben befinden sich eine Druckerei, Kfz-Werkstatt sowie Wohngebäude. Mit dem Ziel, die minder genutzten Flächen einer ortskerngerechten Nutzung zuzuführen, wurde der B-Plan Curslack 17 bereits beschlossen. Seitens des Grundeigentümers bestehen Absichten zur Änderung der geplanten Bebauungsform (s. u.).
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden o vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21) o überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Planstraße mit Kehre vom Curslacker Deich; ein Geh- und Radweg führt von der Kehre an einen Platz an der Dove-Elbe.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o B-Plan Curslack 17, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet o FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter. Lapro: Gartenbezogenes Wohnen überlagert Schutz des Landschaftsbildes
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Der B-Plan ermöglicht eine Einfamilienhausbebauung für ca. 21 Wohneinheiten. Das neue Konzept sieht eine hofartige Bebauung mit Seniorenwohnungen vor, die sich zur Dove-Elbe öffnet. Die Freihaltung der Uferbereiche ist zu berücksichtigen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Familien bzw. Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Änderung des B-Plans durch vorhabenbezogenen B-Plan o Abstimmung der Architektur mit Denkmalamt
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund des demografischen Wandels und der in den Vier- und Marschlande zahlreichen Baugebiete bzw. Wohnungsbau-potenzialflächen (z.B. nördlich des Curslacker Deichs) werden hier Seniorenwohnungen als sinnvoll erachtet. Die Lage im Ortskern ist dafür gut geeignet.

B 11 Nördlich Reinbeker Redder Lohbrügge

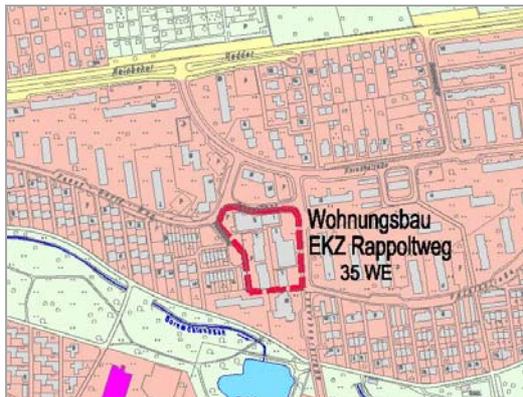
Größe in ha	4,32
WE-Zahl gesamt	75 EFH
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung notwendig
Baubeginn möglich	Nach 2015
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche grenzt südlich an den Reinbeker Redder, nördlich an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an und umfasst die rückwärtigen, in Einzeleigentum befindlichen und sehr unterschiedlich genutzten Grundstücksbereiche der Einfamilienhäuser. Im östlichen Bereich befinden sich Kleingärten.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min. überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Neue Planstraße vom Reinbeker Redder
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> FNP stellt Flächen für die Landwirtschaft dar, Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Kleingärten
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Verdichtete Einfamilienhäuser bzw. auch Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, zur Landschaft freistehende Einzel- oder Doppelhäuser Fläche ist neben den zwei weiteren Flächen „Hämpten / Thien Rade“ und „Hirtenland“ Teil der Struktur- und Funktionsplanung „Reinbeker Redder“, so dass sie in ein städtebauliches Konzept eingebunden ist.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung soll den Wohnbedarf von abwanderungswilligen Familien decken
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung Verlagerung der Kleingärten
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung der Fläche ist nur mit der Zustimmung fast aller Eigentümer möglich Fragwürdige Entwicklung in dem unbebauten Außenbereich mit teilweise wertvollem Grünbestand Empfehlung: Langfristreserve; zunächst keine planerische Aktivitäten

B 12 EKZ Rappoltweg Lohbrügge

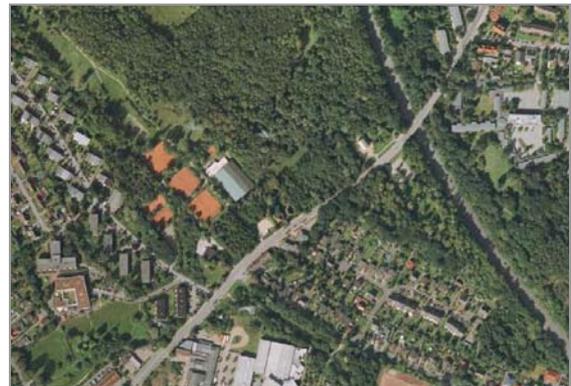
Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	35 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	ja (§ 34 BauGB)
Baubeginn möglich	2012
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das „in die Jahre gekommene“ Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau. ○ zurzeit befinden sich hier ein Lebensmitteldiscounter, kleinere Läden, Ärzte, eine Apotheke und Spielhalle
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ○ EKZ versorgt die umliegenden Quartiere; Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar ○ von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Buslinie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.) ○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstr.
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ○ ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> ○ FNP stellt Wohnbaufläche dar, Lapro Etagenwohnen ○ Beurteilung nach § 34 BauGB
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neuentwicklung der Fläche unter Beibehaltung der Versorgungsfunktion und Stärkung des Wohnanteils ○ Zukunftsfähig werden hier neben normalem Wohnungsbestand altengerechte Wohnungen gesehen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ gemischte Zielgruppe ○ 30 % Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen (öffentliche Förderung)
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Unterstützung der Grundeigentümer bei der Entwicklung ○ im Rahmen einer Projektentwicklung Erarbeitung eines wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzeptes
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ○ aufgrund verschiedener Grundeigentümer und ihrer möglicherweise unterschiedlichen Interessen evtl. langwierige Projektentwicklung ○ Empfehlung: planerische Aktivitäten sollten unterstützt werden; Versorgungsfunktion sollte bleiben

B 14 Ladenbeker Furtweg Lohbrügge

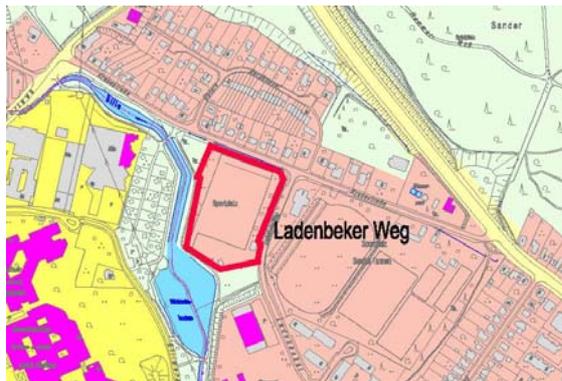
Größe in ha	0,72
WE-Zahl gesamt	10 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan- änderung notwendig
Baubeginn möglich	nach 2015
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die baumbestandene Potenzialfläche grenzt im Nordwesten an das Naturschutzgebiet Boberger Niederung, im Südosten an den Ladenbeker Furtweg an. Es schließen 2 Einfamilienhäuser sowie das 2008 fertig gestellte Mädchenhaus „Homehaus“ an. Südöstlich des Ladenbeker Furtweges befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße o vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nettelburg (S 21), von dort zum Hauptbahnhof in 11 Min., zum Bergedorfer Zentrum in 3 Min. o B 5 als überörtliche Hauptverkehrsstraße liegt zwar unmittelbar nördlich, Anschluss jedoch nur über kleinen Umweg möglich
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o nicht notwendig
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o FNP stellt Grünfläche dar, Lapro weist Wald aus o B-Plan Lohbrügge 23, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor; angedacht ist eine Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern als Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung am Ladenbeker Furtweg
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Änderung des FNP und B-Plans notwendig o Marktfähigkeit von Einfamilienhäusern in dieser Lage prüfen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Im B-Plan ist das Baufenster bis kurz vor das Gewässer Ladenbek festgesetzt. Im Landschaftsprogramm wurde allerdings inzwischen das Naturschutzgebiet bis an die Potenzialfläche heran erweitert, so dass nur dieses Drittel für eine Bebauung zur Verfügung steht. o Eine Straßenrandbebauung nimmt wenig Grünbestand in Anspruch. Trotzdem wird hier ein bisher kaum bebauter, schützenswerter Bereich neu erschlossen. Für eine geringe Zahl an Neubauten stellt dies einen relativ großen Eingriff dar. o Empfehlung: zunächst keine planerische Aktivitäten

B 15 Sportplatz Ladenbeker Weg Lohbrügge

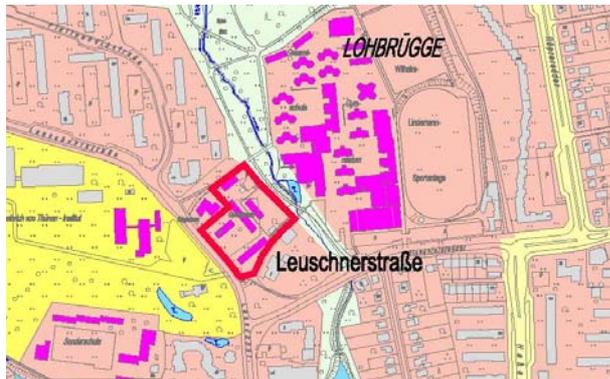
Größe in ha	1,6
WE-Zahl gesamt	150
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan- änderung notwendig
Baubeginn möglich	2014/2015
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Der Sportplatz westlich des Ladenbeker Wegs weist aktuell keine vollständige Auslastung auf. Auf dem Grandplatz trainiert überwiegend der GSK Bergedorf. Es besteht eine enge Kooperation zwischen dem GSK Bergedorf und dem FC Bergedorf 85. Der GSK Bergedorf trainiert heute bereits teilweise auch auf dem Kunstrasenplatz Sander Tannen. o Ein weiterer Grandplatz besteht in unmittelbarer Nähe in Bergedorf West am Ladenbeker Furtweg. Dieser weist ebenfalls einen schlechten Zustand und eine geringe Nutzungsintensität auf. o Wenn der Sportplatz am Ladenbeker Weg einer Entwicklung als Wohnbaufläche zugeführt würde, könnte durch den für die Stadt entstehenden Kaufpreiserlös der Sportplatz am Ladenbeker Furtweg zu einem attraktiven Kunstrasenplatz mit einem neuen Gebäude für Umkleiden, Sanitär und Vereinsaktivitäten umgestaltet werden. Die sportlichen Nutzungen der beiden Plätze müssten auf diesem neuen Platz konzentriert werden.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o Bebauungsplan Bergedorf 67 Lohbrügge 70: Sportplatz Berufsschule (FHH) o FNP: Grünfläche. Lapro: Grünanlage, eingeschränkt nutzbar und Parkanlage
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung / Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Noch zu prüfen o Auf der städtischen Fläche wird ein 100%iger Anteil öffentlich geförderter Wohnungen angestrebt
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Verhandlungen mit Sportvereinen, Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Sportplatz Ladenbeker Furtweg o Änderung Bebauungsplan
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Hamburg und bietet sich aufgrund seiner Lage für eine Wohnbauliche Entwicklung an. Intensiv geprüft werden müsste jedoch der Umgang mit der Lärm- und Verkehrsproblematik, die mit dem Oberliga-Spielbetrieb auf dem Sportplatz Sander Tannen einher gehen. Weiterhin befindet sich in der Nähe eine Hochspannungsleitung.

B 16 Schulfläche Leuschnerstraße Lohbrügge

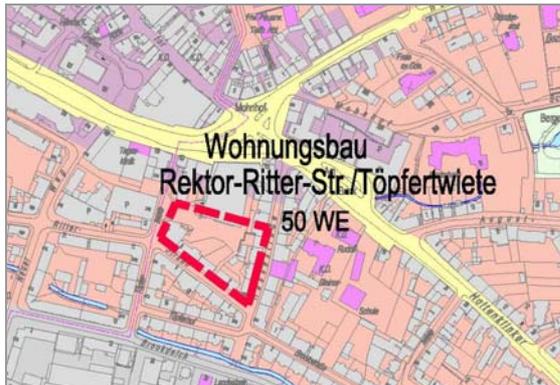
Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	100
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan-änderung notwendig
Baubeginn möglich	Nach 2015
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche an der Leuschnerstraße südlich des Haus Brügge wird aktuell noch für die Stadteilschule Lohbrügge genutzt. Nach Abschluss der Umstrukturierung der Schule in drei bis fünf Jahren wird jedoch voraussichtlich die eigentliche Schulfläche östlich des Bornmühlenbachs für die Schulzwecke ausreichen. ○ Die Fläche könnte dann einer neuen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bebauungsplan Lohbrügge 5: Jugendheim (FHH) und öffentliche Grünfläche ○ FNP: Wohnbaufläche. Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung / Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ Noch zu entwickeln ○ Als Städtische Fläche würde sich öffentlich geförderter Wohnungsbau anbieten
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Abstimmung mit Schulbehörde ○ Entwicklung einer Bebauungskonzeption ○ Änderung Bebauungsplan
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Hamburg und bietet sich aufgrund seiner Lage für eine Wohnbauliche Entwicklung an. ○ Die Bedarfe der Schulischen Nutzungen müssen noch genau geprüft werden.

B 21 Rektor-Ritter-Straße / Töpfertwiete Bergedorf

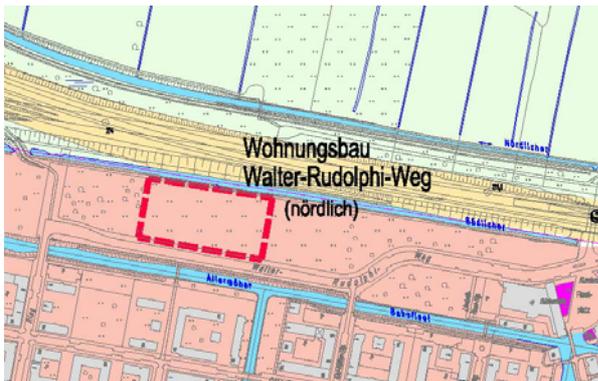
Größe in ha	0,58
WE-Zahl gesamt	50 GWB*
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan-änderung notwendig
Baubeginn möglich	2014/2015
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet befindet sich südlich des gewerblich genutzten Gebr. Glunz Komplexes sowie des Mohnhofs im Übergang zum gründerzeitlichen Wohnquartier Bergedorf-Süd. Gebr. Glunz Komplex ist mindergenutzt, unattraktiv gestalteter Hofbereich wird als Parkplatz und von gewerblichen Nebengebäude genutzt, die sehr nah an der Wohnbebauung stehen, städtebauliche Situation insgesamt nachteilig für das Gebiet
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Bergedorf 35, Festsetzung: Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet FNP: Wohnbaufläche. Lapro: Verdichteter Stadtraum und Eta-genwohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Noch nicht ausgearbeitet Der nördlich anschließende Bereich bis zur Bergedorfer Straße soll weiterhin für den Einzelhandel genutzt werden.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> junge und ältere Bevölkerung, Familien, die urban wohnen möchten
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Interessen des Grundeigentümers, Verlagerung des Parkplatzes Erstellung eines gesamtverträglichen Quartierskonzeptes B-Planänderung notwendig
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Fläche ist für eine wohnbauliche Entwicklung gut geeignet Entwicklung ist erst möglich, wenn für die erforderlichen Parkplätze eine neue Lösung gefunden ist. Empfehlung: Langfristreserve; zunächst keine planerischen Aktivitäten sinnvoll

B 31 Walter-Rudolphi-Weg nördlich Neuallermöhe-West

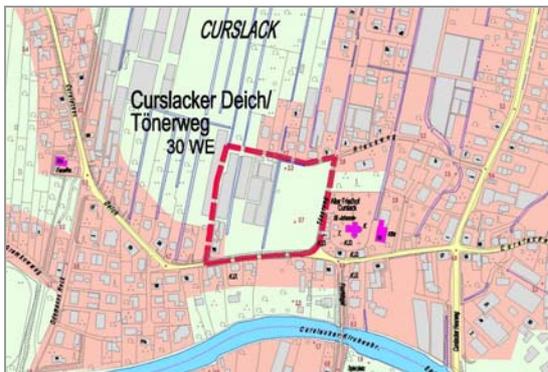
Größe in ha	1,5
WE-Zahl gesamt	50
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan- änderung notwendig
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche südlich der Bahntrasse liegt seit Jahren brach. Daher hat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine Umplanung ins Gespräch gebracht. Die östlich angrenzende Gewerbegebietsfläche soll weiterhin für Wirtschaftsförderungszwecke zur Verfügung stehen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost S-Bahnstation Allermöhe (S 21) in unmittelbarer Nähe, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. Überörtliche Straßenverbindung über stadtteileigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Stichstraßen vom Walter-Rudolphi-Weg
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Gewerbegebiet, zwingend dreigeschossig FNP: Wohnbauflächen. Lapro: Etagenwohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Verträgliche Mischung von Wohnen und Gewerbe, ggf. Wohnen Das Konzept eines Handwerkerhofes, welches Wohnen und Handwerksbetriebe räumlich und funktional miteinander verbindet, wird aktuell geprüft.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungen für Handwerker bzw. in Teilen Geschosswohnungsbau
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Abstimmung mit Fachbehörden Lärmgutachten Änderung Bebauungsplan
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Die Realisierung eines Modellprojekts wie das der „Handwerkerhöfe“ erscheint sinnvoll, da es anderenfalls unter den bestehenden Rahmenbedingungen schwierig sein wird, Investoren zu finden.

B 41 Ortskern Curslack Curslacker Deich / Tönerweg

Größe in ha	2,27
WE-Zahl gesamt	15 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan-aufstellung notwendig
Baubeginn möglich	Nach 2015
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche nördlich des Curslacker Deichs in unmittelbarer Nähe zum Kirchenensemble dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist im westlichen Bereich mit Gewächshäusern bebaut. Der Grundeigentümer möchte die Fläche abgeben, da sie für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet ist
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden. o vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21) o überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Planstraße vom Curslacker Deich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o FNP stellt Fläche für die Landwirtschaft dar. Lapro Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Schutz des Landschaftsbildes
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Bebauung mit Einfamilienhäusern, Sichtbezüge zur Kirche und in den Landschaftsraum müssen erhalten bleiben. o Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element in den Vier- und Marschlanden erhalten werden
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o ortsansässige Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Abstimmung mit Fachbehörden (s.u.) o Entscheidung über Prioritäten der Flächenentwicklung (Fläche steht in Konkurrenz zu anderen Flächen im Landgebiet) o Erstellung und Abstimmung eines städtebaulichen Konzepts o Änderung des FNP, B-Plan-aufstellung notwendig
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Vorstellbar ist maximal eine in das orts- und landschaftsbild eingepasste nicht flächenhafte Bebauung. o BSU/LP beurteilt Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch und lehnt daher Änderung von FNP und Lapro ab. DA bittet eindringlich um Streichung der Fläche aus dem Programm und um dauerhafte Freihaltung von jeglicher Bebauung.

B 43 Mittlerer Landweg Allermöhe (vorher B 32)

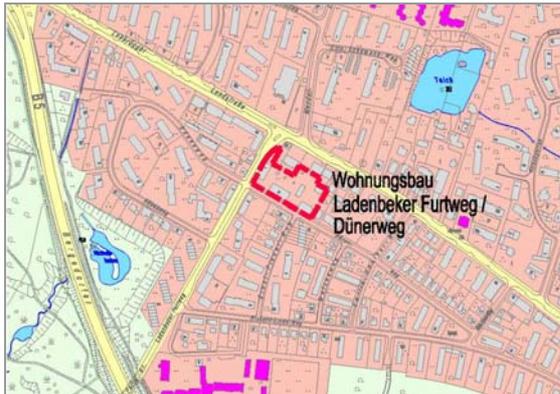
Größe in ha	noch offen
WE-Zahl gesamt	150 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan- aufstellung notwendig
Baubeginn möglich	2015
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Vorrangig befinden sich in diesem Raum landwirtschaftliche Flächen und Kleingärten. o Die in Frage kommende Fläche ist noch nicht genau bekannt. Die Teilräumliche Entwicklungsplanung befindet sich im Verfahren.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden, nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Neuallermöhe-West, Grundschule nördlich der S-Bahn Mittlerer Landweg o S-Bahnstation Mittlerer Landweg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 7 Min., zum Hauptbahnhof 14 Min. o Gute überörtliche Anbindung, Mittlerer Landweg führt unmittelbar zur A 25 (Anschlussstelle HH-Allermöhe)
Interne Erschließung	o ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten
Planerische Ausweisung	o FNP stellt gewerbliche Baufläche/Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und im nordöstlichen Bereich Grünfläche dar Lapro stellt Gewerbe, Kleingärten, gartenbezogenes Wohnen und im Norden Landwirtschaftliche Kulturlandschaft dar
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	o Bebauung mit Einfamilienhäusern; städtebauliches Konzept liegt noch nicht abgestimmt vor
Zielgruppe	o Bebauung soll den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Teilräumliche Entwicklungsplanung abschließen o B-Planaufstellung notwendig
Bewertung	o Flächen befinden sich im engeren Einzugsbereich einer S-Bahn-Haltestelle. Geplant ist ein „Klimaschutz-Modellquartier“.

C 11 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg Lohbrügge (war B 13)

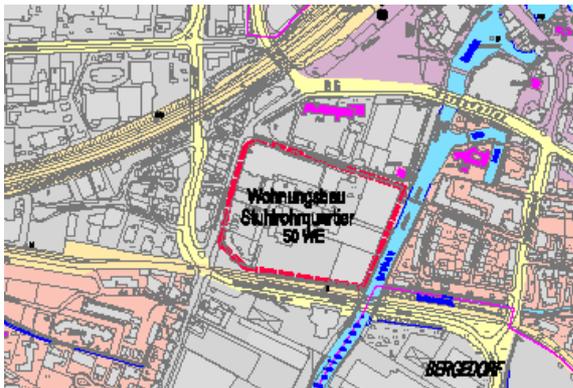
Größe in ha	0,6
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan- änderung notwendig
Baubeginn möglich	Nach 2025
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche grenzt im Westen an den Ladenbeker Furtweg, im Süden an den Dünenweg. Die vorhandenen Gebäude wurden als Postgebäude genutzt. Heute ist die Fläche mindergenutzt. ○ Im Untergeschoss befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bis 2025 benötigt werden und nicht verlagert werden können.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden. ○ von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof 30 Min. Fahrtzeit; Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 232, 234, 332 in 10-15 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ○ ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Plan Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost) ○ FNP: Wohnbaufläche. Lapro: Gartenbezogenes Wohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Geschosswohnungsbau wie in der Umgebung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ gemischte Zielgruppe: Familien wie auch Senioren
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ städtebauliches Konzept erstellen ○ B-Planänderung notwendig ○ evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ aufgrund der nicht verlagerebaren Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve

C 21 Stuhrohrquartier Bergedorf (vorher A 24)

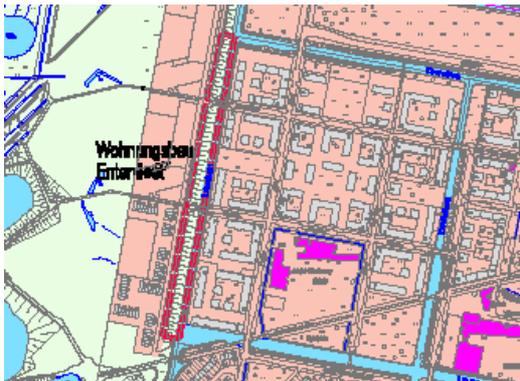
Größe in ha	5,1
WE-Zahl gesamt	50 GWB*
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan- verfahren ruht
Baubeginn möglich	Nach 2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Quartier, unmittelbar südlich des Bergedorfer Zentrums am Schleusengraben gelegen, wird durch Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Identitätsstiftend sind die alten Stuhrohrhallen am Schleusengraben. ○ Die Flächen des Stuhrohrquartiers sollen höherwertig genutzt und attraktiv gestaltet werden.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen ○ S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung
Interne Erschließung	○ ist zu entwickeln
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Plan Bergedorf 105, geplante Festsetzung: Mischgebiet ○ FNP: Gewerbliche Baufläche. Lapro: Gewerbe und verdichteter Stadtraum
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mischnutzung aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen. Der im nördlichen Teil vorhandene Einzelhandel soll am Standort bleiben. Zum Schleusengraben hin ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung vorstellbar. ○ Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum
Zielgruppe	○ Publikum, das auch in die Bergedorfer City ziehen würde (urbanes Wohnen) bzw. Sonderwohnformen wie Studenten oder Senioren
Handlungsschritte	○ Verfahren wird zunächst nicht weiter geführt
Bewertung	○ Aufgrund der fehlenden Bereitschaft des Eigentümers, eine Umstrukturierung vorzunehmen, handelt es sich um eine langfristige Entwicklungsreserve

C 31 Entenfleet Neuallermöhe-West

Größe in ha	1,4 ha
WE-Zahl gesamt	Noch offen
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan- änderung notwendig
Baubeginn möglich	Nach 2020
Innenentwicklung	ja



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche liegt zwischen Hans-Stoll-Straße und Entenfleet und ist heute als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> o Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) vom Felix-Jud-Ring mit Bus 334 in 3 Min. zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Nicht erforderlich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o B-Plan Allermöhe 25/ Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage, Freie und Hansestadt Hamburg o FNP: Wohnbauflächen, Lapro: Etagenwohnen
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Haushalte, die an einer besonderen Wohnlage am Wasser interessiert sind.
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Investorensuche o Änderung Bebauungsplan
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht voran getrieben werden.

C 41 Beim Kistendorf / Sandbrack Fünfhausen

Größe in ha	2
WE-Zahl gesamt	20-30 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung und FNP-Änderung notwendig
Baubeginn möglich	Nach 2020
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die ehemals von einem Gartenbaubetrieb genutzte und mit Gewächshäusern bebaute Fläche liegt heute brach. Sie wird westlich von einer Holzhaussiedlung begrenzt, die ursprünglich nach dem Krieg behelfsweise errichtet wurde - jedoch heute planerisch gesichert und aufgewertet ist, und südlich von dorfgebietstypischer Bebauung. Im Norden befindet sich ein Sportplatz und östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwa 150 Meter in östlicher Richtung beginnt das Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen.
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> o Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf o ab Fünfhausen (Schule) mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 19 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21). o überörtliche Straßenverbindung (A, 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Planstraße von der Straße Beim Sandbrack
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o FNP stellt im südwestlichen Bereich Wohnbaufläche, im nordöstlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Ein Baukonzept ist noch auszuarbeiten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Vorrangig junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Genauere Untersuchung der Örtlichkeit und Abstimmung über die Bebaubarkeit o Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll o Änderung des FNP, B-Planaufstellung notwendig
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Empfehlung: Reservefläche, zunächst die anderen Flächen in Fünfhausen entwickeln, für die bereits Planrecht besteht o Bebauung dieser Fläche entspricht nicht dem Leitbild der Innenentwicklung. Die Bebauung rückt an das Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen heran. Die Lärmproblematik durch die Nähe zum Sportplatz ist im weiteren Verfahren zu klären.

C 42 Kirchenheerweg / Karkenland Kirchwerder

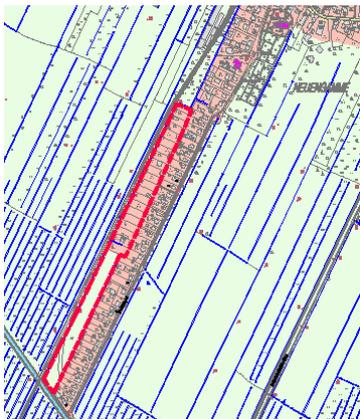
Größe in ha	7,5
WE-Zahl gesamt	50 – 100 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung und FNP-Änderung notwendig
Baubeginn möglich	Nach 2020
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche liegt östlich des Kirchenheerwegs und südlich des Wohngebietes Karkenland. Im Süden verläuft der Kirchwerder Marschbahndamm. o Die Fläche bildet einen Landschaftskorridor zwischen Kirchwerder und Zollenspieker und ist heute geprägt durch Landwirtschaft und Streubebauung. Hochwertige Grünstrukturen und gesetzlich geschützte Biotope sind vorhanden.
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuingamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt) o Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten, über Kirchenheerweg oder Karkenland möglich
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o FNP stellt Fläche für die Landwirtschaft dar, LaPro stellt Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und geplante Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet dar.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Ein Bauungskonzept ist noch auszuarbeiten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Vorrangig junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Genauere Untersuchung der Örtlichkeit und Abstimmung über die Bebaubarkeit o Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll o Änderung des FNP, B-Planaufstellung notwendig
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Langfristige Reserve: zunächst die anderen Flächen in den Vier- und Marschlanden entwickeln o Entwicklung ist unter dem Leitbild der Innenentwicklung nicht sinnvoll, wertvoller Außenbereich mit hochwertigen Grünstrukturen wird in Anspruch genommen. Es entsteht ein Siedlungsband zwischen Kirchwerder und Zollenspieker ohne definierte und kompakte Ortskerne.

C 43 Feldstegel Zweitreihenbebauung Neuengamme

Größe in ha	3,5
WE-Zahl gesamt	30 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung und FNP-Änderung notwendig
Baubeginn möglich	Nach 2020
Innenentwicklung	nein



Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche liegt südlich des Neuengammer Ortskerns zwischen den Wohngebäuden am Feldstegel und einem alten Bahndamm, sie wird heute als Garten oder für kleinteilige Landwirtschaft genutzt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungszentren in Neuengamme und Curslack; Ärzte, Schule und Kita vorhanden o Vom Neuengammer Hausdeich/Neuengammer Kirche mit den Buslinien 227 und 327 in 16 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss mit der S-Bahn zum Hauptbahnhof o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an Hamburger Innenstadt und Bergedorfer Zentrum ist über den Ortskern Curslack schnell zu erreichen
Interne Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> o Pfeifenstielererschließung vom Feldstegel
Planerische Ausweisung	<ul style="list-style-type: none"> o FNP stellt Fläche für die Landwirtschaft dar, LaPro stellt Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und geplante Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet dar.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Einfamilienhausbebauung in zweiter Reihe mit Erbbaurechten der Kirche
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Vorrangig junge Familien
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Überprüfung der Bebaubarkeit der Flächen und Machbarkeit der verkehrlichen Anbindung an den Neuengammer Hausdeich, o Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll o FNP-Änderung, B-Planaufstellung
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Langfristige Reserve: zunächst die anderen Flächen in den Vier- und Marschlanden entwickeln o Kritisch zu sehen ist die Verfestigung einer für die Vier- und Marschlande untypischen Siedlungsstruktur

5.4 Genehmigte Projekte 2011

Das erste Wohnungsbauprogramm für Bergedorf wurde am 16.12.2010 einstimmig von der Bezirksversammlung beschlossen. Seit diesem Zeitpunkt konnte die Entwicklung von sieben Flächen soweit voran getrieben werden, dass für diese bis zum Herbst 2011 bereits eine Baugenehmigung vorliegt. In einigen Fällen ist auch der Baubeginn bereits erfolgt, so dass Zeichen für den verstärkten Wohnungsbau in Bergedorf bereits an vielen Stellen sichtbar sind.

Genehmigte Projekte

Lohbrügge

- A 11 Dorfkern Boberg (hinter Kehr)
- A 14 Lohbrügger Landstraße / Ladenbeker Furtweg

Bergedorf 2

- A 22 Bergedorfer Straße
- A 23 Gojenbergsweg

Allermöhe 3

- A 31 Stadtkante (2. und 3. Bauabschnitt)
- A 34 Walter-Rudolphi-Weg südlich (in der Genehmigung)

Vier- und Marschlande 4

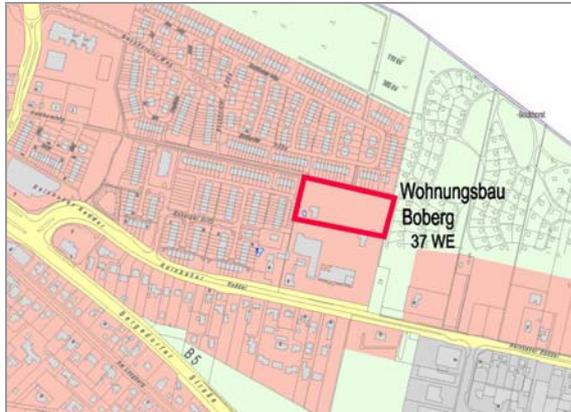
- A 44 Ortskern Ochsenwerder, Graumanntwiete
- B 42 Ortskern Neuengamme, Neuengammer Haudeich / Zwischen den Zäunen

Insgesamt wurden in diesen Projekten Genehmigungen für 470 Wohneinheiten erteilt. Hier von werden 332 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 138 Wohneinheiten (d.h. knapp 30 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Mit 26 Wohneinheiten befinden sich lediglich 6 % im Landgebiet. Dieser geringe Anteil wird jedoch dadurch ausgeglichen, dass im Landgebiet viele Wohneinheiten in kleineren Bauvorhaben realisiert werden, die hier nicht erfasst wurden. Es sind 200 Wohnungen als öffentlich gefördert im 1. Förderweg beantragt. 11 weitere Wohnungen werden im Segment „Besondere Wohnformen“ für das gemeinsame Wohnen und Leben von Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Einschränkungen errichtet.

Die einzelnen Bauprojekte werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Dorfanger Boberg (hinter Kehr) Lohbrügge (war Potentialfläche A 11)

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	29 EFH 8 GWB
Innenentwicklung	ja



Lage	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich nördlich des Reinbeker Redders, angrenzend an die Ende der 1990er Jahren entstandene Wohnsiedlung „Dorfanger Boberg“. o ehemals als Gewerbegebiet festgesetzte Gelände wurde aufgrund der rückwärtigen Lage und geringen Größe nicht gewerblich entwickelt
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o vorwiegend Doppelhäuser, ergänzt durch einige freistehende Einfamilienhäuser sowie zwei Vierfamilienhäuser
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Bebauung deckt den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungszentrum, Grundschule, Kita und Bürgerhaus sind auf kurzem Fußweg (unbeeinträchtigt vom motorisierten Verkehr) zu erreichen. o vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahn Bahnhof Bergedorf 12 Min., zum Hauptbahnhof mit Linie 12 oder U2 in 30 Min. o überörtliche Straßenverbindung (B 5) ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder unmittelbar erreichbar
Projektstand	<ul style="list-style-type: none"> o Baugenehmigungen erfolgt, aktuell erste Baumaßnahmen
Bauherr	<ul style="list-style-type: none"> o Verschiedene



Lohbrügger Landstraße / Ladenbeker Furtweg Lohbrügge (war Potentialfläche A 14)

Größe in ha	0,57
WE-Zahl gesamt	42 GWB
Innenentwicklung	ja



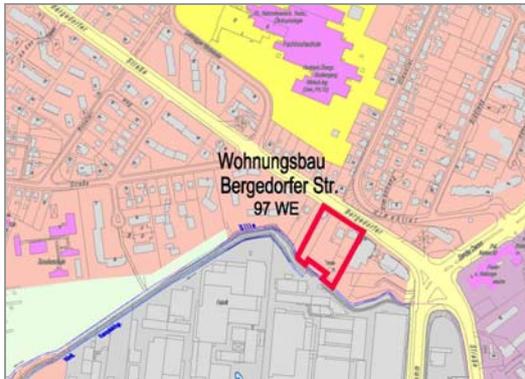
Lage	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche grenzt im Norden an die Lohbrügger Landstraße, im Osten an den Ladenbeker Furtweg an
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit 3 Gewerbeeinheiten, Gemeinschaftsraum, Tiefgarage unter dem Innenhofbereich Wohnungsschlüssel: <ul style="list-style-type: none"> 2-Zimmer Wohnungen: 38 % 3-Zimmer Wohnungen / z.T. Maisonette: 54 % 4-Zimmer Wohnungen: 8 %
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsmieter wie zukünftige neue Mieter, das Interesse wird auf eine gemischte Mieterstruktur gelegt
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Die Versorgungsinfrastruktur (SB-Markt in unmittelbarer Nähe) und auch die Versorgung mit Schulen und Kitas sind im Stadtteil gut von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof in ca. 30 Min.; Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 232, 234, 332 in 10-15 Min. überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar
Projektstand	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigung liegt vor, geplanter Baubeginn ist Anfang 2012
Bauherr	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG



© neumann + partner architekten und ingenieure

Bergedorfer Straße (war Potentialfläche A 22)

Größe in ha	0,62
WE-Zahl gesamt	97 GWB
Innenentwicklung	ja



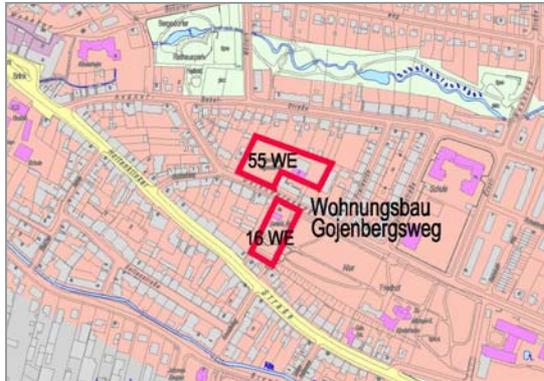
Lage	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück grenzt im Norden an die Bergedorfer Straße, im Süden an ein Industriegebiet und ist im nördlichen Bereich z.T. mit Wohngebäuden bebaut. Der überwiegende Teil ist mindergenutzt.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> zwei- und dreigeschossiges Wohngebäude plus Staffelgeschoss für den Bau von Sozialwohnungen Wohnungsschlüssel: 2-Zimmer Wohnungen: 30% 3-Zimmer Wohnungen: 48% 4-Zimmer Wohnungen: 20% 5-Zimmer Wohnungen: 2% Die 2- und 3-Zimmer Wohnungen halten die zulässige Wohnungsgröße des sozialen Mietwohnungsbaus ein.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Menschen mit Berechtigung auf einen § 5 Schein
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum, CCB sind fußläufig zu erreichen S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnstation Bergedorf Mit der direkten Lage an der B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt sowie an das Bergedorfer Zentrum gegeben. Auch die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) ist über den Sander Damm gut zu erreichen.
Projektstand	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigung liegt vor, geplanter Baubeginn ist Anfang 2012
Bauherr	<ul style="list-style-type: none"> Lukas Development 1. GmbH



Gojenbergsweg Bergedorf

1. ehem. Gartenbau-Stützpunkt
2. ehem. Hubschrauberlandeplatz
(war Potentialfläche A 23)

	1.	2.
Größe in ha	0,29	0,51
WE-Zahl gesamt	16	55
Innenentwicklung	ja	ja

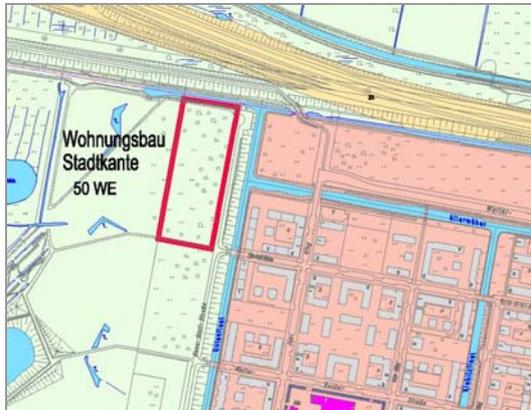


Lage	<ul style="list-style-type: none"> Die Flächen liegen nördlich und südlich des Gojenbergswegs. Auf dem südlich gelegenen Grundstück befand sich der Betriebsplatz der Gartenbauabteilung Bergedorf. Die Fläche nördlich wurde als Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses genutzt. Nach der Verlagerung des Allgemeinen Krankenhauses besteht hierfür kein Bedarf mehr.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> Zu 1.: Realisierung von großen Wohnungen für Familien, barrierefreie 2-Zimmer Wohnungen für Senioren; Grundrisse der 2-Zi. Wohnungen können durch flexible Konstruktionen verändert werden und an verschiedene Familiengrößen angepasst werden Zu 2.: genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte für Baugemeinschaften und Leben mit Behinderung
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Zu 1.: 3-geschossiges Wohngebäude + Staffel; ca. 65 % der Wohnungen sind 4- bzw. 5-Zi. Wohnungen mit 90 – 150 qm Zu 2.: bis zu 4-geschossige Mehrfamilienhäuser
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) fußläufig zu erreichen, Schulen und Kitas im nahen Umfeld vorhanden von der Holtenklinker Straße mit Metrobuslinie 12 zum S-Bahnhof Bergedorf 6-8 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof; Gojenbergsweg wird von Buslinie 135 angefahren B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße verläuft südlich des Plangebietes
Projekstand	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungen liegen vor.
Bauherr	<ul style="list-style-type: none"> Zu 1: cds Wohnbau Zu 2.: Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und Genossenschaft Greves Garten



Stadtkante Neuallermöhe-West 1. bis 3. Bauabschnitt (war Potentialfläche A 31)

Größe in ha	3,57
WE-Zahl gesamt	50 EFH
Innenentwicklung	ja



Lage	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich im Westen von Neuallermöhe-West
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o In diesem letzten Bauabschnitt von insgesamt 3 Bauabschnitten sind 50 Reihenhäuser geplant. Auf der sich südlich anschließenden Fläche wurden bereits in einem ersten Bauabschnitt 50 Reihenhäusern fertig gestellt. Die Fläche des 2. Bauabschnitt mit weiteren geplanten 50 Wohneinheiten wurde 2010 an einen Investor vergeben. o Bebauungsform orientiert sich am Leitbild der Stadtkante
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Bebauung soll den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> o Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost o von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. o überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Projektstand	<ul style="list-style-type: none"> o im Bau
Investor	<ul style="list-style-type: none"> o NCC



© LRW Architekten und Stadtplaner Loosen, Rüschoff + Winkler; schaper + steffen + runtsch Garten und Landschaftsarchitekten

Walter-Rudolphi-Weg südlich Neuallermöhe-West (war Potenzialfläche A 34)

Größe in ha	0,69
WE-Zahl gesamt	104 GWB
Innenentwicklung	ja

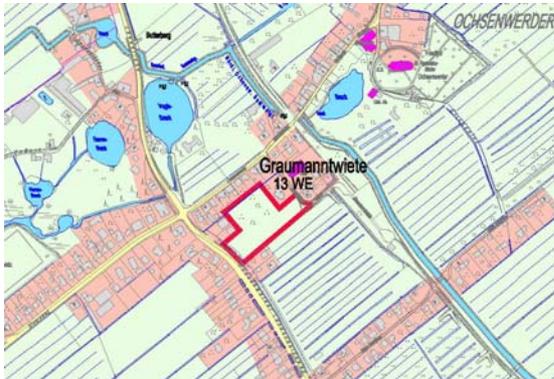


Lage, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> o Die ungenutzte Fläche schließt westlich an das Nahversorgungszentrum in Neuallermöhe-West an und wird nördlich durch den Walter-Rudolphi-Weg, südlich durch das Allermöher Bahnfleet begrenzt.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> o Mischung aus 1-5-Zimmer-Wohnungen, davon 19 barrierefrei.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> o Senioren, Menschen, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind; Familien, kleine und große Haushalte o Seniorengerechte Wohnungen für die Erstbewohner des Stadtteils werden in Zukunft benötigt
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgung gerade für Senioren aufgrund der Nähe zum Einkaufszentrum Fleetplatz ideal, Schule, Kita in Neuallermöhe-West vorhanden o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) befindet sich gegenüber der Fläche, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. o überörtliche Straßenverbindung über stadtteileneigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Projektstand	<ul style="list-style-type: none"> o Bauantrag durch den Investor
Investor	<ul style="list-style-type: none"> o Harkai - Zech



Ortskern Ochsenwerder Graumanntwiete (war Potentialfläche A 44)

Größe in ha	0,99
WE-Zahl gesamt	13
Innenentwicklung	ja



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Flächenpotenziale liegen zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Landscheideweges und werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt, zum Teil sind sie ungenutzt. ○ Seitens der Eigentümer besteht für die Flächen Graumanntwiete und Avenberg der Wunsch zur Veräußerung; für die Fläche Kirchendeich sind die Absichten des Eigentümers nicht bekannt.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bebauung mit 13 freistehenden Einfamilienhäusern
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ junge ortsansässige Familien
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen ○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen
Projektstand	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überwiegende Zahl der Gebäude ist im Bau. Einzug der ersten Familie geplant für Dezember 2011.



**Ortskern Neuengamme
Neuengammer Hausdeich /
Zwischen den Zäunen**
(war Prüffläche B 42)

Größe in ha	1,27
WE-Zahl gesamt	15
Innenentwicklung	nein



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsausgang von Neuengamme. Sie war geprägt von teilweise ungenutzten Gewächshäusern.
Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern im Vier- und Marschländer Maßstab
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ ortsansässige Familien
Infrastruktur - Versorgung - ÖPNV-Anbindung - Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ○ nördlich der Dove-Elbe im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schule, Kita vorhanden ○ ab Schützenhof mit der Buslinie 227, 327 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 19 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21) ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt u. Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ortskern Curslack schnell zu erreichen
Projektstand	<ul style="list-style-type: none"> ○ in Bau



5.5 Instrumente zur Förderung des Wohnungsneubaus und spezieller Wohnformen

Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus sind für die gesamte Stadt Hamburg von Bedeutung. Diese können dem Wohnungsbauentwicklungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg³⁴ entnommen werden, der u.a. Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus überprüft, anpasst oder neu identifiziert. Eine gute Übersicht der Förderprogramme bietet auch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt³⁵. Hier sind jeweils die aktuellen Informationen zu den Förderprogrammen zu finden. Durch den Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau hat sich der Senat verpflichtet, die finanzielle Ausstattung für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau auf 2.000 Wohnungen im Jahr auszuweiten.

Nachfolgend werden einige Instrumente aufgeführt, die für die Förderung des Wohnungsneubaus bzw. Umbaus und für die Förderung spezieller Wohnformen in Bergedorf von Bedeutung sein könnten. Die Auflistung ist nicht abschließend.

Veränderte Grundstückspolitik: Ausschreibungsverfahren nach Konzeptqualität

Bei der Veräußerung städtischer Grundstücke für den Mehrfamilienhauswohnungsbau werden seit 2010 in der Regel Ausschreibungsverfahren nach Konzeptqualität angewandt. Für die Vergabe eines Grundstücks ist in diesem Verfahren die Qualität des Konzeptes wichtiger als der gebotene Kaufpreis. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die Finanzbehörde und der jeweilige Bezirk definieren jeweils für das einzelne Grundstück einvernehmlich die Kriterien und deren Gewichtung. Die Hauptkriterien sind die Städtebauliche Qualität, die energetischen Standards und das Wohnungspolitische Konzept (u.a. Familien- und Seniorenfreundlichkeit, Integrationsleistung und öffentlich geförderte Wohnungen). Diese Vorgaben werden Grundlage der Ausschreibung. Grundsätzlich soll bei der Konzeptausschreibung der Verkehrswert erzielt werden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und Lage des Grundstücks zu erzielen ist.

Förderprogramm Innenentwicklung

Gerade die Mobilisierung privater Flächen für den Geschosswohnungsbau in der Innenentwicklung wird häufig erschwert, verzögert sich oder scheitert an unrentierlichen Kosten. Das Förderprogramm Innenentwicklung übernimmt einem Teil dieser Kosten, um die Hürde für den innerstädtischen Wohnungsbau abzubauen. Die Förderung kann zum Beispiel beantragt werden für den Ersatz von Kfz-Stellplätzen in der Außenanlage, Lärmschutzmaßnahmen in stark belasteten Gebieten, Beseitigung von Bodenverunreinigungen, erhöhte Kosten durch archäologische Grabungen oder Durchführung von Abbrucharbeiten auf untergenutzten Grundstücken.

2. Förderweg im Sozialen Wohnungsbau

Als Reaktion auf die zunehmend angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat der Senat im Frühjahr 2011 einen neuen 2. Förderweg der sozialen Mietwohnraumförderung eingeführt, der auch Haushalte mit mittlerem Einkommen einbezieht. Im 2. Förderweg gilt eine Einkommensgrenze von plus 60% nach § 8 Abs. 2 HmWoFG. Mit einer Anfangsmiete von 8,00 € netto kalt je m² Wohnfläche und Monat soll die Lücke zwischen dem klassischen sozialen Mietwohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von 5,80 pro m² Wohnfläche und dem aktuellen Mietniveau im freifinanzierten Wohnungsbau von ca. 11 bis 14 € pro m² Wohnfläche geschlossen werden. Der 2. Förderweg soll in attraktiven innerstädtischen Lagen eingesetzt werden, in denen sich Wohnungssuchende mit mittlerem Einkommen nicht selber versorgen können und ist deshalb an einen Grundstückswert von mindestens 400 €/m² Wohnfläche

³⁴ Drucksachen 19/2995 und 19/8515

³⁵ Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt: www.wk-hamburg.de, Stand September 2011

gekoppelt. Da dieser Wert in Bergedorf nur in Ausnahmefällen erreicht wird, wird der 2. Förderweg in Bergedorf nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Um auch hier eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, müssen Wohnungsbauvorhaben, die im 2. Förderweg errichtet werden, einen Anteil von mindestens einem Drittel der Wohnungen im 1. Förderweg aufweisen.

Familiengerechtes Wohnen

Eine stärkere Berücksichtigung von großen familiengerechten Wohnungen im geförderten und freifinanzierten Neubau hat die zuständige Behörde im Rahmen der Ausgestaltung ihrer Förderprogramme aufgegriffen und mit Beginn des Mietwohnungsneubauprogramms 2010 einen regelhaften Anteil von 20% 4-Zimmer-Wohnungen bei geförderten Neubauprojekten eingeführt (regelhafte Quote von 50% Familienwohnungen: 30% 3-Zimmer-Wohnungen, 20% 4-Zimmer-Wohnungen).

Im freifinanzierten Mietwohnungsbau wird der Anreiz zur Schaffung familiengerechten Wohnraums auf privaten Flächen mit dem Förderprogramm Innenentwicklung (s.o.) verknüpft.

Die Veräußerung von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau erfolgt im frei finanzierten Neubau seit 2010 im Regelfall nach dem Vergabeverfahren nach Konzeptqualität (s.o.) bei dem wohnungspolitische Kriterien eine wichtige Rolle spielen.

Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung

Im Kontext mit dem Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau hat der Senat mit der SAGA GWG eine Vereinbarung getroffen, dass das Wohnungsunternehmen in den Folgejahren 1.000 Wohnungen pro Jahr fertig stellen soll. Hierbei soll SAGA GWG durch die Bereitstellung geeigneter Flächen und ein „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ aus Behörden und Immobilienwirtschaft unterstützt werden.

Bereits 2009 hatte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit SAGA GWG eine Vereinbarung bis 2019 über die Versorgung von mindestens 3.000 berechtigten Haushalten mit Sozialwohnungen geschlossen. SAGA GWG unterstützt die Umsetzung des Wohnungslosenkonzeptes und versorgt in enger Zusammenarbeit mit den Fachstellen für Wohnungsnotfälle insbesondere wohnungslose Haushalte mit Mietwohnungen. Im Gegenzug zur Versorgungsverpflichtung erhält SAGA GWG das Recht, Sozialwohnungen (WA-, WS- bzw. WSH-Wohnungen) frei zu belegen und erhält damit eine Steuerungsmöglichkeit, eine ausgewogene Belegung der Wohnungsbestände zu gewährleisten. Für den Bezirk Bergedorf ist diese Vereinbarung ein geeignetes Instrument, die soziale Wohnraumversorgung, insbesondere für Wohnungssuchende mit Dringlichkeitsschein, zu verbessern und dem Auslaufen der Sozialbindungen bei Teilen des Sozialwohnungsbestandes (s. Kapitel 3.3) etwas entgegen zu setzen. Das Ziel der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, auch andere Wohnungsunternehmen, insbesondere aus dem Genossenschaftsbereich, von diesem Pilotprojekt zu überzeugen, wird seitens des Bezirks Bergedorf begrüßt.

Ankauf von Belegungsbindung

Mit dem Förderprogramm zum Ankauf von Belegungsbindungen im Wohnungsbestand soll dem Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände entgegen gewirkt und die Wohnraumversorgung von Zielgruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt verbessert werden. Das jeweils zuständige Bezirksamt erwirbt durch Gewährung eines Zuschusses für den Vermieter von diesem das Recht, für die Wohnung Belegungsvorschläge mit einer integrationsbedürftigen Zielgruppe zu machen. Die Höhe des Zuschusses und die Auszahlung sind abhängig von der gewählten Länge der Bindungsdauer, die Miete bezieht sich auf den Mittelwert des entsprechenden Mietenspiegelfeldes.

Besondere Wohnformen

Das Fördersegment „Besondere Wohnformen“ fördert das gemeinsame Wohnen und Leben von Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Einschränkungen. Voraussetzung für die Gewährung von Wohnraumförderungsmitteln ist ein von der zuständigen Behörde anerkanntes Nutzungskonzept, das den besonderen Anforderungen der jeweiligen Bewohnergruppe gerecht wird.

Barrierefreier Wohnraum

Das bestehende Programm zum Umbau von Bestandswohnungen, womit sowohl allgemeine barrierefreie Wohnungen als auch spezielle für Rollstuhlfahrer umgebaut werden können, wird in Hamburg immer stärker angenommen. Um die Konstanz des Programms für den Umbau von Bestandswohnungen zu Barrierefreiheit zu gewährleisten, wird für dieses Programm mit einem Volumen von 1,69 Mio. Euro pro Jahr ein jährlicher Inflationsausgleich von 2% eingeführt. Ziel ist es, möglichst viele Senioren in die Lage zu versetzen, lang und sicher in ihrem Wohnumfeld zu bleiben. Aus diesem Grund beabsichtigt die zuständige Fachbehörde ab 2011 einen zusätzlichen, weniger aufwändigen Zwischenstandard für barrierereduzierten Wohnraum einzuführen. Dieser auch preislich niedrigschwellige Standard wird in Verbindung mit einem angemessenen Förderanreiz optional von Investoren ausgewählt werden können.

Förderung von Baugemeinschaften

Baugemeinschaften, die gemeinsam auf einem eigenen Grundstück bauen, werden durch finanzielle Förderung und Beratung unterstützt. Als zentrale Anlaufstelle für Interessenten ist die Agentur für Baugemeinschaften als Teil der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt tätig. Dort werden auch mögliche Baugrundstücke angeboten.

Die Wohnungsbaukreditanstalt fördert auch Mietergemeinschaften, die ein bestehendes, von ihren Mitgliedern bewohntes Gebäude erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft gemeinschaftlich bewirtschaften möchten.

Modernisierungsförderung von Mietwohnungen

Die Modernisierung von bestehenden Mietwohngebäuden ist ein Schwerpunkt der Förderung der Wohnungsbaukreditanstalt. Hierdurch sollen auch ältere Wohngebäude in Hamburg energieeffizienter werden und den heutigen Wohnstandards entsprechen. Je nach Art und Umfang der Modernisierung bestehen unterschiedliche Fördermöglichkeiten:

- Klimaschutzprogramm (A): Energetische Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden werden mit einem laufenden Zuschuss in Abhängigkeit von der Energieeinsparung und ergänzend mit pauschalen Beträgen für einzelne energetische Maßnahmen gefördert. Es entstehen keine Miet- und Belegungsbindungen.
- Großes Modernisierungsprogramm (B): Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen richtet sich der Zuschuss nach den tatsächlich anfallenden Kosten. Der Zuschuss beträgt 40% der förderfähigen Kosten. Die Höchstgrenze des Zuschusses orientiert sich an dem nach der Modernisierung erreichten energetischen Standard. Dies ist verbunden mit einer 10-jährigen Belegungsbindung. Die Nettokaltmiete nach Modernisierung darf unter Berücksichtigung der Zuschüsse 6,75 €/m² nicht überschreiten
- Aus- und Umbau (C): Mit diesem Programm soll insbesondere die Zusammenlegung von Wohnungen und die Erweiterung von Gebäuden durch An- und Ausbau gefördert werden. Es wird ein Darlehen in Höhe von max. 90% der anerkannten Gesamtkosten gewährt. Die förderfähigen Gesamtkosten dürfen 1.750,- €/m² Wohnfläche nicht überschreiten.
- Modernisierung in Sanierungsgebieten (D): Fördert die Modernisierung und Instandsetzung von erhaltungswürdigen Mietwohngebäuden in Sanierungsgebieten durch Baukosten- und Mietzuschüsse oder eine Zuschusspauschale.

Zudem können ergänzend zinsgünstige Kredite der KfW Förderbank für die Modernisierung von Wohnraum gewährt werden.

6. Ausblick und weiteres Vorgehen

Das vorliegende Wohnungsbauprogramm stellt einen zwischen Politik und Verwaltung abgestimmten Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Bezirks Bergedorf dar. Es gibt einen Überblick über die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Bergedorf, die konkreten Ziele des Bezirkes und die Flächenpotentiale für den Wohnungsbau der nächsten Jahre. Es bietet somit für Bürger, Grundeigentümer, Investoren und Senatsbehörden Orientierung und Transparenz.

Für die erfolgreiche Realisierung neuer Wohnungen in Bergedorf sind in den nächsten Jahren folgende Faktoren maßgeblich:

1. Zusammenarbeit mit und zwischen Fachbehörden und Wohnungswirtschaft

Um die Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen ist ein enges Zusammenwirken der einzelnen Ämter innerhalb des Bezirksamtes aber auch die Abstimmung mit den Fachbehörden – insbesondere mit der Behörde für Stadtentwicklung- und Umwelt, speziell dem Wohnungsbaukoordinator - unabdingbar. Im Bezirksamt Bergedorf besteht deshalb seit 2010 eine regelmäßig tagende Wohnungsbaurunde zur Abstimmung von den Wohnungsbau betreffenden Themen und einzelnen Projekten. Diese Arbeit soll fortgeführt werden.

Zentral ist jedoch auch die Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sowie externen Experten aus der Wohnungswirtschaft, aus sozialpolitischen Verbänden und Trägern. Für Hamburg werden in einem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft getroffen. In Bergedorf gab es mit der Wohnungsbaukonferenz im September 2010 eine Auftaktveranstaltung, bei der das Wohnungsbauprogramm vorgestellt und breit diskutiert wurde. Im Oktober 2011 fand eine zweite Wohnungsbaukonferenz statt, in der die Diskussion einzelner Flächen im Mittelpunkt stand.

2. Projektentwicklung und Begleitung laufender Vorhaben

Das Bezirksamt Bergedorf wird die Entwicklung der im Wohnungsbauprogramm vorgesehenen Flächen entsprechend der festgelegten zeitlichen Prioritäten voran treiben. Dies umfasst die Beratung von Eigentümern und Investoren, die Konzeptentwicklung, die Koordinierung mit erforderlichen Bauleitplanverfahren sowie die Abstimmung der Planungen mit anderen Ämtern und Behörden.

Der Bezirk wird Bebauungsplanverfahren, die dem Wohnungsbau dienen, Vorrang einräumen. Ziel ist entsprechend des Vertrags für Hamburg die Vorweggenehmigungsreife 18 Monate nach Aufstellungsbeschluss zu erreichen. Auch hierfür ist ein optimales Zusammenwirken zwischen Bezirk, Fachbehörden, Bauherrn, Planern und Projektentwicklern unabdingbar.

3. Bürgerbeteiligung

Insbesondere im Hinblick auf das Ziel der Innenentwicklung ist eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern bei der Realisierung der Wohnungsbauvorhaben wichtig. Die Bürgerinnen und Bürger sollen frühzeitig und umfassend über die Planungen, mögliche Alternativen und eventuelle Folgen informiert werden. Dieses Ziel ist auch im Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau verankert. Die zweite Wohnungsbaukonferenz im Oktober 2011 lädt alle interessierten Bürger ein, sich über die Wohnungsbauvorhaben in Bergedorf zu informieren. Projektbezogen sollen weitere Formen der Beteiligung durchgeführt werden.

4. Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms

Das Wohnungsbauprogramm soll jedes Jahr aktualisiert und fortgeschrieben werden. Dies beinhaltet einerseits die Überprüfung der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die dem Wohnungsbauprogramm zu Grunde liegen. Gleichzeitig wer-

den die Sachstände zu den einzelnen Projekten aktualisiert, neue Flächen aufgenommen und abgeschlossene Projekte dargestellt.

Im Rahmen der nächsten Fortschreibung sollen zwei ergänzende Themen in das Wohnungsbauprogramm integriert werden:

- Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose und
- Wohnbedarfe von älteren Menschen und barrierefreies Wohnen.

5. Monitoring des Wohnungsbaus

Im Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau ist ein umfassendes Monitoringsystem über die Zahl der genehmigten Wohnungen, den Stand von Genehmigungsverfahren und von Wohnungsbauprojekten mit mehr als 20 Wohneinheiten vereinbart worden.

Durch dieses regelmäßige Monitoring kann im Bezirk Bergedorf frühzeitig festgestellt werden, ob die festgelegten Ziele für den Wohnungsneubau erreicht werden können oder ob eine Nachsteuerung erforderlich ist.

Anhang 1: Überblick bzgl. der Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung

A. Wohnberechtigungsscheine

Folgende Scheine bzw. Bestätigungen berechtigen zum Bezug einer Sozialwohnung:

§ 5-Schein:

Für Sozialwohnungen mit WS-Bindung³⁶, erhalten Bevölkerungsgruppen, deren Einkommen innerhalb bestimmter Grenzen liegt. Voraussetzungen: Einkommensgrenzen, bestimmte Wohnungsgrößen nach Anzahl der Personen, Zugehörigkeit zu einem bestimmten Personenkreis (z. B. junge Ehepaare mit oder ohne Kinder, Alleinerziehende, Behinderte, u. a.). Gültigkeit 1 Jahr, gebührenpflichtig: € 17.-, ermäßigt € 8,50 für Empfänger von Sozialhilfe- oder Hartz IV-Leistungen.

Dringlichkeitsschein:

Für Sozialwohnungen mit WS- und WA-Bindung, erhalten anerkannte Wohnungsnotfälle / vordringlich Wohnungssuchende, die nach ihren besonderen Lebensumständen unter Gesamtwürdigung der wohnlichen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse dringend auf eine angemessene Wohnung angewiesen und allein nicht in der Lage sind, selbst auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden.

Voraussetzungen: s. § 5-Schein, Dringlichkeit, Gültigkeit 1 Jahr, gebührenpflichtig: € 17.-, ermäßigt € 8,50 für Empfänger von Sozialhilfe- oder Hartz IV-Leistungen.

Dringlichkeitsbestätigung:

- Menschen aus öffentlich-rechtlicher Unterbringung einschließlich Zuwanderer mit Bleiberecht und Wohnberechtigung
- Bewohner anderer Unterbringungseinrichtungen für Obdachlose
- obdachlose Menschen

ohne Antrag von Amts wegen und ohne Gebühr, gilt unbefristet, bis Wohnung gefunden

B. Wohnflächenhöchstwerte, Einkommensgrenzen und Höchstmieten für Sozialwohnungen

Wohnflächenhöchstwerte für die Angemessenheit einer Sozialwohnung

Öffentlich geförderte Wohnungen dürfen den Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen, Dringlichkeitsscheinen oder Dringlichkeitsbestätigungen nur in der hierin genannten Wohnungsgröße nach Raumzahl überlassen werden. Soll eine Wohnung überlassen werden, bei der die in der Wohnberechtigungsbescheinigung genannte Raumzahl zwar überschritten, jedoch folgende Gesamtwohnflächen eingehalten werden, gilt die Wohnung noch als angemessen belegt:

- 1-Personenhaushalt 50 m²
- 2-Personenhaushalt 60 m²
- 3-Personenhaushalt 75 m²
- 4-Personenhaushalt 85 m²

Bei mehr als vier zum Haushalt zählenden Personen erhöht sich die Wohnfläche um 12 m² pro Person.³⁷

Einkommensgrenzen

Darüber hinaus gelten für § 5- und Dringlichkeitsschein-Inhaber bei Anmietung von Sozialwohnungen Einkommensgrenzen³⁸ (s. Tabelle). Maßgeblich ist das Einkommen der letzten 12 Monate (abzüglich verschiedener Pauschalbeträge für Steuern, Versicherungen, etc.).

³⁶ Bezeichnung WS und WA ist schon mehrere Jahre alt und ist abgeleitet von den Begriffen **WohnungsSuchende** und **WohnungsAmt**

³⁷ vgl. Globalrichtlinie WA 4/2002 über die Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes, Senatsbeschluss vom 26.11.2002, angepasst an die sich aus der Neuorganisation der Behörde für Bau und Verkehr mit Wirkung ab 01.01.2003 ergebenden Änderungen

³⁸ Für andere Förderwege, Rentner und Seniorenwohnungen gelten abweichende Einkommensgrenzen.

Personenzahl	Einkommensgrenze (1. FW, FHH), in €
1	15.600
2	23.400
2 (alleinerziehend, 1 Kind)	24.700
3	30.030
3 (alleinerziehend, 2 Kinder)	31.330
4	36.660
4 (alleinerziehend, 3 Kinder)	37.960
5	43.290
5 (alleinerziehend, 4 Kinder)	44.590
6	49.920
6 (alleinerziehend, 5 Kinder)	51.220
7	56.550
7 (alleinerziehend, 6 Kinder)	57.850

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, Grundsicherungs- und Sozialamt.

Höchstmiete für freifinanzierte Wohnungen

Handelt es sich um die Anmietung einer freifinanzierten Wohnung gelten dahingegen folgende festgesetzte Höchstmieten, die als angemessene Kosten der Unterkunft i.S.d. §§ 22 SGB II und 29 SGB XII gesehen werden.³⁹ Diese orientieren sich am Mietenspiegel und richten sich deshalb nach bestimmten Baualtersklassen.

Nettokaltmiete für ...	bis 31.12.1918	1.1.1919 - 20.6.1948	21.6.1948 - 31.12.1960	1961 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1993	ab 1994
1 Person	358,00 €	296,50 €	277,00 €	284,00 €	318,00 €	359,50 €	382,50 €
2 Personen	429,60 €	355,80 €	332,40 €	340,80 €	381,60 €	431,40 €	459,00 €
3 Personen	558,00 €	429,75 €	417,75 €	383,25 €	412,50 €	576,75 €	576,00 €
4 Personen	632,40 €	487,05 €	473,45 €	434,35 €	467,50 €	653,65 €	652,80 €
5 Personen	632,44 €	583,94 €	550,96 €	529,62 €	523,80 €	742,05 €	793,46 €
6 Personen	710,68 €	656,18 €	619,12 €	595,14 €	588,60 €	833,85 €	891,62 €

Nettokaltmiete: Ohne Betriebs- und Heizkosten

Baualtersklasse: Zeitpunkt der Erbauung bzw. Totalsanierung

Möglichkeiten der zulässigen Überschreitung der Höchstmiete oder des Wohnflächen-höchstwertes

Der Wohnflächenhöchstwert entspricht den Vorgaben der Hamburger Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau.⁴⁰ Die Überschreitung des Wohnflächenhöchstwertes ist bei einer Behinderung, Erkrankung oder aus beruflichen Gründen zulässig. Die Überschreitung der Höchstmiete ist bei besonderen Lebens- und Wohnlagen zulässig, u.a. für Wohnungs- und Obdachlose, wegen dauerhafter Erkrankung, Behinderung oder besonderer Lebensumstände, für Haushalte mit minderjährigen Kindern und für getrennt lebende Elternteile im Rahmen von gemeinsamer Ausübung des Sorgerechts.⁴¹

³⁹ vgl. Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz, Fachanweisung zu § 29 SGB XII, Höchstwerte zu den Kosten der Unterkunft, Stand 08.03.2010

⁴⁰ Globalrichtlinie WA 4/2002 über die Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und Fachanweisung zu § 29 SGB XII, Höchstwerte zu den Kosten der Unterkunft der Behörde für Soziales, Gesundheit und Verbraucherschutz

⁴¹ Fachanweisung zu § 29 SGB XII, Höchstwerte zu den Kosten der Unterkunft der Behörde für Soziales, Gesundheit und Verbraucherschutz

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Ei- gentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
			GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff
Potenzialflächen													
Lohbrügge	Hirtenland	60		60		60	ja	B-Plan befindet sich im Verfahren, wird erst fortgeführt, wenn konkreter Investor feststeht				60	
Lohbrügge	Hämpten / Tienrade	145	80	65		145	ja	Abstimmungsgespräche mit Eigentümern, Investoren und Behörden weiterführen, FNP-Änderung, B-Plan Aufstellung, Entwässerungskonzept, Lärm- und Bodenuntersuchung erforderlich			145		
Lohbrügge	Moosberg	30	30			30	nein	ggf. Fläche für Öffentliche Unterbringung, ggf. Ausschreibung durch die Finanzbehörde	30				
Bergedorf	Oberer Landweg/Ladenbeker Furtweg	40	40			40	nein	Umgang mit Haus der Spiele klären. Ausschreibung durch die Finanzbehörde voraussichtlich Ende 2011	40				
Bergedorf	Schleusengraben (Westseite)	325	325			325	nein	Abstimmung der Flächenentwicklung mit dem Eigentümer, weitere Prüfung der Möglichkeiten für eine Altlastensanierung		325			
Bergedorf	Schleusengärten	200	200		120	80	ja	B-Plan-Fertigstellung, Änderung des FNP, Grundstücksneuordnung	200				
Bergedorf	Glasbläserhöfe	500	500			500	ja	B-Plan-Fertigstellung, Änderung des FNP	500				
Bergedorf	Brookdeich	300	300			300	ja	Gespräche mit den Grundeigentümern weiterführen, Aufstellung des B-Plans und Änderung FNP (darin Lärm- u. Bodengutachten), Verlagerung der Gewerbebetriebe		300			
Neuallermöhe	Marie-Henning-Weg	95		95		95	nein	Ausschreibung durch die Finanzbehörde	40	55			
Neuallermöhe	Von-Hacht-Weg	48	48			48	nein	Anhandgabe ist erfolgt	48				
Neuallermöhe	Konrad-Veix-Stieg	25		25		25	nein	Ausschreibung durch die Finanzbehörde, Befreiung vom B-Plan erforderlich			25		
Neuallermöhe	Sophie-Schoop-Weg	100	100			100	nein	Abstimmung mit Fachbehörden, Investorensuche, Lärmgutachten	50	50			
Neuallermöhe	Walter-Rudolphi-Weg Westlich	100	100			100	ja	Abstimmung mit Fachbehörden, Lärmgutachten, Investorensuche, Änderung des Bebauungsplans			50	50	
Neuallermöhe	Felix-Jud-Ring	10		10		10	ja	Änderung des B-Plans		10			
Vier- und Marschlande	Ortskern Fünfhausen Mitte	20		20		20	nein	Das Bodenordnungsverfahren wurde eingeleitet.		20			
Vier- und Marschlande	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	35		35		35	nein	Umlegungsverfahren in 2010, erste Baumaßnahmen (Erschließungsstraße etc.) in 2013 geplant			35		
Vier- und Marschlande	Ortskern Fünfhausen BIG-Gelände	76		76		76	ja	B-Plan Kirchwerder 30 befindet sich im Verfahren, Verlagerung des BIG auf das Gelände am Brennerhof, Verkauf der Grundstücke im Rahmen des städtischen Eigenheimprogramms		30	46		
Vier- und Marschlande	Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich	10		10		10	nein	Absichten des Eigentümers erfragen	10				
Vier- und Marschlande	Ortskern Ochsenwerder Avenberg	50		50		50	ja	Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt, ggf. Aufstellung eines B-Plans (noch nicht terminiert), Investorensuche.					50
Vier- und Marschlande	Ortskern Ochsenwerder Elversweg	30		30		30	ja	Konzepterstellung, Aufstellung eines B-Plans, Änderung FNP			30		

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Ei- gentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in						
			GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff		
Potenzialflächen															
Vier- und Marschlande	Ortskern Curslack Curslacker Deich / Curslacker Heerweg, „Rosenhof“	40	40			40	ja	Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans, Abstimmung Architektur mit Denkmalamt	40						
Prüfflächen															
Lohbrügge	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		75	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung, Verlagerung der Kleingärten						75	
Lohbrügge	EKZ Rappoltweg	35	35			35	nein	Unterstützung der Grundeigentümer bei der Projektentwicklung, Erarbeitung eines wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzeptes		35					
Lohbrügge	Ladenbeker Furtweg	10		10	10		ja	Änderung des FNP und B-Plans notwendig, Naturschutzgebiet berücksichtigen, Marktfähigkeit von Einfamilienhäusern in dieser Lage prüfen						10	
Lohbrügge	Sportplatz Ladenbeker Weg	150	150			150	ja	Verhandlungen mit Sportvereinen, Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Sportplatz Ladenbeker Furtweg Änderung Bebauungsplan					150		
Lohbrügge	Schulfläche Leuschnerstraße	100	100			100	ja	Abstimmung mit Schulbehörde; Entwicklung einer Baukonzeption, Änderung Bebauungsplan						100	
Bergedorf	Rektor-Ritter-Straße / Töpfert- wiete	50	50			50	ja	Prüfung der Interessen des Grundeigentümers, Verlagerung des Parkplatzes, Erstellung eines gesamtverträglichen Quartierskonzeptes, B-Plan-Änderung						50	
Neuallermöhe	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	50	50			50	ja	Abstimmung mit Fachbehörden, Lärmgutachten, Änderung B-Plan					50		
Neuallermöhe	Mittlerer Landweg	150		150	150		ja	Teilräumliche Entwicklungsplanung abschließen, B-Plan aufstellen, FNP ändern					150		
Vier- und Marschlande	Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg	15		15		15	ja	Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. Entwicklung eines in das Orts- und Landschaftsbild passenden Baukonzeptes, Änderung FNP, Aufstellung B-Plan						15	
Flächen für eine langfristige Entwicklung (nach 2020)															
Lohbrügge	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			30	ja	Ist aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve. Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planänderung erforderlich.						30	
Bergedorf	Stuhlrohrquartier	50	50			50	ja	Eigentümer zieht zunächst gewerbliche Weiternutzung vor. Verfahren wird derzeit nicht weiter geführt.						50	
Neuallermöhe	Entenfleet	30	30			30	ja	B-Planänderung notwendig, vorerst keine Aktivität, solange in Neuallermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.						20	
Vier- und Marschlande	Fünfhausen, Beim Kistendorf / Sandbrack	25		25		25	ja	Genauere Untersuchung der Örtlichkeit und Abstimmung über die Bebaubarkeit, Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll						25	
Vier- und Marschlande	Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	75		75		75	ja	Genauere Untersuchung der Örtlichkeit und Abstimmung über die Bebaubarkeit, Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll						75	
Vier- und Marschlande	Neuengamme, Feldstegel Zweitreihenhausbebauung	30		30		30	ja	Überprüfung der Bebaubarkeit und Machbarkeit der verkehrlichen Anbindung an den Neuengammer Hausdeich, Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll						30	
geschätzte Summe sonstige Projekte < 20 WE		200	50	150		200			50	50	50	50			

Summe: 3316 2310 1006 1134 2182

1010 875 381 510 530

