



# Wohnungsbauprogramm 2014

## Bezirk Bergedorf

## Impressum

### Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Wentorfer Str. 38a, 21029 Hamburg

Telefon 040 / 4 28 91-45 15  
E-Mail [stadtplanung@bergedorf.hamburg.de](mailto:stadtplanung@bergedorf.hamburg.de)  
Internet [www.hamburg.de/bergedorf](http://www.hamburg.de/bergedorf)

### Grundlagen Wohnungsmarkt

GEWOS  
Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH  
Maurienstraße 5  
D – 22305 Hamburg

Telefon 040 / 69 71 20  
E-Mail [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Internet [www.gewos.de](http://www.gewos.de)

### Bildnachweis

Titelblatt: Glasbläserhöfe, Baufeld 7 © Projektentwickler: HOCHTIEF Solutions AG, formart Hamburg, Architektur: Schenk + Waiblinger Architekten, Visualisierung: bloomimages // Grafiken Titelblatt von oben nach unten: 1. Avenberg, Ortskern Ochsenwerder © WRS Architekten & Stadtplaner GmbH BDA, Hamburg // 2. Glasbläserhöfe, Baufeld 4 © Projektentwickler: NCC, Architektur: Dirk Hansen, Visualisierung: Michael Palm // 3. Avenberg, Ortskern Ochsenwerder © WRS Architekten & Stadtplaner GmbH BDA, Hamburg // 4. Marie-Henning-Weg © Projektentwickler: NCC

### Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

### Auflage

300 Exemplare

### Erscheinungstermin und Stand

Januar 2014

## Vorwort

### **Bergedorf – attraktiver Wohnstandort im Garten Hamburgs.**

Die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Thema für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Hamburg. Deshalb hat auch der Bezirk Bergedorf sich zum Ziel gesetzt, mit 600 neuen Wohnungen pro Jahr einen wesentlichen Beitrag zum Wohnungsbau in Hamburg zu leisten.

Bereits Ende 2010 hat Bergedorf als erster Hamburger Bezirk ein Wohnungsbauprogramm beschlossen, das konkrete Flächenpotenziale für die Wohnbauentwicklung der nächsten Jahre darstellt. Das Wohnungsbauprogramm führte zu einem spürbaren Schub im gemeinsamen Engagement von Investoren, Wohnungsbauträgern, Akteuren vor Ort und Bezirksamt zur Verwirklichung eines attraktiven Wohnstandortes Bergedorf.



Bergedorf bietet beste Voraussetzungen für den Wohnungsbau!

Ein breites Wohnungsangebot in allen Lagen und Preisklassen macht Bergedorf zum begehrten Wohnstandort: Vom exklusivem Wohnen im Villengebiet, urbanem Wohnen im städtischen Zentrum, grünem Wohnen am Fleet in Neuallermöhe und zukünftig auch in attraktiver Wasserlage am Schleusengraben bis hin zum ländlichen Wohnen in den Vier- und Marschlanden. Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau spiegeln diese Vielfalt wieder. Eine besondere Chance liegt jedoch auch in Bergedorf in der Schaffung von Wohnraum in nachgefragten innerstädtischen Lagen, deren Entwicklung jedoch deutlich höhere Anforderungen mit sich bringt als die sogenannte Grüne Wiese.

Bergedorf bietet ein hoch attraktives Umfeld für den Wohnungsbau. In der historischen und in weiten Teilen denkmalgeschützten Bergedorfer Innenstadt wurde in den letzten Jahren viel bewegt. Die Fußgängerzone Sachsentor wurde erneuert und das Einkaufszentrum modernisiert und erweitert. Gleichzeitig liegt Bergedorf inmitten der Vier- und Marschlande – einer der schönsten Kulturlandschaften Norddeutschlands.

Bergedorf verbindet die Vorteile des Lebens in einer überschaubaren Großstadt mit dem Angebot der Metropole. Mit der S-Bahn besteht eine hervorragende Anbindung an die Hamburger Innenstadt. Zudem verfügt Bergedorf mit dem neuen ZOB, Hamburgs erster Fahrradstation an einem ÖPNV-Knoten und mit der A25 bzw. A1 als elbtunnelfreie Verbindung in nahezu alle Himmelsrichtungen über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur.

Das Wohnungsbauprogramm 2014 wurde am 19. Dezember 2013 von der Bezirksversammlung Bergedorf beschlossen. Wer auf diesen Flächen investieren will, kann sich der Unterstützung von Politik und Verwaltung also sicher sein.

Deshalb setzen wir uns gemeinsam mit Ihnen für den Wohnungsbau in Bergedorf ein!

Arne Dornquast  
Bezirksamtsleiter



**Bergedorfer Schloss**



Serrahnufer



**Wohnungsneubau am Bille-Bad**



**Wohnen im Villenviertel**



Wohnen in der historischen City



**Wohnen am Fleet – Neuallermöhe**



**Wohnen im Grünen – Lohbrügge**



**Ländliches Wohnen – Vier- und Marschlande**



**Regattastrecke Dove-Elbe**

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlass und Zielsetzung</b>	<b>13</b>
<b>2. Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Bergedorf</b>	<b>15</b>
2.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung	15
2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Bergedorf	16
2.2.1 Einwohnerentwicklung	17
2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	19
2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur	25
2.2.4 Sozialstruktur	31
2.3 Entwicklung der Angebotssituation	34
2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur	35
2.3.2 Neubautätigkeit	37
2.3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen	39
2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung	42
<b>3. Perspektiven und Handlungsempfehlungen</b>	<b>47</b>
<b>4. Besondere Themen am Wohnungsmarkt</b>	<b>51</b>
4.1 Barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen	51
4.2 Wohnbauentwicklung in den Vier- und Marschlanden	52
4.3 Öffentliche Unterbringung	53
4.4 Schul- und Sportflächen für den Wohnungsbau	54
<b>5. Ziele zur Wohnungsbauentwicklung</b>	<b>55</b>
5.1 Innenentwicklung statt Außenentwicklung	55
5.2 Konkrete Ziele zur Wohnungsbauentwicklung	56
<b>6. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf</b>	<b>60</b>
6.1 Flächenpotenziale für öffentlich geförderten Wohnungsbau	60
6.2 Änderung des Flächennutzungsplanes	62
6.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen	62
6.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen	63
6.5 Bilanz und genehmigte Projekte 2013	109
<b>7. Ausblick und weiteres Vorgehen</b>	<b>112</b>
<b>Anhang: Tabellarische Übersicht Flächenpotenziale</b>	<b>114</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>116</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>116</b>



## 1 Anlass und Zielsetzung

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

Die Hamburger Wohnungsmarktpolitik hat auf die Situation reagiert. Am 4. 7. 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke den „Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau“ geschlossen und sich damit zu einer deutlichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Durch zügige und transparente Genehmigungsverfahren, einer Prioritätensetzung für Bebauungsplanverfahren sowie die zentrale Abstimmung der Verfahren durch den Wohnungsbaukoordinator soll die Zahl der Baugenehmigungen deutlich gesteigert werden. Gleichzeitig soll der Bau von preisgünstigen Wohnungen forciert werden. Ziel ist es, jährlich rund 6.000 Wohnungen zu errichten. Davon sollen rund 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert und damit die Wohnraumversorgung von sozial benachteiligten Menschen deutlich verbessert werden. Der Bezirk Bergedorf hat sich als Ziel gesetzt, im Jahresdurchschnitt insgesamt 600 Wohneinheiten zu genehmigen.

Bereits im Dezember 2010 hat Bergedorf zur Konkretisierung der gesamtstädtischen Wohnungsbauziele als erster Hamburger Bezirk ein eigenes Wohnungsbauprogramm beschlossen. Mit dem Wohnungsbauprogramm werden neben der Darstellung der aktuellen Wohnungsmarktsituation die bezirklichen Ziele formuliert, Flächenpotenziale für die Schaffung neuer Wohnungen aufgezeigt und Instrumente zur Wohnbauentwicklung erläutert. Darüber hinaus wird zwischen der Politik und Verwaltung ein verbindlicher Konsens über die Wohnbauentwicklung geschaffen sowie den Grundeigentümern und Investoren Perspektiven gegeben, wie sich der Wohnungsbau in Bergedorf entwickeln wird.

Das Wohnungsbauprogramm wird jährlich fortgeschrieben. Die erste Aktualisierung (Wohnungsbauprogramm 2012) war im Wesentlichen durch die Anpassungen an die Anforderungen des Vertrags für Hamburg gekennzeichnet – hier insbesondere die Erhöhung der jährlichen Zielzahl von 400 auf 600 Wohneinheiten. Die Fortschreibung des Wohnungsbauprogrammes 2013 beschränkte sich auf ausgewählte Abschnitte wie Aktualisierung der Steckbriefe und Aufnahme eines neuen Kapitels zu besonderen Themen am Wohnungsmarkt, mit denen sich der Bezirk 2012 beschäftigt hatte. In der aktuellen Fortschreibung wurde dieses Kapitel durch den Unterpunkt „Schul- und Sportflächen für den Wohnungsbau“ ergänzt. Darüber hinaus wurden neue Flächenpotenziale identifiziert und aufgenommen. Für alle bezirklichen Wohnungsbauprogramme 2014 wurde von den Bezirken erstmalig eine gemeinsame Beauftragung einer Wohnungsmarktanalyse vorgenommen, um eine einheitliche und vergleichbare Darstellung der Marktentwicklung zu erreichen und einen einheitlichen Betrachtungsmaßstab zu erhalten. Das Büro GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Hamburg) wurde mit der Bearbeitung (Kapitel 2 und 3) beauftragt.



## 2 Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Bergedorf

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf in den Kapiteln „Entwicklung der Wohnungsnachfrage“ und „Entwicklung der Angebotssituation“ dargestellt. Einleitend werden wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Hamburger Wohnungsmärkte benannt. Dabei handelt es sich um allgemeine Einflussfaktoren und überregional zu beobachtende Trends.

### 2.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung

In den vergangenen Jahren entwickelte sich eine „Renaissance der (Innen-) Städte“. Vor allem der hohe Nachfragedruck auf innerstädtische Quartiere ist ein starkes Indiz für eine Verschiebung der Nachfrage zugunsten zentraler Stadtgebiete. Das in der Vergangenheit dominierende Wanderungsmuster einkommensstarker Bevölkerungsschichten in der Familiengründungsphase, die Wohnstandorte in peripheren Stadtgebieten oder im Umland gesucht haben, verliert zunehmend an Bedeutung. Die Anzahl der Haushalte, die sich für innerstädtisches Wohnen entscheiden, hat deutlich zugenommen. Die Ursachen liegen vor allem in gesellschaftlichen Veränderungen, wobei der Wegfall von Anreizen zur Suburbanisierung (Pendlerpauschale, Eigenheimzulage) durchaus auch eine Rolle spielt. Ein Wandel der traditionellen Familienstruktur, neue und veränderte Erwerbsformen und gestiegene Mobilitätskosten machen vor allem die innerstädtischen Wohnquartiere interessant. Dichte, Nähe, Vielfalt und infrastrukturelle Ausstattung machen die Innenstädte heute wieder für weite Teile der Bevölkerung attraktiv.

Darüber hinaus hält der Trend zu eher kleineren Haushalten an. In der Konsequenz erhöht sich selbst bei einer unveränderten Einwohnerentwicklung der Wohnungsbedarf. Ursächlich für die anhaltende Verkleinerung der Haushaltsgröße ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigt die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien und damit der Anteil größerer Haushalte infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Mit den kleineren Haushalten geht auch seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die Entscheidung älterer Menschen, in einer großen Wohnung auch nach einer Reduzierung der Zahl der Haushaltsmitglieder zu verbleiben.

Zusätzlich hat auch die Finanzkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise das Zinsniveau durch die Europäische Zentralbank drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite wird durch das niedrige Zinsniveau für klassische Sparanlagen nicht das Inflationsniveau erreicht, was dazu führt, dass sich das angesparte Kapital effektiv verringert. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien so günstig wie seit Jahren nicht mehr (vgl. Abb. 1). Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treibt viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Darunter fallen auch viele ausländische Investoren, die damit erheblich zur Preisdynamik auf den Wohnungsmärkten beitragen.



Quelle: Deutsche Bundesbank

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2012

## 2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Bergedorf

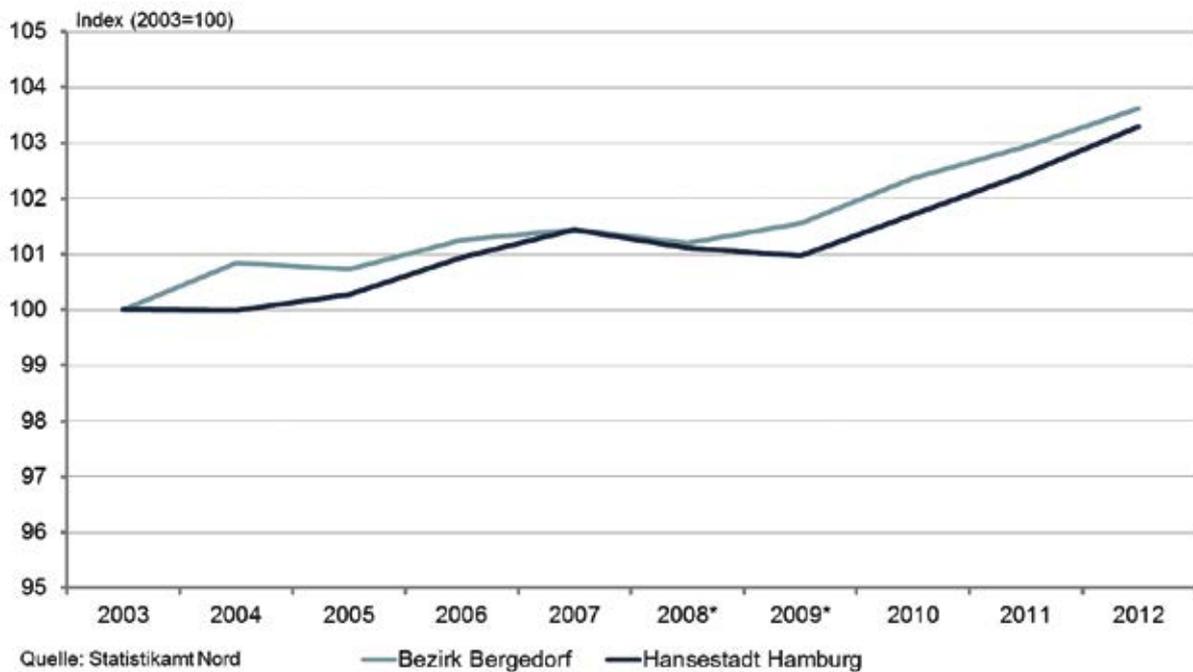
Innerhalb des ersten Abschnittes der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf wird zunächst die Bevölkerungsentwicklung insgesamt und differenziert in natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen dargestellt. Im Abschnitt Alters- und Haushaltsstruktur wird anschließend die Wohnungsnachfrage hinsichtlich qualitativer und quantitativer Aspekte betrachtet und abschließend die Sozialstruktur im Bezirk Bergedorf skizziert.

## Kurzfassung

- Bevölkerungsanstieg leicht oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus
- Einwohnerzuwächse stehen in engem Zusammenhang mit der Neubautätigkeit
- Ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsanstieg durch Wanderungsgewinne (Außen-/Binnenwanderung)
- Stärkste Außenwanderungsgewinne bei den 18- bis 30-Jährigen
- Wanderungen innerhalb Hamburgs vom Zentrum in die Randbereiche
- Binnenwanderungsgewinne Bergedorfs bei Familien, Best-Agern und Senioren
- Vergleichsweise junge Bevölkerung – Alterung in den letzten Jahren
- Hoher Anteil von Familien – aber: Rückgang in den letzten Jahren
- Trend zum innenstadtnahen Wohnen
- Geringe Fluktuation durch hohen Anteil von Wohneigentum
- Einkommen unter dem Niveau der Gesamtstadt – Auseinanderklaffen von Stadtteilen mit höherem und niedrigeren Einkommensniveau
- Tendenz zur Verschärfung kleinräumiger Segregation
- Konzentration von Einwohnern ausländischer Herkunft und mit Migrationshintergrund in wenigen Bereichen des Bezirkes
- Rückgang der Zahlen der Arbeitslosen, Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfängerhaushalte

### 2.2.1 Einwohnerentwicklung

Ende des Jahres 2012 hatte der Bezirk Bergedorf insgesamt 123.816 Einwohner. Das entspricht einem Anteil von etwa 6,8 % der Bevölkerung der Freien und Hansestadt Hamburg (1.819.500 Einwohner). Damit ist Bergedorf hinsichtlich der Einwohnerzahl der kleinste der sieben Bezirke. Seit dem Jahr 2008 verzeichnet der Bezirk Bergedorf einen Bevölkerungszuwachs von 2.897 Personen bzw. 2,4 %. Damit liegt der Bezirk leicht oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von 2,2 %.



\* In den Jahren 2008 und 2009 sind die Bevölkerungszahlen durch eine Melderegisterbereinigung nach dem Abgleich mit den Steueridentifikationsnummern beeinflusst. Dabei wurden Abmeldungen als Fortzüge registriert, die tatsächlich bereits in den Vorjahren stattfanden. Zudem wurde im Zuge der Europawahl 2009 eine Melderegisterbereinigung um nicht mehr in Hamburg lebende EU-Ausländer vorgenommen.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2012

Innerhalb des Bezirkes Bergedorf verläuft das Bevölkerungswachstum jedoch uneinheitlich (vgl. Abb. 3 und Tab. 1). Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur und die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte. Neben einem schrittweise stattfindenden Generationenwechsel in den älteren Einfamilienhausgebieten des Bezirkes, beeinflusst die Neubautätigkeit die positive Bevölkerungsentwicklung. Vor allem an Standorten mit einer stärkeren Neubautätigkeit konnten in den letzten Jahren Einwohner gewonnen werden.

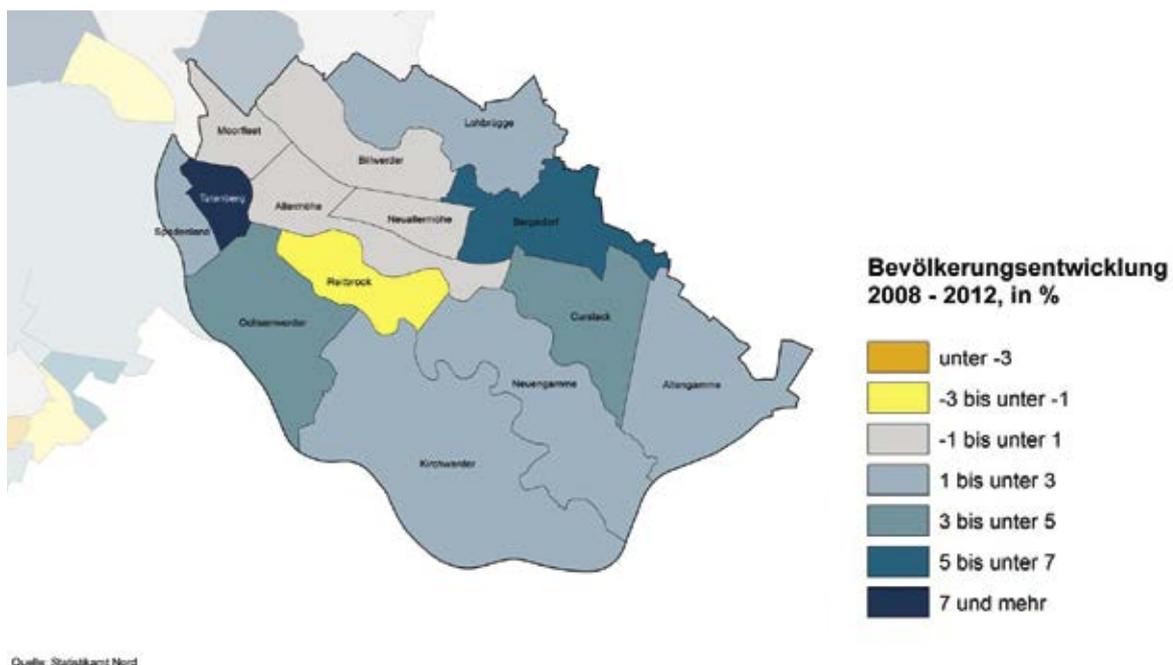


Abb. 3: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012

	Bevölkerungsstand		Veränderung 2008 bis 2012	
	2008	2012	Absolut	Prozentual
Allermöhe	- <sup>1</sup>	1.360	-	-
Altengamme	2.238	2.267	+29	+1,3%
Bergedorf	31.746	33.381	+1.635	+5,2%
Billwerder	1.334	1.336	+2	+0,1%
Curslack	3.789	3.969	+180	+4,8%
Kirchwerder	9.100	9.351	+251	+2,8%
Lohbrügge	39.083	39.584	+501	+1,3%
Moorfleet	1.196	1.195	-1	-0,1%
Neuallermöhe	23.941	23.794	-147	-0,6%
Neuengamme	3.504	3.605	+101	+2,9%
Ochsenwerder	2.330	2.440	+110	+4,7%
Reitbrook	487	482	-5	-1,0%
Spadenland	495	501	+6	+1,2%
Tatenberg	513	551	+38	+7,4%
<b>Bezirk Bergedorf</b>	<b>120.919</b>	<b>123.816</b>	<b>2.897</b>	<b>+2,4%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>1.781.007</b>	<b>1.819.465</b>	<b>38.458</b>	<b>+2,2%</b>

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012

Quelle: Statistikamt Nord

## 2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre im Bezirk Bergedorf ist ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung ist nur in zwei der letzten fünf Jahre ein leichter Geburtenüberschuss zu verzeichnen (vgl. Abb. 4). Ursächlich für diese Entwicklung ist neben einer weitgehenden Stagnation der Geburtenzahlen der Anstieg der Sterbefälle. Die niedrige Geburtenzahl ist auf einen kleineren Anteil der Personen in der Familiengründungsphase (18 bis 45 Jahre) zurückzuführen (vgl. Kapitel 2.2.3). Allerdings ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen und der Haushalte mit Kindern im Bezirk überdurchschnittlich hoch. Das spricht dafür, dass Haushalte mit Kindern aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung und der Möglichkeit, ein Einfamilienhaus zu erwerben und im Wohneigentum zu leben, nach Bergedorf ziehen.

In den letzten Jahren wurden jährlich durchschnittlich 1.070 Kinder geboren, während jährlich 1.080 Einwohner starben. Größere Geburtenüberschüsse gab es vor allem im Bereich Allermöhe, Bergedorf, Neuallermöhe, Curslack, Spadenland und Tatenberg. Reitbrook und Lohbrügge weisen die höchsten Geburtendefizite auf.

<sup>1</sup> Im Zuge der Gebietsreform 2011 wurde der Stadtteil Neuallermöhe aus Teilbereichen der Stadtteile Bergedorf und Allermöhe gebildet. Aufgrund des neuen Gebietszuschnitts liegen für den Stadtteil Allermöhe keine kleinräumigen Angaben vor.

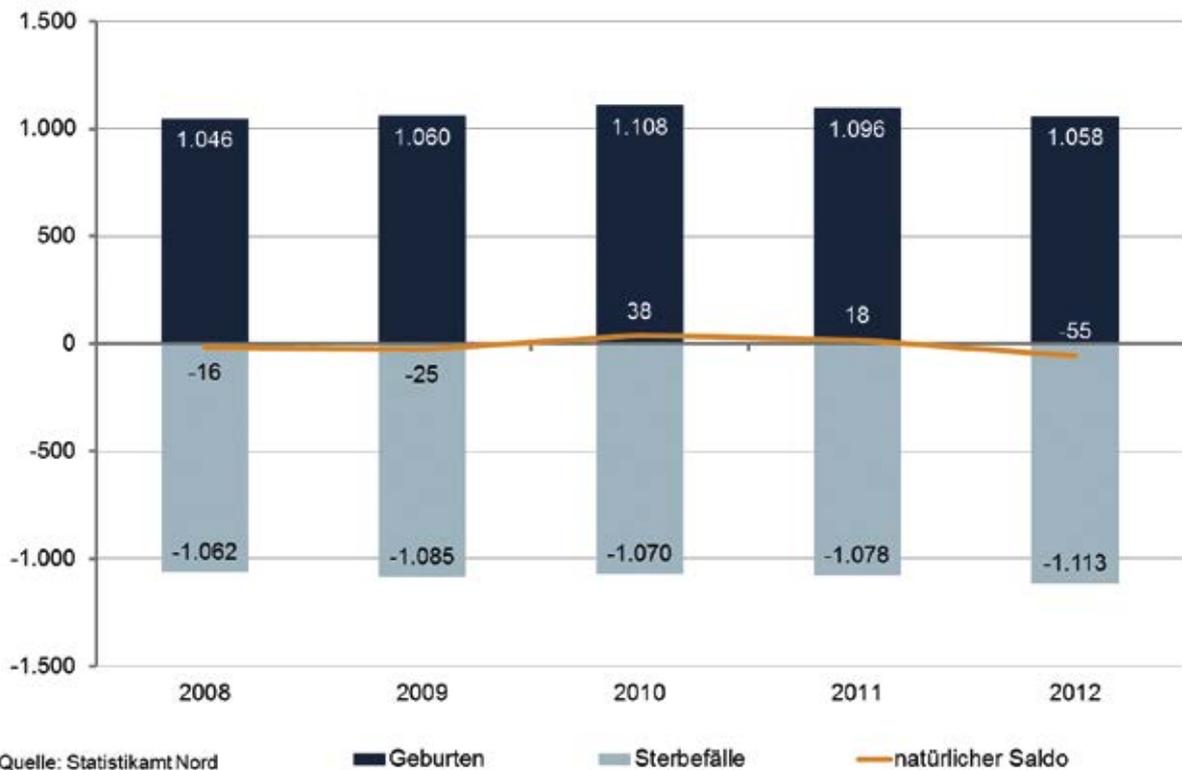


Abb. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012

Dem gegenüber sind zwischen 2008 bis 2012 konstant positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Das bedeutet, dass der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Zahl der jährlich zuziehenden Personen in den letzten fünf Jahren liegt bei 10.050. Die Zahl der Fortzüge beträgt dem gegenüber durchschnittlich 9.540. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Wanderungsüberschuss von 510 Personen (2008 bis 2012).

Die Salden der Jahre 2008 und 2009 sind von einer Melderegisterbereinigung beeinflusst, die die Zahl der registrierten Fortzüge erhöhte. Die Zahl der Fortzüge variiert zwischen 2010 und 2012 vergleichsweise stark. Die Zahl der Zuzüge ist im Betrachtungszeitraum tendenziell gestiegen und hat die positive Entwicklung befördert.

Das vor allem wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum verläuft weder altersstrukturell noch räumlich betrachtet homogen. Generell und so auch im Bezirk Bergedorf sind die Wanderungsbewegungen (Binnen- und Außenwanderungen) am stärksten von den Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren geprägt.

Im Gegensatz zu den anderen Bezirken beruht der positive Wanderungssaldo in Bergedorf allerdings nicht ausschließlich auf dem positiven Saldo in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen, sondern Bergedorf profitiert auch in besonderem Maße von Zuzügen von Haushalten mit Kindern. Dies belegen die positiven Wanderungssalden in den Altersgruppen der bis 18-Jährigen und der 30- bis 45-Jährigen.

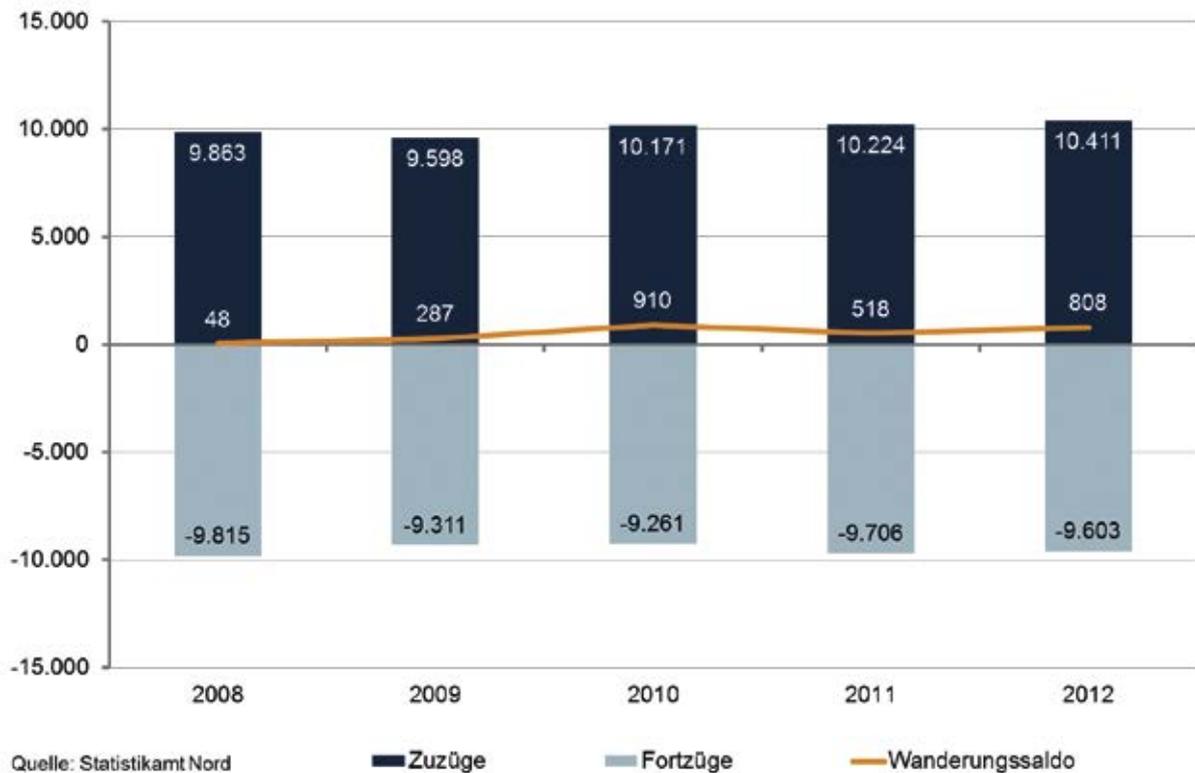


Abb. 5: Wanderungen 2008 bis 2012

Bei der Differenzierung der Wanderungsbewegungen zwischen 2008 und 2012 nach Außen- und Binnenwanderungen<sup>2</sup> wird deutlich, dass diese hinsichtlich der Intensität, der Altersgruppen und der räumlichen Ausprägung stark variieren und größtenteils Binnenwanderungen die positive Bevölkerungsentwicklung tragen.

	Außenwanderung			Binnenwanderung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	1.224	-1.425	-201	2.190	-1.667	+523
6 bis 18 Jahre	2.405	-2.060	+345	2.819	-2.460	+359
18 bis 30 Jahre	9.629	-7.845	+1.784	9.386	-10.049	-663
30 bis 45 Jahre	5.934	-6.202	-268	7.327	-6.254	+1.073
45 bis 65 Jahre	3.200	-3.546	-346	3.739	-3.461	+278
65 bis 80 Jahre	605	-863	-258	954	-810	+144
80 Jahre und älter	246	-530	-284	609	-524	+85
<b>Insgesamt</b>	<b>23.243</b>	<b>-22.471</b>	<b>+772</b>	<b>27.024</b>	<b>-25.225</b>	<b>+1.799</b>

Tab. 2: Außen- und Binnenwanderung nach Altersgruppen 2008 bis 2012

Quelle: Statistikamt Nord

<sup>2</sup> Außenwanderungen sind Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg hinaus. Binnenwanderungen sind Zu- und Fortzüge über die Stadtteilgrenze innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg. Dazu gehören auch Wanderungen innerhalb des Bezirkes Bergedorf.

## Außenwanderungen

Räumlich betrachtet profitieren besonders die Stadtteile um das Bergedorfer Zentrum (Bergedorf, Curslack, Lohbrügge) von Außenwanderungen, weil die von außerhalb Hamburgs Zuziehenden die Nähe zur Innenstadt und die verdichteten Quartiere suchen.

Bei den Außenwanderungen von unter 18-Jährigen ist vor allem in Lohbrügge, Curslack und Kirchwerder ein positiver Saldo zu beobachten. Auch insgesamt ist der Saldo dieser beiden Altersgruppen zwischen 2008 und 2012 positiv.

Den höchsten positiven Wanderungssaldo weist die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen auf. Diese Haushalte ziehen ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt nach Hamburg und sind stark auf die innenstadtnahen Wohnstandorte ausgerichtet. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung und eines guten Preis-Leistungs-Verhältnisses des Wohnungsangebots werden allerdings auch die Stadtteile um das Bergedorfer Zentrum (Bergedorf, Lohbrügge, Neuallermöhe, Curslack) von Zuziehenden dieser Altersgruppe nachgefragt. In der Altersgruppe zwischen 30 und 45 Jahren gab es zwischen 2008 und 2012 einen negativen Saldo bezogen auf die Außenwanderungen.

Bei den Personen, die 45 Jahre und älter sind, ist – von wenigen Teilräumen abgesehen – ein negativer Saldo zu verzeichnen. Dies ist allerdings keine Entwicklung, die ausschließlich im Bezirk Bergedorf, sondern mit wenigen Ausnahmen in allen Stadtbereichen Hamburgs zu beobachten ist. Statistisch kann die vielfach benannte Reurbanisierung Älterer bisher nicht abgebildet werden.

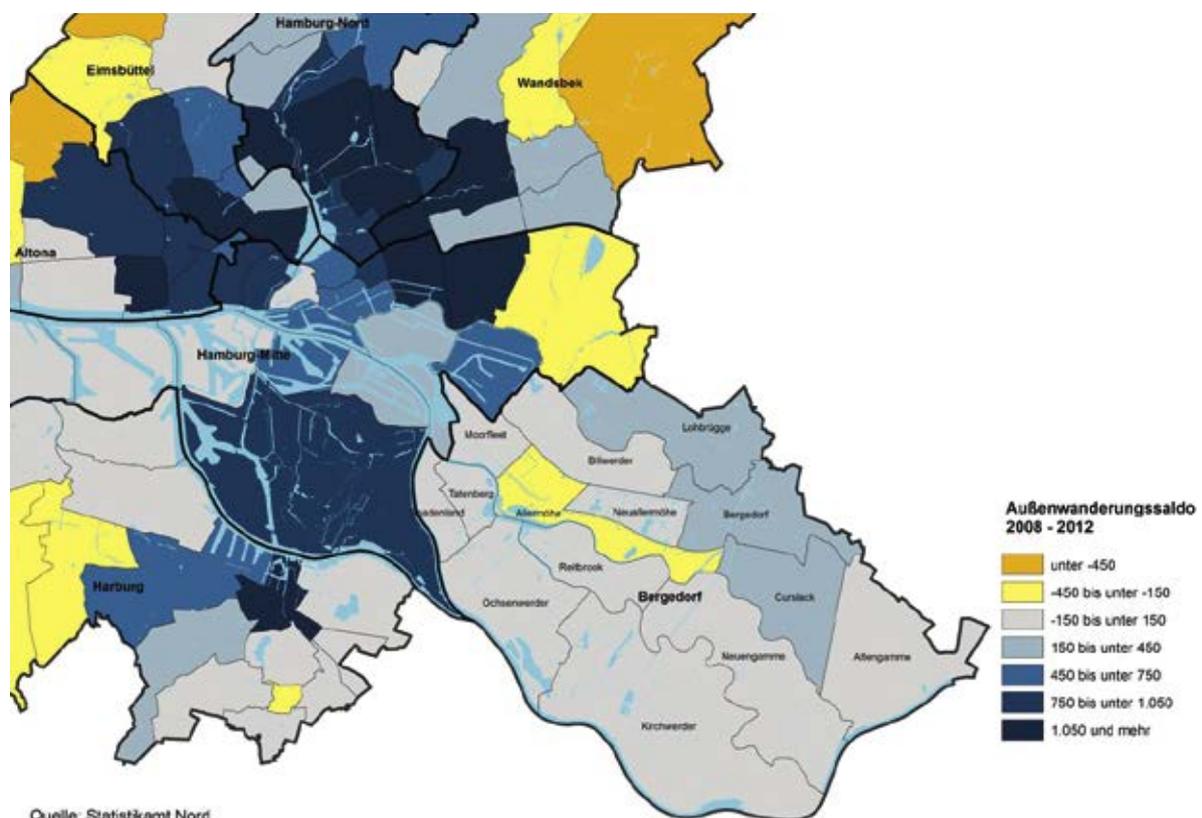


Abb. 6: Außenwanderungen 2008 bis 2012

## Binnenwanderungen

Im Vergleich zu den Außenwanderungen, die auf die innerstädtischen Bereiche gerichtet sind, konnten für den Bezirk Bergedorf deutlich höhere Binnenwanderungsgewinne festgestellt werden, die in Richtung der stärker einzufamilienhausgeprägten Wohnstandorte verlaufen. Die Gruppe, die in größerem Umfang in die Stadtteile des Bezirkes Bergedorf zuzog, sind Familien. Darauf deuten die positiven Wanderungsbilanzen bei den Altersgruppen der unter 18-Jährigen bzw. bei den 30- bis 45-Jährigen hin. Teilräumlich konnten Bergedorf, Lohbrügge und Kirchwerder die größten Wanderungsüberschüsse in dieser Altersgruppe verzeichnen. Vor allem die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben und von der guten infrastrukturellen Ausstattung zu partizipieren, zieht Familien in den Bezirk Bergedorf.

Die Altersgruppe in der Haushaltsgründungsphase (18- bis 30-Jährige) fokussiert sich bei der Wohnstandortwahl in Richtung der innenstadtnahen Stadtteile. Dies ist die einzige Altersgruppe, für die Bergedorf binnenwanderungsbedingt größere Verluste zu verzeichnen hat. Dies betrifft vor allem die Stadtteile Allermöhe, Bergedorf, Curslack und Neuallermöhe.

Die Binnenwanderungsbewegungen der Altersgruppen 45 Jahre und älter verliefen räumlich betrachtet weniger homogen. Auch in diesen Altersgruppen ist die Wanderungsbewegung – vom Hamburger Zentrum ausgehend – eher nach außen gerichtet. Bergedorf ist einer der wenigen Bezirke, der in größerem Umfang Einwohner dieser Altersgruppen gewinnen konnte.

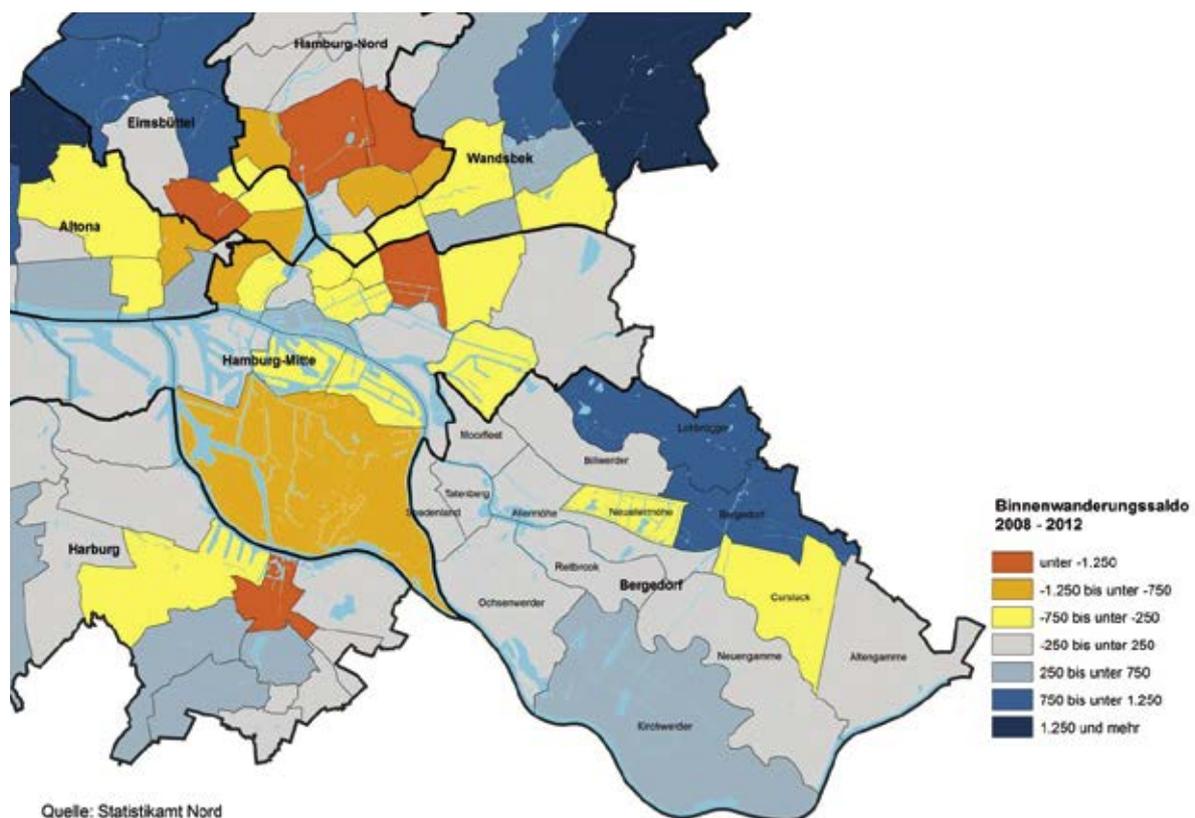


Abb. 7: Binnenwanderungen 2008 bis 2012

Die Betrachtung der Binnenwanderungen hinsichtlich der Quell- und Zielstadtteile (vgl. Abb. 8) zeigt, dass die Binnenwanderungsgewinne des Bezirkes Bergedorf vor allem aus Wanderungen gegenüber den Stadtteilen des östlichen Hamburger Stadtgebietes der Bezirke Wandsbek und Hamburg-Mitte resultieren. Verluste gab es u. a. gegenüber den Stadtteilen St. Pauli, Rotherbaum, Barmbek-Süd und -Nord, Uhlenhorst und Hohenfelde.

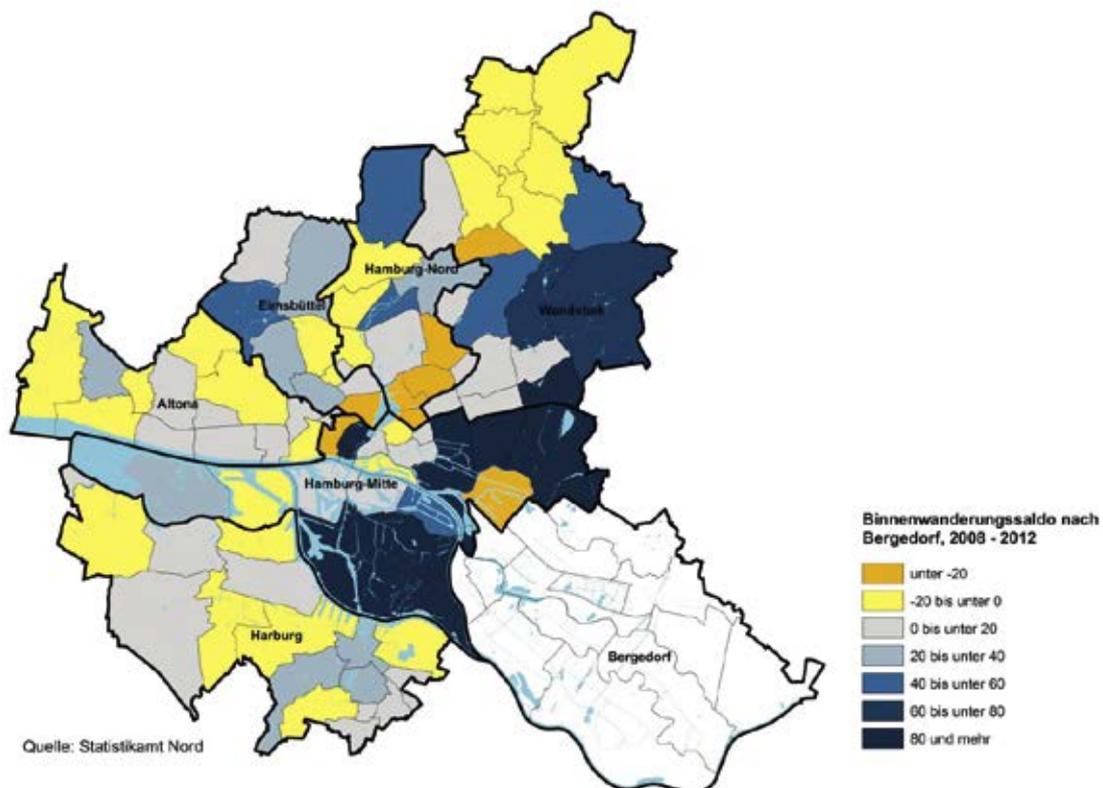


Abb. 8: Binnenwanderungen mit dem Quell- bzw. Zielort Bergedorf 2008 bis 2012

## Fluktuation

Eine Kenngröße für die Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist die Fluktuation. In Stadtteilen mit einer hohen Fluktuation, findet ein stärkerer Austausch der Wohnbevölkerung statt, der eine stärkere Mietendynamik begünstigt und so zur Verschärfung der Wohnungsmarktsituation beitragen kann. Die Fluktuation wird nachfolgend in Form einer Mobilitätskennzahl<sup>3</sup> dargestellt. Sie setzt die Zahl der Zu- und Fortzüge ins Verhältnis zu den Einwohnern.

Danach ist für den Bezirk Bergedorf eine vergleichsweise niedrige Fluktuation charakteristisch. Etwa 81 von 1.000 Einwohnern bzw. ca. 8,1 % der Bevölkerung zogen im Jahr 2012 um, während in Hamburg durchschnittlich 10,0 % der Einwohner die Wohnung wechselten.

Ursächlich für eine niedrige Fluktuationsquote ist insbesondere ein hoher Anteil von Wohneigentum. Stadtteile, die stark durch Mietwohnungsbestände geprägt sind, weisen eine höhere Fluktuation auf.

<sup>3</sup> Die Mobilitätskennzahl gibt an, wie viele Personen sich bezogen auf 1.000 Einwohner an Umzügen beteiligen. Das bedeutet, bei einer Mobilitätskennzahl von 100 ziehen 100 von 1.000 bzw. 10 % der Einwohner um.

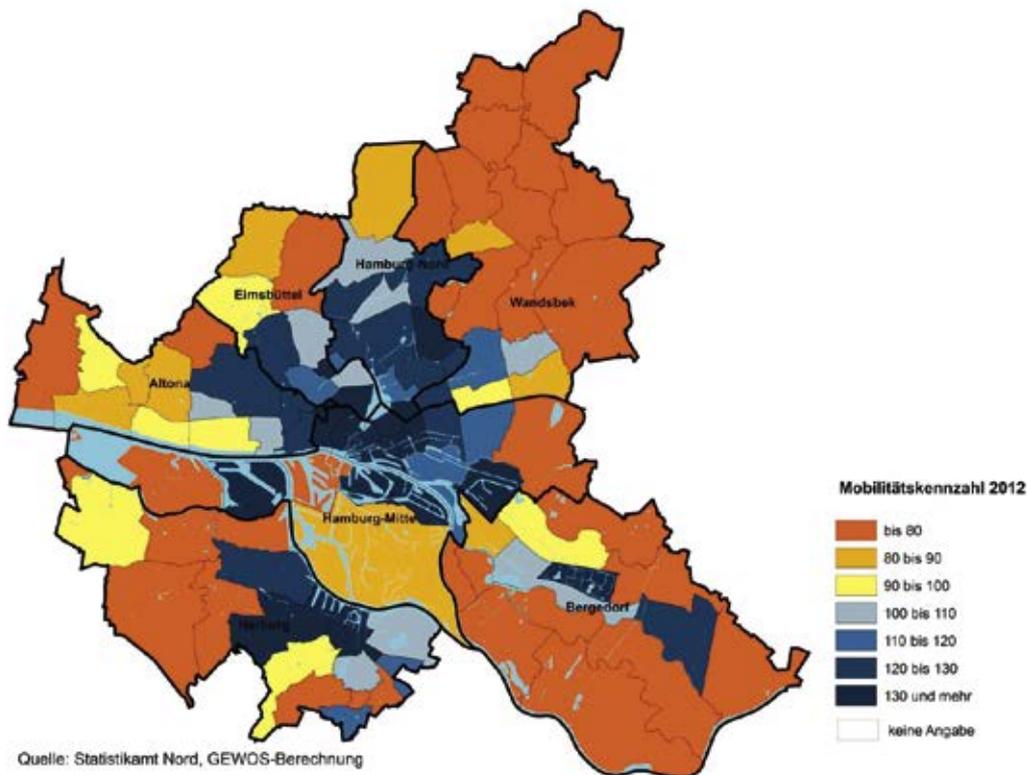


Abb. 9: Fluktuation 2012 – Mobilitätskennzahl

### 2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur

Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wandlungsmuster schlagen sich auch in der Alters- und Haushaltsstruktur im Bezirk Bergedorf und in den einzelnen Stadtteilen nieder.

Der Bezirk Bergedorf weist eine insgesamt etwas jüngere Einwohnerstruktur als der Hamburger Durchschnitt auf. Die Gruppe der unter 30-Jährigen ist in Bergedorf in stärkerem Maße vertreten. Der Anteil der 30- bis 64-Jährigen und der Senioren (über 64 Jährige) ist niedriger.

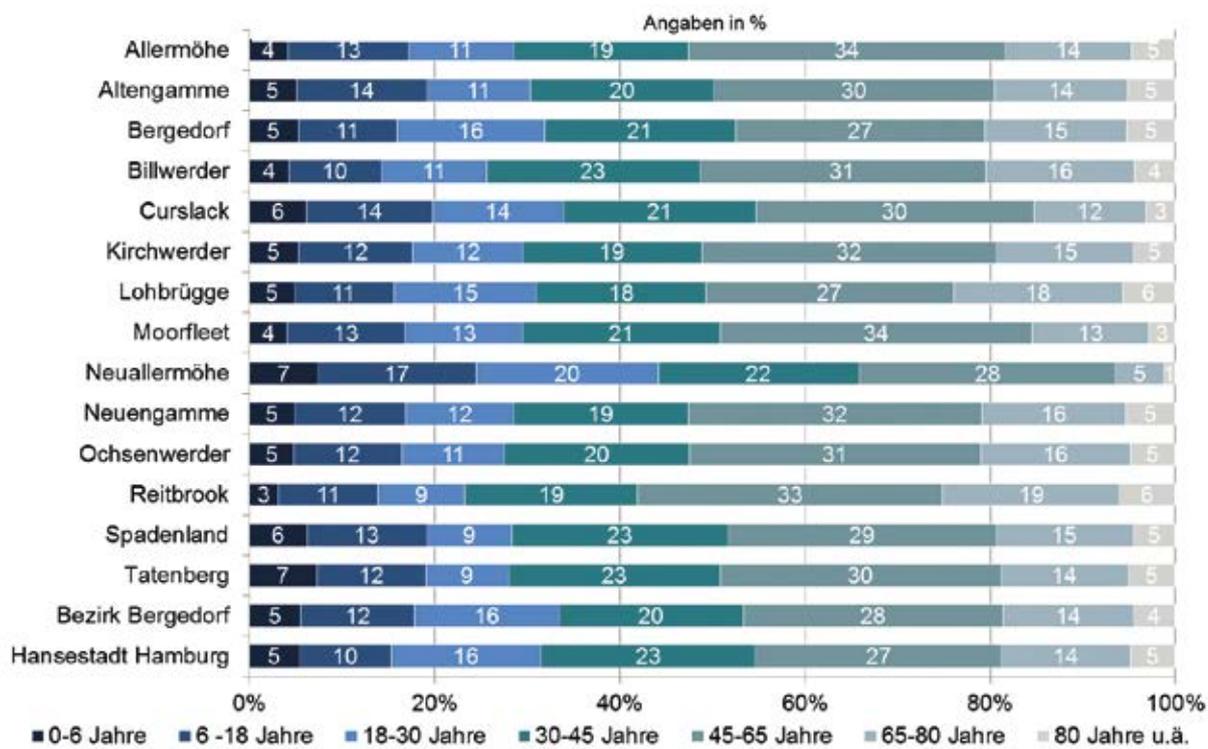


Abb. 10: Altersstruktur 2012

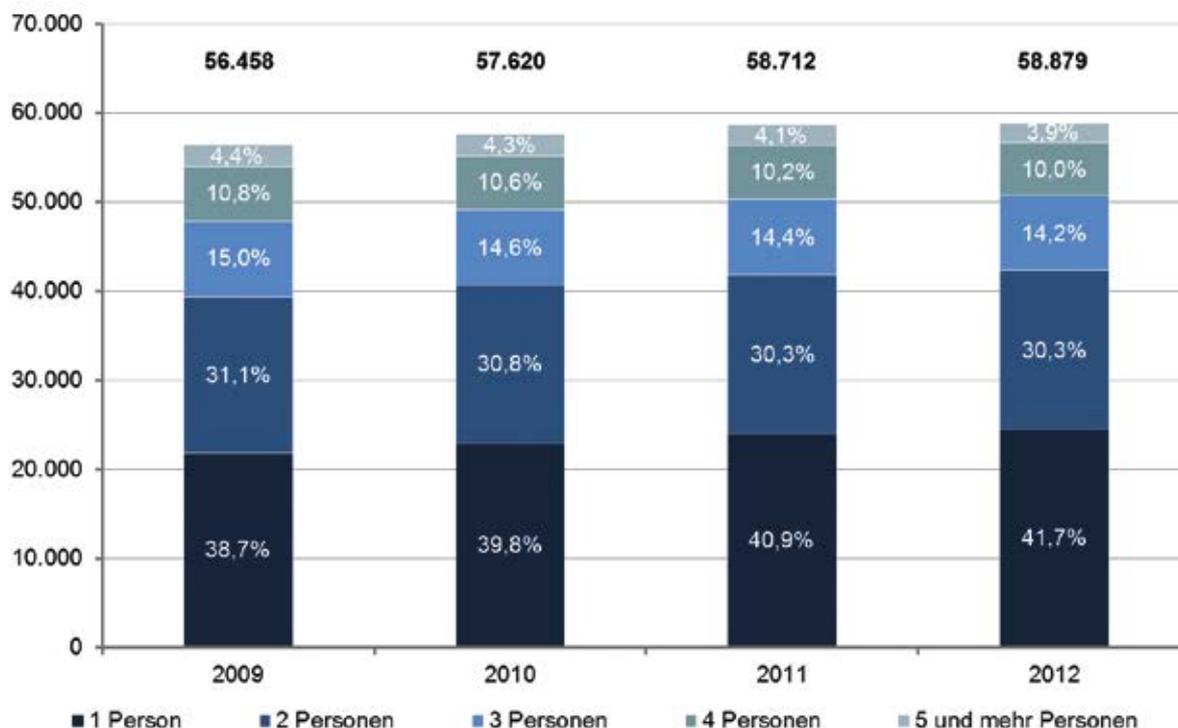
Nur wenige Stadtteile weisen einen überdurchschnittlichen Seniorenanteil auf. Dies sind Lohbrügge, Neuengamme, Ochsenwerder und Reitbrook (jeweils über 20%). Charakteristisch für eine deutlich jüngere Wohnbevölkerung ist Neuallermöhe. Der Anteil der bis 30-Jährigen liegt bei 44 % (Hamburg: 31 %). Ursächlich ist ein hoher Anteil von Menschen ausländischer Herkunft und mit Migrationshintergrund, die häufiger in großen Familienhaushalten leben. Einen überdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen weisen auch diese Stadtteile der Vier- und Marschlande auf, da sie aufgrund der großen Einfamilienhausbestände von Haushalten mit Kindern nachgefragt werden.

Infolge der stagnierenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung, des Zuzuges von Senioren und des höheren Altersdurchschnitts in einigen Stadtteilen ist die Einwohnerstruktur in den letzten Jahren gealtert. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen stagnierte in den letzten Jahren bzw. ging sogar leicht zurück (-3%), ebenso die Zahl der 30 bis 45-Jährigen (-5%). Die Zahl der 45- bis 65-Jährigen ist überdurchschnittlich stark gestiegen (+12%), ebenso wie die Zahl der über 80-Jährigen(+7%).

Die wichtigste Kenngröße für die Nachfrage nach Wohnraum ist allerdings nicht die Bevölkerungs-, sondern die Haushaltsentwicklung und Haushaltsstruktur. Im Jahr 2012 betrug die Zahl der Haushalte<sup>4</sup> im Bezirk Bergedorf 58.879. Das entspricht einem Anstieg von 2.421 Haushalten bzw. 4,1 % gegenüber 2008. Damit stieg in Bergedorf die Zahl der Haushalte stärker als die Zahl der Einwohner (+3,1 %). Neben dem wanderungsbedingten Nachfrageanstieg ist dieser Zuwachs vor allem auf eine Haushaltsverkleinerung zurückzuführen. Der Bezirk Bergedorf hat in Relation zur Gesamtstadt deutlich weniger

<sup>4</sup> Die Angaben zur Anzahl und Struktur der Haushalte basieren auf „rechnerisch ermittelten Schätzungen“, bei denen Einwohner bestimmten Haushaltstypen zugeordnet werden. Datengrundlage ist ein anonymer Melderegisterauszug. Neben den See- und Binnenschiffen sind auch Personen in Gemeinschaftsunterkünften nicht inbegriffen, da es sich nicht um Privathaushalte handelt. Einwohner mit Nebenwohnsitz sind in das Verfahren einbezogen worden. Die Freie und Hansestadt Hamburg verwendet das HHGen-Verfahren der deutschen Städtestatistik. Dieses ermöglicht – trotz einiger Unschärfen im Verfahren – eine realitätsnahe Beschreibung der Anzahl und der Struktur von Haushalten. Ein Abgleich mit den Mikrozensusergebnissen ergab eine weitgehend Deckungsgleichheit. (Quelle: Statistikamt Nord)

Einpersonenhaushalte (42 % zu 54 %). Der Zuwachs von Einpersonenhaushalten fiel infolge des niedrigen Niveaus allerdings höher aus als in Hamburg insgesamt. Dem gegenüber steht ein Rückgang der Zwei- und Mehrpersonenhaushalte.



Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 11: Haushaltsstruktur 2009 bis 2012

Ursächlich für die Singularisierungstendenz ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigt die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Infolge dessen nimmt der Anteil größerer Haushalte ab. Einen hohen Anteil von Einpersonenhaushalten weisen vor allem die innenstadtnahen Stadtteile auf, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Überdurchschnittlich hohe Anteile von Mehrpersonenhaushalten sind vor allem in den einfamilienhausgeprägten Stadtteilen, aber auch in Neuallermöhe, zu beobachten. Mit der höheren Zahl kleiner Haushalte geht ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die Entscheidung, in einer großen Wohnung auch nach Verkleinerung des Haushaltes – durch Auszüge oder Sterbefälle – zu verbleiben.

Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist seit 2009 gegenläufig zur gesamtstädtischen Entwicklung um 246 Haushalte bzw. 1,8 % zurückgegangen (Hamburg: +1,8 %). Aufgrund des überdurchschnittlichen Zuwachses von Haushalten insgesamt ist der Anteil der Familienhaushalte stärker zurückgegangen. Allerdings ist der Anteil der Haushalte mit Kindern überdurchschnittlich hoch. 2012 lebte in 13.342 Haushalten mindestens ein unter 18-Jähriges Haushaltsmitglied. Das entspricht einem Anteil von 23 % aller Haushalte (Hamburg: 17 %).

In den vergangenen Jahren ist wieder eine stärkere Fokussierung von Familien auf die innerstädtischen Wohnstandorte zu beobachten. Während die Wanderungsbewegungen eine Präferenz für periphere Wohnlagen nahelegt, zeigt sich in der kleinräumigen Analyse in vielen zentrumsnahen Stadtteilen ein Anstieg der Haushalte mit Kindern. Das spricht weniger für eine grundsätzliche Umkehr des vorherrschenden Wanderungsmusters, sondern eher für eine Abschwächung des Wanderungsmusters durch die Tendenz zum Verbleib in der Innenstadt in der Familiengründungsphase. Es handelt sich bei diesen Familien überwiegend um Haushalte mit einem Kind. Attraktive infrastrukturelle Angebote, ÖPNV-Anbindung, Wohnumfeldgestaltung und Wohnungsangebote mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sind allerdings Faktoren, die auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum für Familien im Bezirk Bergedorf erwarten lassen.

	Anzahl der Haushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Singlehaushalte	Haushalte mit Kindern
Allermöhe	620	2,18	35%	23%
Altengamme	989	2,26	31%	26%
Bergedorf	17.389	1,87	49%	18%
Billwerder	642	1,98	45%	17%
Curslack	1.527	2,22	33%	26%
Kirchwerder	4.179	2,23	31%	25%
Lohbrügge	20.297	1,92	47%	19%
Moorfleet	574	2,07	42%	22%
Neuallermöhe	9.234	2,50	27%	37%
Neuengamme	1.604	2,21	34%	24%
Ochsenwerder	1.135	2,14	35%	22%
Reitbrook	227	2,14	35%	19%
Spadenland	223	2,24	32%	26%
Tatenberg	239	2,28	31%	29%
<b>Bezirk Bergedorf</b>	<b>58.879</b>	<b>2,05</b>	<b>42%</b>	<b>23%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>992.728</b>	<b>1,79</b>	<b>54%</b>	<b>17%</b>

Tab. 3: Haushalte 2012

Quelle: Statistikamt Nord

In Teilen korreliert das Verhältnis von kleinen und großen Haushalten auch mit der Wohnungsbestandsstruktur bzw. der vorherrschenden Gebäudetypologie. Stadtteile, die überwiegend von kleinen Haushalten geprägt sind, weisen beim Wohnungsbestand in stärkerem Maße Wohneinheiten mit ein bis drei Räumen im Geschosswohnungsbau auf. Mehrpersonenhaushalte sind auf größere Wohnungen angewiesen, die vor allem in Stadtteilen mit einem höheren Einfamilienhausanteil in größerem Umfang vorzufinden sind.

Zukünftig geht GEWOS im Bezirk Bergedorf von einem weiteren Haushaltsanstieg aus. Der Anstieg wird sich naturgemäß dort vollziehen können, wo neuer Wohnraum geschaffen wird. In Bezirk Bergedorf wird dies insbesondere in den Stadtteilen Bergedorf, Curslack, Kirchwerder, Neuallermöhe und Ochsenwerder möglich sein. Ein Anstieg der Familien ist insbesondere in Bergedorf und Ochsenwerder wahrscheinlich. Wohingegen in Allermöhe, Altengamme, Billwerder, Curslack und Neuengamme ein Rückgang zu erwarten ist. Hintergrund ist weniger eine Veränderung der Nachfrage als vielmehr der Auszug der Kinder aus den Elternhäusern. Der Trend zu kleineren Haushalten wird auch zukünftig anhalten, so dass sich der Anteil der Einpersonenhaushalte auch erhöhen wird.

	Haushalte insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte	Paare	Familien	Senioren
Allermöhe	→	↗	↘	→	↘	↑
Altengamme	→	→	↘	→	↘	→
Bergedorf	↑	↗	↗	↑	↗	↗
Billwerder	→	↗	↘	→	↘	↗
Curslack	↗	↗	↘	↗	↘	→
Kirchwerder	↗	↗	→	↗	→	↗
Lohbrügge	→	↗	→	→	→	↘
Moorfleet	→	↗	→	→	→	↗
Neuallermöhe	↗	↑	→	↗	→	↑
Neuengamme	→	→	↘	→	↘	→
Ochsenwerder	↑	↗	↗	↑	↗	↗
Reitbrook	→	↗	→	→	→	↗
Spadenland	→	↗	→	→	→	↗
Tatenberg	→	↗	→	→	→	↗

Tab. 4: Trends der Haushaltsentwicklung

Quelle: GEWOS-Prognose

### Nachfragedruck und Faktoren der Wohnstandortwahl

Abb. 12 stellt die Anzahl der Wohnungsgesuche, auf dem Portal Immobilienscout 24, auf Stadtteilebene dar. Auf dieser Grundlage lassen sich Stadtteile mit einem geringen bzw. hohen Nachfragedruck abbilden. Dabei wird deutlich, dass die Wohnungssuche insbesondere auf die innenstadtnahen Standorte ausgerichtet ist. Da die Nachfrage vielfach nicht am Wunschstandort befriedigt werden kann, strahlt die angespannte Situation zunehmend auch auf die umliegenden Stadtbereiche aus. Im Bezirk ist insbesondere der Stadtteil Bergedorf einer dieser Ausweichstandorte. Der Nachfragedruck ist allerdings insgesamt vergleichsweise gering.

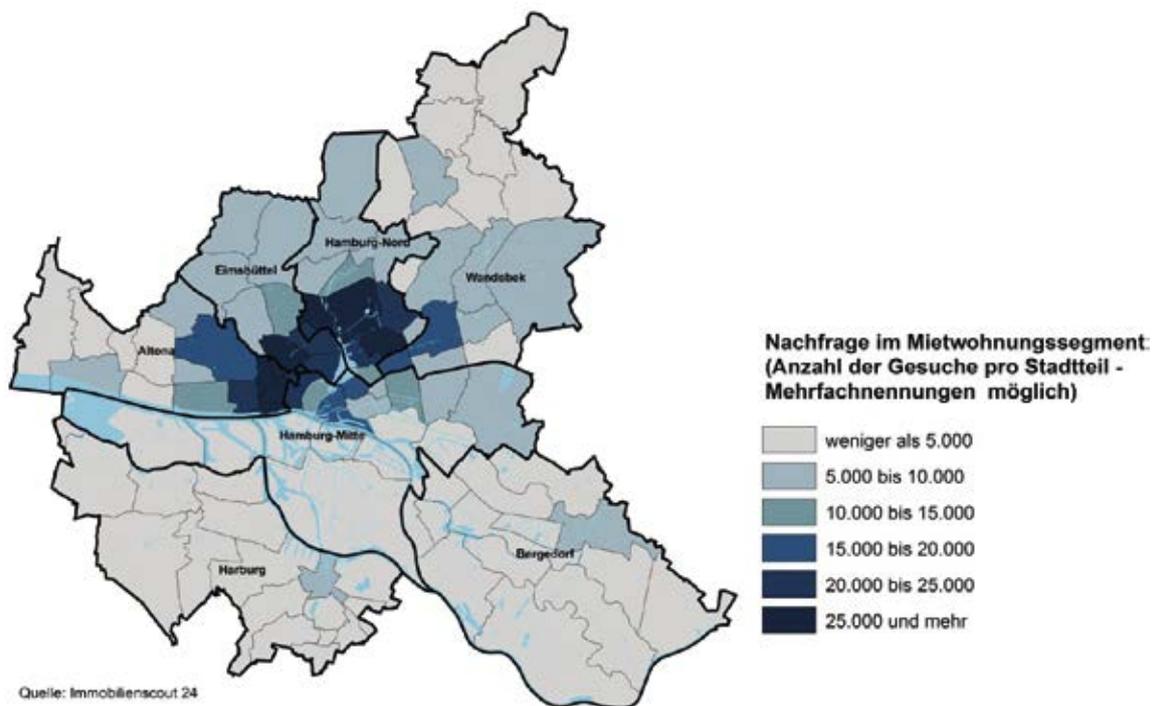


Abb. 12: Nachfrage im Mietwohnungssegment 2012

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wurden Hamburger Wohnungsmarktakteure in einer onlinegestützten Befragung (Wohnungsmarktbarometer)<sup>5</sup> zur Situation auf den Wohnungsmärkten befragt. Ein Themenbereich der Befragung waren die wichtigsten Faktoren für die Wahl des Wohnstandortes (Lage, Wohnungsangebot, Preis-Leistungs-Verhältnis, ÖPNV-Anbindung, Infrastruktur, Image).

Danach sprechen für viele Stadtteile im Bezirk Bergedorf das attraktive Wohnumfeld und das Preis-Leistungs-Verhältnis bezogen auf das Wohnungsangebot. Die räumliche Entfernung zur Hamburger Innenstadt wird aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung nicht als nachteilig empfunden. Für Familienhaushalte spielt zu dem die gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur eine wichtige Rolle, Bergedorf als Wohnstandort zu wählen. Dazu gehören vor allem gute Kindertagesstätten und Schulen. Ein wichtiges Kriterium für die Wohnstandortwahl ist generell das Image des Stadtteils. In Bergedorf ist besonders Neuallermöhe von einem negativen Image betroffen, welches dazu führt, dass der Stadtteil weniger stark nachgefragt bzw. von einer kleineren Nachfragegruppe gesucht wird.

Im Rahmen der Befragung wurden die Experten auch um ihre Meinung in Bezug auf die stärksten Nachfragegruppen nach Wohnraum im Bezirk Bergedorf gebeten. Danach fragen stadtteilübergreifend vor allem Paare und Familien Wohnraum nach. Die Nachfrage von Starter-, Studenten- und Singlehaushalten ist insgesamt geringer. Diese Haushalte präferieren vor allem die zentralen Lagen der Freien und Hansestadt Hamburgs, aber z.T. auch des Bezirkes Bergedorf (vgl. Abb. 13).

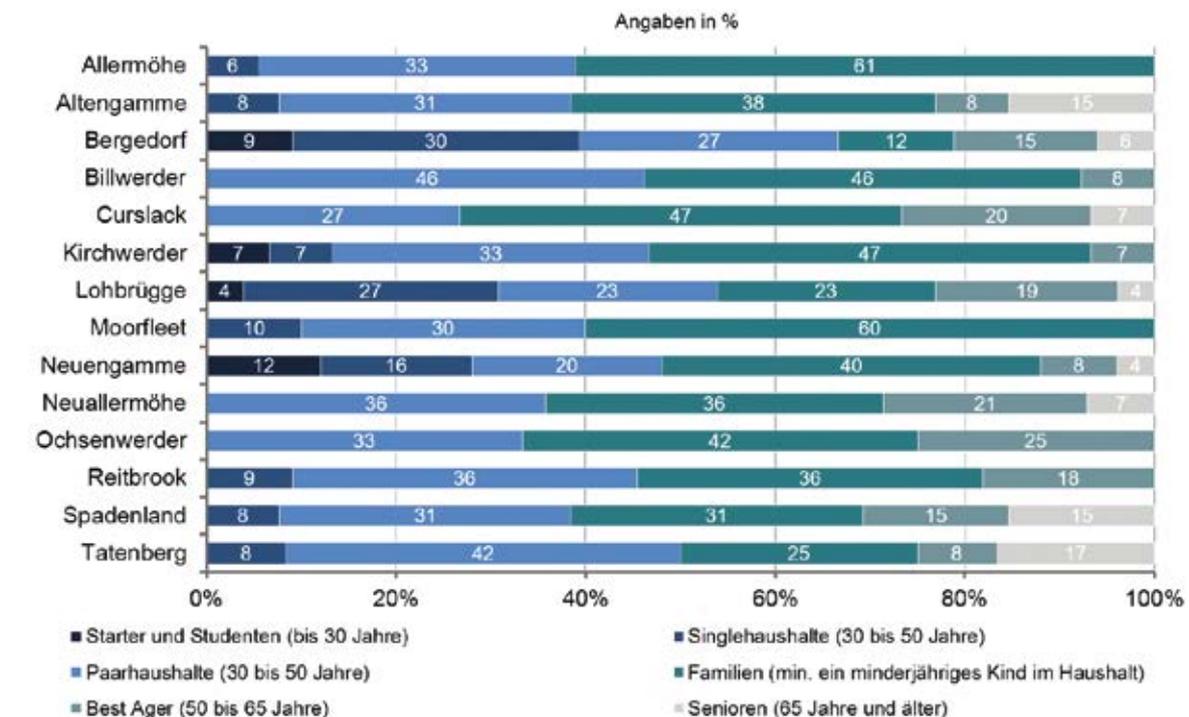


Abb. 13: Wichtigste Nachfragegruppen für den Wohnungsbau

<sup>5</sup> Innerhalb des Wohnungsmarktbarometers wurden mehr als 750 Wohnungsmarktakteure in der Freien und Hansestadt Hamburg befragt. Von den etwa 250 Antwortenden, entfielen 29 Fragebögen auf den Bezirk Bergedorf. Folgende Akteursgruppen waren unter den Antwortenden für den Bezirk Bergedorf: SAGA GWG und Genossenschaften (33 %), Projektentwickler, Bauträger, Immobilienfonds (29 %) Kreditwirtschaft und Baufinanzierung (8 %), Senats-, Bezirksverwaltung, Öffentliche Hand (8 %), Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände (8 %), Makler und deren Verbände (4 %), Soziale Institutionen, Träger und Verbände (4 %), Sonstige (4 %).

## 2.2.4 Sozialstruktur

Als Basis für die Analyse der Einkommensstruktur liegen derzeit lediglich die Daten aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik für die Jahre 2004 und 2007 vor. Dargestellt wird jeweils der Gesamtbetrag aller Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigem für das Jahr 2007 sowie die Entwicklung seit 2004. Danach lag das Einkommen je Steuerpflichtigem in Hamburg im Jahr 2007 bei 35.887 Euro. Das entspricht im Vergleich zum Jahr 2004 (32.505 Euro) einem Anstieg von etwa 10,4 %. Im Bezirk Bergedorf lag das Einkommen 2007 mit 29.685 Euro deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Die Entwicklung seit 2004 fiel im gesamtstädtischen Vergleich auch deutlich weniger dynamisch aus.

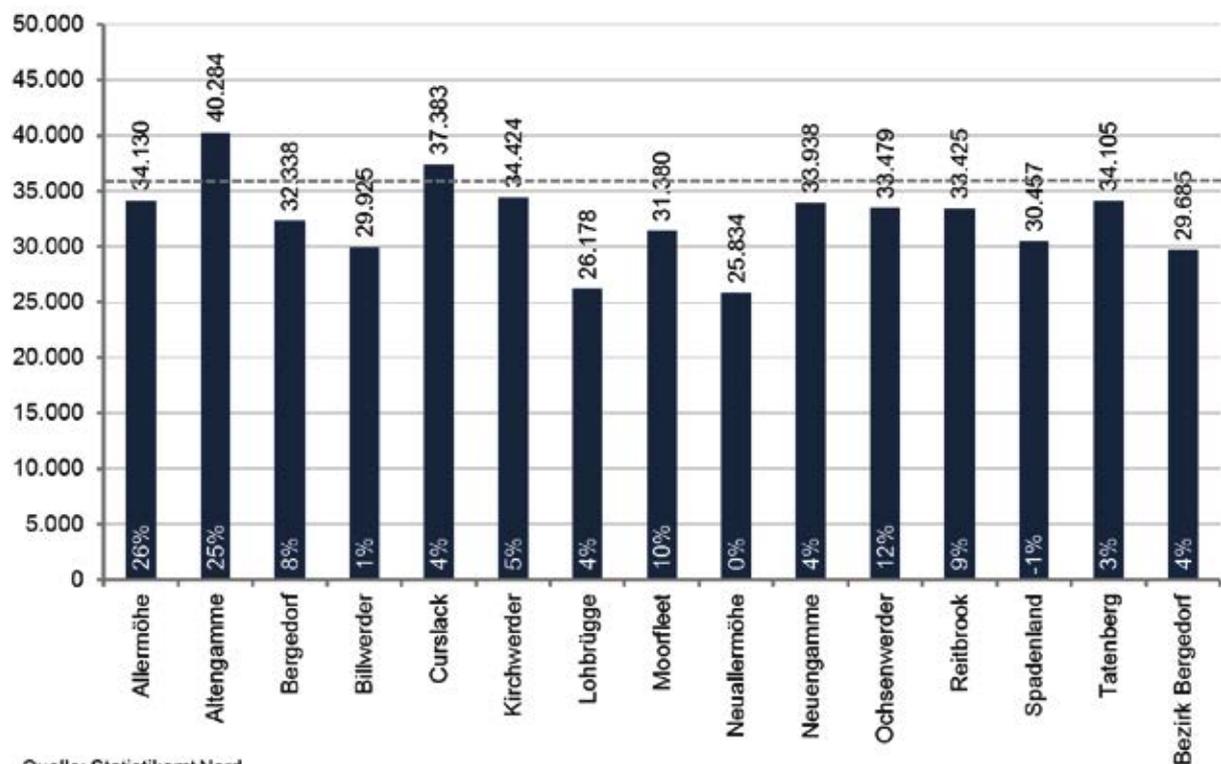


Abb. 14: Einkommen je Steuerpflichtigem 2007 und Entwicklung seit 2004

Auffällig ist, dass die Bewohner nur zweier Stadtteile ein Einkommen oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts ausweisen und nur drei Stadtteile die gesamtstädtische Einkommensentwicklung erreichen bzw. übertreffen. Zusätzlich dazu verzeichneten Stadtteile mit einem vergleichsweise niedrigen Durchschnittseinkommen im Betrachtungszeitraum nur einen unterdurchschnittlichen Einkommenszuwachs. Dazu gehören beispielsweise Billwerder, Lohbrügge oder Neuallermöhe. In Relation zur Inflation entspricht dies einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Einkommen. Auch in diesen Stadtteilen sind die Mieten in den vergangenen Jahren angestiegen (vgl. Kapitel 2.3.4).

Wenn sich die Einkommen und die Mieten in diesen Stadtteilen weiter auseinander entwickeln, ist zu erwarten, dass auch in diesen Stadtteilen – mit einem vergleichsweise moderaten Mietniveau – weitere Bevölkerungsgruppen Probleme bei der Wohnraumversorgung bekommen können. Die Entwicklung spricht eher für eine Zu- als eine Abnahme kleinräumiger Segregationstendenzen.

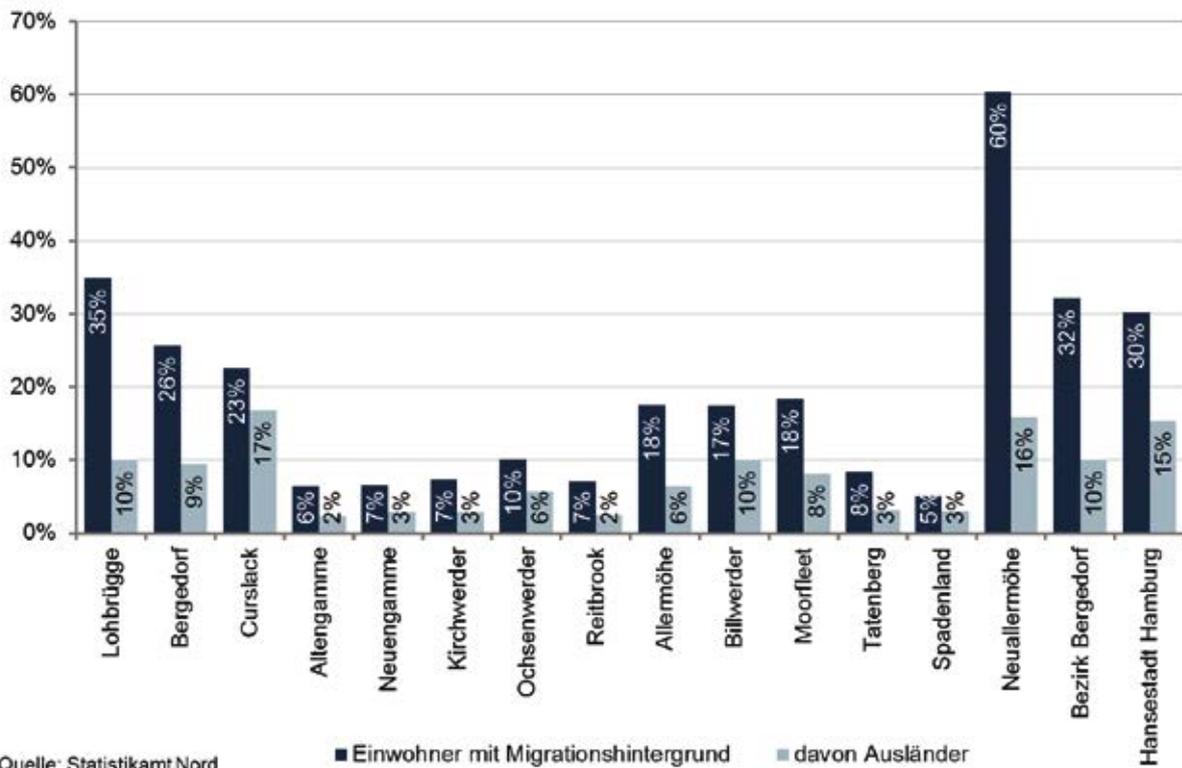


Abb. 15: Einwohner mit Migrationshintergrund 2012

Ende des Jahres 2012 lebten im Bezirk Bergedorf 12.471 Personen ausländischer Herkunft. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist der Ausländeranteil mit etwa 10 % vergleichsweise gering. In Hamburg lag er im Jahr 2012 bei ca. 15 %.

Die Zahl der Einwohner mit Migrationshintergrund<sup>6</sup> ist mehr als dreimal so hoch wie die der Bevölkerung ausländischer Herkunft. 2012 waren 39.729 bzw. 32 % der Einwohner des Bezirkes Bergedorf Menschen mit Migrationshintergrund. Im gesamtstädtischen Durchschnitt lag dieser Wert bei ca. 29 %. Eine vergleichsweise starke Konzentration von Bewohnern mit Migrationshintergrund verzeichnen Lohbrügge und vor allem Neuallermöhe (vgl. Abb. 15).

Im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung hat sich der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren spürbar erhöht. Ende des Jahres 2012 waren 43.837 (54 %) der 18- bis 65-Jährigen im Bezirk Bergedorf sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dieser Wert liegt 3 % höher als im Hamburger Durchschnitt und etwa 2 % höher als noch im Jahr 2008.

<sup>6</sup> Zu den Menschen mit Migrationshintergrund zählen „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“. (Quelle: Statistisches Bundesamt)

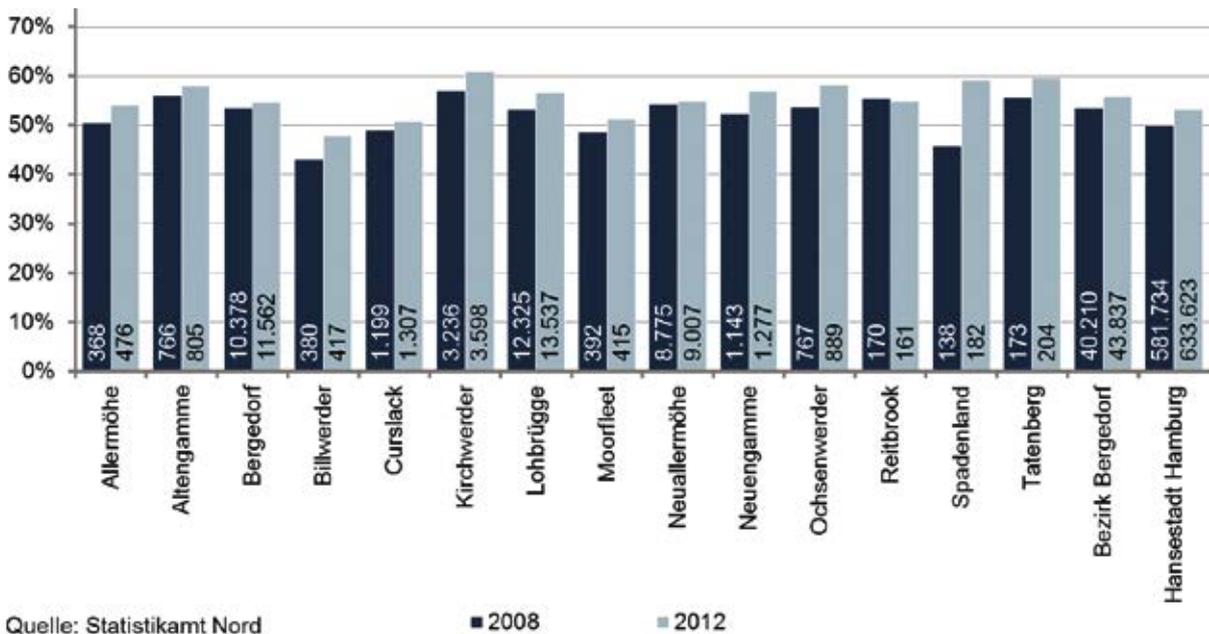


Abb. 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (zwischen 18 und 65 Jahren)

Im Zuge dieser Entwicklung hat sich auch die Zahl der Arbeitslosen (SGB II und SGB III) verringert. Ende 2012 waren 4.169 Einwohner des Bezirkes Bergedorf ohne Beschäftigungsverhältnis, was einem Anteil von 5,3 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren entspricht. Das sind 428 Arbeitslose weniger als noch 2008. Im Durchschnitt Hamburgs waren etwa 5,7 % der Einwohner im arbeitsfähigen Alter ohne Beschäftigung (2008: 6,1 %). Stadtteile, die nicht vom gesamtstädtischen Trend profitieren konnten, sind Altengamme, Kirchwerder, Neuengamme, Ochsenwerder und Reitbrook. Allerdings weisen alle genannten Stadtteile eine Quote unterhalb des Durchschnitts auf.

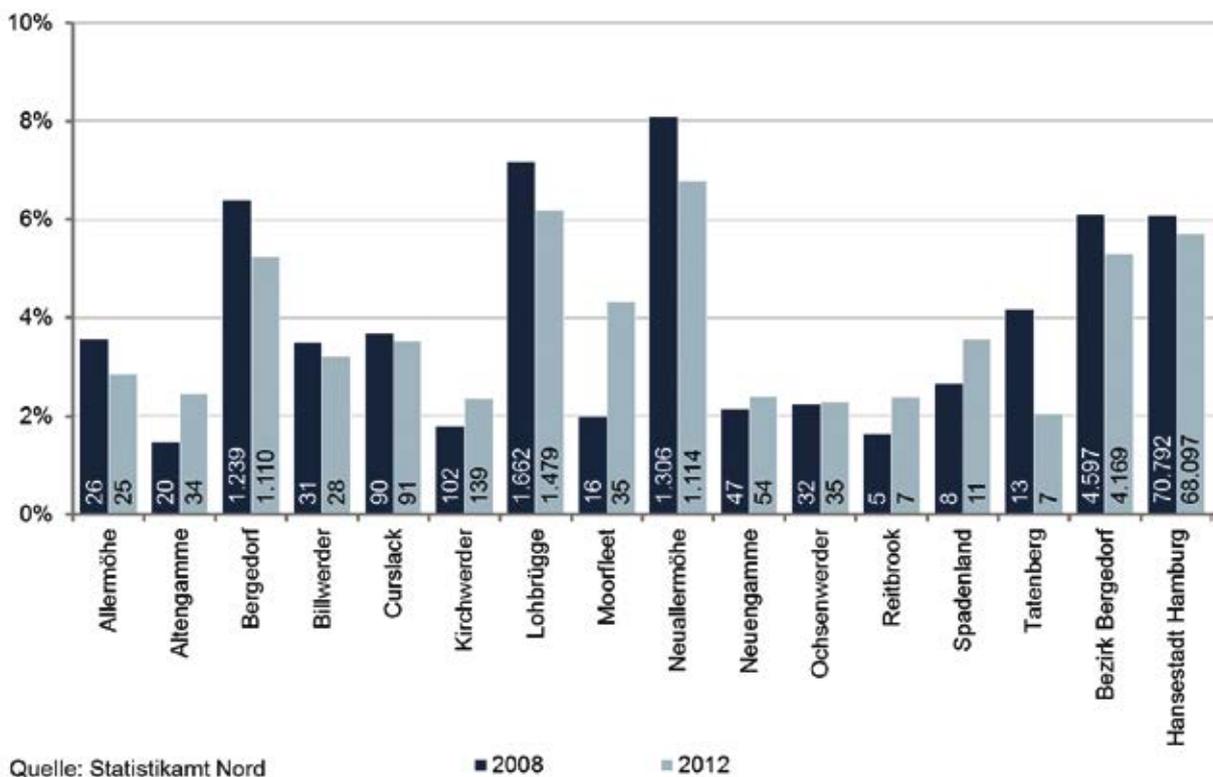


Abb. 17: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2008 und 2012 (zwischen 18 und 65 Jahren)

Ein deutlicher Rückgang ist auch bei den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zu beobachten. Eine Bedarfsgemeinschaft kann aus einer oder mehreren Personen bestehen, von denen zumindest eine erwerbsfähig ist. Sie bezeichnet laut Bundesagentur für Arbeit Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. 2012 gab es im Bezirk Bergedorf 6.273 Bedarfsgemeinschaften, was etwa 11,0 % aller Haushalte entspricht. Im Hamburger Durchschnitt sind es etwa 10,1 %. Gegenüber 2009 ist in Bergedorf ein Rückgang von 261 Bedarfsgemeinschaften bzw. 4,0 % zu verzeichnen. Die höchsten Anteile von Bedarfsgemeinschaften sind in Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe zu verzeichnen.

Ein Rückgang ist auch bei den Wohngeldempfängerhaushalten zu beobachten. Deren Anteil an allen Haushalten ist allerdings deutlich geringer als der der Bedarfsgemeinschaften.

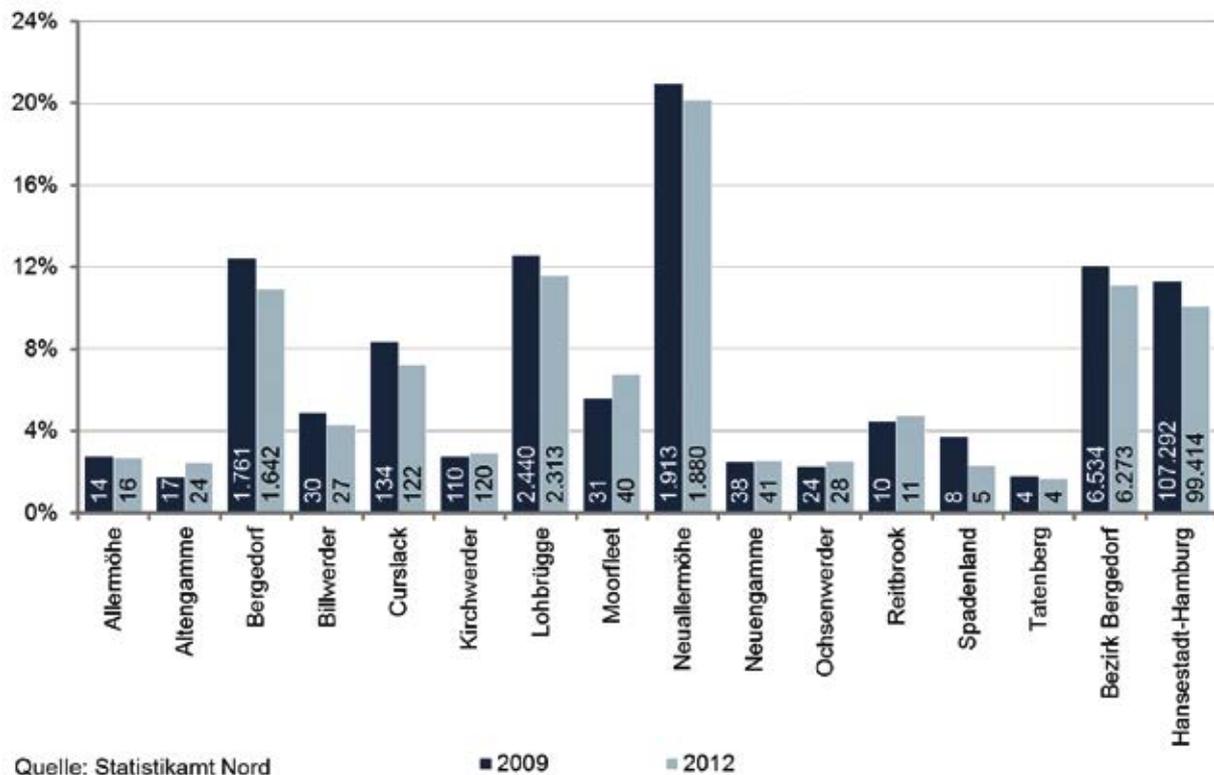


Abb. 18: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Anteil an allen Haushalten)

### 2.3 Entwicklung der Angebotssituation

Im folgenden Kapitel wird der beschriebenen Nachfragesituation im Bezirk Bergedorf die Angebotsseite gegenüber gestellt. Abgebildet werden innerhalb dieses Abschnittes die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre, die Struktur des Wohnungsbestandes, die des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes sowie die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise.

#### Kurzfassung

- Hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, vor allem in den ländlichen Stadtteilen der Vier- und Marschlande
- Nachfrageüberhänge im unteren Preissegment sowie bei barrierearmen und öffentlich geförderten Wohnungen

- Hohe Bautätigkeit – im Einfamilienhaussegment
- Abschmelzprozess im öffentlich geförderten Wohnungsbestand
- Moderates Mietniveau und unterdurchschnittliche Mietentwicklung
- Höchste Mietpreise für kleine und große Wohnungen
- Anstieg der Grundstücks- und Baukosten
- Diskrepanz zwischen Angebots- und Nachfragestruktur

### 2.3.1. Wohnungsbestandsstruktur

Im Jahr 2011 betrug die Zahl der Wohnungen im Bezirk Bergedorf 53.949, das entspricht ca. 6 % aller Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg. Gegenüber dem Jahr 2008 hat sich der Bestand um 950 Wohnungen bzw. um 1,7 % erhöht (vgl. Tab. 5). Der Wohnungsbestand ist durch einen hohen Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug im Durchschnitt 65 %. Dieser ist damit deutlich niedriger als im gesamtstädtischen Vergleich. Der höchste Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern ist an den ländlich geprägten peripheren Wohnstandorten vorzufinden, aber auch die urbanen Stadtteile Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe weisen einen überdurchschnittlich hohen Anteil dieser Gebäudetypen auf.

Aus dieser Bestandsstruktur resultiert ein vergleichsweise niedrigerer Anteil von Mietwohnungen (68 %) am Wohnungsbestand als in Hamburg insgesamt (75 %). Rund 59 % aller Wohnungen sind im Besitz von privaten Kleineigentümern (Hamburg: 59 %). 45 % des Mietwohnungsbestandes werden von der SAGA GWG und den Genossenschaften (Hamburg: 37 %) und ca. 7 % von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (Hamburg: 10 %) verwaltet.

	Wohnungsbestand		Gebäudetypologie		Wohnfläche	
	Anzahl der Wohnungen	Veränderung gegenüber 2008	Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH	Anteil von Wohnungen in MFH	je EW	je WE
Allermöhe	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
Altengamme	877	9	81%	19%	40,9	100,8
Bergedorf	15.330	-*	27%	73%	37,5	77,5
Billwerder	562	4	81%	19%	38,7	85,4
Curslack	1.285	34	72%	28%	34,9	99,7
Kirchwerder	3.732	105	77%	23%	41,3	100,9
Lohbrügge	19.133	260	22%	78%	35,5	71,6
Moorfleet	616	0	88%	12%	48,0	90,1
Neuallermöhe	9.027	-*	28%	72%	30,3	77,6
Neuengamme	1.470	59	78%	22%	42,6	99,6
Ochsenwerder	958	25	77%	23%	42,8	102,3
Reitbrook	196	5	82%	18%	46,5	110,3
Spadenland	164	5	76%	24%	37,0	108,6
Tatenberg	209	3	84%	16%	41,3	103,6
<b>Bezirk Bergedorf</b>	<b>53.949</b>	<b>950</b>	<b>35%</b>	<b>65%</b>	<b>36,0</b>	<b>79,5</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>885.737</b>	<b>10.208</b>	<b>21%</b>	<b>79%</b>	<b>37,0</b>	<b>72,6</b>

Tab. 5: Wohnungsbestand 2011

Quelle: Statistikamt Nord

\* 2011 wurde der Stadtteil Neuallermöhe aus Teilräumen der Stadtteile Allermöhe und Bergedorf gebildet. Die Daten zum Wohnungsbestand sind nicht auf Ebene der statistischen Gebiete verfügbar. Daher können keine Angaben zur Veränderung des Wohnungsbestandes in diesen Stadtteilen gemacht werden

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag im Bezirk Bergedorf 2011 bei 36,0 m<sup>2</sup> und damit 1,0 m<sup>2</sup> pro Person unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Ursächlich ist, bei einem vergleichsweise hohen Einfamilienhausanteil, vor allem der hohe Anteil von Familienhaushalten.

Abb. 19 stellt die Struktur des Wohnungsbestandes im Bezirk nach der Zahl der Räume für das Jahr 2011 dar. Etwa 7 % aller Wohnungen sind Wohneinheiten mit einem Raum bzw. zwei Räumen. Weitere 23 % der Wohnungen haben drei Räume. Etwa 34 % weisen fünf Räume und mehr auf. Damit ist der Bestand stärker durch größere Wohnungen – insbesondere durch den hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern – geprägt als der Bestand der Gesamtstadt.

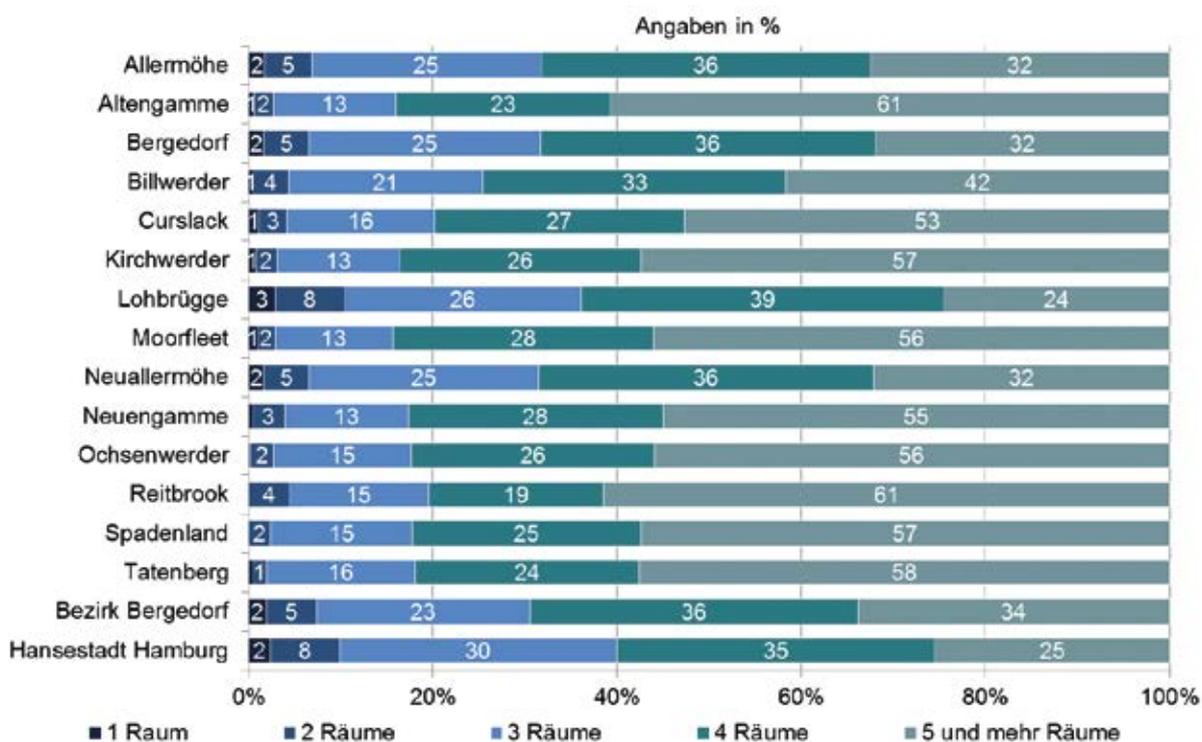


Abb. 19: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2011

### Angebots-Nachfrage-Relation

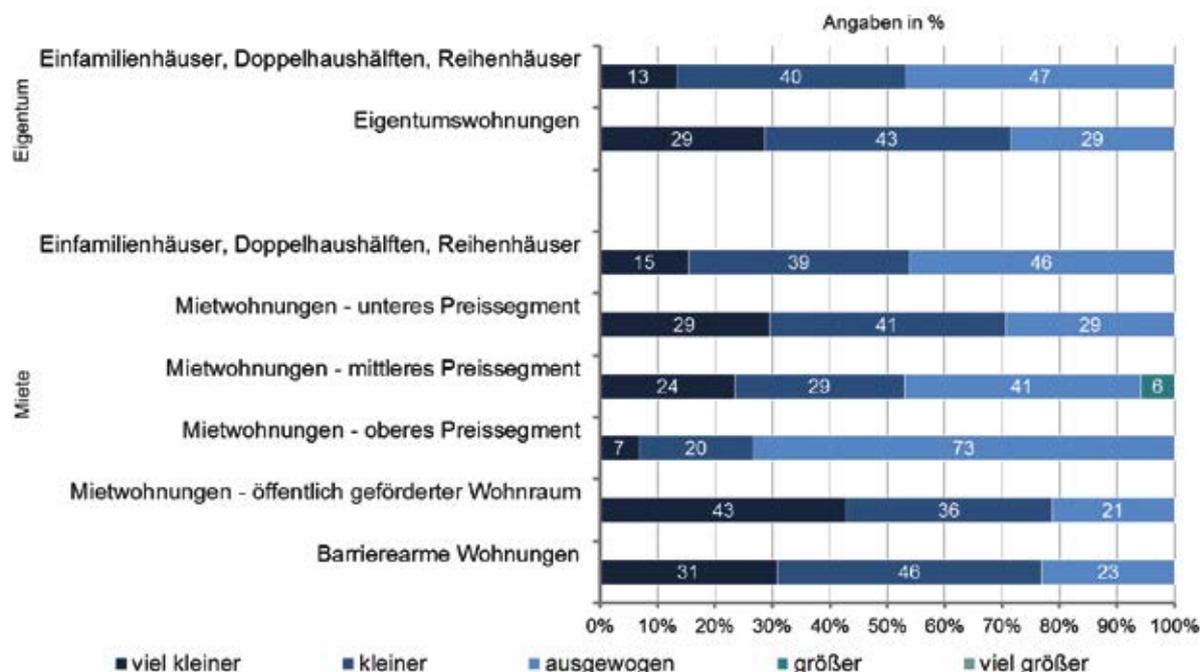
Bei der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragestruktur werden Diskrepanzen deutlich. Auf der Nachfrageseite entfallen ca. 72 % der Haushalte auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Angebotsseitig haben allerdings nur etwa 30 % aller Wohnungen zwischen einem Raum und drei Räumen. Für größere Haushalte stehen zumindest quantitativ in ausreichendem Maße größere Wohnungen zur Verfügung, allerdings werden diese häufig durch kleine Haushalte belegt.

Bei der Beurteilung des Wohnungsmarktes in den einzelnen Segmenten wird von den Wohnungsmarktakteuren eine im Vergleich zu den anderen Bezirken insgesamt ausgewogenere Situation für den Bezirk Bergedorf angegeben. Dennoch werden in einigen Teilmärkten Nachfrageüberhänge gesehen.

Im Eigentumssegment werden diese von den Wohnungsmarktakteuren<sup>7</sup> vor allem bei Eigentumswohnungen Nachfrageüberhänge angegeben. 72 % der Teilnehmer schätzten das Angebot als kleiner bzw.

<sup>7</sup> Die Antwortenden Wohnungsmarktakteure für Bergedorf setzten sich aus folgenden Akteursgruppen zusammen: SAGA GWG, Genossenschaften und deren Verbände (33 %), Projektentwickler, Bauträger und Immobilienfonds (29 %), Senats-, Bezirksverwaltung, Öffentliche Hand (8 %), Kreditwirtschaft und Baufinanzierung (8 %), Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände (8 %), Sonstige (12 %).

viel kleiner als die Nachfrage ein. Im Einfamilienhaussegment wird diese Einschätzung nur von etwa 53 % der Befragten geteilt.



Quelle: Wohnungsmarktbarometer

Abb. 20: Beurteilung der Angebotssituation in den verschiedenen Marktsegmenten

Bezogen auf Mietwohnungen liegt der stärkste Druck auf dem unteren Preissegment, den barrierearmen und den öffentlich geförderten Wohnungen. Nachfrageüberhänge sind auch im Segment der Einfamilienhäuser und im mittleren Preissegment zu beobachten. Als ausgewogen wird die Situation für hochpreisige Mietwohnungen beurteilt.

### 2.3.2 Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit in der gesamten Freien und Hansestadt Hamburg befand sich vor Abschluss des Vertrages für Hamburg auf einem niedrigen Niveau. Mit Beginn des Jahres 2011 ist ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen in Hamburg zu beobachten, der die Planzahlen von 6.000 genehmigten Wohnungen (brutto) pro Jahr übertrifft. 2013 wurden sogar über 10.000 Wohnungen genehmigt.

Auch im Bezirk Bergedorf ist die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen (s. Tab. 6). Der überwiegende Teil der genehmigten Wohnungen ist in Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

	Kerngebiet	Landgebiet	Insgesamt
2008	313	31	344
2009	221	86	307
2010	351	104	455
2011	486	136	622
2012	251	218	469
2013	503	123	626

Tab. 6: Baugenehmigungen 2008 bis 2013

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ

In den letzten Jahren konnten die Baufertigstellungen den steigenden Bedarf in der Hansestadt nicht decken. Während in der letzten Hochphase des Wohnungsbaus zwischen 1992 und Anfang der 2000er Jahre noch 7.500 bis etwa 10.000 Wohnungen in Hamburg jährlich realisiert wurden, befindet sich der Wohnungsbau seit einigen Jahren auf einem niedrigen Niveau.

Im Bezirk Bergedorf war die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zu den anderen Bezirken überdurchschnittlich hoch, allerdings war das Niveau gesamtstädtisch relativ niedrig. Bezogen auf die Einwohnerzahl lagen die Fertigstellungen in Bergedorf in den letzten fünf Jahren oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Insgesamt wurden zwischen 2008 und 2012 1.424 Wohneinheiten in Bergedorf fertiggestellt. Das entspricht 2,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Bezogen auf die Einwohnerzahl wies kein anderer Bezirk höhere Wohnungsfertigstellungen auf (vgl. Abb. 21).

Zur Interpretation der Daten ist darauf hinzuweisen, dass Baufertigstellungen häufig verspätet oder teils nicht gemeldet werden und die tatsächlichen Werte daher häufig höher ausfallen, als in den Abbildungen dargestellt. Zudem handelt es sich um Bruttofertigstellungen, d. h. ein ggf. realisierter Rückbau von Wohneinheiten wird in den Zahlen nicht berücksichtigt.

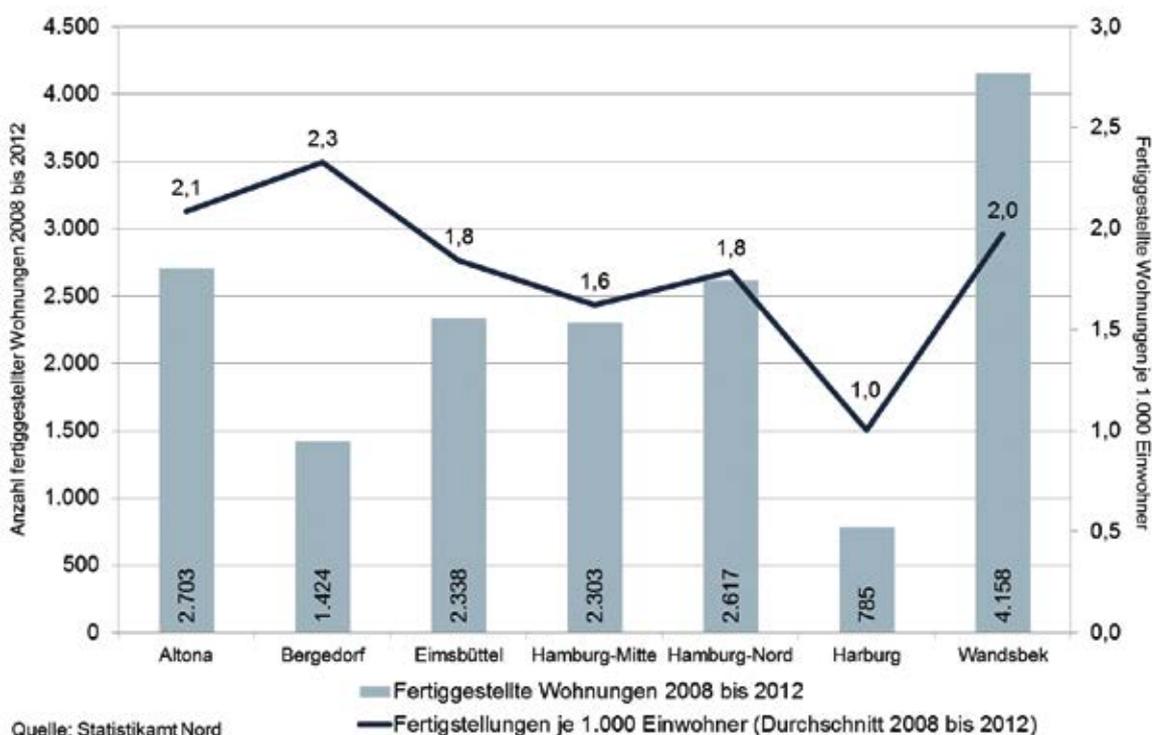


Abb. 21: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Bezirken

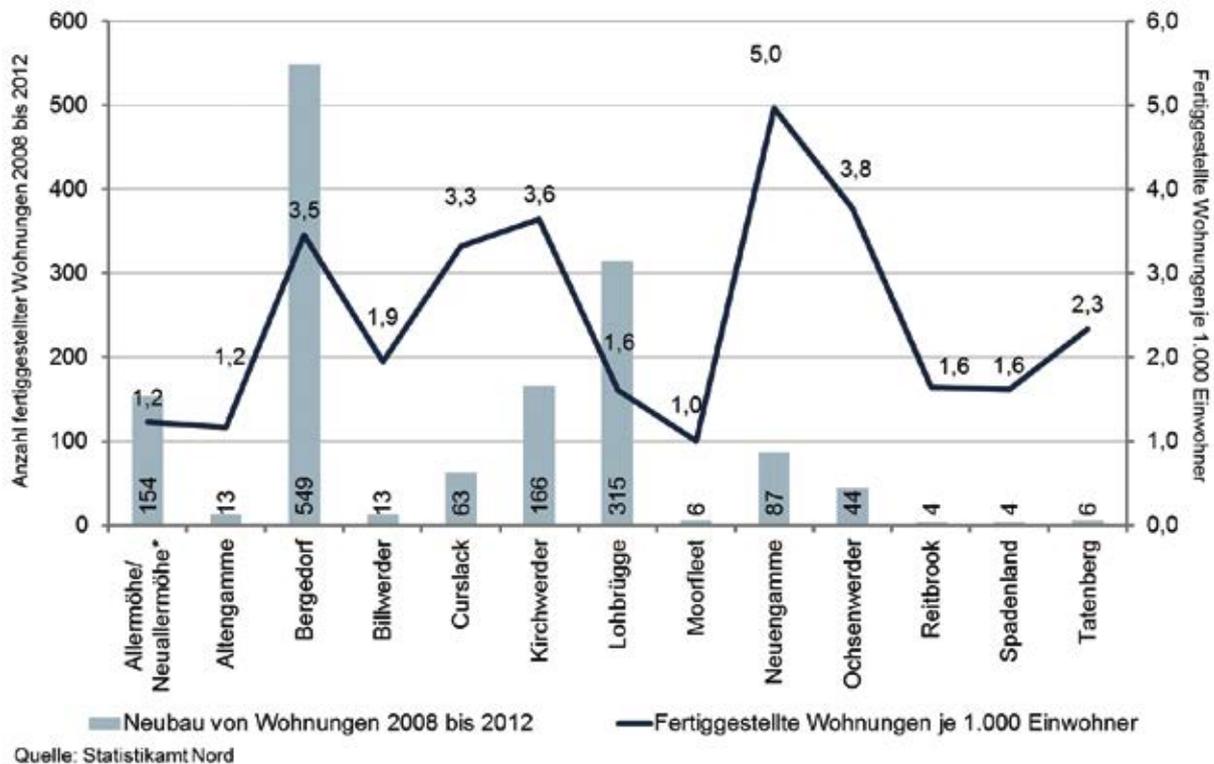


Abb. 22: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Stadtteilen

Rund die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen (49 %) in den letzten fünf Jahren wurde in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert. In der kleinräumigen Betrachtung wurden in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen in Bergedorf und Lohbrügge errichtet. Darin zeigt sich eine klare Konzentration der Wohnungsbauentwicklung auf den Kernbereich des Bezirkes. Bezogen auf 1.000 Einwohner sind die höchsten Fertigstellungszahlen in Bergedorf, Curslack, Kirchwerder und Neuengamme zu verzeichnen.

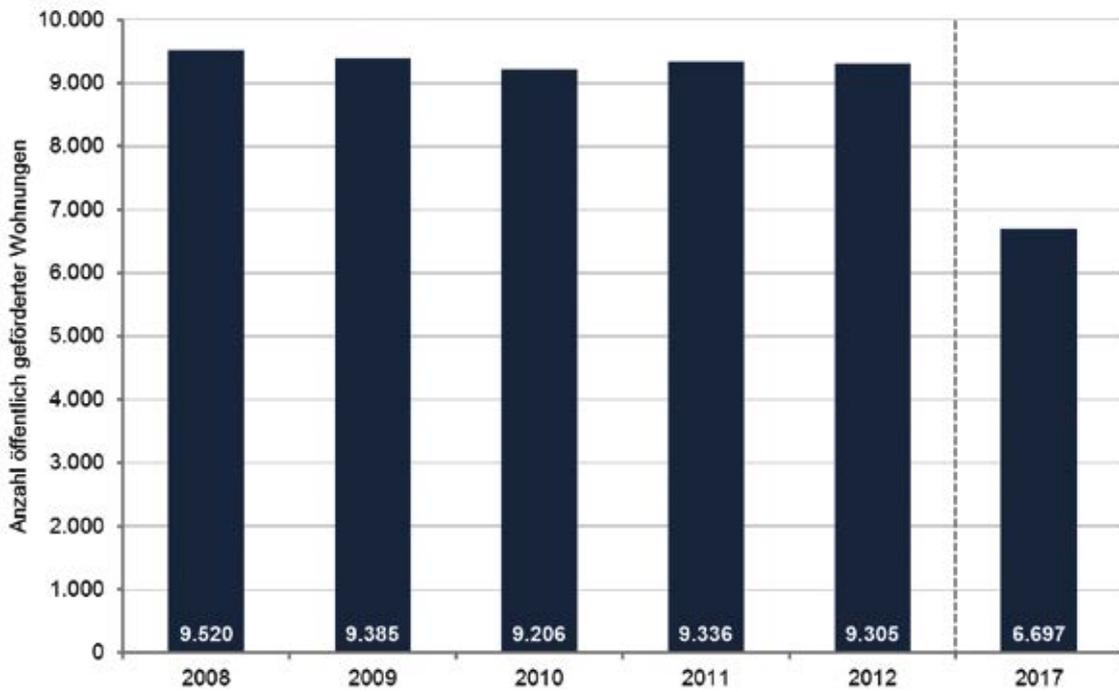
Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung des Wohnungsneubaus sind die Baukosten. Schon seit einigen Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg der Baukosten zu beobachten. Die Ursachen sind u. a. steigende Rohstoffpreise, die gute Baukonjunktur sowie ein erhöhtes Anforderungsniveau an Wohnungsneubauten, z. B. durch die Energieeinsparverordnung.

### 2.3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen

Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bezirk Bergedorf betrug im Jahr 2012 9305. Das entspricht etwa 17 % des gesamten Wohnungsbestandes. Damit nimmt der Bezirk Bergedorf mit dem Bezirk Hamburg-Mitte (20%) beim Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand eine Spitzenposition in Hamburg ein. Infolge der stärkeren ländlichen Prägung eines großen Teils des Bezirkes konzentrieren sich die öffentlich geförderten Wohnungsbestände auf wenige Stadtteile. Im Wesentlichen sind dies Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe.

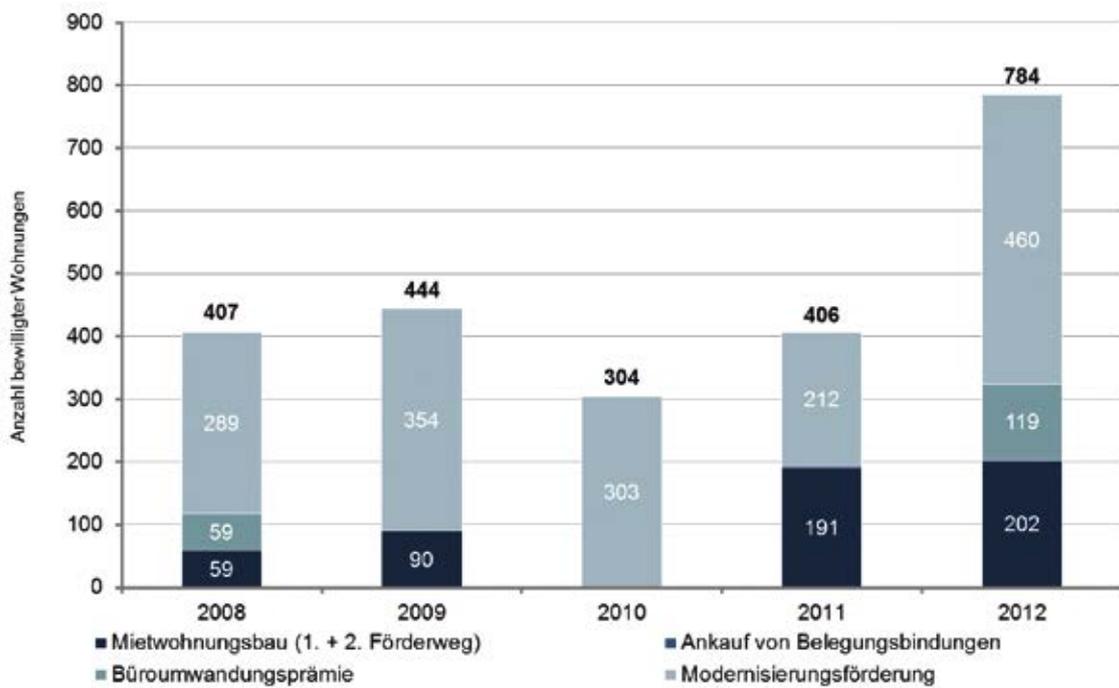
Innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich der Bestand – dem gesamtstädtischen Trend folgend – reduziert. Zwischen 2008 und 2012 fielen 215 bzw. 2,3 % der gebundenen Wohnungen aus der Bindung. 2008 waren noch etwa 18 % des Wohnungsbestandes durch eine öffentliche Förderung gebunden. Die Entwicklung verläuft damit stärker als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Bis zum Jahr 2017 werden weitere 2.608 gebundene Wohnungen aus der Bindung fallen. Gegenüber dem Jahr 2012 entspricht das einem Rückgang von 28 %.



Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 23: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Bergedorf 2008 bis 2012 und Perspektive



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

Abb. 24: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung 2008 bis 2012

Der Hamburger Senat hat sich das Ziel gesetzt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder einen „substanziellen Anteil des Wohnungsbauvolumens“ einnehmen soll. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ sieht vor, jährlich 6.000 neu zu errichten, wovon 2.000 öffentlich gefördert werden sollen. Hauptzielgruppen des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes sind Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung, Ältere und Studierende. Durch die Einführung des 2. Förderweges werden auch wieder stärker Zielgruppen mit mittleren Einkommen gefördert.

Die Bezirke erhalten von Investitions- und Förderbank (ehemals Wohnungsbaukreditanstalt) vierteljährlich eine Bilanz der erteilten Förderbescheinigungen. Diese sind nicht deckungsgleich mit den im selben Jahr erteilten Baugenehmigungen, liefern aber eine Erkenntnis über die in einem Jahr geförderten Wohnungen. Folgende Tabelle zeigt die im Bezirk Bergedorf genehmigten öffentlich geförderten Wohnungsbauprojekte.

Jahr	Adresse	WE	Art
2009	Holtenklinker Str. 108	28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 behindertengerechte Wohnungen für Rollstuhlfahrer</li> <li>• 6 WS-Wohnungen mit §5-Schein</li> <li>• 17 WS-Seniorenwohnungen mit §5-Schein</li> </ul>
2009	Boberger Anger 127–129	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 WS-Wohnungen, 1. Förderweg, barrierefreie Wohnungen für Senioren</li> </ul>
2010	Harderskamp 1	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 22 Wohnungen WS Programmsegment „Besondere Wohnformen“ (psychisch behinderte Menschen)</li> <li>• 3 Wohnungen WS Programmsegment „M“ (allgemeiner Mietwohnungsneubau)</li> </ul>
2011	Gojenbergsweg	39	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 28 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 11 Wohnungen im Programmsegment „Besondere Wohnformen“ (behinderte Menschen) (im Bau)</li> </ul>
2011	Walter-Rudolphi-Weg	104	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 104 Wohnungen im 1. Förderweg, teilweise barrierefrei (im Bau)</li> </ul>
2011	Gojenbergsweg 30 b–e	48	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 48 Seniorenwohnungen wurden von der WK bewilligt.</li> </ul>
2012	Leuschnerstraße 93 a–c	96	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 96 Wohnungen im 1. Förderweg für Personen über 60 Jahre mit Wohnberechtigungsschein, davon 94 barrierefrei und zwei rollstuhlgerecht (im Bau)</li> </ul>
2013	Glasbläserhöfe	138	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 138 Wohnungen im 1. Förderweg</li> </ul>

Tab. 7: Öffentlich geförderte Wohnbauprojekte

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, SDZ, eigene Darstellung

Der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen und auch der Erwerb neuer Bindungen wird zumindest einen Teil dieser Bindungsausläufe auffangen, diese wohl aber nicht in vollem Umfang kompensieren können. In Hamburg wurden 2011 insgesamt 2.569 neue Bindungen geschaffen, die ein angemessenes Gegengewicht zu den 2.453 Sozialwohnungen<sup>8</sup> bilden, die im Saldo von 2010 auf 2011 zurückgegangen sind. 2010 und 2011 wurden in Hamburg jeweils Bindungen für 200 Wohnungen angekauft.

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 Bindungsanlauf gibt es keine Anhaltspunkte.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> vgl. BSU 2012: Wohnraumförderprogramm des Senats 2012, Vortrag von Dr. Christian-Georg Schuppe

<sup>9</sup> vgl. Drucksache 19/2995 Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes, Stand 05.05.2009

### 2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung

Die steigende Nachfrage, ausgelöst durch Haushaltsverkleinerung und Zuwanderung, führte bei geringer Neubautätigkeit auch im Bezirk Bergedorf zu steigenden Mieten und Preisen für Wohneigentum.

#### Mietpreisniveau und Mietpreisentwicklung

Abb. 25 stellt die Angebotsmieten für das Jahr 2012 kleinräumig dar. Die Grundlage dafür sind die Inserate von Vermietern auf dem Portal Immobilienscout24. Diese Angebotsmieten spiegeln nur einen Ausschnitt der Eigentümer von Mietwohnraum auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, da große Bestandhalter wie beispielsweise die SAGA GWG mit rund 6.000 Wohnungen im Bezirk Bergedorf oder viele Genossenschaften (darunter die Bergedorf-Bille mit rund 7.000 Wohnungen im Bezirk) dieses Portal nicht oder nur eingeschränkt nutzen. Dennoch sind die Angebotsmieten gut geeignet, um Tendenzen in der Mietentwicklung bzw. kleinräumige Unterschiede des Mietniveaus darzustellen. Zur Interpretation ist hinzuzufügen, dass das Niveau von Bestandsmieten unterhalb der Angebotsmieten liegt.

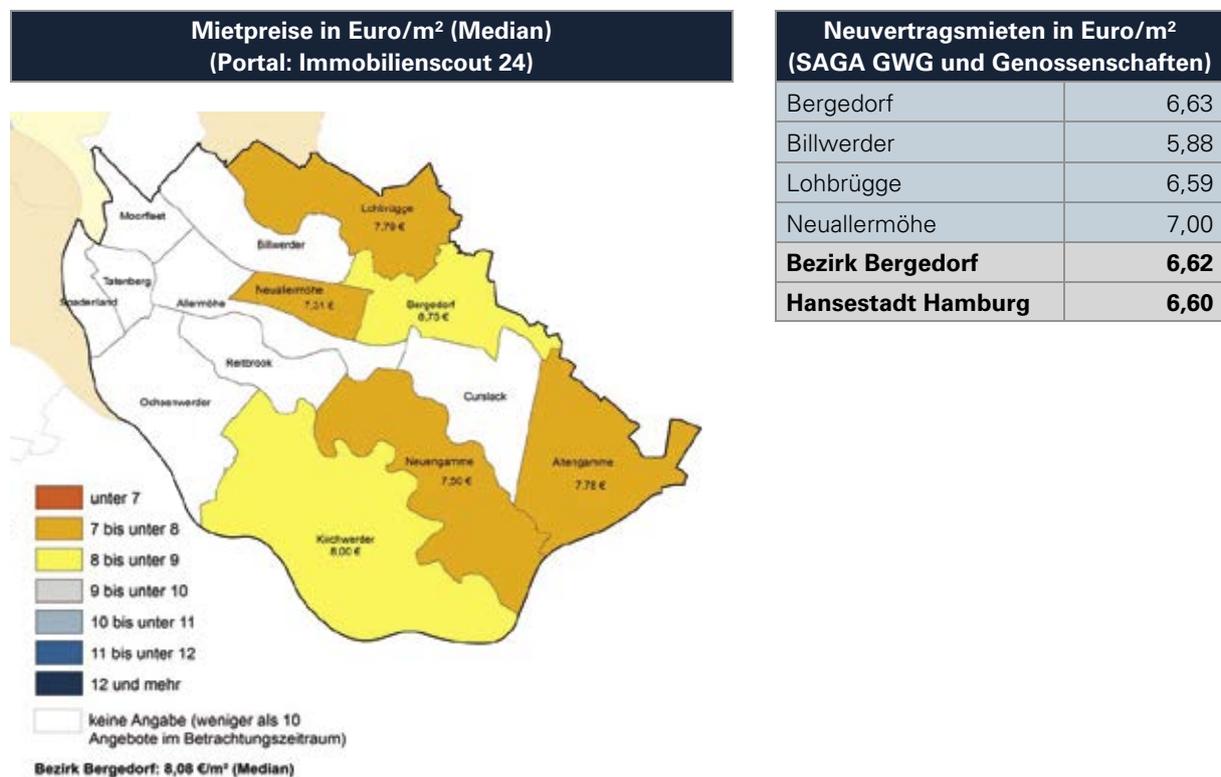


Abb. 25: Angebotsmieten 2012 Mieten

Quelle: Immobilienscout 24

Mit 8,08 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt liegt das Niveau der Angebotsmieten im Bezirk Bergedorf ca. 1,67 Euro/m<sup>2</sup> unter dem der Gesamtstadt und ist damit vergleichsweise moderat. Wie oben bereits erwähnt haben, sind in Bergedorf insgesamt 45 % des Mietwohnungsbestandes im Besitz der SAGA GWG und der Genossenschaften. Diese Bestandhalter sind ein wichtiger Kooperationspartner der Stadt bei Wohnungsbauprojekten und bei der Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit angemessenem Wohnraum. Durch den vergleichsweise großen Wohnungsbestand mit moderaten Mieten haben diese Unternehmen

eine dämpfende Wirkung auf das Mietniveau. Das Mietniveau von Neuverträgen der SAGA GWG und der Genossenschaften im Bezirk Bergedorf liegt bei durchschnittlich 6,62 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>10</sup> Die konkreten Einzelmieten hängen jeweils vom Umfang der energetischen Sanierungen sowie der Bad- und Küchensanierung ab.

Die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2008 und 2012 fällt räumlich betrachtet heterogener aus als die des Mietniveaus. Deutlich wird dabei insbesondere, dass die Anspannung des Hamburger Wohnungsmarktes insgesamt zumindest teilräumlich auch auf den Bezirk Bergedorf ausstrahlt (vgl. Abb. 26).

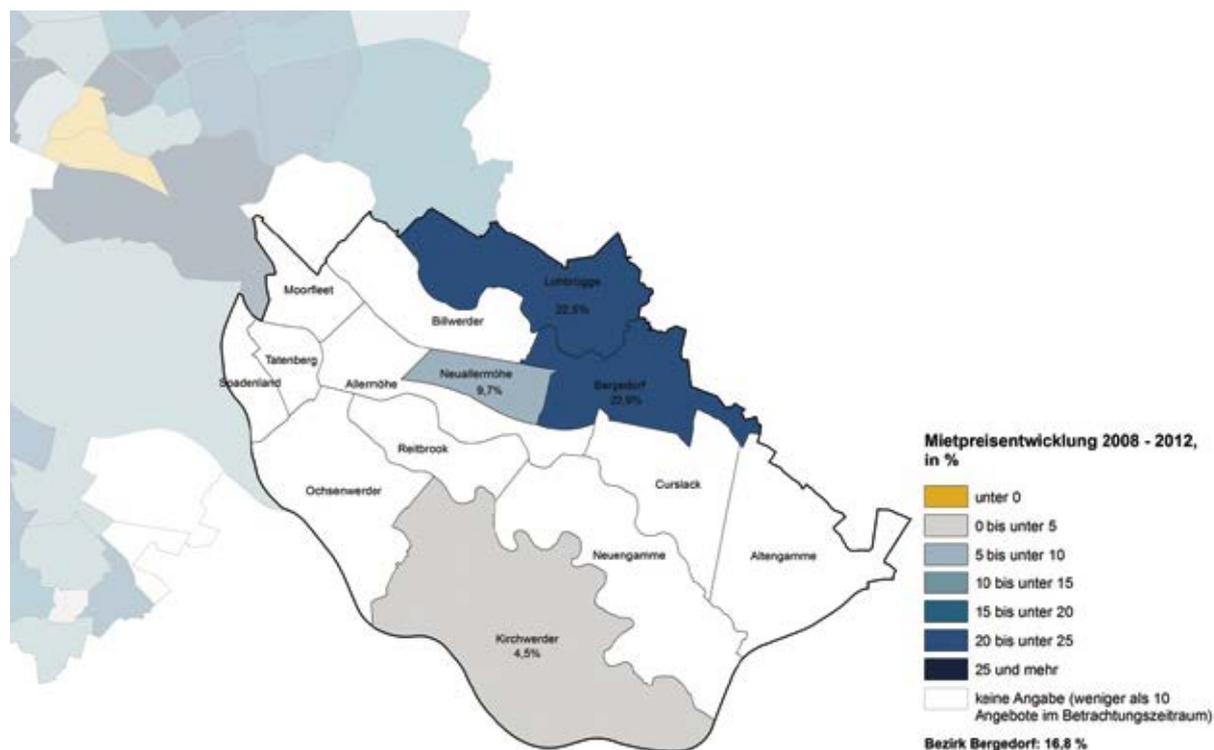


Abb. 26: Entwicklung der Angebotsmieten 2008 bis 2012

Zwischen 2008 und 2012 sind die Angebotsmieten im Bezirk Bergedorf und in der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2008 betrug der Median<sup>11</sup> im Bezirk Bergedorf noch 6,92 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. Bis zum Jahr 2012 betrug der Zuwachs 1,16 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 17 %. Damit fiel die Entwicklung im Bezirk Bergedorf weniger dynamischer aus als im gesamtstädtischen Vergleich (+22 %).

Neben der räumlichen Lage ist die Höhe der Angebotsmiete maßgeblich von der Wohnungsgröße abhängig. Die höchsten Mieten pro Quadratmeter nettokalt müssen danach für kleine Wohnungen mit bis zu 40 m<sup>2</sup> und große Wohnungen mit einer Fläche von über 100 m<sup>2</sup> bezahlt werden. Die niedrigsten Angebotsmieten weisen die Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 80 m<sup>2</sup> auf. Dies ist auch das Segment mit dem größten Angebot. Die Entwicklung des Mietniveaus in den unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen war zwischen 2008 und 2012 vergleichsweise homogen.

<sup>10</sup> Lister, Michael; Biegler, Peter (2013) – Studie zum Hamburg Mietwohnungsmarkt; im Auftrag der wohnungs-wirtschaftlichen Verbände (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband, IVD-Nord und VNW) unter dem Dach „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“

<sup>11</sup> Der Median gibt den Wert an; bei dem die Hälfte aller Mieten höher und die andere Hälfte niedriger sind. Er ist damit der mittlere Wert und nicht der Durchschnitt aller Mieten.

Neben der quantitativen und qualitativen Verfügbarkeit von Wohnraum ist für die Nachfragenden weniger das Mietniveau als solches entscheidend, sondern die Relation des Mietniveaus zum verfügbaren Einkommen. Für die Berechnung der Wohnkosten-Einkommen-Relation<sup>12</sup> wurde das beschriebene Einkommensniveau des Jahres 2007 auf Basis der vom statistischen Bundesamt ausgewiesenen Lohnentwicklungen für die Bundesländer für das Jahr 2012 angepasst und ins Verhältnis zum aktuellen Mietniveau auf Ebene der Stadtteile für eine Standardwohnung gesetzt.

Abb. 27 stellt die Wohnkosten-Einkommen-Relation als Index im Verhältnis zum gesamtstädtischen Durchschnitt dar. Für den Bezirk Bergedorf ist das Verhältnis zwischen dem Einkommen und dem Mietniveau vergleichsweise günstig. Allerdings ist in den Stadtteilen Lohbrügge und Neuallermöhe, aufgrund des vergleichsweise niedrigen Einkommensniveaus, eine überdurchschnittlich hohe Belastung der Haushalte bei der Anmietung von Wohnraum zu beobachten.

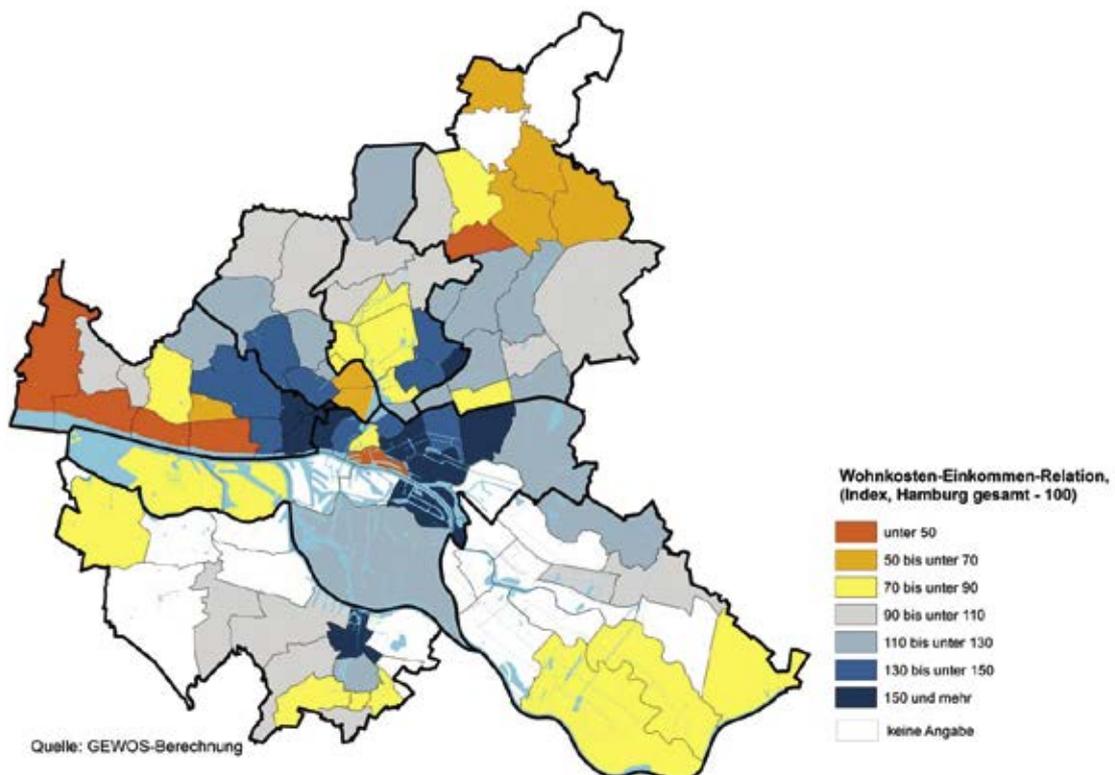


Abb. 27: Wohnkosten-Einkommen-Relation (Index)

### Kaufpreisniveau und Kaufpreisentwicklung

Analog zu den Entwicklungen im Mietwohnungssegment gab es auch bei der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen einen Anstieg. Anders als in den zentralen Stadtteilen Hamburg schlägt sich die zusätzliche Nachfrage infolge des niedrigen Zinsniveaus im Bezirk Bergedorf in geringerem Umfang in steigenden Kaufpreisen nieder.

<sup>12</sup> Die Wohnkosten-Einkommen-Relation gibt an, wie hoch der Anteil des Einkommens ist, der für die Anmietung einer Standardwohnung (75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) aufgewendet werden muss. Dieser wird als Index im Verhältnis zur Gesamtstadt dargestellt.

	Bestand			Neubau		
	2008	2012	2008–2012	2008	2012	2008–2012
Bergedorf	1.707	2.115	+24%	-	2.775,23	-
Lohbrügge	1.527	1.833	+20%	-	-	-
<b>Bezirk Bergedorf</b>	<b>1.590</b>	<b>1.927</b>	<b>+21%</b>	<b>2.456</b>	<b>2.811</b>	<b>+14%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>1.923</b>	<b>2.670</b>	<b>+39%</b>	<b>2.901</b>	<b>3.991</b>	<b>+38%</b>

\* Stadtteile mit weniger als zehn Angeboten werden nicht ausgewiesen.

Tab. 8: Kaufpreise für Eigentumswohnungen (in Euro/m<sup>2</sup>)\*

Quelle: Immobilienscout 24

Im Jahr 2008 lag der Median<sup>13</sup> für Eigentumswohnungen im Bezirk Bergedorf im Bestand bei 1.590 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Hamburg: 1.923 Euro/m<sup>2</sup>). Bis 2012 gab es einen kontinuierlichen Anstieg auf 1.927 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 8). Das entspricht einem Anstieg von 21 %. Gegenüber dem gesamtstädtischen Niveau ist die Entwicklung damit weniger dynamisch (-18 %-Punkte). Auch der Preisanstieg bei neu gebauten Eigentumswohnungen im Bezirk Bergedorf lag mit 14 % unter der gesamtstädtischen Entwicklung (+38 %).

Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verlief im Bezirk Bergedorf dynamischer als im Segment der Eigentumswohnungen. 2012 lag der Median mit 2.288 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche unter dem gesamtstädtischen Niveau. Gegenüber dem Jahr 2008 bedeutet dieses Preisniveau einen Anstieg um 22 % bzw. 408 Euro/m<sup>2</sup>.

	2008	2012	Veränderung 2008 bis 2012
Altengamme	-	385.000 (2.094)	-
Bergedorf	252.485 (1.913)	399.000 (2.455)	+58%
Curslack	-	349.000 (2.423)	-
Kirchwerder	227.000 (1.989)	265.000 (1.557)	+17%
Lohbrügge	245.000 (1.912)	320.000 (2.419)	+31%
Neuallermöhe	215.000 (1.650)	249.000 (1.945)	+16%
Ochsenwerder	225.000 (1.870)	-	-
<b>Bezirk Bergedorf</b>	<b>245.000 (1.880)</b>	<b>320.000 (2.288)</b>	<b>+31%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>291.725 (2.254)</b>	<b>385.000 (2.793)</b>	<b>+32%</b>

\* Stadtteile mit weniger als zehn Angeboten werden nicht ausgewiesen.

Tab. 9: Kaufpreise für Einfamilienhäuser (in Euro/m<sup>2</sup>)\*

Quelle: Immobilienscout 24

Befördert durch den Nachholbedarf im Wohnungsbau und das Anziehen der Baukonjunktur ist auch ein Anstieg der Preise für unbebaute Grundstücke zu beobachten. Tab. 10 stellt die durch den Hamburger Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. für den Geschosswohnungsbau dar.

Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beträgt der Bodenrichtwert in der Freien und Hansestadt Hamburg pro Quadratmeter Grundstücksfläche etwa 446 Euro. 2008 waren es noch etwa 135 Euro/m<sup>2</sup> weniger. Das entspricht einem Preisanstieg von 43 %. In keinem der Stadtteile des Bezirkes wird dieses Kaufpreisniveau erreicht. Eine überdurchschnittliche Preisdynamik war in Bergedorf und Lohbrügge zu beobachten.

<sup>13</sup> Der Median gibt den Wert an; bei dem die Hälfte aller Mieten höher und die andere Hälfte niedriger sind. Er ist damit der mittlere Wert und nicht der Durchschnitt aller Mieten.

Für den Geschosswohnungsbau verlief die Entwicklung der Bodenpreise deutlich dynamischer. 2012 lag der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei 823 Euro. Gegenüber dem Jahr 2008 entspricht dies einem Anstieg von 51 %. Diese Dynamik wird in Lohbrügge und Kirchwerder übertroffen.

	Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)			Geschosswohnungsbau (Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)		
	2008	2012	Veränderung	2008	2012	Veränderung
Allermöhe	150	152	+1%	362	411	14%
Altengamme	136	155	+14%	-	410	-
Bergedorf	221	318	+44%	432	619	+43%
Billwerder	140	156	+11%	-	443	-
Curslack	143	185	+29%	256	415	+62%
Kirchwerder	141	161	+14%	256	412	+61%
Lohbrügge	198	295	+49%	413	572	+38%
Moorfleet	124	145	+17%	-	370	-
Neuallermöhe	-	224	-	-	467	-
Neuengamme	137	171	+25%	-	412	-
Ochsenwerder	137	154	+12%	256	411	+61%
Reitbrook	137	151	+10%	-	412	-
Spadenland	139	162	+17%	-	412	-
Tatenberg	136	162	+19%	-	412	-
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>311</b>	<b>446</b>	<b>+43%</b>	<b>544</b>	<b>823</b>	<b>+51%</b>

Tab. 10: Entwicklung der Bodenrichtwerte

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### 3 Perspektiven und Handlungsempfehlungen

Die Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg verläuft sehr heterogen. Die räumlich unterschiedlich verlaufenden Prozesse erfordern spezielle an die Teilmärkte angepasste Maßnahmen. Daher wurden basierend auf der Wohnungsmarktanalyse Handlungsempfehlungen auf Ebene des Bezirkes vor dem Hintergrund der Hamburger Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet.

Zur Konkretisierung der Handlungsempfehlungen wurde auf Basis der Analyseergebnisse eine Gebietstypisierung vorgenommen. Dadurch konnte herausgearbeitet werden, welche Funktion die Stadtteile bei der weiteren Wohnungsmarktentwicklung einnehmen können bzw. es wurde abgeleitet, welche Teilräume die hohe Wohnraumnachfrage auffangen können und welche Teilräume schon heute bzw. absehbar durch Nachfrageüberhänge gekennzeichnet sind.

Vereinfachend kann zwischen Stadtteilen mit angespannten (hochpreisigen) Wohnungsteilmärkten und eher entspannten Wohnungsteilmärkten unterschieden werden. Darüber hinaus ist gerade mit Blick auf die Funktion, die die Stadtteile bei der Wohnungsmarktentwicklung einnehmen können, zwischen Stadtteilen mit umfangreichen Neubaupotenzialen und Stadtteilen mit eher geringen Neubaupotenzialen zu unterscheiden. Ferner kann anhand der Preisentwicklung der letzten Jahre die Dynamik auf den Wohnungsmärkten abgeleitet werden.

Auf dieser Grundlage konnten folgende Gebietstypen (jeweils mit und ohne umfangreiche Wohnungsbaupotenziale) abgeleitet werden:

- Etablierte, hochpreisige Stadtteile. Stadtteile, die bereits seit Jahren ein hohes Preisniveau aufweisen. Die Dynamik ist weniger ausgeprägt, die Nachfrage nach Wohnraum jedoch ungebrochen hoch. Mittelfristig ist keine Marktentspannung zu erwarten. Das Miet- und Kaufpreisniveau wird auch zukünftig hoch sein. Eine Entspannung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Hamburg wird nur begrenzt Einfluss auf die Preisentwicklung haben.
- Dynamische Stadtteile mit hohem Nachfragedruck. Stadtteile, in denen die Nachfrage in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat und die Preise weit überdurchschnittlich angestiegen sind. Aufgrund der häufig gemischten Sozialstruktur geraten hier einkommensschwächere Haushalte verstärkt unter Druck. Mittelfristig ist keine Marktentspannung zu erwarten. Die Mietpreise werden in der Tendenz weiter steigen. Eine allgemeine Entspannung des Wohnungsmarktes kann lediglich die Dynamik bremsen. Die Preise werden sich auf absehbare Zeit auf einem konstant hohen Niveau bewegen.
- Entlastungsstadtteile (Ausweichstandorte) mit steigendem Nachfragedruck. Die Stadtteile waren bisher nicht im direkten Fokus der Nachfrage. In Folge der angespannten Wohnungsmarktsituation im Kernstadtbereich richtet sich die Nachfrage nun jedoch verstärkt auch auf diese Stadtteile. In der Konsequenz sind die Mietpreise – von einem etwas niedrigeren Niveau ausgehend – überdurchschnittlich angestiegen. In einigen Teilbereichen sind Gentrifizierungsprozesse nicht auszuschließen. Sollte es zu einer allgemeinen Entspannung des Wohnungsmarktes kommen, wird sich das in diesen Stadtteilen tendenziell stärker auswirken.
- Stadtteile mit ausgeglichener Wohnungsmarktsituation. Stadtteile, die ein relativ geringes Preisniveau aufweisen (einzelne Quartiere heben sich jedoch zum Teil deutlich ab) und dies auch absehbar behalten werden. Durch gezielte Aufwertungsprozesse und neue Wohnungsbauprojekte bergen einige Stadtteile ein großes Potenzial für die gesamtstädtische Wohnungsmarktentwicklung. Sofern eine gezielte Aufwertung einzelner Stadtteile oder Quartiere erfolgt, kann das Mietpreisniveau auch leicht steigen. Ansonsten ist von einer stabilen Entwicklung auf dem heutigen Niveau auszugehen.

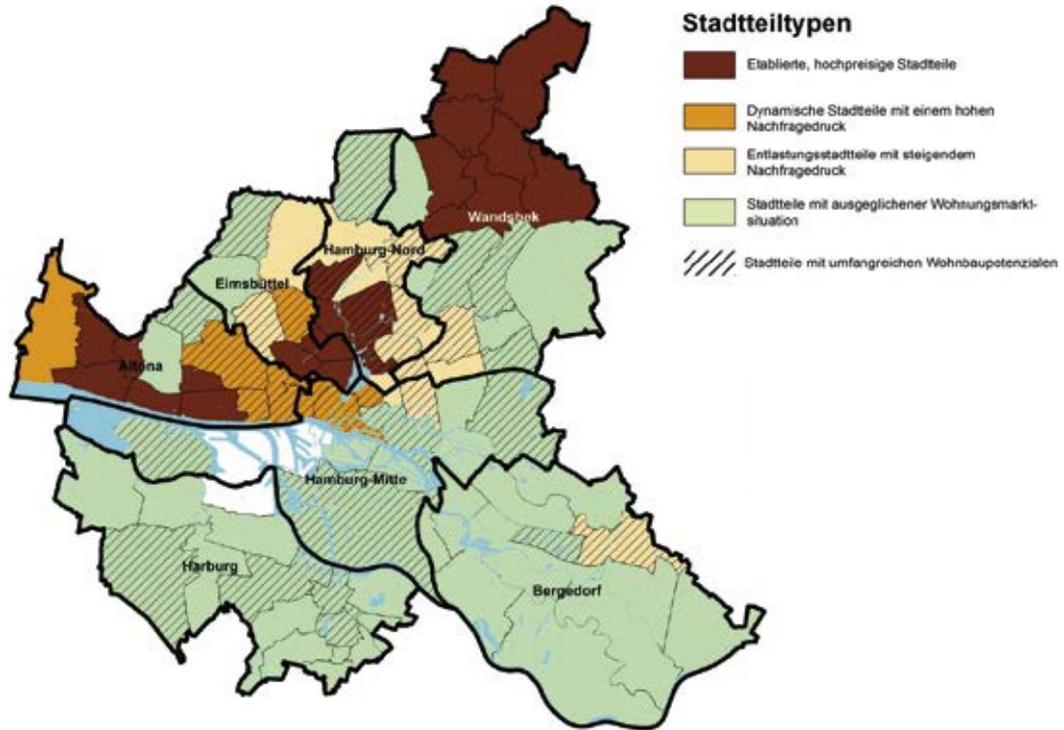


Abb. 28: Stadtteiltypisierung

Quelle: eigene Darstellung GEWOS

Zukünftig könnte der Bezirk Bergedorf eine Entlastungsfunktion für die Wohnungsnachfrage in Hamburg einnehmen. Bereits in den letzten Jahren wurden gemessen an der Einwohnerzahl in Bergedorf (2,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr) im Vergleich zu den anderen Bezirken (Hamburg: 2,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr) die meisten Wohnungen errichtet. Insbesondere im Stadtteil Bergedorf stehen umfangreiche Wohnungsbaupotenziale zur Verfügung. Die sehr gute Anbindung an die Innenstadt und die vergleichsweise moderaten Miet- und Kaufpreise gepaart mit einem attraktiven Ortsbild, sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zu Naherholungsräumen sind in dieser Form im übrigen Stadtgebiet kaum anzutreffen.

### Allgemeine Empfehlungen

- Aufgrund der teils auch hohen urbanen Qualität des Bezirkes sind Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase die wichtigsten Nachfrager. Bei der Konzeption von Neubauvorhaben sollten die Bedarfe dieser Zielgruppe in Bezug auf das Wohnungsangebot, Wohnumfeld und soziale Infrastruktur Berücksichtigung finden. Um auch zukünftig eine bedarfsgerechtes Angebot vorzuhalten sollten im Neubau auf Barrieren soweit möglich verzichtet werden. Für eine verbesserte Vermarktungsfähigkeit von weniger gefragten Bereichen sind vor allem kleinteilige Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, wie beispielsweise die Wohnumfeldgestaltung und infrastrukturelle Maßnahmen (gute Schul- und Kitalandschaft) mit punktuellm Neubau für neue Zielgruppen denkbar. Grundlage dafür ist auch eine gute ÖPNV-Anbindung peripherer Wohnstandorte. Die Wohnungsbauentwicklung sollte sich auf den Kernbereich des Bezirkes konzentrieren.
- Die Gefahr von einseitiger Belegung und von Segregationstendenzen besteht insbesondere in den von Geschosswohnungsbau und Großwohnsiedlungen geprägten Bereichen des Bezirkes. Umso

wichtiger ist es, dass der heutige Wohnungsbau stärker auf eine kleinteilige und gemischte Baustruktur ausgerichtet ist. Auch in weniger nachgefragten Quartieren können kleinere Projekte zur Stabilisation beitragen und neue Bevölkerungsgruppen anziehen. Bei großen Entwicklungen sollte auf die Durchmischung geachtet werden.

- Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand wird bis 2017 – wenn kein neuer preisgebundener Wohnraum geschaffen wird – drastisch zurückgehen. Fast die Hälfte des Bestandes wird bis 2017 aus der Bindung fallen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Mietniveaus im Bezirk sollte versucht werden, den Wegfall der Bindungen – soweit möglich – durch neue mietpreisgebundene Wohnungen zu kompensieren. Beim Neubau von Sozialwohnungen sollte eine Konzentration von Sozialwohnungen vermieden werden. So sind neue Bindungen nicht notwendigerweise an gleicher Stelle zu ersetzen. Zu den Nachfragern von Sozialwohnungen werden heute wie auch perspektivisch insbesondere Einpersonenhaushalte zählen. Auch deshalb ist gerade für diese Zielgruppe preisgünstiger Wohnraum neu zu errichten.
- Um den Wohnungsbau von Seiten der Verwaltung unterstützend zu begleiten, ist eine größtmögliche Serviceorientierung wünschenswert. Dazu gehören Maßnahmen, die es Bauwilligen erlauben, schnell und ohne größere Verzögerungen Vorhaben umzusetzen. Konkret zählen dazu: schnelle Bearbeitung von Anträgen, die Entbürokratisierung von Verfahren und die kritische Überprüfung der Notwendigkeit baulicher Auflagen sowie eine größtmögliche Flexibilität im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

### **Empfehlungen für den Stadtteil Bergedorf**

- Der Stadtteil Bergedorf ist aufgrund der vergleichsweise hohen Urbanität, einem hohen Anteil historischer Bausubstanz verbunden mit attraktiven Frei- und Grünflächen und guten Freizeit- und Gastronomieangeboten sowie einer guten sozialen Infrastruktur attraktiv für eine Vielzahl von Zielgruppen. Dazu gehören neben Familien auch Single-, Starter- und Studentenhaushalte, für die Bergedorf aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ein attraktiver Wohnstandort ist sowie Paarhaushalte in der Haushaltsgründungsphase.
- Durch eine zügige Entwicklung der Potenziale kann der Stadtteil Bergedorf einen Beitrag zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach urbanen Wohnstandorten leisten. Das Ziel sollten gemischte Quartiere mit einem vielfältigen Wohnungsangebot sein. Bei der Konzeption der Bauvorhaben sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungsangebote zielgruppenübergreifend genutzt werden können. Bezüglich der Wohnungsgrundrisse sollte daher auf eine hohe Flexibilität geachtet werden.
- Sehr großzügige Wohnungen mit nur zwei oder drei Zimmern sprechen in der Regel gut situierte Ein- oder Zweipersonenhaushalte an und konkurrieren mit dem Eigentumssegment. Sie sind für viele Haushaltstypen allein aufgrund der Raumaufteilung ungünstig. Bezogen auf das Mietsegment sollten daher insbesondere kleine (bis 45 m<sup>2</sup>) und mittlere Wohnung (45 bis 75 m<sup>2</sup>) geschaffen werden. Im Eigentumssegment kann stärker die Nachfrage nach mittleren und großen Wohnungen befriedigt werden.
- Der Stadtteil Bergedorf ist trotz der angeführten Qualitäten noch nicht im Fokus der Wohnungssuchenden. Vergleichsweise moderate Miet- und Kaufpreise sind die Konsequenz. Perspektivisch muss die Frage beantwortet werden, ob der Bezirk diese Marktposition verändern möchte. Aus gesamtstädtischer Sicht ist es wünschenswert, wenn sich der Nachfragedruck stärker verteilt und periphere Standorte stärker als potenzielle Wohnstandorte wahrgenommen werden. Aus Perspektive des Bezirkes ist die Situation ambivalent. Einerseits können Wohnungsbauvorhaben bei einer steigenden Nachfrage leichter bzw. in anderen Qualitäten umgesetzt wird. Ferner könnten neue urbane Zielgruppen gewonnen werden, die wiederum Impulse im Bereich des Einkaufs-, Freizeit- und Gastronomieangebotes geben könnten. Andererseits ist bei einer stärkeren Fokussierung auf

Bergedorf als Wohnstandort mit weiter steigenden Preisen vor allem in den zentralen attraktiven Wohnlagen zu rechnen. Sofern es Ziel ist, die Nachfrage stärker als bisher auf Bergedorf zu lenken, wäre eine Profil- und Imagebildung (Imagekampagnen auf gesamtstädtischer Ebene) der einzelnen Wohnstandorte förderlich.

### **Empfehlungen für den Stadtteil Neuallermöhe**

- Die Bebauung im Stadtteil Neuallermöhe wurde in den 1980er und 1990er Jahren vor allem im Geschosswohnungsbau errichtet. Die Gebäudestruktur ist damit vergleichsweise homogen. Der Stadtteil verfügt mit der S-Bahn über eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt.
- In dem etwas weniger nachgefragten Stadtteil Neuallermöhe gibt es ebenfalls umfangreiche Wohnungsbaupotenziale. Hier sollten die Potenziale genutzt werden, um die vorhandenen Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau zu ergänzen. Punktuelle Erweiterungen des Bestandes durch attraktiven Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern sind ein geeignetes Mittel, um eine neue Klientel anzuziehen bzw. stabilisierende Haushalte im Quartier zu halten. Weiterhin können kleinteilige Maßnahmen zur Quartiersentwicklung zur Stabilisierung des Standortes beitragen. Zielgruppe sind in erster Linie Familien mit Kindern. Daher ist auch der Neubau von größeren (Sozial)Wohnungen – vereinzelt auch für Haushalte ab 5 Personen (mit mehreren kleinen Räumen für Kinder) – notwendig. Ferner sollten verstärkt auch die Nachfrage der wachsenden Gruppe der Seniorenhaushalte durch einen entsprechenden barrierearmen Neubau befriedigt werden.

### **Empfehlungen für den Stadtteil Lohbrügge**

- Der Stadtteil ist insgesamt sehr heterogen. Attraktive Einfamilienhausgebiete, Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre und eine aufgelockerte Bebauung mit Zeilenbauten sowie Stadträume mit einer gewerblichen Prägung geben den jeweiligen Quartieren ihren Charakter.
- Das Image Lohbrüggens ist stark durch die Großwohnsiedlungen geprägt und die Nachfrage entsprechend geringer. Dennoch gibt es attraktive Wohnstandorte mit einer hohen Qualität. So verfügen einzelne Flächen über eine sehr gute infrastrukturelle Qualität in Kombination mit einer unmittelbaren Nähe zu Grün- und Freiflächen. Das Preisniveau und die Attraktivität der Flächenangebote sind neben einer guten ÖPNV-Anbindung entscheidend für die Nachfrage in diesem Bereich. Insgesamt sollten zielgruppenübergreifende Konzepte mit unterschiedlichen Qualitäten und Wohnungstypen wie -größen (vereinzelt auch für Haushalte ab 5 Personen mit mehreren kleinen Räumen für Kinder) umgesetzt werden. Das bedeutet, Angebote für die wachsende Anzahl von kleineren Haushalten, aber auch für Familien. Darüber hinaus sollte eine Mischung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen erfolgen.

### **Empfehlungen für die Vier- und Marschlande**

- Die ländlich geprägten Ortsteile der Vier- und Marschlande bieten keine umfangreichen Wohnungsbaupotenziale. Nur vereinzelt kann hier ein ergänzender Neubau erfolgen. Insgesamt dient der Neubau vorwiegend der Befriedigung der ortsansässigen Bevölkerung. Dazu zählen hauptsächlich Familiengründerhaushalte sowie teils Senioren, die ein alternatives Wohnungsangebot zum Einfamilienhaus suchen und ihr bisheriges Wohnumfeld nicht verlassen möchten. Insbesondere in den Ortskernen (mit Versorgungsfunktion) wird empfohlen, seniorengerechte, barrierearme Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment (Mehrgenerationenwohnen) zu realisieren. Die Neubaутätigkeit sollte sich auf die Ortskerne konzentrieren. Sollten größere neue Areale ausgewiesen werden, ist ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes in Erwägung zu ziehen.

## 4 Besondere Themen am Wohnungsmarkt

Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauprogramm hat sich der Bezirk bereits 2012 und auch 2013 mit ergänzenden Themen im Bereich Wohnen vertieft auseinandergesetzt. Dies sind das barrierefreie und seniorengerechte Wohnen, die künftige Wohnbauentwicklung in den Vier- und Marschlanden, die öffentliche Unterbringung sowie Schul- und Sportflächen. Die zentralen Ergebnisse werden auf den folgenden Seiten kurz dargestellt.

### 4.1 Barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen

Das Wohnungsbauprogramm Bergedorf enthält das Ziel, dass in Bergedorf möglichst viele Wohnungen barrierefrei gebaut werden sollen sowie den Auftrag, sich mit dem Thema Wohnbedarfe für ältere Menschen und barrierefreies Wohnen zu beschäftigen.

Aus diesem Grund hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung eine umfangreiche Recherche zur Bevölkerungsentwicklung und dem Anteil älterer Menschen, den Standards und Bedarfen unterschiedlicher Wohnformen sowie zu Gestaltungsmöglichkeiten für ein barrierefreies Wohnumfeld durchgeführt. Dies wurde in einem ausführlichen Bericht dokumentiert, der ab 1. Quartal 2014 auf der Internetseite des Bezirksamtes Bergedorf abrufbar ist. Im Herbst 2012 wurden zwei Expertenworkshops mit Vertretern von Senioren, Behinderten, Wohnungswirtschaft und sozialen Beratungsstellen zu den Themen „barrierefreies Wohnen in Bergedorf“ und „barrierefreie Stadt / Wohnumfeld“ organisiert. Über die Ergebnisse wurde im Wohnungsbauprogramm 2013 berichtet. Sie sind Anhang des o. g. Berichtes und fließen in die weitere Arbeit zu dem Thema Barrierefreiheit ein. Ein weiterer Workshop mit dem Titel „Älter werden in Lohbrügge – Aufenthalt und Mobilität im öffentlichen Raum“, organisiert durch die Lawaetz-Stiftung und das Fachamt Sozialraummanagement, hat am 13. August 2013 im Rahmen der integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) in Lohbrügge-Ost im Mehrgenerationenhaus „bruegge“ stattgefunden. Nach den Inputs zur Altersstruktur in Lohbrügge und den heutigen Anforderungen an die Gestaltung des öffentlichen Raumes wurden im Dialog mit den Senioren und Seniorinnen folgende Fragestellungen diskutiert:

- Welchen Bedarf gibt es an Ruheplätzen (Bänke) im öffentlichen Raum?
- Wo und wie kommt man über die Straßen?
- Sind die Wege ausreichend ausgeleuchtet und beschildert?
- Sind Bus und Bahn gut zu erreichen?

Zu diesen Themen wurden konkrete Probleme und Maßnahmenvorschläge eingebracht und in einem Protokoll festgehalten. Angesprochen wurden vor allem der Bahnhof und die Straßen Alte Holstenstraße, Röprredder, Korachstraße und Leuschnerstraße. Die Umsetzung wird durch das Lohbrügger Gebietsmanagement begleitet.

Die Arbeit zu dem Thema Barrierefreiheit soll in 2014 fortgeführt werden. U. a. sind weitere Workshops in den RISE-Gebieten und auch Rundgänge in Bergedorf geplant, um die bestehenden Probleme in einem Maßnahmenkatalog einfließen zu lassen. Insgesamt handelt es sich um ein Thema, welches in der Arbeit des Bezirksamtes dauerhaft Beachtung finden soll.

Begleitet und unterstützt wird die Arbeit von einem bezirksamtsinternen Arbeitskreis. Beteiligt sind alle Fachämter, die Berührungspunkte zum barrierefreien und seniorengerechten Wohnen aufweisen:

Stadtplanung, Bauprüfung, Sozialraummanagement, Grundsicherung und Soziales/ Soziales Dienstleistungszentrum, Gesundheitsamt, Wohnpflegeaufsicht und Management des öffentlichen Raumes.

## 4.2 Wohnbauentwicklung in den Vier- und Marschlanden

Seit 2012 stehen Politik und Verwaltung in einem intensiven regelhaften Diskussionsprozess zu grundsätzlichen aber auch projektbezogenen Fragestellungen zur Entwicklung der Vier- und Marschlanden. In bisher sieben Workshops wurden u. a. diskutiert, wie viele neue Wohneinheiten für das Landgebiet – auch im Hinblick auf die Themen Verkehr, Gewerbe und Landschaftsschutz – mittel- und langfristig verträglich sind und wo bzw. in welcher Form diese zusätzlichen Wohneinheiten realisiert werden können und sollen.

Einigkeit herrscht darüber, dass die zu erhaltenden Qualitäten der Vier- und Marschlande identifiziert, die daraus ergebenden Schlussfolgerungen gezogen und Vorgaben für die weitere Planung erarbeitet werden müssen. Im Einzelnen wurden folgende Arbeitsaufträge formuliert:

1. Die Politik beauftragt die Verwaltung, besonders sensible Bereiche mit schützenswerten Qualitäten in den Vier- und Marschlanden zu identifizieren. Die Politik entscheidet anhand der Ergebnisse dieser Vorprüfung, für welche Bereiche ‚vorbereitende städtebauliche und landschaftsplanerische Untersuchungen‘ im Hinblick auf die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden sollen.

Sachstand: Dieser Auftrag konnte aus personellen Gründen bisher noch nicht aktiv von der Verwaltung bearbeitet werden. In Kürze kann der erste Arbeitsschritt der Identifizierung der schützenswerten Bereiche begonnen werden. Die Bearbeitung wird sich aufgrund der umfassenden Thematik bis in das Jahr 2014 erstrecken. Es werden zudem hohe finanzielle Mittel zur Durchführung der sich daran anschließenden Untersuchungen für die Teilbereiche benötigt.

2. Die als Zielzahl für das Landgebiet im Wohnungsbauprogramm festgeschriebenen 100 WE pro Jahr sind in den letzten Jahren allein durch Genehmigungen nach den §§ 34 und 35 BauGB regelhaft erreicht worden. Um einem Ausufern der Bebauung in die Tiefe der Landschaft, also in zweiter, dritter oder gar vierter Reihe gegensteuern zu können, beauftragt die Politik die Verwaltung, für die nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilenden Bereiche eine vorsorgende flächendeckende Untersuchung in Auftrag zu geben. Ziel hierbei ist es, eine konkrete Abgrenzung der hinteren Baulinie für die nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilenden Bereiche zu erhalten und damit von Politik und Verwaltung gemeinsam getragene Leitlinien bei der Beurteilung von Bauanfragen zur Verfügung zu haben.

Sachstand: Die Arbeitsgruppe hat Anfang 2013 beschlossen, dass aufgrund des großen Umfangs zunächst nur die zwei Straßen Allermöher Deich und Süderquerweg beispielhaft bearbeitet werden und anhand dieser grundsätzliche Themen in dem Arbeitskreis Vier- und Marschlande besprochen werden. Darüber hinaus benennt die Politik folgende fünf Straßenzüge, für die vorrangiger Klärungsbedarf besteht:

- Ochsenwerder Norderdeich
- Moorfleeter Deich bis Allermöher Deich
- Kirchenheerweg (im Bereich Zollenspieker)
- Kirchwerder Hausdeich / Norderquerweg
- Ecke Curslacker Deich / Heinrich-Stubbe-Weg

Auch dieser Auftrag konnte aus personellen Gründen bisher noch nicht aktiv von der Verwaltung bearbeitet werden, wird in Kürze aber ebenfalls begonnen. Auch hier ist mit einer längeren Bearbeitungszeit zu rechnen, die sich bis in das Jahr 2014 hinein erstreckt.

3. Im August 2013 hat sich die Arbeitsgruppe darauf verständigt, dass die bereits im Wohnungsbauprogramm 2013 enthaltenen A-Flächen wie geplant in die Umsetzung gehen sollen. Die B-Flächen sollen weiterhin als Prüfflächen im Wohnungsbauprogramm 2014 enthalten bleiben. Weitere flächenhafte Entwicklungen außerhalb der Ortskerne sind nicht vorgesehen. Die C-Flächen sind nur als langfristige Reserveflächen zu verstehen und können, falls erforderlich, zu gegebener Zeit als Prüfflächen aktiviert werden. Als neue C-Fläche wurde die Fläche westlich des Ortskerns Curslack, nördlich der Schule (C 44) aufgenommen.

### **4.3 Öffentliche Unterbringung**

Das Bezirksamt hat den politischen Gremien im August 2012 den Konzeptentwurf der Neuausrichtung der BASFI für die öffentliche Unterbringung vorgestellt, welcher vom Bezirk grundsätzlich begrüßt wird.

Weiterhin wurden dem politischen Auftrag entsprechend die Flächen des Wohnungsbauprogramms hinsichtlich ihrer Eignung für die öffentliche Unterbringung abgeprüft. Im Ergebnis musste seinerseits festgestellt werden, dass aus den unterschiedlichsten Gründen nur eine sehr geringe Zahl der Wohnbaupotenzialflächen für die klassische öffentliche Unterbringung geeignet sind.

Im Juli 2013 wurde der Hauptausschuss des Bezirkes Bergedorf darüber informiert, dass die Bezirke und Fachbehörden seitens der BASFI erneut aufgefordert wurden, neue bzw. weitere Flächen für die öffentliche Unterbringung und die zentrale Erstaufnahme zu benennen. Für diese Flächen soll nun eine abgestimmte Akquise und Planung betrieben werden, die der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vorgelegt werden soll. Hintergrund für die erneute Flächensuche ist, dass davon ausgegangen werden muss, dass der Zustrom an Zuwanderern dauerhaft hoch bleibt und dass die Schere zwischen verfügbaren Platzkapazitäten und Gesamtbedarf größer wird.

Die benötigten Flächen werden in folgende vier Kategorien unterteilt:

- I kurzfristige Nutzung für Container
- II mittelfristige Nutzung für Container, Modulhäuser, bestehende Gebäude
- III langfristige Nutzung für Pavillons
- IV privatrechtliche Vermietung (Wohnungsbauflächen, die zunächst als öffentliche Unterbringung genutzt werden und später in privatrechtliche Wohnnutzung umgewandelt werden)

Der Hauptausschuss hat im Juli 2013 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass Bergedorf lediglich Flächen für die Kategorie IV benennen wird. Das bedeutet, dass bei jedem neuen Geschosswohnungsbauprojekt im Dialog zwischen dem Investor und der BASFI im Einzelfall eine privatrechtliche Vermietung (Kategorie IV) zu verhandeln sein wird. Konkret wurden durch Beschluss im Stadtplanungsausschuss am 4. 9. 2013 Flächen benannt, die für diese Art der Unterbringung geeignet erscheinen.

Angesichts der aktuellen Lage in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in Hamburg ist nicht ausgeschlossen, dass an den Bezirk Bergedorf der Prüfauftrag herangetragen wird, Prüfflächen der Kategorie I–III zu benennen.

#### **4.4 Schul- und Sportflächen für den Wohnungsbau**

Um auch in den nächsten Jahren die Zielzahl von 600 Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen, müssen in den kommenden Jahren weitere Flächen identifiziert werden, die sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Das Bezirksamt hat daher in 2013 eine Untersuchung und Auswertung der Schul- und Sportflächen durchgeführt. Dabei wurden die Schul- und Sportflächen auf ihre Nutzung geprüft und auf die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung überprüft.

##### **Schulflächen**

Aus dem Schulentwicklungsplan (Stand 2012) geht hervor, dass aufgrund sinkender Schülerzahlen die Förderschulen Billwerder Straße und An der Twiete aufgegeben werden sollen. Die verbleibenden Schüler sollen im Regionalen Berufsbildungszentrum (ReBBZ) mit Standort Schule Leuschnerstraße weiterunterrichtet werden. Im Mai 2013 sind bereits die Schüler der Förderschule An der Twiete in das ReBBZ umgezogen. Der bisherige Schulstandort An der Twiete wird für die nächsten zwei bis vier Jahre für die Schüler des Gymnasiums Lohbrügge benötigt, da das Gymnasium saniert wird. Das Grundstück wird somit vorerst nicht für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Der Termin für den geplanten Umzug der Förderschule Billwerder Straße in das ReBBZ steht noch nicht fest. Das Grundstück bietet sich aufgrund seiner Lage in einem Wohngebiet sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung an und wird daher als Prüffläche (B 22) in das Wohnungsbauprogramm 2014 aufgenommen.

Weitere Flächen konnten nach Auswertung des Schulentwicklungsplans nicht identifiziert werden.

##### **Sportflächen**

Die Sportplätze im Bezirk Bergedorf wurden hinsichtlich ihrer Belegungspläne auf ihre Nutzungsintensität beurteilt. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassend feststellen, dass im Bezirk keine Sportplätze existieren, die eine auffällige Mindernutzung aufweisen. Zudem besteht der politische Wille, die Sportflächen im Bezirk grundsätzlich für den Schul- und Vereinssport zu erhalten, da durch eine immer größer werdende Bebauungsverdichtung gerade im zentralen Bereich von Bergedorf/Lohbrügge auch weiterer und neuer Bedarf an Sportflächen entsteht.

## 5 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.

### 5.1 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. Dies können Brach- und Konversionsflächen sein, Flächen in bestehenden Siedlungsgefügen gemäß Flächennutzungsplan und geltendem Baurecht oder in bestehenden Stadtquartieren (Anbauten, Aufstockungen, Baulückenschließungen, Bauen in 2. Reihe).

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 verfolgt der Bezirk das übergeordnete Ziel „Innenentwicklung“. Wichtig bei der Realisierung von Bauprojekten ist dem Bezirk, dass die Innenentwicklung mit Augenmaß betrieben und nicht übertrieben wird, so dass die Wohnqualität und die Qualität des Wohnumfeldes nicht verloren gehen. Darüber hinaus fordert die Innenentwicklung die Diskussion mit Nachbarn, da diese häufig die Furcht vor nachteiligen Auswirkungen haben.

In der Folgenden Tabelle werden die Möglichkeiten der vielfältigen Innenentwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgefüge, deren Potenziale aber auch mögliche Konsequenzen dargestellt. 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 Innenentwicklung	Konsequenzen / Potenziale
Einfamilienhausgebiete mit großen Grundstücken z. B. in Lohbrügge, Nettelburg oder im Villengebiet	2. Reihe Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern	großer Eingriff in vorhandene Struktur; attraktives Wohnraumangebot für z. B. Familienangehörige
Geschosswohnungsbau, vorw. Siedlungen der 50er – 70er Jahre in Lohbrügge, Bergedorf-West, Bergedorf	Dachgeschossausbau Aufstockung ergänzender Neubau, Stellplatzüberbauungen	geringer Eingriff in vorhandene Struktur stärkerer Eingriff; attraktives Wohnraumangebot möglich großer Eingriff; Aufwertungspotenziale für das Wohnumfeld
Flachdachsiedlungen Lohbrügge-Nord	Aufstockungen	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
Gewerbegebiet, Brach- und Konversionsflächen	verdichteter Neubau	vertretbarer Eingriff; Aufwertungspotenzial für Stadtquartiere

Quelle: eigene Darstellung

## 5.2 Konkrete Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

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

Übergeordnetes Ziel
1. 600 Wohnungen als angemessener Beitrag zu den Zielen der Gesamtstadt
Teilziele
2. 150 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – in Bergedorf und den Vier- und Marschlanden (1/4 des Wohnungsneubaus)
3. 100 Wohnungen in den Vier- und Marschlanden – im Geschosswohnungsbau oder in Ein- und Zweifamilienhäusern (1/6 des Wohnungsneubaus)
4. 135 Sozialwohnungen (30 % des Geschosswohnungsbaus)
5. Möglichst viele altengerechte und barrierefreie Wohnungen

### Zielsystem

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 4. 7. 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 Flächenpotenziale 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 Spannbreite 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 Zweifamilienhäuser 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 unvertretbarem 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. 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.

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. Diese 30 % sollen als Gesamtdurchschnitt über die kommenden Jahre und im gesamten Bezirk erreicht werden. 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 Mietwohnungsneubau weiter zurückgeht. Zudem 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.<sup>14</sup>

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. 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 – vorausberechnet. 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).

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 seniorenerechte 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.

---

<sup>14</sup> 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.

## 6 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von 3.864 Wohneinheiten. Davon sind 2.828 Geschosswohnungen und 1.036 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) (s. Tabelle im Anhang). Darüber 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.

Im Vergleich zum Vorjahr 2013 hat sich die Zahl der potenziell möglichen Wohneinheiten um etwa 403 Wohnungen erhöht. Die Veränderungen ergeben sich durch die neu aufgenommenen Flächenpotenziale Lichtwarkquartier (100 WE), Bergedorfer Tor (95), Schulfläche Billwerder Straße (100 WE), Sterntwiete / Binnenfeldredder (50 WE) und Curslack nördlich Schule (50 WE) sowie durch Erhöhungen der als realisierbar angenommenen Wohnungen auf den Flächen Hirtenland (+90), Hämpten / Tienrade (+105), Schleusengraben Westseite (+75), Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße (+50) und Sophie-Schoop-Weg (+230).

Durch diese Flächenpotenziale und die zusätzlichen kleinteiligen Bauvorhaben kann die angestrebte Zahl von 600 Wohnungen im Durchschnitt in den nächsten Jahren erreicht werden. Im Wohnungsbauprogramm wird davon ausgegangen, dass in den Jahren 2014 bis 2016 durch größere Wohnungsbauvorhaben und jährlich 50 Wohneinheiten durch kleinteilige Maßnahmen fast 2.700 Wohneinheiten geschaffen werden können. Dies ergibt im Durchschnitt 924 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.

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. Diese Fläche gilt aus städtischer Fläche zwar als Flächenpotenzial, solange nicht überzeugende alternative Planungskonzepte einvernehmlich abgestimmt wurden. Seitens des Bezirks ist eine Entwicklung 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 finanziellem Aufwand entwickelt bzw. aufgewertet werden.

### 6.1 Flächenpotenziale für öffentlich geförderten Wohnungsbau

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. Diese 30 % sollen als Gesamtdurchschnitt über die kommenden Jahre und im gesamten Bezirk erreicht werden. Dies 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. Auf anderen Grundstücken wird dagegen ein 100 %iger Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen angestrebt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, auf welchen Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist.

Flächen, auf denen Geschosswohnungsbau vorgesehen ist		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
			absolut	Anteil in % am GWB
A 12	Hirtenland	150	45	30
A 13	Hämpten / Tienrade	80	24	30
A 15	Moosberg	40	12	30
A 16	EKZ Rappoltweg	35	10	30
A 21	Oberer Landweg / Ladenbeker Furtweg	40	40	100
A 22	Lichtwarkquartier	100	30	30
A 23	Bergedorfer Tor	95	28	30
A 25	Schleusengraben (Westseite)	450	135	30
A 26	Schleusengärten	200	0	0
A 27	Glasbläserhöfe	479	138	28,8
A 28	Brookdeich	300	90	30
A 29	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	100	30	30
A 33	Von-Hacht-Weg	48	15	30
A 36	Sophie-Schoop-Weg, westl. Flächen	180	180	100
A 36	Sophie-Schoop-Weg, östl. Flächen	150	45	30
A 37	Walter-Rudolphi-Weg Nördlich	200	60	30
A 47	Ortskern Curslack	42	12	30
B 15	Schulfläche Leuschnerstraße	100	30	30
B 16	Binnenfeldredder / Sternwiete	60	18	30
B 22	Schulfläche Billwerder Straße	100	30	30
sonstige Projekte < 20 WE		50	0	0
<b>Summe GWB</b>		<b>2.999</b>	<b>972</b>	<b>32,4</b>

Im Zusammenhang mit dem Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau hat der Senat mit der SAGA GWG vereinbart, dass die 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 der städtischen Grundstücke in Neuallermöhe-West sowie die Fläche Oberer Landweg/Ladenbeker Furtweg 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.

## **6.2 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 / Tienrade
- A 26 Schleusengärten
- A 27 Glasbläserhöfe
- A 28 Brookdeich
- A 45 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg
- A 46 Ortskern Ochsenwerder, Landscheideweg

Prüfflächen (B)

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

Langfristige Entwicklung (C)

- C 41 Fünfhausen, Beim Kistendorf / Sandbrack
- C 42 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- C 43 Neuengamme, Feldstegel Zweitreihenhausbebauung
- C 44 Curslack, nördlich der Schule

## **6.3 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.

Im RISE-Gebiet Neuallermöhe:

- A 33 Von-Hacht-Weg
- A 35 Konrad-Veix-Stieg
- A 36 Sophie-Schoop-Weg
- A 37 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 38 Felix-Jud-Ring
- C 31 Entenfleet

Im oder angrenzend an das RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost:

- B 15 Schulfläche Leuschnerstraße
- B 16 Binnenfeldredder / Sterntwiete

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

- A 22 Lichtwarkquartier
- A 23 Bergedorfer Tor
- A 28 Brookdeich
- A 29 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- C 21 Stuhrohrquartier

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

- B 12 EKZ Rappoltweg
- C 11 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

#### **6.4 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
- Prüfflächen (B), die aufgrund von Recherchen und Gesprächen vorgeschlagen werden und zur Diskussion stehen
- Flächen für eine langfristige Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen (C).

Es ergeben sich Lücken in der Nummerierung, da grundsätzlich die Flächenbezeichnungen aus dem Wohnungsbauprogramm 2010 beibehalten werden und einige der dort vorgestellten Projekte heute bereits in der Umsetzung sind. 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).

Abkürzungen

- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- B-Plan = Bebauungsplan
- FNP = Flächennutzungsplan
- Lapro = Landschaftsprogramm
- EFH = Einfamilienhausbau
- GWB = Geschosswohnungsbau
- EKZ = Einkaufszentrum
- Kita = Kindertagesstätte
- WE = Wohneinheit
- \* = geschätzte WE-Zahl

(Bebauungskonzept noch nicht vorhanden)

**A = Potenzialflächen**

**B = Prüfflächen**

**C = Langfristige Entwicklung**

### **Lohbrügge 1**

- A 12 Hirtenland
- A 13 Hämpten /Tienrade
- A 15 Moosberg
- A 16 EKZ Rappoltweg (vorher B12)
- B 11 Nördlich Reinbeker Redder
- B 14 Ladenbeker Furtweg
- B 15 Schulfläche Leuschnerstraße
- B 16 Sternwiete/Binnenfeldredder
- C 11 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

### **Bergedorf 2**

- A 21 Oberer Landweg / Ladenbeker Furtweg
- A 22 Lichtwarkquartier
- A 23 Bergedorfer Tor
- A 25 Schleusengraben (Westseite)
- A 26 Schleusengärten
- A 27 Glasbläserhöfe
- A 28 Brookdeich
- A 29 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße (vorher B 21)
- B 22 Schulfläche Billwerder Straße
- C 21 Stuhlrohrquartier

### **Neuallermöhe 3**

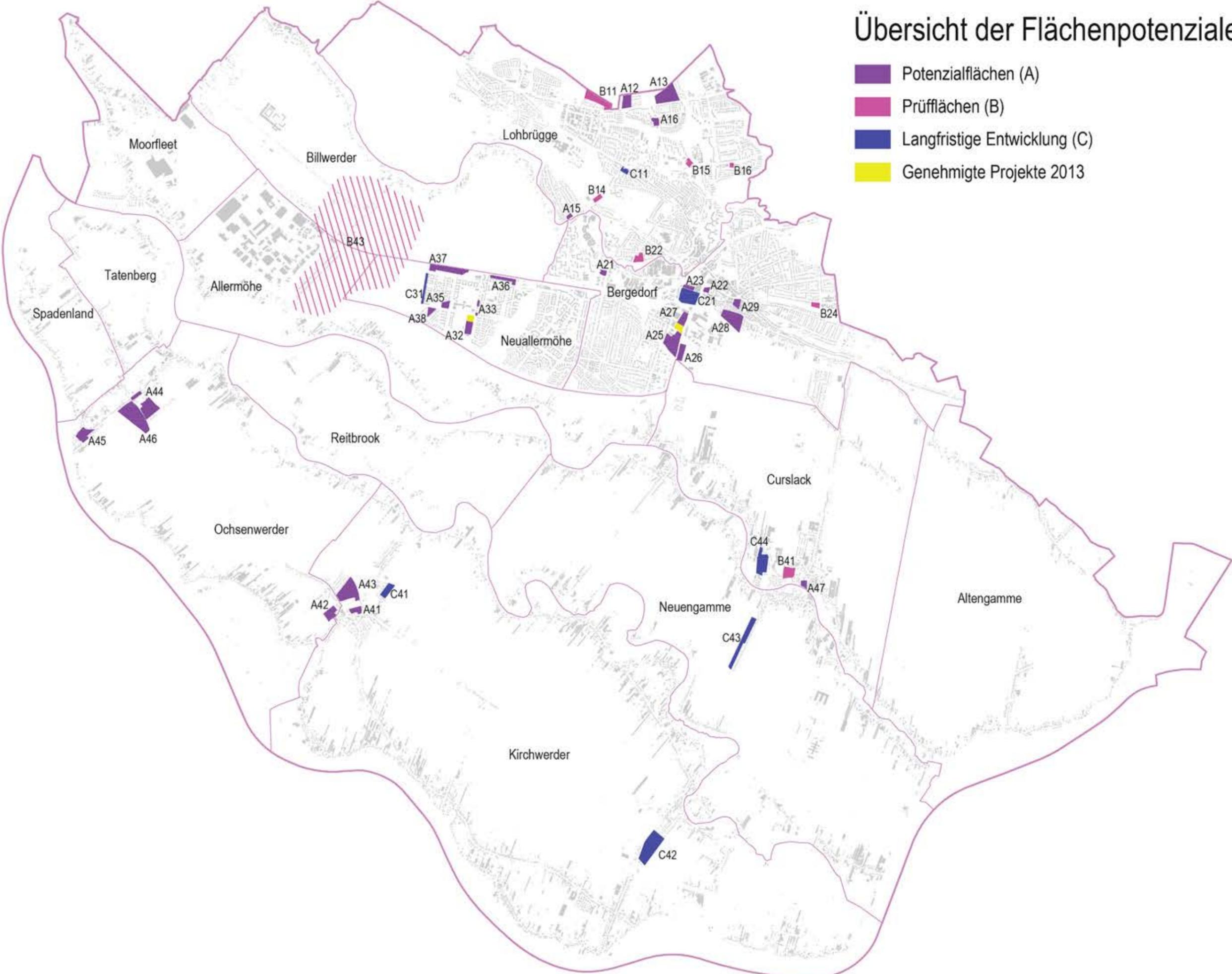
- A 32 Marie-Henning-Weg
- A 33 Von-Hacht-Weg
- A 35 Konrad-Veix-Stieg
- A 36 Sophie-Schoop-Weg
- A 37 Walter-Rudolphi-Weg nördlich (vorher teilweise B 31)
- A 38 Felix-Jud-Ring
- C 31 Entenfleet

### **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 Ochsenwerder, Landscheideweg
- A 47 Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Curslacker Heerweg
- B 41 Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg
- B 43 Mittlerer Landweg
- C 41 Fünfhausen, Beim Kistendorf / Sandbrack
- C 42 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- C 43 Neuengamme, Feldstegel Zweitreihenbebauung
- C 44 Curslack, nördlich der Schule

# Übersicht der Flächenpotenziale

- Potenzialflächen (A)
- Prüfflächen (B)
- Langfristige Entwicklung (C)
- Genehmigte Projekte 2013



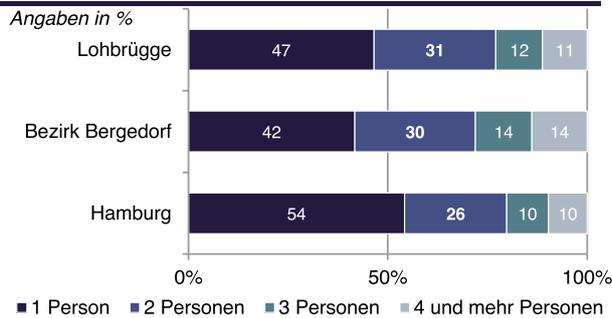
# Stadtteilprofil Lohbrügge



Lohbrügge ist bezogen auf die Zahl der Einwohner und Haushalte der größte Stadtteil im Bezirk Bergedorf. Die Bevölkerungsstruktur zeigt einen im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt hohen Anteil an Senioren. Rund ein Drittel der Bewohner sind Menschen mit Migrationshintergrund. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist im Vergleich zum Bezirk relativ hoch, bezogen auf die Gesamtstadt jedoch unterdurchschnittlich. Der Großteil der Wohnungen in Lohbrügge befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen ist etwas höher als im Durchschnitt der Stadt Hamburg. Die Mieten in Lohbrügge sind verhältnismäßig moderat.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	39.292	39.584
Haushalte	19.415	20.297
Arbeitslose	1.803	1.479
Migranten	13.084	13.814
Bedarfsgemeinschaften	2.440	2.313
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	12.480	13.537

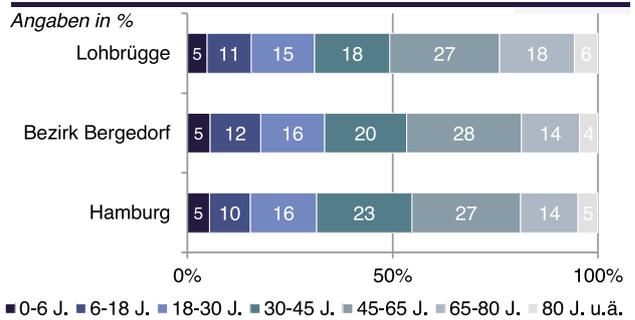
## Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	19.179	19.293
Anteil WE in EFH / ZFH	22,3%	22,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	12,7%	12,4%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	35,4	35,5
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	71,4	71,6
Neubau (Anzahl WE)	99	68

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

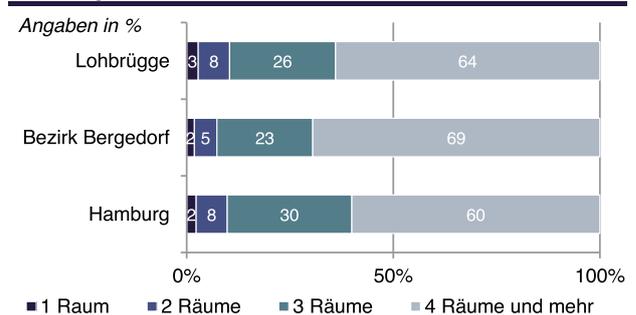
## Altersstruktur 2012



## Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	20.297	↔
Einpersonenhaushalte	9.454	↗
Mehrpersonenhaushalte	10.843	↔
Paare	5.578	↔
Familien	3.861	↔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	3.278	↘

## Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,47	7,79	↗
Eigentumswohnungen	1.545	1.875	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.950	2.419	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	198	295	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	426	572	↗

## A 12 Hirtenland (Reinbeker Redder) Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	2,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	150 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan in Aufstellung
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche befindet sich nördlich des Reinbeker Redders und grenzt an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Östlich schließt eine Einfamilienhaussiedlung an.</li> <li>2003 hatte die Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, dass die bis 2005 als Pavillondorf genutzte Fläche zu Wohnbauzwecken entwickelt werden soll</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungseinrichtungen (z. B. EKZ Rappoltweg) sowie Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden</li> <li>vom Reinbeker Redder mit dem Bus (Linie 12) zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof mit Linie 12 oder U2 in 33 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planstraße vom Reinbeker Redder mit Anschluss an die östlich angrenzende Straße Haempton</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNp: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: gartenbezogenes Wohnen</li> <li>B-Plan Lohbrügge 89 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet und Grünzug</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neue übergeordnete Rahmensetzungen sehen im Gegensatz zu dem Strukturkonzept aus 2005 neben der Fläche A 13 auch auf dieser Fläche eine höhere bauliche Verdichtung mit überwiegend Geschosswohnungsbau vor.</li> <li>Es soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung soll den Wohnbedarf verschiedener Bevölkerungsgruppen decken.</li> <li>30 % des Geschosswohnungsbaus soll durch öffentliche Förderung auch mit günstigen Mieten zur Verfügung stehen.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebaulicher Wettbewerb, Konzept mit vorhandenem Investor abstimmen, B-Plan fortführen</li> <li>Beachtung des Lärmschutzes aufgrund der stark befahrenen Straße Reinbeker Redder</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine verdichtete Bebauung wird befürwortet.</li> </ul>

## A 13 Hämpten / Thien Rade (Reinbeker Redder) Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	6,2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	250 WE (EFH und GWB)
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche befindet sich nördlich des Reinbeker Redders und grenzt an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Östlich schließt eine Einfamilienhaussiedlung an.</li> <li>Hier befand sich eine Baumschule. Ein Teil der Fläche wird als Acker genutzt.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungseinrichtungen (z. B. EKZ Rappoltweg) sowie Schulen und Kitas sind im Stadtteil vorhanden</li> <li>vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planstraße vom Reinbeker Redder aus</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: Grünfläche,</li> <li>Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neue übergeordnete Rahmensetzungen sehen im Gegensatz zu dem Strukturkonzept aus 2005 neben der Fläche A 12 auch auf dieser Fläche eine höhere bauliche Verdichtung mit überwiegend Geschosswohnungsbau vor.</li> <li>Es soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.</li> <li>Ursprünglich vorgesehene grenzüberschreitende Planung mit Oststeinbek ist nicht realisierbar.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung soll u.a. den Wohnbedarf von (abwanderungswilligen) Familien decken</li> <li>30 % des Geschosswohnungsbaus soll durch öffentliche Förderung auch mit günstigen Mieten zur Verfügung stehen.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebaulicher Wettbewerb, Konzept für östliche Grundstücke mit vorhandenem Investor abstimmen, für westliche Flächen Abstimmungsgespräche mit Eigentümern, Investoren und Behörden weiterführen</li> <li>FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung (darin Lärm- und Bodenuntersuchung, Problematik der Niederschlagsentwässerung lösen)</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bezirk unterstützt Aktivitäten, die zu einer Bebauung führen</li> </ul>

## A 15 Moosberg Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	35 – 50 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die ehemals von einem Pflegezentrum genutzte Fläche befindet sich südlich eines Einfamilienhauswohngebietes und grenzt westlich an die Straße An der Bojewiese.</li> <li>Heute hat sie den Charakter einer Parkanlage.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; EKZ in Bergedorf-West, SB-Markt Lohbrügger Landstraße</li> <li>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</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Billwerder Billdeich und Ladenbeker Furtweg schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht notwendig</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Lohbrügge 42 / Bergedorf 52, Festsetzung: Fläche für Gemeindebedarf. Die Bezirksversammlung hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung Wohnen beschlossen.</li> <li>FNp: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 – 3 geschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen; Mehrgenerationenprojekt wünschenswert</li> <li>30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksausschreibung und Grundstücksvergabe</li> <li>B-Planaufstellung</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bebaubarkeit der Fläche ist aufgrund einer südlich und östlich des Grundstückes verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung eingeschränkt und beschränkt sich auf den nordwestlichen Bereich.</li> <li>Der parkähnliche Charakter der angrenzenden Flächen ist zu erhalten.</li> </ul>

## A 16 EKZ Rappoltweg Lohbrügge (vorher B 12)

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	35 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	ja (§ 34 BauGB)
<b>Baubeginn möglich</b>	2014
<b>Innenentwicklung</b>	ja



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

## B 11 Nördlich Reinbeker Redder Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	4,32
<b>WE-Zahl gesamt</b>	75 EFH
<b>Eigentümer</b>	Privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2018ff
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und umfasst die rückwärtigen, in Einzeleigentum befindlichen und sehr unterschiedlich genutzten Grundstücksbereiche der Einfamilienhäuser. Sie grenzt südlich an den Reinbeker Redder und nördlich an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Im östlichen Bereich befinden sich Kleingärten.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord</li> <li>vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Planstraße vom Reinbeker Redder</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNp: Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Kleingärten</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdichtete Einfamilienhäuser bzw. auch Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, zur Landschaft freistehende Einzel- oder Doppelhäuser</li> <li>Angesichts veränderter grundsätzlicher Rahmensetzungen ist hier zu gegebener Zeit eine kritische Überprüfung des Strukturkonzeptes aus 2005 notwendig.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung soll den Wohnbedarf von abwanderungswilligen Familien decken</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen</li> <li>FNp-Änderung, B-Plan-Aufstellung</li> <li>Verlagerung der Kleingärten</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung der Fläche ist nur mit der Zustimmung fast aller Eigentümer möglich</li> <li>Fragwürdige Entwicklung in dem unbebauten Außenbereich und der Lage im Landschaftsschutzgebiet mit teilweise wertvollem Grünbestand</li> <li>Empfehlung: Langfristreserve; zunächst keine planerische Aktivitäten</li> </ul>

## B 14 Ladenbeker Furtweg Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,72
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2018ff
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße</li> <li>vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nettelnburg (S 21), von dort zum Hauptbahnhof in 11 Min., zum Bergedorfer Zentrum in 3 Min.</li> <li>B 5 als überörtliche Hauptverkehrsstraße liegt zwar unmittelbar nördlich, Anschluss jedoch nur über kleinen Umweg möglich</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht notwendig</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: Grünfläche</li> <li>Lapro: Wald</li> <li>B-Plan Lohbrügge 23, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor; angedacht ist eine Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern als Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung am Ladenbeker Furtweg</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderung des FNP und B-Plans notwendig</li> <li>Marktfähigkeit von Einfamilienhäusern in dieser Lage prüfen</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Empfehlung: zunächst keine planerische Aktivitäten</li> </ul>

## B 15 Schulfläche Leuschnerstraße Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2018ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche an der Leuschnerstraße südlich des Hauses Brügge wird aktuell noch für die Stadtteilschule 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.</li> <li>Die Fläche könnte dann einer neuen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>Liegt angrenzend zum RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost.</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauungsplan Lohbrügge 5: Jugendheim (FHH) und öffentliche Grünfläche</li> <li>FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Noch zu entwickeln</li> <li>Als städtische Fläche würde sich öffentlich geförderter Wohnungsbau anbieten</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>abhängig von der Bebauungsform, überwiegend Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmung mit Schulbehörde</li> <li>Entwicklung einer Bebauungskonzeption</li> <li>Änderung Bebauungsplan</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Hamburg und bietet sich aufgrund seiner Lage für eine Wohnbauliche Entwicklung an.</li> <li>Die Bedarfe der Schulischen Nutzungen müssen noch genau geprüft werden, ggf. wird die Schulfläche für den Bau einer Dreifachsporthalle benötigt, sofern sich kein anderer Standort realisieren lässt.</li> </ul>

## B 16 Binnenfeldredder / Sterntwiete Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,33
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 GWB
<b>Eigentümer</b>	Privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf dem Eckgrundstück zwischen Binnenfeldredder / Sterntwiete / Goerdelerstraße befinden sich überwiegend Garagen und Stellplätze sowie ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten und einem Pizzalieferservice.</li> <li>• Westlich an die Fläche grenzt das Nahversorgungszentrum Binnenfeldredder an, östlich ein sechsgeschossiges und südlich ein achtgeschossiges Wohnhaus</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung</li> <li>• ÖPNV-Anbindung</li> <li>• Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgungsmöglichkeiten direkt westlich angrenzend</li> <li>• ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 136 (9 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (insges. 35 Min.)</li> <li>• überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Habermannstraße / Sander Damm schnell erreichbar</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht notwendig</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan Lohbrügge 3, Festsetzung: im südlichen Bereich Stellplätze mit Einfahrten, im nördlichen Bereich nicht überbaubare Flächen und Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdgeschoss: Discounter, obere Geschosse: Wohnen</li> <li>• Der Umgang mit den Bestandsbetrieben muss geprüft werden.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevölkerungsmischung</li> <li>• mindestens 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung einer Bebauungskonzeption durch Investor</li> <li>• Städtebaulicher Wettbewerb</li> <li>• Verlagerung der Stellplätze bzw. Schaffung von Ersatzflächen</li> <li>• Änderung des B-Plans</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche ist gut geeignet für die Kombination von Einzelhandel und Wohnungen.</li> <li>• Durch dieses vorhabenbezogene Projekt findet eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereiches und speziell eine Aufwertung des Nahversorgungszentrums Binnenfeldredder statt.</li> </ul>

## C 11 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg Lohbrügge

<b>Größe in ha</b>	0,6
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	nach 2025
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Im Untergeschoss befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bis 2025 benötigt werden und nicht verlagert werden können.</li> <li>liegt räumlich angrenzend an das Nachsorgegebiet Lohbrügge-Nord (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt):</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost)</li> <li>FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschosswohnungsbau wie in der Umgebung</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemischte Zielgruppe: Familien wie auch Senioren</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliches Konzept erstellen</li> <li>B-Planänderung notwendig</li> <li>evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der nicht verlagerbaren Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve</li> </ul>

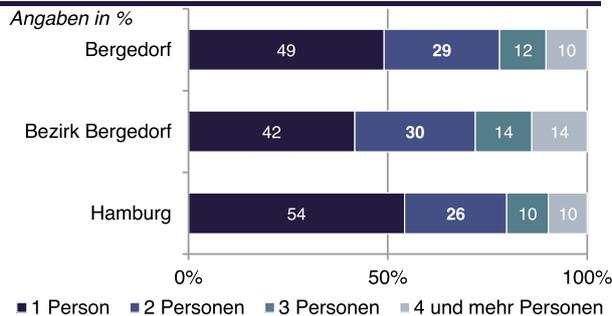
# Stadtteilprofil Bergedorf



Bezogen auf die Zahl der Einwohner und Haushalte zählt Bergedorf zu den größten Stadtteilen im Bezirk. Zudem hat sich die Zahl der Bewohner und Haushalte in den letzten Jahren stark erhöht. Jeder vierte Bewohner des Stadtteils ist Migrant. Die Altersstruktur der Bewohner ist ähnlich der des Bezirks und der Gesamtstadt. Die Haushaltsstruktur zeigt im Vergleich zum Bezirk einen deutlich höheren Anteil an Einpersonenhaushalten, der Anteil im gesamtstädtischen Durchschnitt ist hier höher. Der Großteil der Wohnungen in Bergedorf befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Die Mieten sind die höchsten des Bezirks, jedoch niedriger als im Stadtdurchschnitt und zeigten in den vergangenen Jahren eine geringe Dynamik. Bergedorf hat im Bezirksvergleich einen verhältnismäßig hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	31.952	33.381
Haushalte	16.451	17.389
Arbeitslose	1.388	1.110
Migranten	7.618	8.557
Bedarfsgemeinschaften	1.828	1.710
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	10.560	11.562

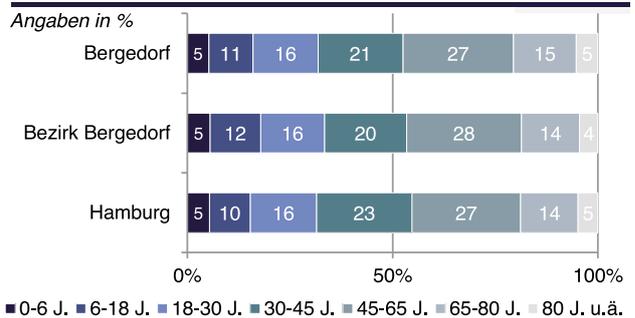
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	-	15.601
Anteil WE in EFH / ZFH	-	27,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	-	11,5%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	-	37,5
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	-	77,5
Neubau (Anzahl WE)	-	46

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

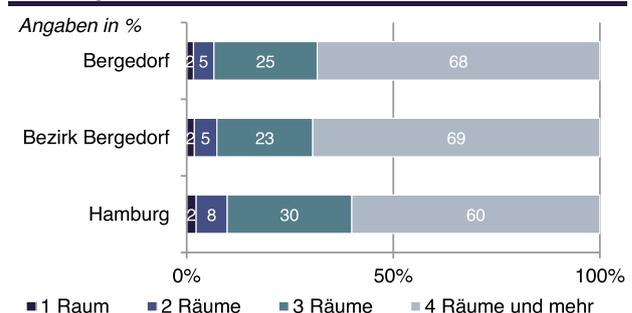
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	17.389	↗
Einpersonenhaushalte	8.530	↗
Mehrpersonenhaushalte	8.859	↗
Paare	4.510	↗
Familien	3.215	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.230	↗

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,78	8,75	↗
Eigentumswohnungen	2.307	2.194	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.880	2.455	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	223	318	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	439	619	↗

## A 21 Oberer Landweg / Ladenbeker Furtweg Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	0,57
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Baubeginn möglich</b>	2014
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche grenzt südlich an den Ladenbeker Furtweg, östlich an den Oberen Landweg, nördlich schließt sich das Haus der Jugend an.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>S-Bahnstation Nettelburg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Hauptbahnhof 18 Min., zum S-Bahnhof Bergedorf 3 Min.</li> <li>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</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht notwendig</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 85, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig</li> <li>FNP: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geeigneter Standort für eine Sonderwohnform (z. B. Studentenwohnungen oder Pflegeeinrichtung), ein Teil der Fläche soll im Rahmen des Programms „Hier – wohnt Hamburgs Jugend“ vergeben werden.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen (öffentliche Förderung)</li> <li>Sonderwohnformen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlagerung Haus der Spiele</li> <li>Grundstücksausschreibung u. -vergabe durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für eine Bebauung geeignet, jedoch sind Lärmbeeinträchtigungen vorhanden. Wenn Wohnbebauung realisiert wird, ist entsprechender Lärmschutz vorzusehen.</li> </ul>

## A 22 Lichtwarkquartier Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	0,41
<b>WE-Zahl gesamt</b>	ca. 100 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der im südlichen Zentrum gelegenen Fläche zwischen Bergedorfer Straße und den denkmalgeschützten Wasserflächen Schleusengraben und Schiffwasser befindet sich das sanierungsbedürftige Lichtwarkhaus. Es soll auf der nördlich an das Schiffwasser anschließenden öffentl. Grünfläche als Community Center neu errichtet werden soll, so dass das heutige Grundstück dann als Wohnbaufläche zur Verfügung steht.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten (CCB) in unmittelbarer Nachbarschaft, Schule und Kita gut zu erreichen</li> <li>ZOB Bergedorf (RE, S 21 + diverse Busverbindungen) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof in 21 Min. (S 21)</li> <li>B 5 (übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt), A 25 in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung bzw. ggf. Vergrößerung der vorhandenen Tiefgarage</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 69, Festsetzung: Fläche für den Gemeinbedarf, 3geschossig</li> <li>FNP: am Schleusengraben Grünfläche, ansonsten gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren f. d. Wohnbevölkerung / Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll, Lapro: Parkanlage, Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen am Wasser (Appartements für Jung und Alt, günstige Mietwohnungen, Wohnungen in exklusiven Lagen)</li> <li>Wohnbebauung soll die vorhandene Blockrandbebauung aufnehmen, so wird der Innenhof der angrenzenden südlichen Wohnbebauung geschlossen und vor Lärm geschützt</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>unterschiedliche Nutzergruppen</li> <li>mind. 30 % Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen (öffentliche Förderung)</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptkonkretisierung, Finanzierungsklärung</li> <li>Fassadenwettbewerb angestrebt</li> <li>B-Plan-Änderung (aufgrund der geringen Flächengröße ist eine Anpassung des FNP's nicht notwendig)</li> <li>Verlagerung des Lichtwarkhauses</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der unmittelbaren Lage im südlichen Zentrum von Bergedorf und der Lage am Wasser ist die Fläche attraktiv für eine Wohnnutzung.</li> </ul>

## A 23 Bergedorfer Tor Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	0,68
<b>WE-Zahl gesamt</b>	95 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche zwischen Bergedorfer Straße, Weidenbaumsweg und Stuhlrührstraße liegt unmittelbar im südlichen Zentrum von Bergedorf gegenüber dem neuen CCB. Derzeit befinden sich der Postzustellstützpunkt sowie die Postfiliale auf der Fläche.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung</li> <li>• ÖPNV-Anbindung</li> <li>• Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgungsmöglichkeiten (CCB) in unmittelbarer Nachbarschaft, Schule und Kita gut zu erreichen</li> <li>• ZOB Bergedorf (RE, S 21 + diverse Busverbindungen) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof in 21 Min. (S 21)</li> <li>• Fläche liegt direkt an der B 5 (übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt), A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage ist vorgesehen</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhabenbezogener B-Plan B 112 in Aufstellung, geplante Festsetzung: MI</li> <li>• FNP: gewerbliche Bauflächen</li> <li>• Lapro: Verdichteter Stadtraum</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blockrandbebauung mit folgenden Nutzungen: Gesundheitszentrum, Bürogebäude, Gastronomie, Pflegeheim (120 Plätze), Wohnungen (95 WE)</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unterschiedliche Nutzergruppen</li> <li>• mind. 30 % Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen (öffentliche Förderung)</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensuche für den Postzustellstützpunkt, ggf. auch die Postfiliale und anschl. Verlagerung</li> <li>• B-Planänderung fortführen, darin Verkehrs- und lärmtechnische Untersuchung (aufgrund der geringen Flächengröße ist eine Anpassung des FNP's nicht notwendig)</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Umwandlung untergenutzter bzw. brachfallender Flächen wird die zentralörtliche Funktion Bergedorfs gestärkt.</li> <li>• Zentrale Lage bietet gute Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung, ist aber aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Straßen mit Beeinträchtigungen verbunden, denen mit baulichen Maßnahmen entgegengewirkt werden muss.</li> </ul>

## A 25 Schleusengraben (Westseite) Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	5,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	450 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden / B-Planänderung
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	ja



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

## A 26 Schleusengärten Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	1,3 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	200 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH/privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan in Aufstellung
<b>Baubeginn möglich</b>	2014 / 2015
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Quartier zwischen Curslacke 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.</li> <li>Für die Flächen ist eine städtebaulich hochwertigere und intensivere Nutzung geplant.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad zu erreichen, nächste Schule, Kita in Nettelburg fußläufig über eine geplante Fußgängerbrücke zu erreichen</li> <li>vom Curslacke Neuer Deich mit Buslinien 124, 223, 327 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min.</li> <li>A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in unmittelbarer Entfernung</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ringerschließung von der Straße Am Schleusengraben ausgehend</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>FNP: gewerbliche Bauflächen und Grünfläche</li> <li>Lapro-Änderung im Verfahren, geplante Festsetzung: Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse am Schleusengraben</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe</li> <li>besondere Bebauungsform aufgrund der besonderen Lage</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publikum, das auch in die Bergedorfer City ziehen würde (urbanes, hochwertiges Wohnen)</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan-Fertigstellung, Änderung des FNP</li> <li>Grundstücksneuordnung, Investorensuche</li> <li>Erschließung planen und herstellen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen durchführen</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche ist aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser attraktiv für Wohnnutzung.</li> </ul>

## A 27 Glasbläserhöfe Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	3,34
<b>WE-Zahl gesamt</b>	140 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Baubeginn möglich</b>	2014
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche südlich des Bergedorfer Zentrums zwischen Weidenbaumsweg und Schleusengraben war geprägt von einer ehemaligen Glasfabrik. Diese wurde im Sommer 2012 bereits abgebrochen und die Flächen für eine Bebauung vorbereitet.</li> <li>Im Norden entlang des Sander Damms befinden sich Gewerbebetriebe, die auch künftig erhalten bleiben sollen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita entstehen im Quartier selbst, aber auch in Nettelburg fußläufig zu erreichen</li> <li>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.</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung über neue Straße vom Weidenbaumsweg und interne Stichstraßen</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Bergedorf 110 mit Festsetzungen: GE und Mischgebiet, setzt die Grundlinien des Siegerentwurfs des IBA-Labors (Mecanoo) um.</li> <li>FNP: gemischte Baufläche und Grünfläche</li> <li>Lapro: Verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse am Schleusengraben</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe</li> <li>im Süden und Osten entlang des Schleusengrabens Geschosswohnungsbau</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien, die einen urbanen Wohnstandort suchen</li> <li>Hochwertiges Wohnen gemischt mit preiswerten Wohnungen</li> <li>öffentlich geförderte Wohnungen (138 WE) für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Von den insges. 479 geplanten Wohneinheiten wurden im 3. Quartal 2013 bereits Bauanträge für 339 WE eingereicht.</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche ist aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Lage am Wasser attraktiv für Wohnnutzung.</li> </ul>

## A 28 Brookdeich Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	5,69
<b>WE-Zahl gesamt</b>	300 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan erforderlich
<b>Baubeginn möglich</b>	2016
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Liegt angrenzend an das Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar</li> <li>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.)</li> <li>über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stich- und/oder Schleifenstraßen von der Straße Brookdeich</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufstellung B-Plan Bergedorf 111 beabsichtigt, geplante Festsetzung: Wohngebiet</li> <li>FNP derzeit: gewerbliche Baufläche</li> <li>Lapro: Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschosswohnungsbau</li> <li>Geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevölkerungsmischung ist gewünscht.</li> <li>mind. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gespräche mit den Grundeigentümern weiterführen. Diese müssen sich auf ein gemeinsames Vorgehen einigen.</li> <li>Aufstellung Bebauungsplan und Änderung des FNP, darin Lärm-/ Bodengutachten</li> <li>Verlagerung der Gewerbebetriebe</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>attraktive Lage, Fläche ist im nördlichen Teil im Übergang zu Bergedorf-Süd gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet</li> <li>anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission (Bahn, geplantes Logistikgebiet) und Bodenkontaminationen</li> <li>Empfehlung: planerische Aktivitäten der Eigentümer sollten unterstützt werden</li> </ul>

## A 29 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	1,37
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2016
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet befindet sich südlich des Mohnhofes und reicht von dem heute gewerblich genutzten 7-geschossigen Bürohaus und dem leerstehenden Kaufhaus an der Bergedorfer Straße bis zum gründerzeitlichen Wohnquartier Bergedorf-Süd.</li> <li>• Das Areal ist mindergenutzt, der unattraktiv gestaltete Hofbereich wird als Parkplatz und von gewerblichen Nebengebäuden genutzt, die sehr nah an der Wohnbebauung stehen.</li> <li>• Liegt im Gebiet Bergedorf-Süd (Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren):</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung</li> <li>• ÖPNV-Anbindung</li> <li>• Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule</li> <li>• ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.)</li> <li>• B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan Bergedorf 35, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet,</li> <li>• FNP: Wohnbaufläche, Lapro: Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfang 2014 findet für das Gebiet ein städtebaulicher Wettbewerb statt.</li> <li>• Vielfältiges Wohnungsangebot mit zweckmäßigen Wohnungsgrößen u. verschiedenen Wohnungstypologien</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familien, Alleinerziehende, ältere Bewohnergruppen</li> <li>• mind. 30 % Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen (öffentliche Förderung)</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• städtebaulicher Wettbewerb, Konzept mit Eigentümer der Fläche abstimmen</li> <li>• Beachtung des Lärmschutzes aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße</li> <li>• B-Planänderung notwendig</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet.</li> </ul>

## B 22 Schulfläche Billwerder Straße Bergedorf

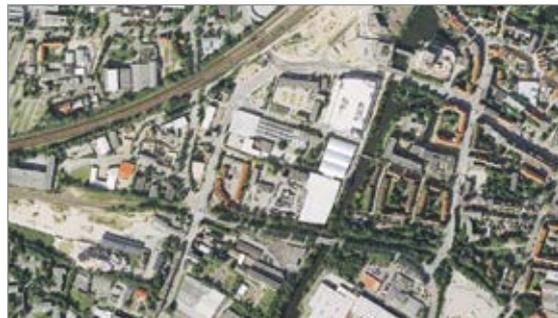
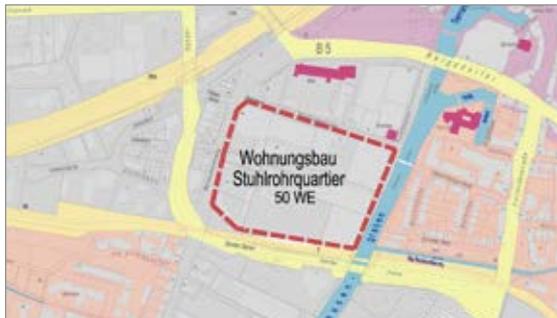
<b>Größe in ha</b>	1,53
<b>WE-Zahl gesamt</b>	100 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche südlich der Billwerder Straße grenzt im Westen an eine Kita und ein Studentenwohnheim, im Osten an Wohnbebauung und im Süden an Kleingärten an.</li> <li>Hier befindet sich zurzeit noch der Standort der Förderschule Billwerder Straße. Es ist geplant, dass diese in das Regionale Berufsbildungszentrum an der Leuschnerstraße umzieht.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita direkt angrenzend an die Fläche</li> <li>S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min.</li> <li>Mit der Nähe zur B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum gegeben; über Oberen Landweg / Nettelburger Landweg Anschluss an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg)</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Lohrbrügge 14, Festsetzung: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf</li> <li>FNP: Wohnbauflächen, Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>noch zu entwickeln</li> <li>als städtische Fläche würde sich ein hoher Anteil (mind. 30%) an öffentlich gefördertem Wohnungsbau anbieten</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>abhängig von der Bebauungsform, überwiegend Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmung mit Schulbehörde</li> <li>Entwicklung einer Bebauungskonzeption</li> <li>Änderung B-Plan</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Hamburg und bietet sich nach dem Umzug der Sonderschule aufgrund seiner Lage in einem Wohngebiet für familienfreundliches Wohnen an.</li> </ul>

## C 21 Stuhrohrquartier Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	5,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 GWB*
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planverfahren ruht
<b>Baubeginn möglich</b>	Nach 2020
<b>Innenentwicklung</b>	ja



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

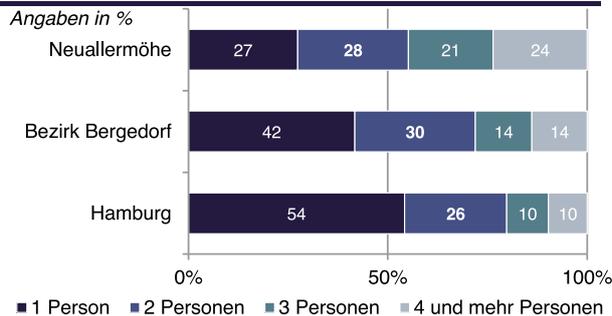
# Stadtteilprofil Neuallermöhe



Neuallermöhe wurde 2011 als Stadtteil neu gegründet. Das Gebiet gehörte vorher zu den Stadtteilen Allermöhe und Bergedorf. Es ist ein komplett geplanter und nicht historisch gewachsener Stadtteil in dem heute fast 24.000 Menschen leben, überwiegend mit Migrationshintergrund. In Neuallermöhe domiert das Mehrfamilienhaussegment, es gibt aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser zu denen auch Reihenhäuser zählen. Der Anteil an Familien mit Kindern ist hoch. In Neuallermöhe entstanden viele öffentlich geförderte Wohnungen, der Anteil am Wohnungsbestand lag in 2011 bei 55 %. Insgesamt sind die Mieten die günstigsten im Bezirk und liegen damit deutlich unter dem Durchschnitt. Im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt stieg das Mietniveau nur gering an.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	23.889	23.794
Haushalte	9.127	9.234
Arbeitslose	1.417	1.114
Migranten	13.682	14.352
Bedarfsgemeinschaften	1.913	1.880
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	8.712	9.007

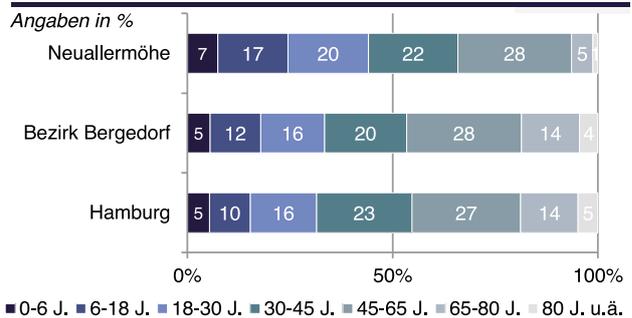
## Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	-	9.187
Anteil WE in EFH / ZFH	-	27,6%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	-	54,7%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	-	30,3
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	-	77,6
Neubau (Anzahl WE)	-	36

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

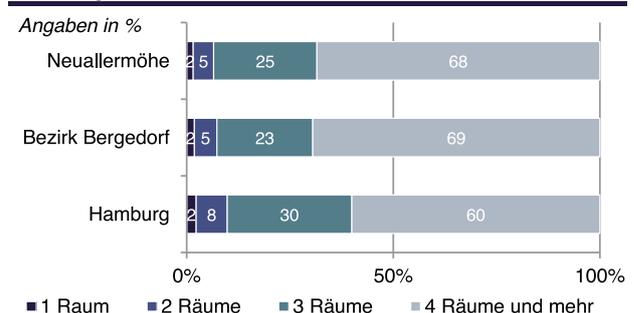
## Altersstruktur 2012



## Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	9.234	↗
Einpersonenhaushalte	2.530	↗
Mehrpersonenhaushalte	6.704	→
Paare	2.109	↗
Familien	3.397	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	435	↗

## Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,66	7,31	→
Eigentumswohnungen	-	-	→
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.603	1.945	→
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	-	224	→
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	-	467	→

## A 33 Von-Hacht-Weg Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	0,3
<b>WE-Zahl gesamt</b>	48 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Baubeginn möglich</b>	2014
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die unbebauten Flächen befinden sich zwischen dem Gymnasium Allermöhe sowie der Clara-Grunwald-Schule und grenzen östlich direkt an das Reiherfleet.</li> <li>Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht notwendig</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, viergeschossig</li> <li>FNp: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Stadtvillen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>alle Bevölkerungsgruppen</li> <li>30 % des Geschosswohnungsbaus soll durch öffentliche Förderung auch für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zur Verfügung stehen.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anhandgabe durch Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) geplant, Integration von Baugemeinschaften wird geprüft</li> <li>Bauantrag durch Investor</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Lage am Fleet und Nahe des Versorgungszentrums</li> <li>Geringe Nachfrage nach dem südlichen Grundstück, da hier eine Realisierung einer Tiefgarage nicht möglich ist. Stellplätze befinden sich in fußläufiger Nähe.</li> </ul>

## A 35 Konrad-Veix-Stieg Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	0,94
<b>WE-Zahl gesamt</b>	25 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung über stadtteil-eigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stichstraßen vom Konrad-Veix-Stieg</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet, drei- bis viergeschossig</li> <li>FNP: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche, die für eine Schulerweiterung vorgehalten wurde, soll einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.</li> <li>Im Gegensatz zur Festsetzung im B-Plan sind Reihenhäuser oder eine besondere Wohnform (z. B. Ökosiedlung oder Baugemeinschaftsprojekt, die auch als Geschosswohnungen realisiert werden könnten) 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.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>abhängig von der o.g. Bebauungsform, überwiegend Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschreibung durch die Finanzbehörde</li> <li>Befreiung vom B-Plan erforderlich</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>attraktive Lage am Fleet</li> <li>Weitere verfügbare Flächenpotenziale für Reihenhausbau in Neuallermöhe-West vorhanden, daher wird keine zeitnahe Entwicklung angestrebt.</li> </ul>

## A 36 Sophie-Schoop-Weg Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	1,07
<b>WE-Zahl gesamt</b>	330 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Baubeginn möglich</b>	2014
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen südlich des Sophie-Schoop-Wegs wurden aufgrund der fehlenden Nachfrage bisher nicht baulich in Anspruch genommen.</li> <li>Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) unmittelbar westlich, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, fünfgeschossig, Wohnen oberhalb EG zulässig</li> <li>Ggf. Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich</li> <li>FNP: Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll</li> <li>Lapro: verdichteter Stadtraum</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptausschreibung für die westliche Grundstücke abgeschlossen, hier entsteht ein Studentenwohnheim (180 WE). Für östliche Flächen (150 WE) steht die Grundstücksvergabe noch aus.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Studenten, Senioren, Familien</li> <li>Für das Studentenwohnheim und die Seniorenwohnungen soll die Förderung der Wohnungsbaukreditanstalt genutzt werden. Hierdurch ergeben sich 100 % öffentlich geförderte Wohnungen, die jedoch nicht im klassischen Mietwohnungsneubau realisiert werden.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksvergabe</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der schmalen Grundstücke und der Lärmbelastung im Norden eignen sich diese Flächen insbesondere für Sonderwohnformen.</li> </ul>

## A 37 Walter-Rudolphi-Weg nördlich Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	4,1
<b>WE-Zahl gesamt</b>	200 GWB
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die als Gewerbe- und Kerngebiet ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach. Da keine Nachfrage für gewerbliche Nutzungen besteht, kann die gesamte Fläche zu Wohnbauzwecken entwickelt werden.</li> <li>Liegt im RISE-Gebiet Neuallermöhe.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig oder mit Bus 334 zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ggf. Stichstraßen vom Walter-Rudolphi-Weg</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufstellung eines Bebauungsplanes Neuallermöhe 1 beabsichtigt. Festsetzung voraussichtlich: WA</li> <li>FNp: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hofartige Wohnbebauung mit einzelnen Punkthäusern zur Fortsetzung des städtebaulichen Konzeptes der südlichen Umgebung.</li> <li>Geschlossener Gebäuderiegel als Lärmschutz im Norden</li> <li>Angestrebt wird ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen, ergänzt durch Wohnungen für die Ansiedlung sogenannter stabilisierender Haushalte.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sonderwohnformen aber auch Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investoren- bzw. Projektentwicklersuche</li> <li>Durchführung von Voruntersuchungen</li> <li>Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes</li> <li>Aufstellung eines Bebauungsplans</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinsam mit einem Investor soll ein Konzept zur Realisierung von Wohnungsbau an diesem durch Lärmimmissionen beeinträchtigten Standort entwickelt werden.</li> </ul>

## A 38 Felix-Jud-Ring Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	0,4
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2018ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



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

## C 31 Entenfleet Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	1,4 ha
<b>WE-Zahl gesamt</b>	noch offen
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	nach 2020
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche liegt zwischen Hans-Stoll-Straße und Entenfleet und ist heute als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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.</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage, Freie und Hansestadt Hamburg</li> <li>FNP: Wohnbauflächen, Lapro: Etagenwohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Haushalte, die an einer besonderen Wohnlage am Wasser interessiert sind.</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investorensuche</li> <li>Änderung Bebauungsplan</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden.</li> </ul>

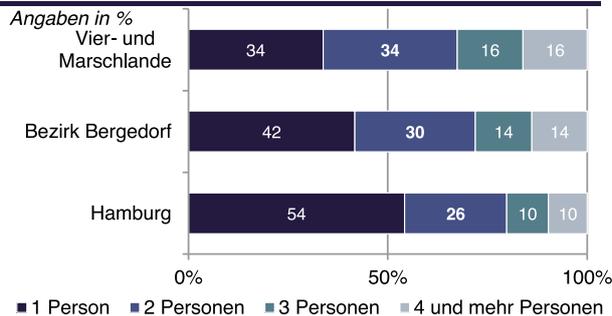
# Stadtteilprofil Vier- und Marschlande



Insgesamt zählen 11 der 14 Stadtteile des Bezirkes Bergedorf zu den Vier- und Marschlanden. Das 13.163 Hektar große Gebiet zwischen den Flüssen Bille und Elbe ist das größte Gemüse- und Blumenanbauggebiet Deutschlands. Lange Deiche durchziehen das Gebiet zu deren Linken und Rechten sich diverse Fachwerk-, Bauern- und Reetdachhäuser sowie Naturschutzgebiete befinden. Die Vier- und Marschlande sind dünn besiedelt. Bewohnt werden die Vier- und Marschlande in erster Linie von Familien, die sowohl in den vielen Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in den Mehrfamilienhäusern ein Zuhause gefunden haben. Attraktiv ist das Gebiet darüber hinaus für Tagesausflüge von Familien sowie Radfahrer.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	26.214	27.057
Haushalte	11.465	11.959
Arbeitslose	493	466
Migranten	2.314	17.358
Bedarfsgemeinschaften	420	438
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	8.889	9.731

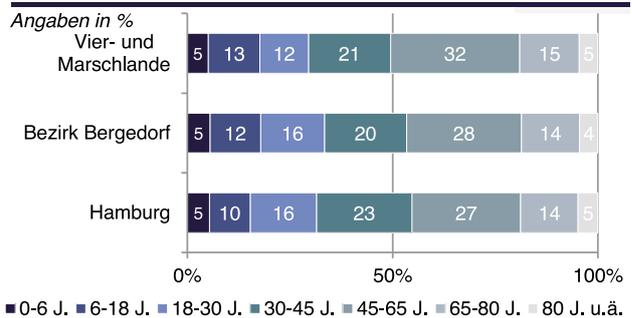
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	10.077	10.674
Anteil WE in EFH / ZFH	64,6%	53,7%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	-	-
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	-	-
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	-	-
Neubau (Anzahl WE)	47	129

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Teilraum	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↓	→
Mehrpersonenhaushalte	↓	↓
Paarhaushalte	↓	↓
Familienhaushalte	↑	↑
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↓	→

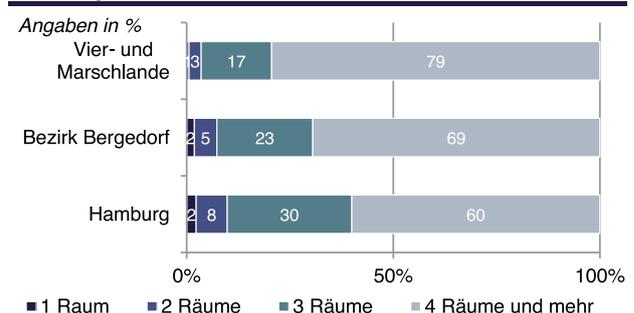
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltsentwicklung 2012

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	11.959	→
Einpersonenhaushalte	4.036	↗
Mehrpersonenhaushalte	7.923	→
Paare	3.725	→
Familien	2.869	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.080	↗

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	0,00	0,00	↓
Eigentumswohnungen	0	0	↓
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	→
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	145,79	161,81293	→
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	320,50	411,34	→

## A 41 Ortskern Fünfhausen Mitte Fünfhausen

<b>Größe in ha</b>	1,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	20 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Baubeginn möglich</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planstraße mit Kehre von der Straße Durchdeich</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>FNp: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>Lapro: Dorf</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Kinderspielplatz</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>junge Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bodenordnungsverfahren wird durchgeführt.</li> <li>Der Bau der Erschließungsstraße ist ab 2016 geplant.</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>

## A 42 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

<b>Größe in ha</b>	2,29
<b>WE-Zahl gesamt</b>	35 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planstraße mit Kehre von der Straße Durchdeich</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>junge Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bodenordnungsverfahren wird durchgeführt.</li> <li>Der Bau der Erschließungsstraße ist ab 2014 geplant.</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>

## A 43 Ortskern Fünfhausen BIG-Gelände

<b>Größe in ha</b>	6,67
<b>WE-Zahl gesamt</b>	76 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan vorhanden
<b>Baubeginn möglich</b>	2015
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das auf dem Gelände ehemals vorhandene Bildungs- und Informationszentrum des Gartenbaus (BIG) wurde 2013 an den neuen Standort am Brennerhof in Moorfleet averlagert, so dass das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfolgt vom Ochsenwerder Landscheideweg im Bereich der heute bestehenden Einfahrt zum BIG über eine Ringstraße.</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan Kirchwerder 30 festgestellt: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>FNP: Wohnbaufläche</li> <li>Lapro: Gartenbezogenes Wohnen</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhausgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Parkanlage und Kinderspielplatz</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien, die größere Grundstücke nachfragen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksausschreibung und -vergabe</li> <li>Herstellung der Erschließung</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>

## A 44 Ortskern Ochsenwerder

### 1. Kirchendeich 2. Avenberg

	1.	2.
<b>Größe in ha</b>	0,70	4,70
<b>WE-Zahl gesamt</b>	10 EFH	54 EFH/47 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2015	2014
<b>Innenentwicklung</b>	ja	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Flächenpotenziale liegen zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Landscheideweges und werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt, zum Teil sind sie ungenutzt.</li> <li>Die Fläche Avenberg wurde an einen Investor verkauft und geht in die Entwicklung.</li> <li>Nördlich der Fläche Avenberg wurden 2012 13 Einfamilienhäuser mit Erschließung von der Graumannswiete realisiert.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 1.: keine neue Erschließung notwendig</li> <li>Zu 2.: eigene Erschließungsstraße</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>Lapro: Dorf bzw. Gartenbezogenes Wohnen</li> <li>B-Planaufstellung notwendig</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 1.: Straßenrandbebauung (Hinweis: Lage im LSG)</li> <li>Zu 2.: aus einem städtebaulichen Wettbewerb ist der Siegerentwurf des Büros WRS Architekten &amp; Stadtplaner hervorgegangen, der EFH, DH, RH (insges. 54 WE) und generationsübergreifendes Wohnen im Geschosswohnungsbau (47 WE) vorsieht.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>junge Familien, Senioren</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 1.: Entwicklungsabsichten bei den Eigentümern abfragen und städtebauliche Betrachtung im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder, die von Herbst 2013 – Frühjahr 2014 durchgeführt wird</li> <li>Zu 2.: Aufstellung eines B-Plans, Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gut geeignete Flächen für eine ortsverträgliche Verdichtung</li> </ul>

## A 45 Ortskern Ochsenwerder Elversweg

<b>Größe in ha</b>	2,7
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2018ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>vom Elversweg mit dem 124er/223er zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min., mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min.</li> <li>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</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: überwiegend Fläche für die Landwirtschaft, nordöstlicher Bereich Baufläche mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>Lapro: südlich gelegene Fläche „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ als Landschaftsfenster. Es bestehen Planungen, diese Fläche in ein Landschaftsschutzgebiet „Vier- und Marschlande“ aufzunehmen.</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindergenutzte Flächen sollen einer ortskerngerechten Nutzung und Bebauung zugeführt werden.</li> <li>freistehende Einfamilienhäuser (bei Realisierung von Doppelhäusern kann eine höhere Wohneinheitenanzahl erreicht werden)</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ortsansässige Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliche Betrachtung im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder, die von Herbst 2013 – Frühjahr 2014 durchgeführt wird</li> <li>Prioritätenentwicklung der Flächen in Ochsenwerder festlegen</li> <li>Änderung des FNP, Aufstellung eines B-Plans</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empfehlung: Fläche ist von Bebauung umgeben und daher gut für eine behutsame Innenentwicklung geeignet.</li> </ul>

## A 46 Ortskern Ochsenwerder Landscheideweg

<b>Größe in ha</b>	5,9
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 EFH
<b>Eigentümer</b>	pivat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2018ff
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche liegt südlich des Ortskerns rückwärtig der Bebauung am Elversweg / Ochsenwerder Landscheideweg und wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: vorhandene Bebauung Baufläche mit Dorf- oder Wohngebietscharakter, restlicher Bereich Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>Lapro: vorhandene Bebauung entlang der Straßen „Dorf“, restliche Fläche „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>freistehende Einfamilienhäuser (bei Realisierung von Doppelhäusern kann eine höhere Wohneinheitenanzahl erreicht werden)</li> <li>evtl. im südöstlichen Bereich am Ochsenwerder Landscheideweg Nahversorgung</li> <li>Bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes müssen die Belange des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz des Kirchenensembles mit Friedhof) berücksichtigt werden.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>junge ortsansässige Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebauliche Betrachtung und Plangebietsabgrenzung im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder, die von Herbst 2013 – Frühjahr 2014 durchgeführt wird</li> <li>Prioritätenentwicklung der Flächen in Ochsenwerder festlegen</li> <li>Änderung des FNP, Aufstellung eines B-Plans</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder.</li> </ul>

## A 47 Ortskern Curslack Curslacker Deich / Curslacker Heerweg

<b>Größe in ha</b>	2,08
<b>WE-Zahl gesamt</b>	40 GWB
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan in Aufstellung
<b>Baubeginn möglich</b>	2014
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche befindet sich zentral im Ortskern südlich des Curslacker Deichs und grenzt im Süden an die Dove-Elbe.</li> <li>Die auf der Fläche vorhandenen Gewächshäuser sind mindergenutzt. Daneben befinden sich eine Druckerei, Kfz-Werkstatt sowie Wohngebäude. Mit dem Ziel, die mindergenutzten 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.).</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden</li> <li>vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21)</li> <li>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</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planstraße mit Kehre vom Curslacker Deich; ein Geh- und Radweg führt von der Kehre an einen Platz an der Dove-Elbe.</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan-Entwurf Curslack 20, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>FNP: Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter</li> <li>Lapro: Gartenbezogenes Wohnen überlagert Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Senioren</li> <li>30 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungen</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderung des B-Plans</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund des demografischen Wandels und der in den Vier- und Marschlande zahlreichen Baugebiete bzw. Wohnungsbaupotenzialflächen werden hier Seniorenwohnungen als sinnvoll erachtet. Die Lage im Ortskern ist dafür gut geeignet.</li> </ul>

## B 41 Ortskern Curslack Curslacker Deich /Tönerweg

<b>Größe in ha</b>	2,27
<b>WE-Zahl gesamt</b>	15 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2017
<b>Innenentwicklung</b>	ja



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden.</li> <li>vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21)</li> <li>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</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planstraße vom Curslacker Deich</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP: Fläche für die Landwirtschaft, Lapro: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung mit Einfamilienhäusern, Sichtbezüge zur Kirche und in den Landschaftsraum müssen erhalten bleiben.</li> <li>Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element in den Vier- und Marschlanden erhalten werden</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ortsansässige Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entscheidung über Prioritäten der Flächenentwicklung</li> <li>Erstellung und Abstimmung eines städtebaulichen Konzepts</li> <li>Änderung des FNP, B-Planaufstellung</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstellbar ist maximal eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste nicht flächenhafte Bebauung.</li> <li>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.</li> </ul>

## B 43 Mittlerer Landweg Allermöhe

<b>Größe in ha</b>	noch offen
<b>WE-Zahl gesamt</b>	150 EFH
<b>Eigentümer</b>	FHH
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	2018ff
<b>Innenentwicklung</b>	nein



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

## C 41 Beim Kistendorf / Sandbrack Fünfhausen

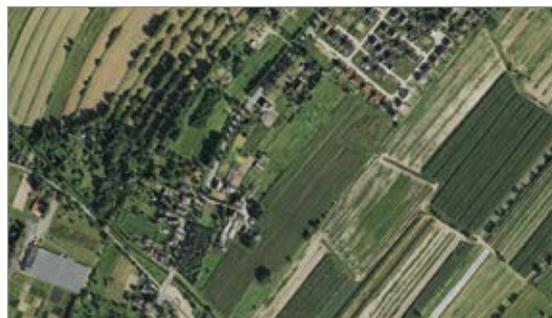
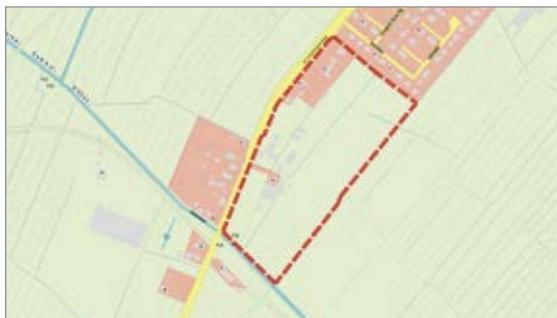
<b>Größe in ha</b>	2
<b>WE-Zahl gesamt</b>	20–30 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	nach 2020
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung</li> <li>• ÖPNV-Anbindung</li> <li>• Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungseinrichtungen in Fünfhausen; Kindergarten am Gemeindezentrum, Grundschule im Dorf</li> <li>• ab Fünfhausen (Schule) mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 19 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21).</li> <li>• überörtliche Straßenverbindung (A, 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planstraße von der Straße Beim Sandbrack</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP stellt im südwestlichen Bereich Wohnbaufläche, im nordöstlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar</li> <li>• Lapro: Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Bebauungskonzept ist noch auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig junge Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genauere Untersuchung der Örtlichkeit und Abstimmung über die Bebaubarkeit</li> <li>• Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll</li> <li>• Änderung des FNP, B-Planaufstellung notwendig</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfehlung: Reservefläche, zunächst die anderen Flächen in Fünfhausen entwickeln, für die bereits Planrecht besteht</li> <li>• 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.</li> </ul>

## C 42 Kirchenheerweg / Karkenland Kirchwerder

<b>Größe in ha</b>	7,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50–100 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	nach 2020
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche liegt östlich des Kirchenheerwegs und südlich des Wohngebietes Karkenland. Im Süden verläuft der Kirchwerder Marschbahndamm.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuengamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt)</li> <li>Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten, über Kirchenheerweg oder Karkenland möglich</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP stellt Fläche für die Landwirtschaft dar, LaPro stellt Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und geplante Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet dar.</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Bebauungskonzept ist noch auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorrangig junge Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genauere Untersuchung der Örtlichkeit und Abstimmung über die Bebaubarkeit</li> <li>Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll</li> <li>Änderung des FNP, B-Planaufstellung notwendig</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Langfristige Reserve: zunächst die anderen Flächen in den Vier- und Marschlanden entwickeln</li> <li>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.</li> </ul>

## C 43 Feldstegel Zweitreihenbebauung Neuengamme

<b>Größe in ha</b>	3,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	30 EFH
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planaufstellung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	nach 2020
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungszentren in Neuengamme und Curslack; Ärzte, Schule und Kita vorhanden</li> <li>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</li> <li>Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an Hamburger Innenstadt und Bergedorfer Zentrum ist über den Ortskern Curslack schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pfeifenstielererschließung vom Feldstegel</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FNP stellt Fläche für die Landwirtschaft dar, LaPro stellt Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und geplante Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet dar.</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfamilienhausbebauung in zweiter Reihe mit Erbbaurechten der Kirche</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorrangig junge Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überprüfung der Bebaubarkeit der Flächen und Machbarkeit der verkehrlichen Anbindung an den Neuengammer Hausdeich,</li> <li>Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll</li> <li>FNP-Änderung, B-Planaufstellung</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Langfristige Reserve: zunächst die anderen Flächen in den Vier- und Marschlanden entwickeln</li> <li>Kritisch zu sehen ist die Verfestigung einer für die Vier- und Marschlande untypischen Siedlungsstruktur</li> </ul>

## C 44 Curslack, nördlich der Schule

<b>Größe in ha</b>	4,5
<b>WE-Zahl gesamt</b>	50 WE
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Planungsrecht</b>	B-Planänderung notwendig
<b>Baubeginn möglich</b>	nach 2020
<b>Innenentwicklung</b>	nein



<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die westlich des Ortskerns gelegene Fläche erstreckt sich von der Schule bis zum Curslacker Deich und wird überwiegend landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt. Die noch in der Karte dargestellten Gewächshäuser (grau) sind bereits abgerissen.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita im Ortskern Curslack vorhanden</li> <li>vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21)</li> <li>überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen</li> </ul>
<b>Interne Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung erfolgt über Gramkowweg und Curslacker Deich, interne Erschließung ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Planerische Ausweisung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegender Teil B-Plan Curslack 3, Festsetzung: Flächen für die Landwirtschaft, für westlichen schmalen Streifen kein B-Plan vorhanden</li> <li>FNP: Flächen für die Landwirtschaft, Lapro: landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Auenentwicklungsbereich</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Bebauungskonzept ist noch auszuarbeiten</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familien</li> </ul>
<b>Handlungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genauere Untersuchung der Örtlichkeit und Konkretisierung Bebauungskonzeption</li> <li>Änderung des B-Plans und Erweiterung um den westlichen Streifen, Änderung des FNPs</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bebauung dieser Fläche stellt eine Arrondierung des Ortskerns dar und bietet sich aufgrund der vorhandenen fußläufig zu erreichenden Infrastruktureinrichtungen gut an.</li> </ul>

## 6.5 Bilanz und genehmigte Projekte 2013

### Bilanz

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentl. gef. WE im	
				Kerngebiet	Landgebiet
2010	351	104	455	97	–
2011	486	136	622 <sup>15</sup>	143	–
2012	251	218	469 <sup>16</sup>	96	–
2013	503	123	626	138	–

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

Die Tabelle führt die Baugenehmigungen von 2010 – 2013 des Bezirkes Bergedorf auf, die das Bezirksamt erfasst (Januar bis Dezember eines Jahres). Diese sind die offiziellen Zahlen des Wohnungsbaukoordinators. Abweichend hiervon erhebt das Statistikamt Nord Baugenehmigungen von Anfang Dezember bis Ende November. Die Zahlen des Statistikamtes Nord weichen daher ab und sind in der Fußnote dargestellt.

Das Bezirksamt Bergedorf erfasst im Baugenehmigungssystem lediglich die Baugenehmigungen getrennt nach Kern- und Landgebiet, jedoch nicht getrennt nach Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhäusern. Daher kann keine Angabe gemacht werden, wie hoch der prozentuale Anteil der Sozialwohnungen am Geschosswohnungsbau ist. Die Tabelle führt daher die Baugenehmigungen der konkreten Bauprojekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bzw. die genehmigten Wohneinheiten, die nach den Mietbedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden, auf.

### Genehmigte Projekte 2013

Die im Jahr 2013 genehmigten Bauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten werden im Folgenden kurz vorgestellt.

#### Bergedorf

- Glasbläserhöfe: 109 Mietwohnungen, 92 Eigentumswohnungen, 138 Sozialwohnungen (von insges. 479 WE)

#### Neuallermöhe

- Marie-Henning-Weg: 44 Reihenhäuser (von insges. 138 WE)

<sup>15</sup> 509 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: im Dezember 2011 wurden 104 Wohneinheiten am Walter-Rudolphi-Weg genehmigt, diese zählt das Statistikamt Nord in 2012)

<sup>16</sup> 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

## Glasbläserhöfe Bergedorf

<b>Größe in ha</b>	4
<b>WE-Zahl gesamt genehmigt</b>	479 WE 339
<b>Innenentwicklung</b>	ja



© Dirk Hansen

<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche zwischen Weidenbaumweg und Schleusengraben war geprägt von einer Glasfabrik. Diese wurde bereits abgebrochen und die Flächen für eine Bebauung vorbereitet.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) und Schule/ Kita fußläufig zu erreichen.</li> <li>S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit dem Bus in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min.</li> <li>B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 in kurzer Entfernung</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemischtes Quartier aus Wohnen (am Schleusengraben und in der Mitte des Quartiers), Gewerbe und Schule/Kita (am Weidenbaumweg), hochwertiges Wohnen (Eigentumswohnungen) gemischt mit preiswerten Wohnungen (Mietwohnungsbau und öffentl. geförderter Mietwohnungsbau)</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paare und Familien, die einen urbanen Wohnstandort suchen</li> <li>30 % des Geschosswohnungsbaus als öffentl. geförderte Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen</li> </ul>
<b>Projektstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauanträge für 109 WE Mietwohnungen, 92 WE Eigentumswohnungen und 138 öffentlich geförderte Wohnungen von insges. 479 wurden im 3. Quartal 2013 eingereicht.</li> </ul>
<b>Bauherr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mietwohnungsbau (Baufeld 4): NCC Wohnimmobilien GmbH</li> <li>Eigentumswohnungsbau (Baufeld 7): HOCHTIEF Solutions AG, formart Hamburg</li> </ul>



© Schenk + Waiblinger Architekten

## Marie-Henning-Weg Neuallermöhe-West

<b>Größe in ha</b>	3,0
<b>WE-Zahl gesamt</b>	108 EFH 30 GWB
<b>genehmigt</b>	54 EFH
<b>Innenentwicklung</b>	ja



© LRW-Architekten und Stadtplaner

<b>Lage, Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche befindet sich im südlichen Bereich von Neuallermöhe-West zwischen der Wilhelm-Stille-Sportanlage und dem Reiherfleet und war bisher überwiegend ungenutzt.</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuallermöhe-West (ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost) weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf.</li> <li>von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min.</li> <li>überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)</li> </ul>
<b>Städtebauliches Konzept / Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung mit 110 Reihenhäusern und 5 Mehrfamilienhäusern mit ca. je 6 WE als Kopfbauten an den straßenbegleitenden geschlossenen Reihenhausezeilen. Entlang des Reiherfleets und im inneren des Gebietes sind es Hausgruppen.</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung soll den Wohnbedarf von Familien decken.</li> </ul>
<b>Projektstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im ersten Halbjahr 2013 wurden Bauanträge für 44 Reihenhäuser gestellt. Die übrigen 64 Bauanträge für die Reihenhäuser sollen in der 2. Jahreshälfte 2013 gestellt werden. Die Bauanträge für die 30 WE im GWB sollen ebenfalls noch in 2013 eingereicht werden.</li> </ul>
<b>Bauherr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NCC Deutschland GmbH</li> </ul>



© LRW-Architekten und Stadtplaner Loosen, Rüschoff + Winkler

## 7 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 Flächenpotenziale 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:

### **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.

### **Projektentwicklung und Begleitung laufender Vorhaben**

Das Bezirksamt Bergedorf wird die Entwicklung der im Wohnungsbauprogramm vorgesehenen Flächen entsprechend der festgelegten zeitlichen Prioritäten vorantreiben. 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.

### **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. Im Rahmen der zweiten Wohnungsbaukonferenz im Oktober 2011 waren alle interessierten Bürger eingeladen, sich über die Wohnungsbauvorhaben in Bergedorf zu informieren. Projektbezogen sollen weitere Formen der Beteiligung durchgeführt werden.

### **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 werden die Sachstände zu den einzelnen Projekten aktualisiert, neue Flächen aufgenommen und abgeschlossene Projekte dargestellt. Die hier vorliegende Fortschreibung bezieht sich vor allem auf den Sachstand der Flächenpotenziale. Im kommenden Jahr soll eine umfangreiche Überprüfung der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Daten vorgenommen werden.

### **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.

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotenzial (WE) in						
			GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2014	2015	2016	2017	2018 ff		
<b>Potenzialflächen</b>															
Lohrbrügge	Hirtenland	150	150			150	ja	städtebaulicher Wettbewerb, Konzept mit vorhandenem Investor abstimmen, B-Plan fortführen	150						
Lohrbrügge	Häupten /Tiernade	250	150	100		250	ja	städtebaulicher Wettbewerb, Konzept mit vorhandenem Investor abstimmen, FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung (darin Entwässerungskonzept, Lärm-/ Bodenuntersuchung)	150	100					
Lohrbrügge	Moosberg	40	40			40	nein	Konzeptausschreibung, Grundstücksvergabe, B-Plan-Aufstellung	40						
Lohrbrügge	EKZ Rappoltweg	35	35			35	nein	Unterstützung der Grundeigentümer bei der Projektentwicklung, Erarbeitung eines wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzeptes	35						
Bergedorf	Oberer Landweg/Ladenbeker Furtweg	40	40			40	nein	Ausschreibung durch LIG, Grundstücksvergabe, Verlagerung Haus der Spiele	40						
Bergedorf	Lichtwarkquartier	100	100			100	ja	Konzeptkonkretisierung, Finanzierungsklärung, Fassadenwettbewerb angestrebt, Änderung des B-Plans, Verlagerung des Lichtwarkhauses			100				
Bergedorf	Bergedorfer Tor	95	95			95	ja	Verlagerung des Postzustellpunktes, B-Planänderung fertigstellen (darin Verkehrs- und lärmtechnische Untersuchung)	95						
Bergedorf	Schleusengraben (Westseite)	450	450			450	nein	Abstimmung der Flächenentwicklung mit dem Eigentümer, weitere Prüfung der Möglichkeiten für eine Altlastensanierung, B-Plan-Änderung	225	225					
Bergedorf	Schleusengärten	210	210			85	ja	B-Plan-Fertigstellung, Änderung des FNP, Grundstücksneuordnung, Investorensuche	100	110					
Bergedorf	Glasbläserhöfe	140	140			140	nein	insgesamt 479 WE geplant: Bauanträge für Mietwohnungen (109 WE), Eigentumswohnungen (92 WE) und Sozialwohnungen (138) wurden im 3. Quartal 2013 eingereicht	75	65					
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				
Bergedorf	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	100	100			100	ja	Prüfung der Interessen des Grundeigentümers, Verlagerung des Parkplatzes, Erstellung eines gesamtverträglichen Quartierskonzeptes, B-Plan-Änderung			100				
Neuallermöhe	Von-Hacht-Weg	48	48			48	nein	Anhandgabe durch LIG geplant, Integration von Baugemeinschaften wird geprüft	48						
Neuallermöhe	Konrad-Veix-Siege	25	25			25	nein	Ausschreibung durch LIG, Befreiung vom B-Plan erforderlich, zunächst sollen andere Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West entwickelt werden	25						
Neuallermöhe	Sophie-Schoop-Weg	330	330			330	nein	Konzeptausschreibung für westliche Flächen abgeschlossen (180 WE), für östliche Flächen (150 WE) Investorensuche, Grundstücksvergabe	330						
Neuallermöhe	Walter-Rudolphi-Weg Nördlich	200	200			200	ja	Durchführung von Voruntersuchungen, Investorensuche, Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes, B-Plan-Änderung			200				
Neuallermöhe	Felix-Jud-Ring	10	10			10	ja	B-Plan-Änderung, zunächst sollen andere Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West entwickelt werden				10			
Vier- und Marschlande	Ortskern Fünfhausen Mitte	20	20			20	nein	Bodenordnungsverfahren wird durchgeführt, Erschließungsstraße ab 2016				20			
Vier- und Marschlande	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	35	35			35	nein	Umlegungsverfahren wird durchgeführt, Erschließungsstraße ab 2014			35				
Vier- und Marschlande	Ortskern Fünfhausen BIG-Gelände	76	76			76	nein	Grundstücksausschreibung, Grundstücksvergabe, Hersteilung der Erschließung			76				
Vier- und Marschlande	Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich	10	10			10	nein	Eigentümer haben Entwicklungsabsichten, Prioritätenentscheidung und städtebauliche Betrachtung im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder			10				

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungs-art		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotenzial (WE) in								
			GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2014	2015	2016	2017	2018 ff				
Vier- und Marschlande	Ortskern Ochsenwerder Avenberg	100		100	100	100	ja	B-Plan-Aufstellung, Flächenentwicklung hat Priorität in Ochsenwerder		100							
Vier- und Marschlande	Ortskern Ochsenwerder Elversweg	30		30	30	30	ja	städtetypische Betrachtung im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder, B-Plan-Aufstellung, Änderung des FNP						30			
Vier- und Marschlande	Ortskern Ochsenwerder Landscheideweg	50		50	50	50	ja	städtetypische Betrachtung und Planabgrenzung im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder, B-Plan-Aufstellung, Änderung des FNP						50			
Vier- und Marschlande	Ortskern Curslack Curslack Deich / Curslack Heerweg, „Rosenhof“	40	40		40	40	ja	B-Plan-Änderung	40								
<b>Prüfflächen</b>																	
Lohbrügge	Nördlich Reinbeker Redder	75		75	75	75	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B-Plan-Aufstellung, Verlagerung der Kleingärten						75			
Lohbrügge	Ladenbeker Furtweg	10		10	10	10	ja	Änderung des FNP und B-Plans notwendig, Naturschutzgebiet berücksichtigen, Marktfähigkeit von Einfamilienhäusern in dieser Lage prüfen						10			
Lohbrügge	Schulfläche Leuschnerstraße	100		100	100	100	ja	Abstimmung mit Schulbehörde; Entwicklung einer Bebauungskonzeption, Änderung B-Plan						100			
Lohbrügge	Sternwiese / Binnenfeldredder	50		50	50	50	ja	städtetypisches Konzept mit Investor abstimmen, Änderung des B-Plans	50								
Bergedorf	Schulfläche Billwender Straße	100		100	100	100	ja	Abstimmung mit Schulbehörde; Entwicklung einer Bebauungskonzeption, Änderung B-Plan						100			
Vier- und Marschlande	Ortskern Curslack, Curslack Deich / Tönerweg	15		15	15	15	ja	Entscheidung über Prioritäten der Flächenentwicklung, ggf. Entwicklung eines in das Orts- und Landschaftsbild passenden Bebauungskonzeptes, Änderung FNP, Aufstellung B-Plan						15			
Vier- und Marschlande	Mittlerer Landweg	150		150	150	150	ja	Teilräumliche Entwicklungsplanung abschließen, B-Plan aufstellen, FNP ändern						150			
<b>Flächen für eine langfristige Entwicklung (nach 2020)</b>																	
Lohbrügge	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30		30	30	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planänderung erforderlich						30			
Bergedorf	Stuhrohrquartier	50	50		50	50	ja	Eigentümer zieht zunächst gewerbliche Weiternutzung vor. Verfahren wird derzeit nicht weiter geführt						50			
Neuallermöhe	Entenfleet	20	20		20	20	ja	B-Planänderung notwendig, vorerst keine Aktivität, solange in Neuallermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.						20			
Vier- und Marschlande	Ortskern Funfhausen, Beim Kistendorf / Sandbrack	25	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	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	75	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	Ortskern Neuengamme, Feldstegel Zweireihenhausbebauung	30	30		30	30	ja	Überprüfung der Bebaubarkeit und Machbarkeit der verkehrlichen Anbindung an den Neuengammer Hauseich, Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll						30			
Vier- und Marschlande	Ortskern Curslack, nördlich Schule	50	50		50	50	ja	Genauere Untersuchung der Örtlichkeit und Abstimmung über die Bebaubarkeit, Grundsätzliche Entscheidung der Politik darüber, ob die Fläche bebaut werden soll						50			
geschätzte Summe sonstige Projekte < 20 WE		200	50	150	200	200			50	50	50	50	50	50			
<b>Summe:</b>		<b>3864</b>	<b>2828</b>	<b>1036</b>	<b>1374</b>	<b>2490</b>			<b>718</b>	<b>1181</b>	<b>975</b>	<b>285</b>	<b>755</b>	<b>755</b>			

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2012	16
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2012	18
Abb. 3: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012	18
Abb. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012	20
Abb. 5: Wanderungen 2008 bis 2012	21
Abb. 6: Außenwanderungen 2008 bis 2012	22
Abb. 7: Binnenwanderungen 2008 bis 2012	23
Abb. 8: Binnenwanderungen mit dem Quell- bzw. Zielort Bergedorf 2008 bis 2012	24
Abb. 9: Fluktuation 2012 – Mobilitätskennzahl	25
Abb. 10: Altersstruktur 2012	26
Abb. 11: Haushaltsstruktur 2009 bis 2012	27
Abb. 12: Nachfrage im Mietwohnungssegment 2012	29
Abb. 13: Wichtigste Nachfragegruppen für den Wohnungsbau	30
Abb. 14: Einkommen je Steuerpflichtigem 2007 und Entwicklung seit 2004	31
Abb. 15: Einwohner mit Migrationshintergrund 2012	32
Abb. 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (zwischen 18 und 65 Jahren)	33
Abb. 17: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2008 und 2012 (zwischen 18 und 65 Jahren)	33
Abb. 18: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Anteil an allen Haushalten)	34
Abb. 19: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2011	36
Abb. 20: Beurteilung der Angebotssituation in den verschiedenen Marktsegmenten	37
Abb. 21: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Bezirken	38
Abb. 22: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Stadtteilen	39
Abb. 23: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Bergedorf 2008 bis 2012 und Perspektive	40
Abb. 24: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung 2008 bis 2012	40
Abb. 25: Angebotsmieten 2012 Mieten	42
Abb. 26: Entwicklung der Angebotsmieten 2008 bis 2012	43
Abb. 27: Wohnkosten-Einkommen-Relation (Index)	44
Abb. 28: Stadtteiltypisierung	48

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012	19
Tab. 2: Außen- und Binnenwanderung nach Altersgruppen 2008 bis 2012	21
Tab. 3: Haushalte 2012	28
Tab. 4: Trends der Haushaltsentwicklung	29
Tab. 5: Wohnungsbestand 2011	35
Tab. 6: Baugenehmigungen 2008 bis 2013	37
Tab. 7: Öffentlich geförderte Wohnbauprojekte	41
Tab. 8: Kaufpreise für Eigentumswohnungen (in Euro/m <sup>2</sup> )*	45
Tab. 9: Kaufpreise für Einfamilienhäuser (in Euro/m <sup>2</sup> )*	45
Tab. 10: Entwicklung der Bodenrichtwerte	46

## **Herausgeber**

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Wentorfer Straße 38, 21029 Hamburg

E-Mail: [stadtplanung@bergedorf.hamburg.de](mailto:stadtplanung@bergedorf.hamburg.de)

**Stand und Erscheinungstermin** Januar 2014