



Wohnungsbauprogramm 2013

Bezirk Wandsbek



Mehr Zuhause. Für Hamburg.



Hamburg

Vorwort: Erfahrungen aus der Umsetzung des Wohnungsbauprogrammes 2012

Im Dezember 2011 hatte die Bezirksversammlung Wandsbek auf Grundlage des "Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau" zwischen Senat und Bezirken erstmalig ein bezirkliches Wohnungsbauprogramm für das Folgejahr beschlossen. Insgesamt waren darin auf 87 größeren Flächen Potentiale für rund 5.500 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Realisierungsaussichten und -zeiträumen erkannt worden.

Die Erfahrungen aus einem knappen Jahr der Umsetzung sind positiv. Bereits 2011 konnte die im "Vertrag für Hamburg" für Wandsbek festgelegte Zielzahl von 1.100 genehmigten Wohneinheiten mit 1.246 Genehmigungen übertroffen werden. Für 62 der erkannten Flächen, also den überwiegenden Teil konnten erste oder auch weiterführende Mobilisierungsschritte in unterschiedlichster Form - von der aktiven Eigentümeransprache bis hin zum Bauantrag - erzielt werden. Zugleich hat sich bestätigt, dass sich innerhalb des Spektrums der Baupotentiale auch unterjährig Veränderungen ergeben und neue Potentiale zuwachsen, aber auch entfallen oder zeitlich verschieben können.

Dieser bisherige Umsetzungserfolg war nur möglich im Rahmen einer intensiven, flexiblen und vertrauensvollen Zusammenarbeit der bezirklichen Dienststellen untereinander sowie mit den zuständigen ehrenamtlichen Gremien des Bezirksamtes, der Wohnungswirtschaft und vielen engagierten Einzelbauherren und -frauen. Deutlich geworden ist, dass sowohl die Identifikation wie Umsetzung der bezirklichen Wohnungsbaupotentiale - ob auf planerischer oder Genehmigungsebene - dauerhaft verstärkte Anstrengungen erfordert und über Jahre hinaus erhebliche Ressourcen binden wird. Gleiches gilt für die notwendige intensivere Bürgerbeteiligung, für die z.B. aktuelle Planungsüberlegungen in Lemsahl-Mellingstedt, Marienthal oder Wohldorf-Ohlstedt als Beispiele einer offenen, kooperativen Beteiligungskultur über "nur" rechtsformale Anforderungen hinaus gelten können.

Es besteht daher kein Anlass, die Fortsetzung der bisherigen Erfolge im Wohnungsbau als selbstverständlich anzusehen. Ihre dauerhafte Verstetigung wird auch weiterhin ein hohes Engagement aller Beteiligten innerhalb und außerhalb der Verwaltung erfordern. Zugleich gilt es, dabei die Erfordernisse einer nachhaltigen Entwicklung und der Wahrung lokaler Qualitäten im Blick zu behalten. Das Bezirksamt wird sich dieser schwierigen Aufgabe mit Leidenschaft und Kreativität stellen.

Einleitung

Das Bezirksamt aktualisiert mit dieser Veröffentlichung das Wohnungsbauprogramm Wandsbek. Eine jährliche Aktualisierung ist zwischen dem Senat der Freien und Hansestadt Hamburg und den Bezirksämtern im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vereinbart worden (Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau vom 04. Juli 2011, Seite 2).

Methodik und redaktionelle Hinweise

Für die im Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2012 aufgeführten Wohnungsbaupotenziale werden - soweit gegeben - aktualisierte Angaben gemacht. Solche Wohnungsbaupotenziale, die zwischenzeitlich nicht mehr weiter verfolgt werden, werden in der tabellarischen Übersicht und in den Steckbriefen mit dem Hinweis „künftig entfallend“ gekennzeichnet. Die neu aufgenommenen Wohnungsbaupotenziale sind in der Tabelle entsprechend gekennzeichnet und ein entsprechender Steckbrief ergänzt worden.

Die im Wohnungsbauprogramm 2012 aufgeführten allgemeinen Erkenntnisse zum Wohnungsbau, zur Bevölkerungsentwicklung, dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung, der Notwendigkeit einer intensiven Bürgerbeteiligung usw. haben sich im letzten Jahr nicht wesentlich geändert. Auf eine wiederholte Aufnahme weitgehend identischer Daten, Fakten und Ziele wurde daher verzichtet.

Die Angaben zu möglichen Wohneinheiten und –typen wurden nachfolgend grob geschätzt, sofern nicht aus anderen Zusammenhängen belastbare Angaben möglich sind. Die Angaben zum möglichen Baubeginn werden aus planungsrechtlicher Sicht geschätzt. Andere mögliche Einflussfaktoren z.B. hinsichtlich tatsächlicher Voraussetzungen für die Realisierung konnten nicht berücksichtigt werden. In Einzelfällen konnten hinsichtlich der möglichen Notwendigkeit von Bebauungsplanverfahren lediglich Annahmen getroffen werden, die im Rahmen der künftigen Entwicklung zu prüfen sind. Daher können sich prognostizierte Zeiträume verschieben und zu den erkannten Wohnungsbaupotenzialen können noch weitere hinzukommen.

Zielsetzungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau

Nach dem "Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau" vom 04. Juli 2011 haben Senat und Bezirksämter vereinbart, bei Projekten im Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen anzustreben. Diese Anforderung bezieht sich auf den ersten und zweiten Förderweg bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für den Geschößwohnungsbau und richtet sich sowohl an städtische Wohnungsbauunternehmen wie auch private Bauherren.

Ziel ist es, diese Vorgabe nicht allein in denjenigen Stadtteilen umzusetzen, die bereits einen Schwerpunkt im sozialen Wohnungsbau aufweisen; sondern auch in anderen, gut nachgefragten Teilräumen der Stadt zu erfüllen. Damit kann auch im weiteren Stadtgebiet unterschiedlichem Wohnbedürfnissen in der Bevölkerung nachgekommen und möglichen segregativen Tendenzen entgegengewirkt werden. Dabei sind die örtlichen Rahmen-

bedingungen zu berücksichtigen; z.B. können in Abhängigkeit von der Lage, bei der Mobilisierung städtischer Grundstücke oder bei der Bautätigkeit städtischer Unternehmen auch höhere Anteile geförderten Wohnungsbaus in Betracht kommen.

Über die für alle Bauherren offenen Angebote der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt hinaus können entsprechende Vereinbarungen vorrangig im Rahmen der Schaffung neuen Planrechts durch städtebauliche bzw. Durchführungsverträge getroffen werden. Jedoch können sich im Einzelfall bei entsprechendem Sachzusammenhang auch die Gemeinwohlbelange etwa bei baurechtlichen Befreiungsentscheidungen in der Deckung des Wohnraumbedarfes der Bevölkerung konkretisieren.

Zur Umsetzung dieses Zieles gilt es, in vertrauensvoller Kooperation mit den Bauwilligen bei den jeweiligen Einzelvorhaben zu konstruktiven Lösungen zu kommen. Da diesem Prozess nach dem Verständnis der Bezirksamtes nicht abschließend bereits auf programmatischer Ebene vorgegriffen werden kann, verzichtet das bezirkliche Wohnungsbauprogramm bewusst auf numerisch detaillierte Vorgaben für einzelne Flächenpotenziale, ohne dabei das formulierte Ziel aus dem Blick zu verlieren.

Ausblick

Das Wohnungsbauprogramm 2013 konzentriert sich im Wesentlichen auf die Benennung von möglichen Flächenpotentialen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Analyse und Identifikation von neuen Flächenpotentialen ist auch in Zukunft zur Aktivierung weiterer Wohnungsbauvorhaben notwendig. Neben bereits laufenden Untersuchungen bereitet das Bezirksamt derzeit Potentialflächenuntersuchungen im Bereich von Schnellbahn-Haltestellen, sowie in verschiedenen Wandsbeker Wohnquartieren der 1950er / 1960er Jahre vor.

Die Mobilisierung von Wohnungsbaupotenzialen nicht allein durch die Schaffung neuen Planrechts, sondern auch mittels aktiver Ansprache von Grundeigentümern ist eine neue Aufgabe für das Bezirksamt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer nehmen diese Gesprächsangebote überwiegend positiv auf. Das Bezirksamt Wandsbek wird diese Angebote daher fortführen und steht auch weiterhin allen Gesprächswünschen aufgeschlossen gegenüber. Sprechen Sie uns an!