



Wohnungsbauprogramm 2015

Bezirk Wandsbek



Mehr Zuhause. Für Hamburg.



Hamburg

Inhalt

1.	Vorwort	2
2.	Einleitung.....	3
3.	Methodik und redaktionelle Hinweise zur Fortschreibung des bezirklichen Wohnungsbauprogrammes.....	4
4.	Ausblick.....	5
	Anhang	6
	Übersichtsplan Wohnungsbaupotentiale Bezirk Wandsbek	
	Übersichtsplan realisierte und herausgenommene Potentialflächen	
	Gliederung nach Regionen	
	Regionale Übersichtspläne	
	Stadtteilprofile	
	Flächensteckbriefe	
	Übersichtstabelle zu Wohnungsbaupotentialen	

1. Vorwort

Mit dem bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2015 legt das Bezirksamt die mittlerweile dritte Fortschreibung des Programms vor. Rückblickend auf die letzten drei Jahre können wir sagen, dass sich die Aufstellung seit dem erstmaligen Erscheinen 2012 verstetigt und bewährt hat und die Ermittlung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau ein fester Bestandteil unserer Arbeit geworden ist.



Ungeachtet der damit verbundenen Anforderungen und Arbeitsroutine – im positivsten Sinne des Wortes - ist und bleibt der Wohnungsbau einschließlich der Ermittlung und Mobilisierung von Flächen eines der zentralen Themen im Bezirk. Ich bin zuversichtlich, dass wir auch im kommenden Jahr an das Versprechen anknüpfen können, dass sich das Bezirksamt dynamisch und kreativ dem Wohnungsneubau widmet. Nicht zuletzt die positive Entwicklung der Baugenehmigungen und entsprechender Planverfahren, die konkreten Fortschritte für viele der bisher ermittelten Flächen und das Potenzial von über sechstausend Wohneinheiten für die kommenden Jahre allein in größeren Vorhaben stützen meine Einschätzung.

Die bisherigen Ziele und Strategien bleiben dabei unverändert bzw. werden noch einmal bestätigt. Zu nennen sind hier unter anderem die Nachverdichtung und Innenentwicklung, die Ermittlung von Wohnungsbaupotenzialen in allen fünf Regionen des Bezirks oder der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau, auch im Bereich öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen.

Wie für viele Arbeitsbereiche gilt auch für den Wohnungsbau, dass sich Erfolge nur gemeinsam erzielen lassen. Ist die Ermittlung von Flächen überwiegend ein Thema der Verwaltung, so kann die Mobilisierung und bauliche Umsetzung nur in Zusammenarbeit verschiedenster Stellen bewegt werden. Neben der Verwaltung sind die Wohnungswirtschaft, Einzelbauherren und -frauen, die ehrenamtlichen Gremien des Bezirksamtes und nicht zuletzt die Bürgerinnen und Bürger hier wichtige Akteurinnen und Akteure. Um dieser notwendigen Vernetzung Rechnung zu tragen und den Austausch zu fördern, hat im Frühjahr 2014 erneut eine Wohnbaukonferenz im Bezirk stattgefunden. Unser Ziel war es, die Beteiligten umfassend über aktuelle Entwicklungen und Fragestellungen zu informieren und die Zusammenarbeit zu vertiefen. Die positive Resonanz auf die Veranstaltung hat uns in unserer Arbeit bestätigt und gezeigt, wie wichtig der Austausch zwischen allen Beteiligten ist.

Diesen Austausch möchten wir auch künftig fortsetzen und befördern.

Ihr

Thomas Ritzenhoff

Bezirksamtsleiter

2. Einleitung

Im Dezember 2011 hatte die Bezirksversammlung Wandsbek auf „Grundlage des Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken erstmalig ein bezirkliches Wohnungsbauprogramm beschlossen. Mit dieser Fortschreibung legt der Bezirk Wandsbek seine inzwischen dritte Fortschreibung dieses Programms vor. Die Ergebnisse der Planungs- und Genehmigungstätigkeit der letzten Jahre sind positiv. In den Jahren 2011 bis 2013 wurden vom Bezirksamt Wandsbek Baugenehmigungen für 4.289 Wohnungen erteilt.

*Abb. 1 - Entwicklung der genehmigten Wohneinheiten im Bezirk Wandsbek
Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: eigene Darstellung*

Jahr	Genehmigte Wohnungen insgesamt
2010	779
2011	1.246
2012	1.374
2013	1.669

In den Wandsbeker Wohnungsbauprogrammen der Jahre 2012 – 2014 waren auf mehr als 100 größeren Flächen und für einen Zeitraum von 5 Jahren Potentiale für mehr als 7.000 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Realisierungsaussichten und Restriktionen aufgezeigt worden. Für den überwiegenden Teil der dargestellten Flächen konnten Mobilisierungsschritte in unterschiedlichster Form - von der aktiven Eigentümeransprache bis hin zu Bauantrag und Umsetzung, in allen Wandsbeker Regionen ermöglicht werden.

Aufgrund der umfangreichen Flächenpotentiale und einer hohen Neubautätigkeit konnte der Bezirk Wandsbek den hohen und weiterhin wachsenden Nachfragedruck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt teilweise abfangen. Auch zukünftig kann der Bezirk eine wichtige Funktion hinsichtlich der Wohnungsnachfrage in Hamburg einnehmen.

Hauptziel des Wohnungsbauprogramms bleibt es daher weiterhin, Wohnungsbaupotentiale im gesamten Bezirk aufzuzeigen, um deren Mobilisierung vorzubereiten. Ein nachfragegerechter Wohnungsneubau in allen Segmenten des Wohnungsmarktes mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungstypen soll der Nachfrage einer Vielzahl von Zielgruppen gerecht werden.

Als Reaktion auf den Nachfrageanstieg am Wohnungsmarkt und dem damit einhergehenden Anstieg des allgemeinen Mietpreisniveaus verfolgt der Bezirk als übergeordnetes Ziel, dass bei der Wohnungsbauentwicklung im Mietwohnungsneubau ein Anteil von mindestens 30% der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert wird. In den Jahren 2011 – 2013 wurden insgesamt Förderungen für 797 Wohnungen von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank im ersten und zweiten Förderweg bewilligt, mit deren Realisierung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entgegengekommen werden kann.

Wie in den vorhergehenden Jahren soll das Wohnungsbauprogramm außerdem die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, den zuständigen ehrenamtlichen Gremien des Bezirksamtes, den Akteuren der Wohnungswirtschaft, den Einzelbauherren und -frauen sowie den Bürgerinnen und Bürgern des Bezirkes Wandsbek fördern.

Zur Information für die Bürgerinnen und Bürger des Bezirks, der Akteure auf dem Wandsbeker Wohnungsmarkt und zur Aktivierung der Wohnungsbauentwicklung hat das Bezirksamt im April 2014 erneut eine Wohnungsbaukonferenz durchgeführt. Bei der Veranstaltung wurden u.a. eine Wohnungsmarktanalyse der GEWOS sowie bedeutende Wohnungsbauvorhaben im Bezirksgebiet vorgestellt und die Anforderungen an eine Inwertsetzung städtischer Teilräume diskutiert.

3. Methodik und redaktionelle Hinweise zur Fortschreibung des bezirklichen Wohnungsbauprogrammes

Für die im Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2015 aufgeführten Wohnungsbaupotentiale werden - soweit gegeben - aktualisierte Angaben getroffen. Einige Wohnungsbaupotentiale aus dem Wohnungsbauprogramm 2014 sind in der Übersichtstabelle und in den Steckbriefen nicht mehr aufgeführt. Es handelt sich dabei um Flächen, auf denen zwischenzeitlich Vorhaben genehmigt wurden, oder die aufgrund veränderter Entwicklungsperspektiven entfallen sind. Im Wohnungsbauprogramm 2015 werden diese Flächen in einem Übersichtsplan dargestellt. Die neu aufgenommenen Wohnungsbaupotentiale sind in der anliegenden Tabelle gekennzeichnet und mit einem entsprechenden Steckbrief ergänzt worden.

Das Wohnungsbauprogramm 2015 des Bezirks Wandsbek stellt für die kommenden Jahre ein Potential für rund 6.000 Wohneinheiten dar. Davon wäre im Jahr 2015 ein Baubeginn für schätzungsweise 2.900 Wohneinheiten hypothetisch erreichbar. Das Umsetzungsinteresse für die dargestellten Potentiale ist in einigen Fällen jedoch nicht bekannt oder absehbar, so dass nicht von einer kurzfristigen Aktivierung aller denkbaren Potentiale ausgegangen werden kann.

Es spricht nach allgemeiner Erfahrung viel dafür, dass sich die hohe Zahl der möglichen Baubeginne, die für 2015 dargestellt sind, faktisch z.T. auf Folgejahre verlagern wird. Dadurch wird sich die Situation auch in den Folgejahren mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich positiver entwickeln, als dies aus systematischen Gründen der Übersichtstabelle zu entnommen werden kann. Näheres dazu bleibt künftigen Fortschreibungen vorbehalten.

Die Angaben zu möglichen Wohneinheiten und -typen wurden nachfolgend ebenfalls grob geschätzt, sofern nicht aus anderen Zusammenhängen konkretere Angaben möglich sind. 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. Aus den genannten Gründen können sich Zahlenwerte noch verändern, Zeiträume verschieben und zu den erkannten Wohnungsbaupotenzialen noch weitere hinzutreten.

Der Schwerpunkt des aufgezeigten Wohnungsbaupotentials liegt im Geschosswohnungsbau. In der räumlichen Tendenz konzentrieren sich die meisten Flächenpotentiale im Kerngebiet Wandsbek und in der Übergangszone zu den äußeren Stadtteilen. Neue Entwicklungspotentiale ergeben sich u.a. mit dem geplanten Ausbau der Schnellbahntrasse S4.

Die Analyse und Identifikation von neuen Flächenpotentialen ist auch in Zukunft zur Aktivierung weiterer Wohnungsbauvorhaben notwendig und fortlaufende Aufgabe des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung. Fallweise sind unterschiedliche Strategien und Schritte erforderlich, um ggf. Mobilisierungshindernisse zu überwinden und die erkannten Potentiale sukzessive dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Dieser anspruchsvollen Aufgabe stellen sich das Bezirksamt und das Fachamt mit hoher Motivation.

Anhang

Im nachfolgenden Kapitel werden die Wohnungsbaupotentiale im Bezirk, gegliedert nach den Wandsbeker Regionen und deren Stadtteilen in Steckbriefen dargestellt. Dabei wurden entsprechend der hamburgweit vorgegebenen Systematik nur Flächen aufgenommen, auf denen nach aktuellen Schätzungen mindestens 20 Wohneinheiten realisierbar sind. Die neu aufgenommenen Flächenpotentiale und Änderungen im Verfahrensstand sind orange hervorgehoben.

In einem weiteren Übersichtsplan werden die 2015 herausgenommenen Flächenpotentiale dargestellt.

Die Flächenpotentiale sind gegliedert nach den fünf Wandsbeker Regionen:

- Alstertal
- Rahlstedt
- Steilshoop – Bramfeld – Farmsen-Berne
- Walddörfer
- Wandsbek Kern

Im Anhang sind folgende Pläne und Übersichten enthalten:

- Übersichtsplan Bezirk Wandsbek mit Potentialflächen 2015
- Übersichtsplan realisierte und herausgenommene Potentialflächen
- Übersichtspläne nach Regionen
- Stadtteilprofile
- Steckbriefe
- Übersichtstabelle zu Wohnungsbaupotentialen