

Walddörfer

Stadtteilprofil Bergstedt

Lage und Typisierung

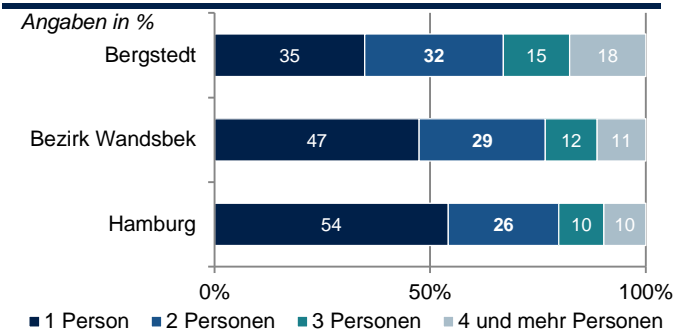


Charakteristika

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bergstedt war für einen überwiegend ein- und zweifamilienhausgeprägten Stadtteil, insbesondere aufgrund der Neubautätigkeit der letzten Jahre, vergleichsweise dynamisch. Die Altersstruktur im Stadtteil ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen geprägt. Die Nachfrage von Familien richtet sich vor allem auf den großen Ein- und Zweifamilienhausbestand. Der Anteil an Senioren ist trotz des begonnenen Generationenwechsels vergleichsweise hoch. Um den Generationenwechsel zu unterstützen, sollten alternative Wohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern angeboten werden. Bezogen auf das Miet- und Kaufpreisniveau gehört Bergstedt zu den günstigeren Stadtteilen im Bezirk Wandsbek und in Hamburg insgesamt.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	9.955	10.412
Haushalte	4.396	4.611
Arbeitslose	164	145
Migranten	938	1.134
Bedarfsgemeinschaften	125	135
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.885	3.069

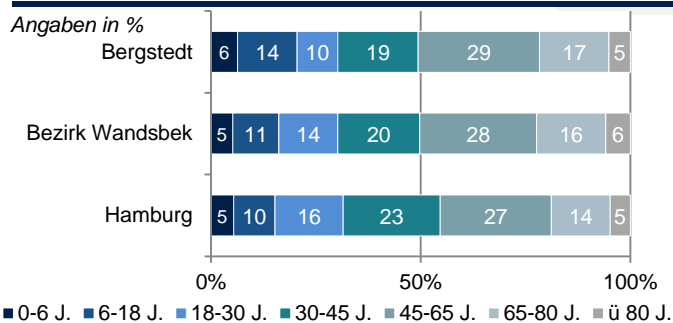
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	4.316	4.383
Anteil WE in EFH / ZFH	59,3%	60,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	5,9%	4,8%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	42,5	42,7
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	95,8	97,4
Neubau (Anzahl WE)	82	54

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

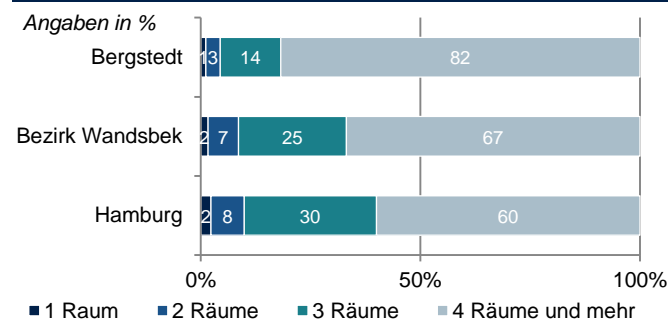
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	4.611	→
- Einpersonenhaushalte	1.606	→
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	626	→
- Mehrpersonenhaushalte	3.005	↘
- Paare	1.368	↘
- Familien	1.279	→

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,97	8,00	→
Eigentumswohnungen	1.733	2.183	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.305	2.891	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	268	314	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	546	689	↑

Stadtteilprofil Duvenstedt

Lage und Typisierung

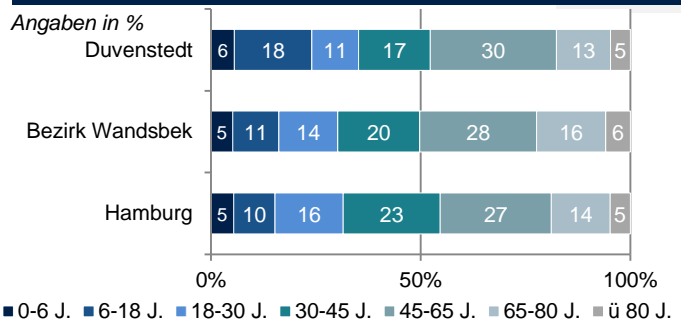
Charakteristika



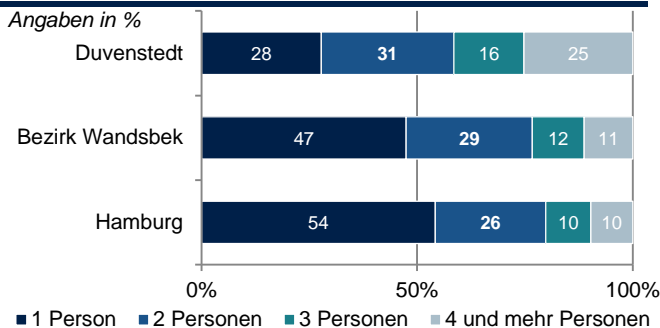
Duvenstedt ist einer der nördlichsten Stadtteile Hamburgs und gehört zu den sechs sogenannten Walddörfern. Der Stadtteil ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Große Teile Duvenstedts werden landwirtschaftlich genutzt. Die Zahl der Einwohner und Haushalte stieg in den vergangenen Jahren moderat. Der Stadtteil ist durch einen hohen Anteil an Familien mit Kindern sowie Senioren geprägt. Um den einsetzenden Generationenwechsel zu unterstützen, können punktuell alternative Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden. Darüber hinaus sollten behutsam bestehende Potenziale der Nachverdichtung genutzt werden. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind überdurchschnittlich und entwickelten sich sehr dynamisch.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	6.314	6.429
Haushalte	2.469	2.544
Arbeitslose	92	74
Migranten	814	886
Bedarfsgemeinschaften	73	80
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.702	1.857

Altersstruktur 2012



Haushaltsstruktur 2012

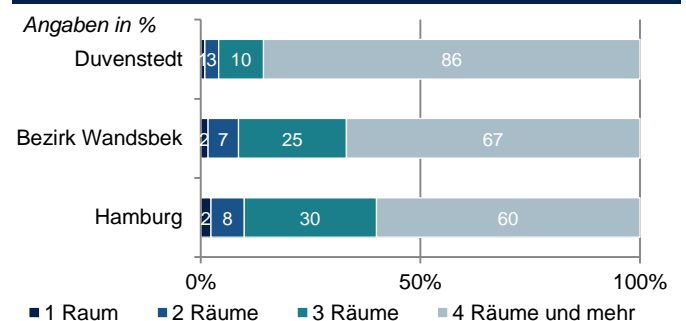


Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	2.544	→
- Einpersonenhaushalte	707	↗
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	252	↘
- Mehrpersonenhaushalte	1.837	↘
- Paare	716	↘
- Familien	861	→

Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	2.322	2.374
Anteil WE in EFH / ZFH	78,3%	77,9%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,8%	3,5%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,8	41,5
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	109	109,3
Neubau (Anzahl WE)	15	40

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



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

Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,05	9,50	↗
Eigentumswohnungen	2.536	2.983	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.562	2.968	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	255	304	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	545	643	↑

Stadtteilprofil Lemsahl-Mellingstedt

Lage und Typisierung

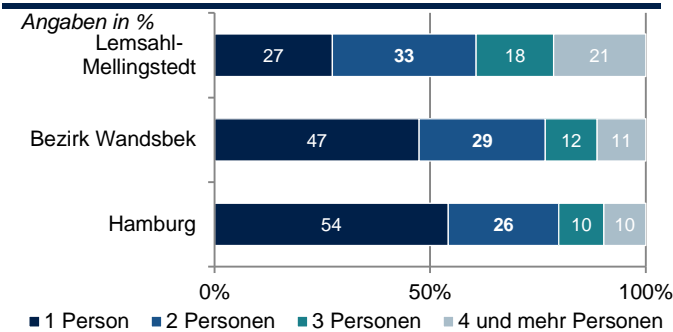


Charakteristika

Lemsahl-Mellingstedt ist ein wohlhabender, ländlicher und überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägter Stadtteil. Er gehört zu den sechs sogenannten Walddörfern. Die Zahl der Einwohner und der Haushalte stieg in den vergangenen Jahren nur gering. Vor allem der Anteil der 45- bis 65-Jährigen ist hoch. Eine der wichtigsten Nachfragegruppen sind Familien mit Kindern. Um der Nachfrage nach Einfamilienhäusern gerecht zu werden, sollten behutsam bestehende Potenziale der Nachverdichtung genutzt werden. Die Neubautätigkeit war hoch. Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum ist vergleichsweise gering. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind überdurchschnittlich gestiegen und liegen über dem gesamtstädtischen Niveau.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	6.592	6.658
Haushalte	2.685	2.772
Arbeitslose	91	78
Migranten	663	789
Bedarfsgemeinschaften	35	34
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.935	1.952

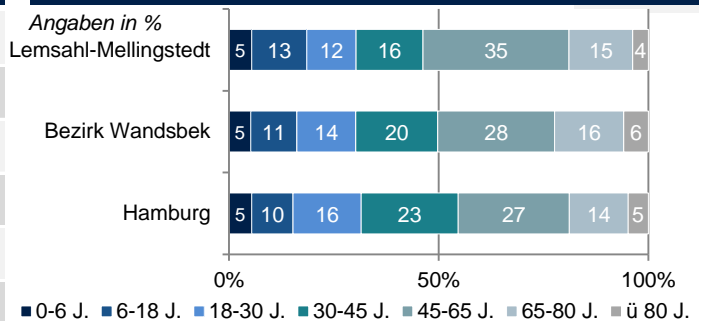
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	2.541	2.602
Anteil WE in EFH / ZFH	89,9%	90,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,1%	1,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	47,3	47,6
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	119,9	120,4
Neubau (Anzahl WE)	34	22

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

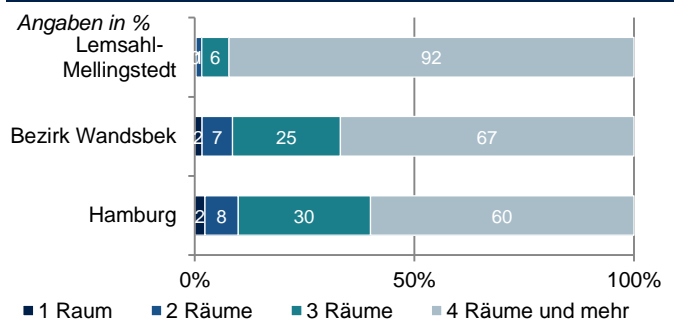
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	2.772	↗
- Einpersonenhaushalte	757	↑
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	276	↑
- Mehrpersonenhaushalte	2.015	→
- Paare	868	→
- Familien	761	↗

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,91	9,27	↗
Eigentumswohnungen	2.756	-	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.719	3.316	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	296	315	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	683	663	↑

Stadtteilprofil Volksdorf

Lage und Typisierung

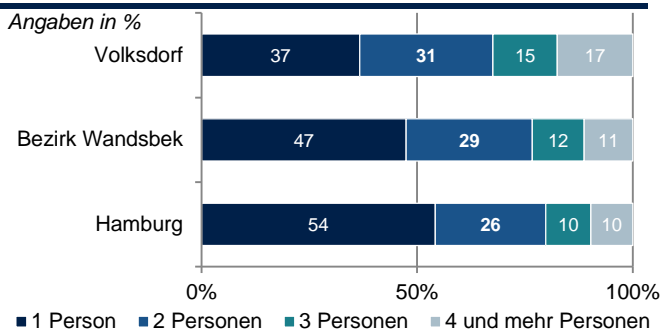


Charakteristika

Volksdorf ist ein überwiegend Einfamilienhaus geprägter Stadtteil in einer attraktiven landschaftlichen Umgebung und mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung. Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der letzten Jahre zeigte eine geringe Dynamik. Der Stadtteil ist durch einen hohen Anteil von Familien mit Kindern als auch Senioren geprägt. Um den einsetzenden Generationenwechsel zu unterstützen, können punktuell alternative Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden. Es sollten behutsam bestehende Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen ist unterdurchschnittlich, für einen Einfamilienhaus geprägten Stadtteil dennoch vergleichsweise hoch. Das Miet- und Kaufpreisniveau liegt über dem Niveau der Gesamtstadt.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	20.516	20.721
Haushalte	8.939	9.144
Arbeitslose	365	261
Migranten	2.491	2.747
Bedarfsgemeinschaften	300	301
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.996	5.326

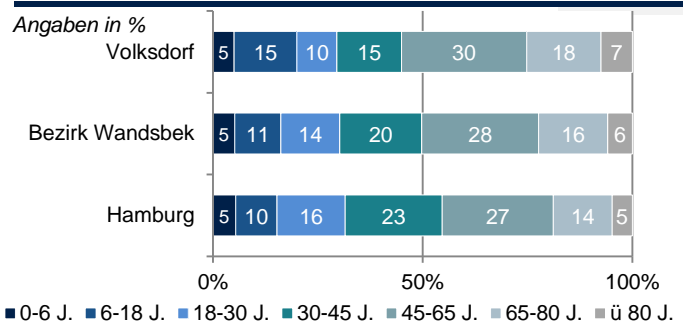
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	8.612	8.723
Anteil WE in EFH / ZFH	58,9%	59,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	8,9%	8,6%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	44,1	44,3
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	101,8	102,3
Neubau (Anzahl WE)	25	64

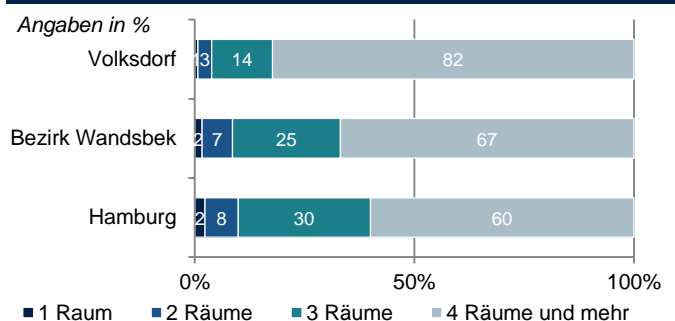
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↓	→
Mehrpersonenhaushalte	↓	↘
Paarhaushalte	↓	↓
Familienhaushalte	↘	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↓	→

Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltsentwicklung	2012	Trend
Haushalte insgesamt	9.144	→
- Einpersonenhaushalte	3.354	↗
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.469	↘
- Mehrpersonenhaushalte	5.790	↘
- Paare	2.606	↘
- Familien	2.362	→

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,40	9,81	↑
Eigentumswohnungen	2.339	3.512	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.570	3.612	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	320	430	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	712	973	↑

Stadtteilprofil Wohldorf-Ohlstedt

Lage und Typisierung

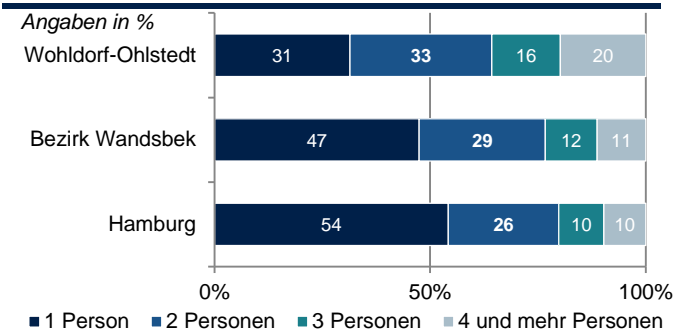
Charakteristika



Wohldorf-Ohlstedt ist der nordöstlichste und einer der wohlhabendsten Stadtteile Hamburgs. Er gehört zu den sechs sogenannten Walddörfern und hat einen hohen Anteil an Wald- bzw. Landwirtschaftsflächen. Vor allem aufgrund einer niedrigen Neubautätigkeit stagnierte die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den letzten Jahren. Der Stadtteil ist durch einen hohen Anteil von Familien mit Kindern aber auch Senioren geprägt. Um den Generationenwechsel zu unterstützen, sollten punktuell alternative Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden. Darüber hinaus sollten behutsam bestehende Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind überdurchschnittlich hoch.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	4.545	4.562
Haushalte	1.897	1.974
Arbeitslose	55	44
Migranten	505	516
Bedarfsgemeinschaften	33	32
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.066	1.157

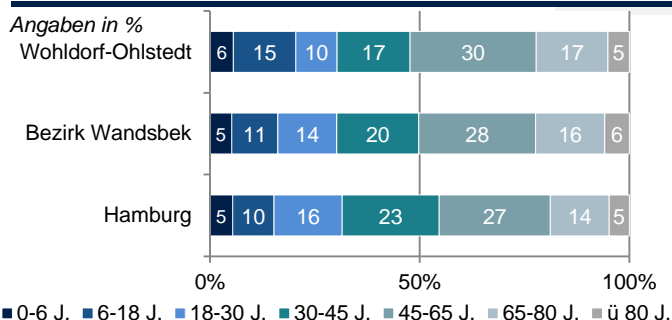
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	2.037	2.063
Anteil WE in EFH / ZFH	76,2%	76,2%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,3%	0,3%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	57,7	58,1
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	124,3	125,3
Neubau (Anzahl WE)	15	20

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

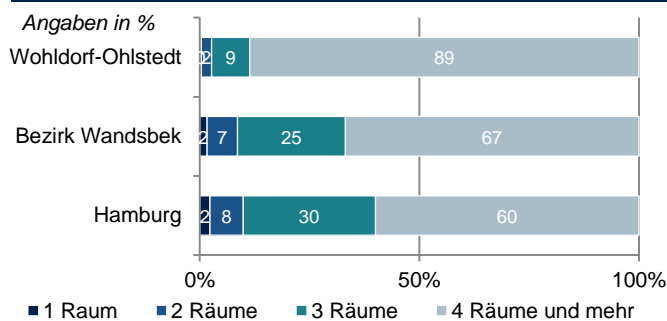
Altersstruktur 2012



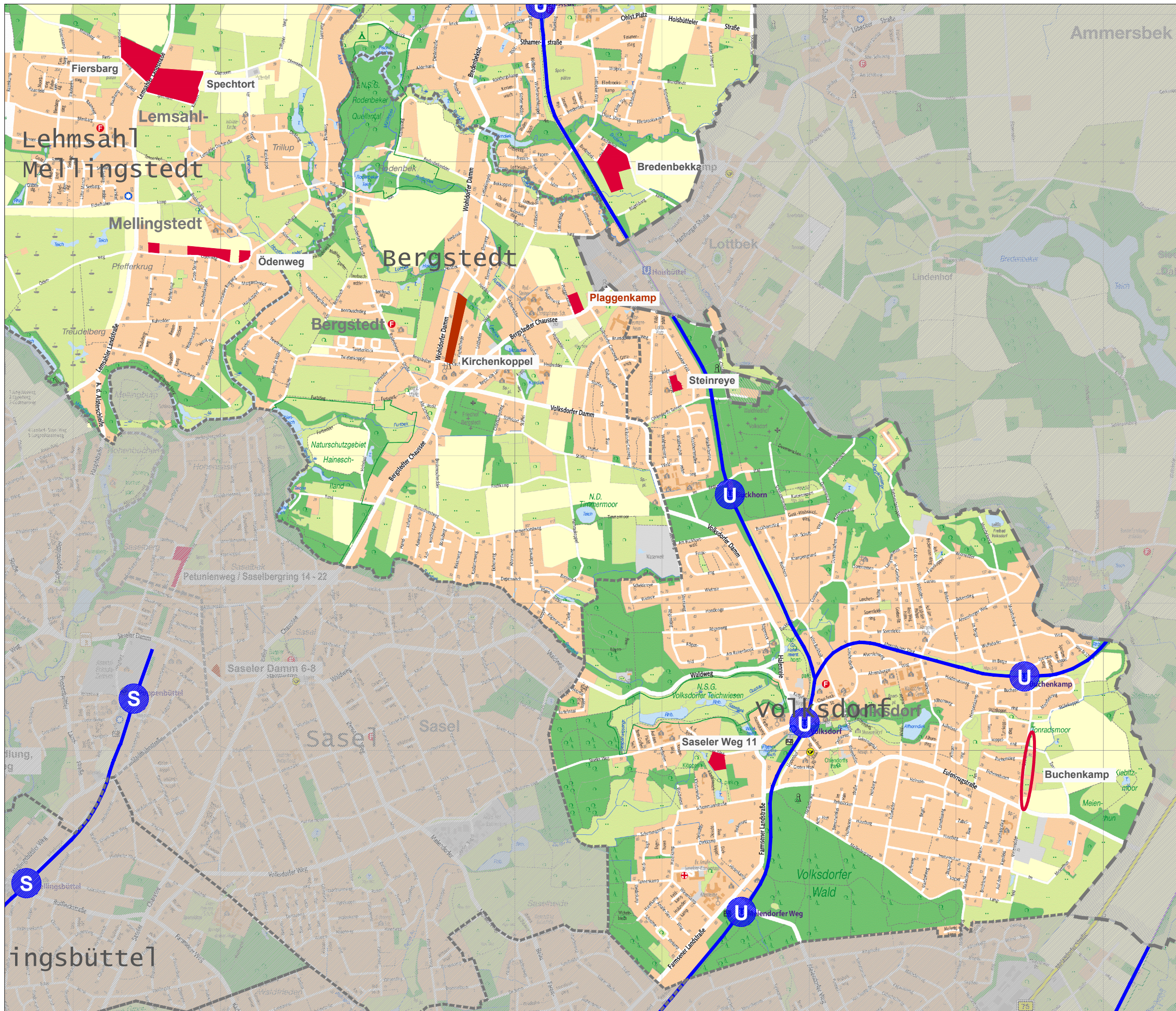
Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	1.974	↗
- Einpersonenhaushalte	620	↗
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	240	→
- Mehrpersonenhaushalte	1.354	↗
- Paare	611	↗
- Familien	532	↗

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	9,14	9,49	↗
Eigentumswohnungen	2.628	3.250	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.648	3.466	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	288	339	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	563	675	↗

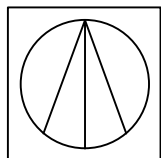


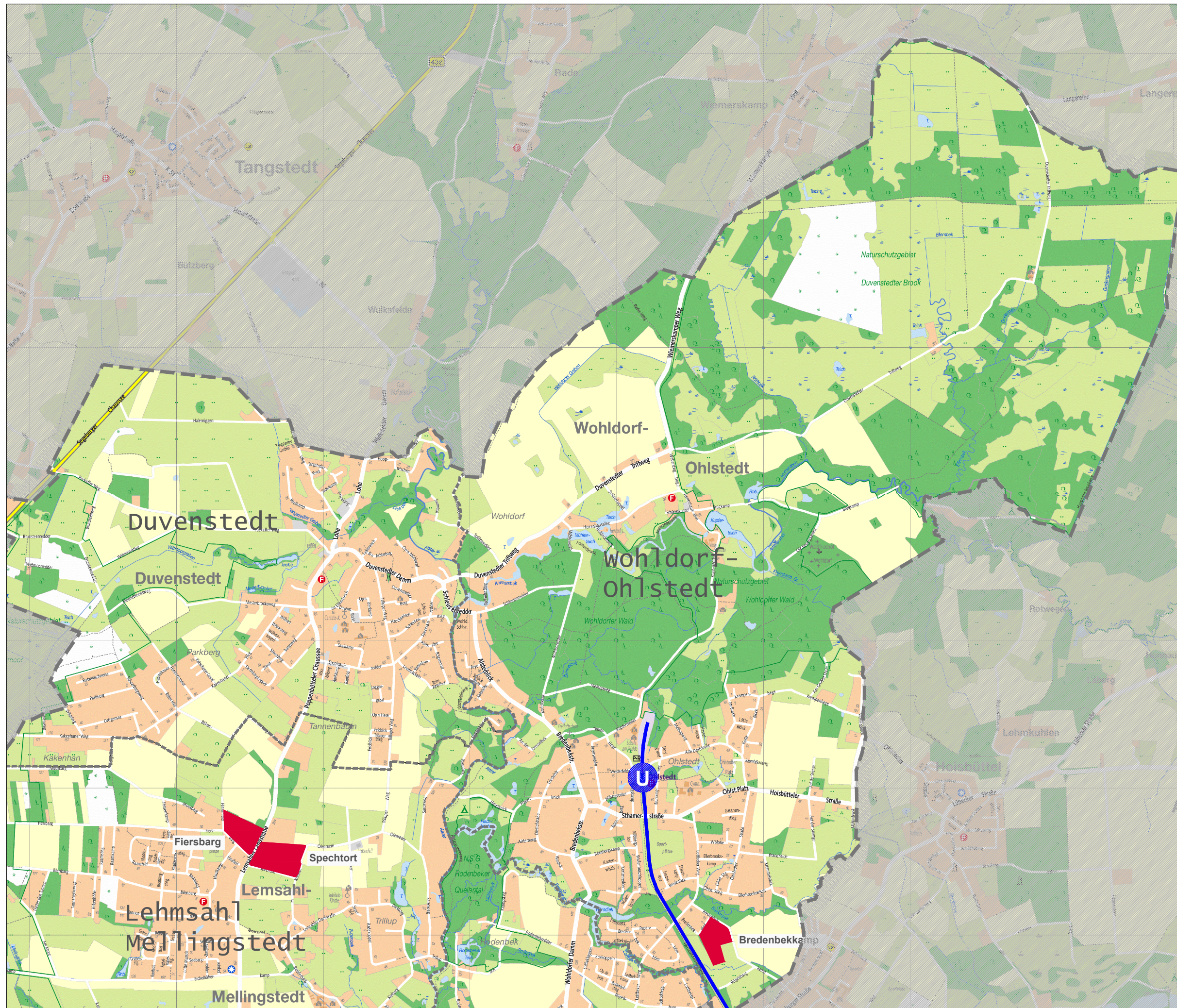
Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale in den Walddörfern
Karte 1 (südlicher Teil)

- Potentiale 2014
- Neue Potentiale 2015

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 11/2014



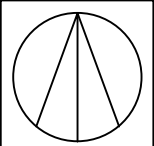


Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale in den Walddörfern
Karte 2 (nördlicher Teil)

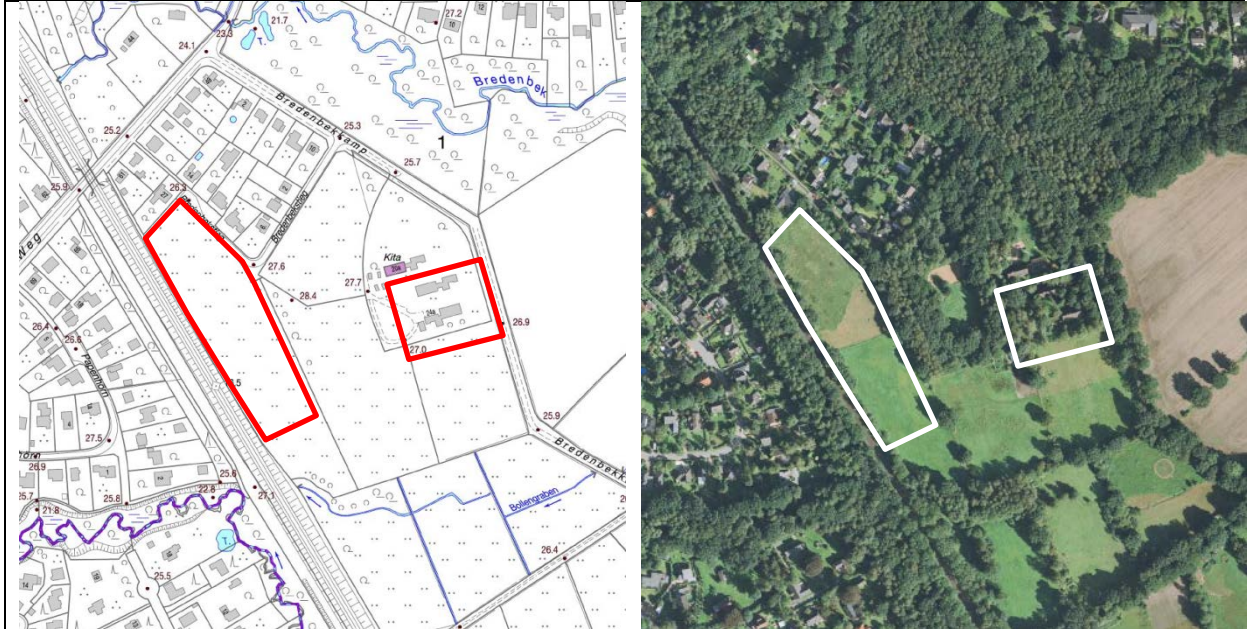
- Potentiale 2014
- Neue Potentiale 2015

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 11/2014



Stadtteil: Wohldorf-Ohlstedt

Bezeichnung: Bredenbekkamp



Flächengröße	3,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	73 , davon
Einfamilienhausbau	49
Geschosswohnungsbau	24
Planungsrecht	Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt (1955): W 1 o; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2017
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	teilweise Landschaftsschutzgebiet; Nähe U-Bahn „Hoisdüppel“, Entwicklung im Sinne einer ökologischen Siedlung
Verfahrensstand	3 Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung durchgeführt, Bebauungskonzept liegt vor, Konzeptausschreibung läuft

Stadtteil: Volksdorf

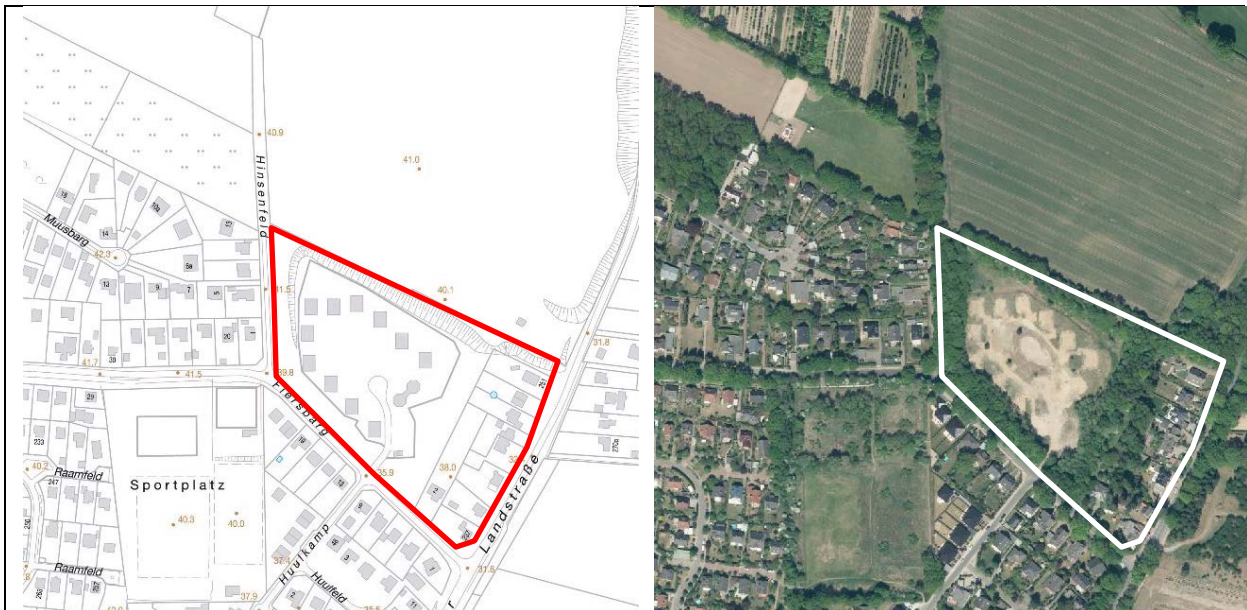
Bezeichnung: Buchenkamp



Flächengröße	straßenbegleitend östlich Buchenkamp
Wohnungsbaupotenzial gesamt	straßenbegleitend
Einfamilienhausbau	60
Geschosswohnungsbau	?
Planungsrecht	Baustufenplan Volksdorf (1955): Aussengebiet; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Darstellung im Landschaftsprogramm	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	voraussichtlich überwiegend Einfamilienhaustypologien, Landschaftsschutzgebiet, Nähe U-Bahn „Buchenkamp“
Verfahrensstand	vorbereitendes Gutachten läuft

Stadtteil: Lemsahl-Mellingstedt

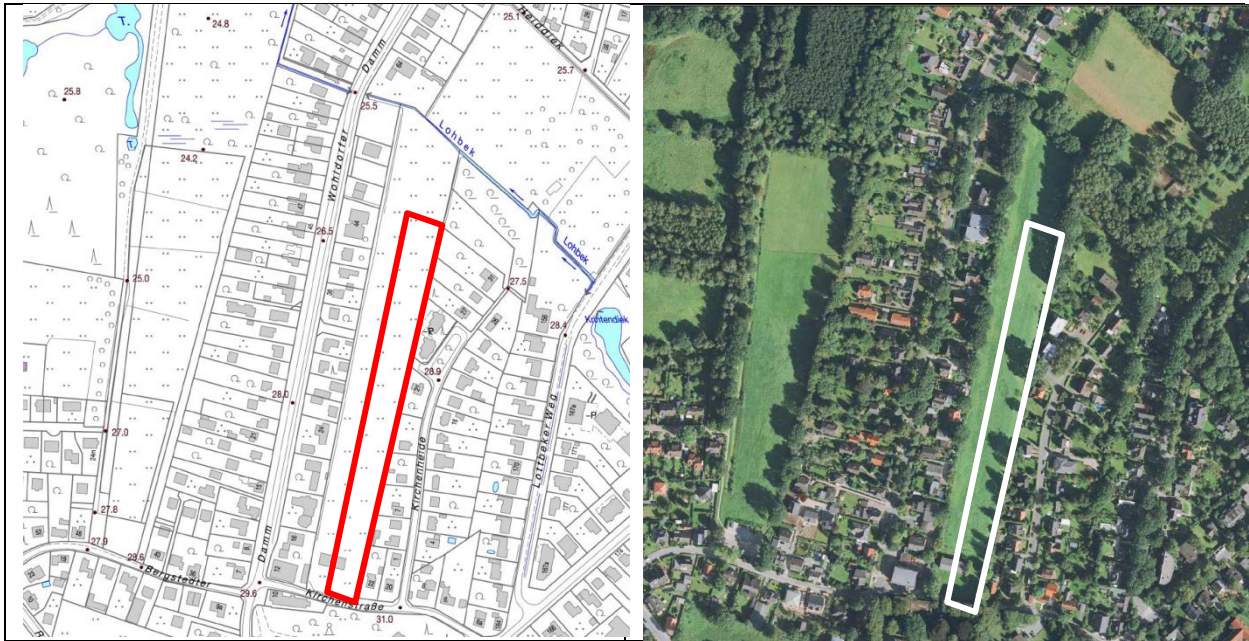
Bezeichnung: Fiersberg



Flächengröße	ca. 2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 42 , davon
Einfamilienhausbau	27
Geschosswohnungsbau	15
Planungsrecht	Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt (1955): Aussengebiet
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2016
Eigentumsverhältnisse	stadteigen und privat
Bemerkungen	
Verfahrensstand	Zustimmung zur Feststellung zum Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 19 liegt vor.

Stadtteil: Bergstedt

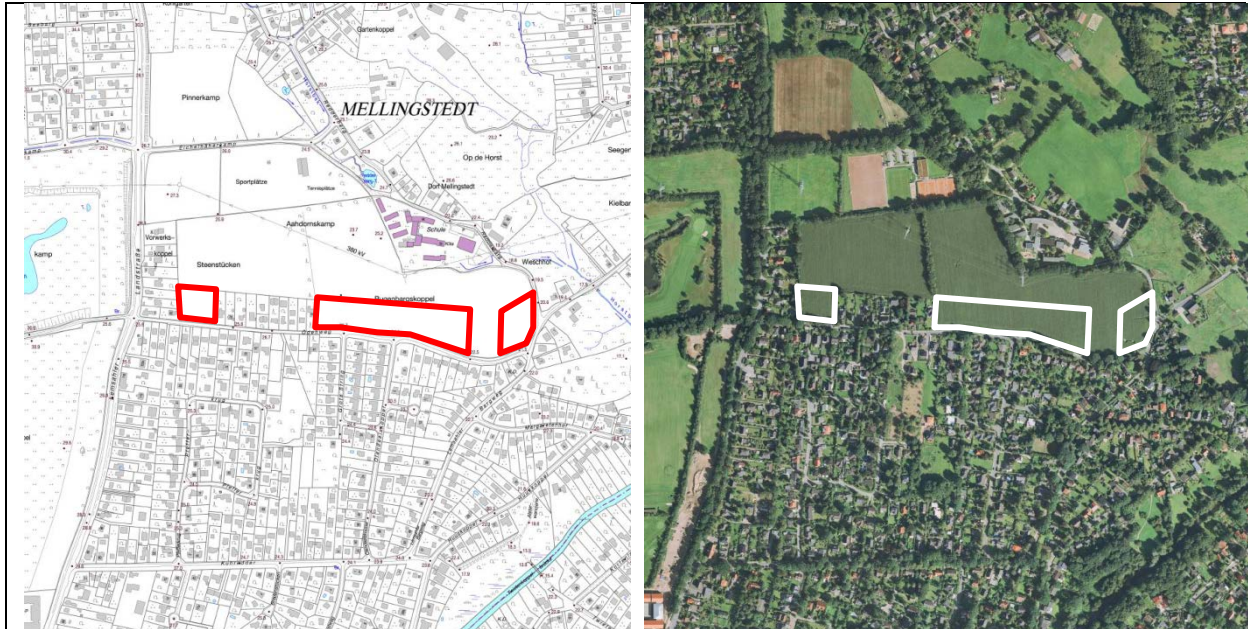
Bezeichnung: Kirchenkoppel



Flächengröße	3,0 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	22 , davon
Einfamilienhausbau	22
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Bebauungsplan Bergstedt 24 (2010): WR I o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	offen
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	derzeit keine Mobilisierung
Verfahrensstand	

Stadtteil: Lemsahl-Mellingstedt

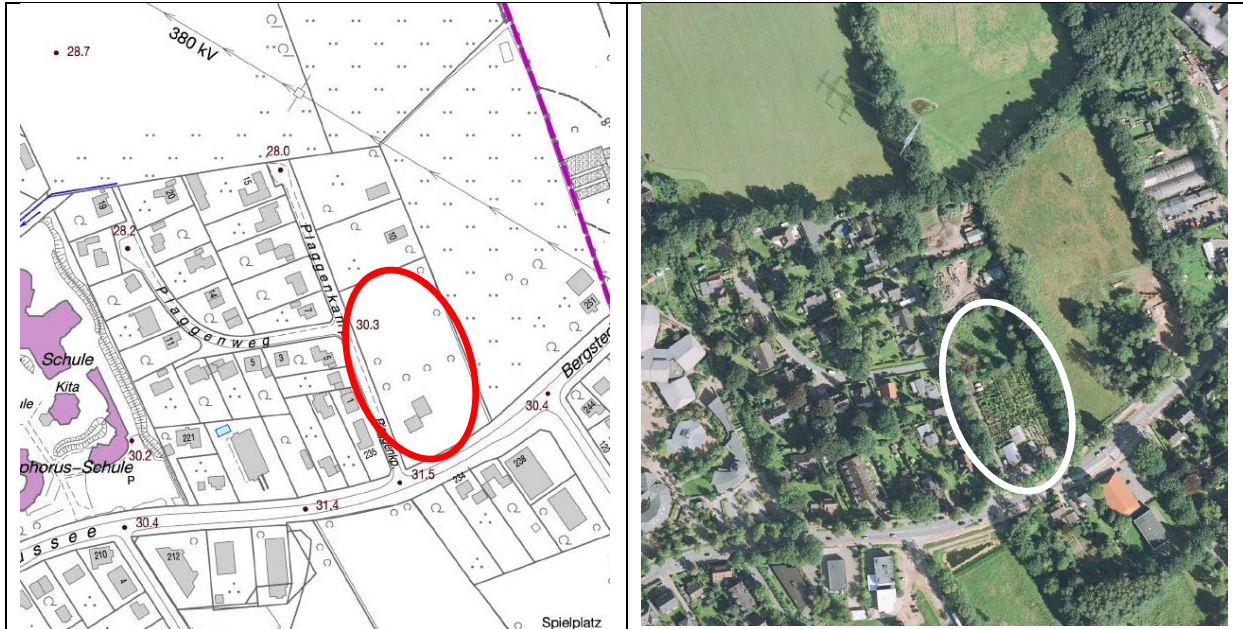
Bezeichnung: Ödenweg



Flächengröße	2,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 45 , davon
Einfamilienhausbau	45
Geschosswohnungsbau	0
Planungsrecht	Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt (1952): W 1 o, Läden (Geschäftsgebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
Baubeginn möglich	2015 ff
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	teilweise Landschaftsschutzgebiet, Reitwegkonzept beachtlich
Verfahrensstand	laufende Vermarktung, Vorbescheid erteilt

Stadtteil: Bergstedt

Bezeichnung: Plaggenkamp



Flächengröße	1,0 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30 , davon
Einfamilienhausbau	15
Geschosswohnungsbau	15
Planungsrecht	Bebauungsplan Bergstedt 18 (2006): teilweise Grünfläche (Wasserwirtschaft) u. GE II o; Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbeflächen; Grünflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gewerbe; Grünanlage
Baubeginn möglich	2019 ff
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Einschränkungen durch erfolgte Gewerbeansiedlungen und Hochspannungsführung (380 kV), Klärungsvorbehalt
Verfahrensstand	derzeit keine Realisierungsperspektive

Stadtteil: Volksdorf

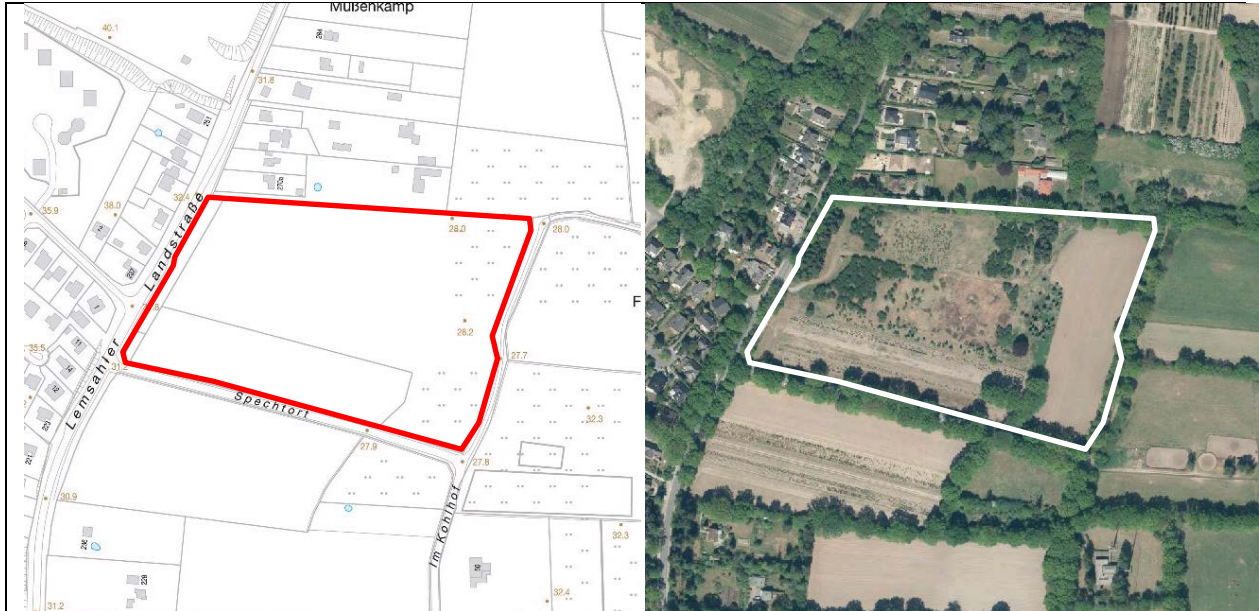
Bezeichnung: Saseler Weg 11



Flächengröße	ca. 1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 55 , davon
Einfamilienhausbau	10
Geschosswohnungsbau	45
Planungsrecht	Beurteilung gemäß § 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2016
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Entwicklung auf Grundlage des Antrags „Mehr Platz für Wohnen und Sport am Saseler Weg“ (Drs. 19/1650) in der Bezirksversammlung am 23.02.2012; Integration von Anteilen öffentlicher Unterbringung, Denkmalbelange im Umfeld beachten, Ersatzbau Sporthalle Voraussetzung
Verfahrensstand	Masterplan liegt vor, Konzeptausschreibung läuft

Stadtteil: Lemsahl-Mellingstedt

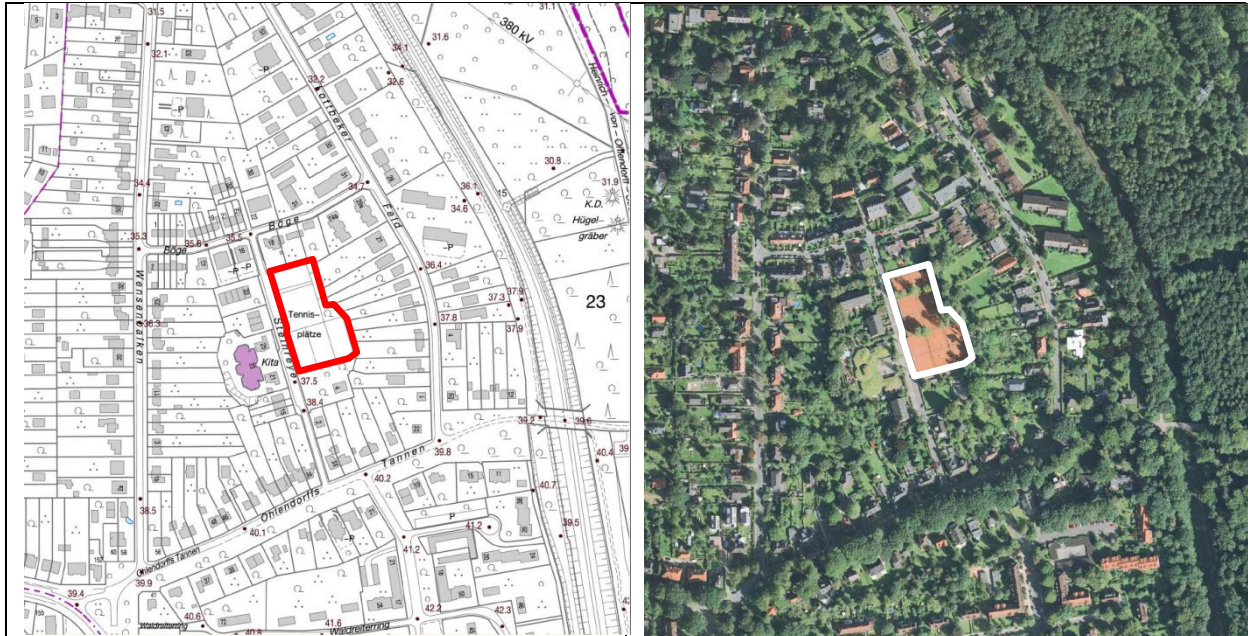
Bezeichnung: Spechtort



Flächengröße	ca. 6 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 120 , davon
Einfamilienhausbau	79
Geschosswohnungsbau	41
Planungsrecht	Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt (1955): Aussengebiet
Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Darstellung im Landschaftsprogramm	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Wettbewerbsverfahren läuft; Grundlage bildet die Vereinbarung der Bezirksversammlung mit den Vertrauensleuten des Bürgerbegehrens, Landschaftsschutzgebiet
Verfahrensstand	Zustimmung zur Feststellung Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 20 liegt vor.

Stadtteil: Volksdorf

Bezeichnung: Steinreye 4



Flächengröße	0,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 41, davon
Einfamilienhausbau	offen
Geschosswohnungsbau	offen
Planungsrecht	Bebauungsplan Volksdorf 20/Bergstedt 21 (1999): WR II
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	stadteigen *
Bemerkungen	derzeit Nutzung als Sportfläche, mögliche Verlagerung zu klären,
Verfahrensstand	Anhandgabe Baugemeinschaft, Vorbescheid erteilt

*Fläche steht auf dem Markt nicht zur Verfügung