

# Wohnungsbauprogramm Altona 2014 - Perspektiven 2015

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung







# **Wohnungsbauprogramm Altona 2014 - Perspektiven 2015**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung







## Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,  
liebe Altonaerinnen und Altonaer,

der Bezirk Altona hat seine im „Vertrag für Hamburg“ eingegangenen Verpflichtungen mit 1.561 genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2013 erfüllt. Aufgrund der im Wohnungsbauprogramm Altona 2014 aufgezeigten Potenziale für Wohnungsneubau ist damit zu rechnen, dass wir uns auch weiterhin zu den am stärksten wachsenden Bezirken zählen können. Dabei ist es gleichzeitig wichtig, stets qualitative Ziele mit im Blick zu behalten; Stadtentwicklung und Bauen stehen insgesamt als gesellschaftliche Aufgabe zu Recht im Blickpunkt des öffentlichen Interesses.

Ein engagierter öffentlicher Diskurs, eine ambitionierte Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie transparente Planungsverfahren sind von besonderer Bedeutung. Einer frühzeitigen Information bei den einzelnen Projekten kommt dabei eine besondere Rolle zu. Schließlich verändert sich mit jedem neuen Projekt auch das Wohnumfeld der bereits vor Ort lebenden Bevölkerung. Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist in Altona obligatorischer Teil des Planungsprozesses.



Künftiger Wohnungsbau muss bedarfsgerecht entwickelt werden und sich an der Nachfrage orientieren. Dabei soll er auch differenzierten sozialen Ansprüchen gerecht werden – z. Bsp. einer älter werdenden Gesellschaft. Die Thematik „Wohnen im Alter“ wird daher künftig zunehmend als wichtiger Leitaspekt in die Entwicklung von Wohnungsbaupotenzialen verankert. Der Wunsch, auch im Alter weiterhin „im Kiez“ wohnen zu können, ist sehr verständlich. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung seniorengerechter Wohnungen an sich, sondern auch um die sie ergänzenden sozialen Einrichtungen.

Integration, soziale Kontakte und Barrierefreiheit sind jedoch nicht erst im Alter sondern in jeder Lebenssituation wichtig. Daher soll die Entwicklung künftiger Wohnungsbauprojekte einem weiteren wichtigen Leitaspekt entsprechen: den Anforderungen der Inklusion, um allen eine umfassende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Impulse für eine kreative, lebens- und lebenswerte Stadt erwarte ich insbesondere auch aus einer interessanten Gestaltung öffentlicher Räume. Hier bietet sich die Chance, neue Begegnungsmöglichkeiten und Treffpunkte zu schaffen. Ich würde mir wünschen, dabei auch die Kunst zu integrieren.

Der Bezirk Altona legt bei der Realisierung neuer Wohnprojekte weiterhin Wert auf die Umsetzung innovativer Verkehrskonzepte. Nicht zuletzt wird dadurch auch das künftige Verkehrsverhalten bestimmt. Mobilitätskonzepte der Zukunft werden denjenigen, die sich zu Fuß, per Fahrrad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bewegen, den Vorrang geben, da sie letztendlich auch die Lebensqualität aller mit erhöhen.

Wir wollen daher diese qualitativen Ziele im Sinne einer hohen Planungs- und Baukultur weiter verfolgen.

Herzliche Grüße  
Ihre Bezirksamtsleiterin  
Liane Melzer



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass und Zielsetzung</b> .....	<b>07</b>
<b>2. Vorgehensweise</b> .....	<b>08</b>
2.1 Aktualisierung und Fortschreibung der Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm 2013 .....	09
2.2 Zeitlicher Ablauf .....	11
<b>3. Wohnungsmarktanalyse Bezirk Altona</b> .....	<b>13</b>
3.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg .....	18
3.2 Entwicklung der Nachfrage im Bezirk Altona .....	20
3.2.1 Einwohnerentwicklung .....	21
3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung .....	23
3.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur .....	30
3.2.4 Sozialsstruktur .....	38
3.3 Aktuelle Angebotssituation im Bezirk Altona .....	43
3.3.1 Wohnungsbestandsstruktur .....	44
3.3.2 Neubautätigkeit .....	47
3.3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen .....	50
3.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung .....	53
3.4 Perspektiven und Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung .....	61
3.5 Stadtteilprofile .....	64
<b>4. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau</b> .....	<b>78</b>
4.1 Aktualisierte Wohnungsbaupotenziale .....	78
4.2 Zusammenfassung als Übersichtstabelle .....	79
4.3 Methodik der Potenzialsteckbriefe .....	80
4.4 Potenzialsteckbriefe:	82
Rissen .....	82
Blankenese .....	92
Sülldorf .....	94
Iserbrook .....	102
Nienstedten .....	104
Osdorf .....	108
Lurup .....	118
Bahrenfeld .....	138
Groß Flottbek .....	188
Othmarschen .....	210
Ottensen .....	218
Altona-Altstadt .....	236
Altona-Nord .....	264
Sternschanze .....	278
4.5 Tabellarische Darstellung der Flächenpotenziale .....	284





## 1. Anlass und Zielsetzung

Nach aktuellen Schätzungen des Statistikamtes Nord wird die Einwohnerzahl der Stadt Hamburg in den nächsten Jahren um rund 50.000 Menschen wachsen. Diese prognostizierte Entwicklung führte zu dem am 04. Juli 2011 zwischen dem Senat und den sieben Bezirken geschlossenen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“. Ziel dieses Vertrages ist es, den Wohnungsneubau in Hamburg auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern.

Im Rahmen dieses Vertrages hat sich der Bezirk Altona zur Genehmigung von 900 Wohnungen im Jahr verpflichtet. Die aktuelle Analyse der Wohnungsmarktentwicklung hat ergeben, dass der Bezirk Altona für die Jahre 2011 bis 2015 sein Ziel jährlich 900 Baugenehmigungen zu erteilen, erfüllen kann. Dies ist auch ohne Berücksichtigung der vom Senat evozierten Flächen in Bahrenfeld-Nord und Mitte Altona möglich. Im Jahr 2013 wurden insgesamt 1.561 Wohneinheiten genehmigt. Die Einwohnerzahl der Stadt Hamburg wird, nach Bevölkerungsvorausschätzungen, bis zum Jahr 2020 um ca. 3,1% zunehmen. Im Bezirk Altona wird der höchste Bevölkerungszuwachs mit ca. 6% erwartet.

Daraufhin wurden die Wohnungsbauprogramme Altona 2012 und 2013 erarbeitet. Auf deren Basis wird nun das „Wohnungsbauprogramm Altona 2014 – Perspektiven 2015“ fortgeschrieben. Es enthält weiterhin sowohl Flächen, die bereits über bestehendes Planrecht verfügen als auch neu ermittelte Potenzialflächen und zeigt die Veränderungen in der Bewertung der Potenziale des letzten Jahres auf (A-, B-, C-Flächen).

Während im Wohnungsbauprogramm Altona 2012 speziell die Ziele der Wohnungsentwicklung erarbeitet und der Kernbereich I (Ottensen, Altona-Altstadt, Altona-Nord und Sternschanze) auf Potenziale hin „durchgescannt“ wurden, erfolgte dies im „Wohnungsbauprogramm Altona 2013 – Perspektiven 2015“ ergänzend für den Kernbereich II (Bahrenfeld, Othmarschen und Groß Flottbek). Darüber hinaus wurden die Möglichkeiten der Umnutzung von leerstehenden Büroflächen in Wohnungsbau untersucht.

Ergänzend zur Fortschreibung wurde für das „Wohnungsbauprogramm Altona 2014 – Perspektiven 2015“ die Fa. GEWOS – Beratung, Planung, Forschung für alle Bezirke beauftragt, eine Wohnungsmarktanalyse zu erarbeiten. Damit wird eine bezirksübergreifende Betrachtung des Wohnungsmarktes ermöglicht und gleichzeitig eine Analyse der Stärken und Schwächen des Altonaer Wohnungsangebotes. Diese weitergehende Grundlagenermittlung soll dazu dienen, die im Bezirk Altona ermittelten Potenziale und deren Aktivierung noch stärker an den Bedarfen der Bürgerinnen und Bürger auszurichten.

Die detaillierte Flächendarstellung der Potenzialflächen wird auch im Wohnungsbauprogramm 2014 fortgeschrieben und beibehalten.

Über konkrete Projekte hinaus zeigt das Programm auch mögliche Perspektiven für den Wohnungsbau auf Flächen auf, über die zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Entscheidungen getroffen werden können. Dies betrifft in erster Linie die Flächen, die unter der Kategorie C benannt sind. Neben Fragen des Baurechts ist eine Vielzahl von Faktoren zu überprüfen, bevor hier ggf. eine Konkretisierung vorgenommen werden kann. Insbesondere in Stadtteilen wie Lurup, Bahrenfeld und Osdorf bedarf es einer genauen Analyse, ob eine Nachverdichtung bestehender Wohngebiete sozialverträglich und im Einvernehmen mit der Bevölkerung gestaltet werden kann. Diese Flächen der Kategorie C werden aus den genannten Gründen nicht in eine summarische Auflistung von Wohnungsbauzahlen aufgenommen.

Die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms Altona 2013 hat zum Ziel, die quantitativen Vorgaben des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ mit den hohen Qualitätsansprüchen

an eine künftige, nachhaltige Entwicklung Altonas in Einklang zu bringen. Um dieses gewährleisten zu können, soll das Wohnungsbauprogramm auch zukünftig kontinuierlich fortgeschrieben werden. Nur so kann auf die dynamischen Entwicklungsprozesse innerhalb des Bezirkes angemessen reagiert werden.

Zur weiteren Entwicklung des Wohnungsbaus im Bezirk Altona ist eine enge Zusammenarbeit von Investoren, Politik und Verwaltung von zentraler Bedeutung.

## 2. Vorgehensweise

Die Bearbeitung des Wohnungsbauprogramms Altona 2014 gliedert sich in drei inhaltlich-methodische Arbeitsschritte:

1. Aktualisierung und Fortschreibung der Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm 2013
2. Behördenabstimmung über die zuvor ermittelten Potenzialflächen
3. GEWOS Wohnungsmarktanalyse zum Bezirk Altona

Bei der Entwicklung von neuem Wohnraum bestehen folgende qualitative Ziele zur Wohnungsmarktentwicklung:

- Berücksichtigung übergeordneter Planwerke
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Bewahrung von Identitäten und Milieus
- Verträglichkeit mit dem Umfeld
- Wohnumfeldverbesserung bei Verdichtung im Bestand
- Nachhaltigkeit
- Bezahlbarkeit
- Bürgerbeteiligung
- Inklusion

### Inklusion

Durch die Ratifizierung der UN-Behindertenrechtskonvention hat sich auch Hamburg verpflichtet, die Rahmenbedingungen für das Leben in der Stadt so zu gestalten und zu entwickeln, dass alle Menschen am gesellschaftlichen Leben mit gleichen Rechten und Pflichten teilhaben können.

Die Bezirksversammlung Altona hat in diesem Zusammenhang beschlossen, dass analog zu den Zielen des Forums „Eine Mitte für Alle“ zur inklusiven Gestaltung der Mitte Altona die jeweiligen Aspekte für eine inklusive Stadtplanung in allgemeiner Form extrahiert und zukünftig bei allen Altonaer Bauvorhaben Berücksichtigung finden sollen (siehe Drs. XIX-1693 v. 23.08.2012).

Den Leitbildanspruch der Inklusion gilt es dementsprechend grundsätzlich bei der Aktivierung von Potenzialen für Wohnungsneubau des Wohnungsbauprogramms Altona umzusetzen.

Ziel ist es, dass alle Bürgerinnen und Bürger in ihrem Umfeld einen sowohl physisch als auch sozial barrierefreien Zugang zu allen Orten und Angeboten des Gemeinwesens haben; unabhängig von ihrer jeweiligen individuellen Situation. Zugangshindernissen, die dem möglicherweise entgegenstehen, soll bereits planerisch vorgebeugt werden.





Für die künftige Stadtentwicklung bedeutet dies, dass es eines Planungsansatzes bedarf, der zunächst den Bezirk insgesamt in den Blick nimmt und Sozialräume dann unter „lokalen“ Gesichtspunkten inklusiv weiterentwickelt.

Die Rahmenbedingungen zur inklusiven Entwicklung der einzelnen Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms sind daher individuell zu prüfen und zu berücksichtigen.

## 2.1 Aktualisierung und Fortschreibung der Potenzialflächen aus dem Wohnungsbauprogramm Altona 2013

Im Wohnungsbauprogramm 2014 werden die Potenzialflächen nach drei Kategorien gegliedert:

### „Gesicherte Potenziale“

A-Flächen: Bebauungspläne im Verfahren

### „Erkannte Potenziale“

B-Flächen: Gutachten „Potenziale der Innenentwicklung“,  
PAUL Datenbank der BSU (Potenzialflächenauskunft der Landesplanung),  
Gutachten „Potenziale an stark befahrenen Straßen“,  
Ideenträgerwettbewerb der Finanzbehörde

### „Prüfpotenziale“

C-Flächen: Flächen zur weiteren Prüfung

Zur Vergleichbarkeit der Wohnungsbauprogramme 2012, 2013 und 2014 wurde an dieser Kategorisierung und der sich daraus ergebenden Flächennummerierung festgehalten.

Die im Wohnungsbauprogramm 2013 ermittelten Flächen wurden jeweils gesondert betrachtet, auf ihre aktuellen Entwicklungsstände hin untersucht und anschließend ggf. neu bewertet. Dies betrifft zum einen Flächen, die aufgrund politischer Beschlüsse zukünftig nicht mehr als Potenzialflächen für den Wohnungsbau aufgeführt werden sollen. Zum anderen sind die Planungen für einige Flächen inzwischen so weit vorangeschritten, dass ein B-Planverfahren eingeleitet worden ist oder eine Bebauung der Fläche derzeit konkret untersucht wird. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem Wohnungsbauprogramm 2013:

### Entfallende Flächen:

- Altona-Altstadt | Breite Straße (N 2365) (bereits im Bau)
- Altona-Nord | Max-Brauer-Allee 163 (N 1948)
- Altona-Nord | Isebekstraße (N 2367)
- Altona-Nord | Kieler Straße (N 2324)
- Altona-Nord | Kieler Straße 99-105 (U 02)
- Bahrenfeld | Gasstraße (N 2339)
- Bahrenfeld | Norburger Stieg 7 (C 23)
- Bahrenfeld | Notkestraße 105 (C 39) (bereits im Bau)
- Bahrenfeld | Albert-Einstein-Ring 11-15 (U 01)
- Blankenese | Björnsonweg (C 01)
- Lurup | Luruper Hauptstraße 164-168 (N 2064) (bereits im Bau)
- Lurup | Luruper Hauptstraße 202-211 (N 2066)
- Othmarschen 40 | Baurstraße (A 04) (bereits im Bau)
- Osdorf | Rugenfeld/Rugenbarg (N 469)
- Osdorf | Harderweg (N 1865)

- Ottensen | Neumühlen südlich Donners Park (N 397) (bereits im Bau)
- Othmarschen | Baurstraße (N 2027) (bereits im Bau)
- Ottensen | Friedensallee (N 2330)
- Othmarschen | Baurstraße (N 2331) (bereits im Bau)

### Geänderte Flächen:

- Bahrenfeld | Kühnehöfe 4 (verschoben in Kategorie B)
- Bahrenfeld | Bahrenfelder Chaussee 81 (verschoben in Kategorie B)
- Bahrenfeld | Leverkusenstraße 10 (verschoben in Kategorie B)
- Bahrenfeld | Luruper Drift (verschoben in Kategorie B)
- Bahrenfeld | Leverkusenstraße 10 (verschoben in Kategorie B)
- Groß Flottbek | Papenkamp (verschoben in Kategorie B)
- Groß Flottbek | Osdorfer Landstraße 37 (verschoben in Kategorie B)
- Groß Flottbek | Röbbek (verschoben in Kategorie B)
- Ottensen | Gaußstraße 51 (verschoben in Kategorie B)
- Ottensen | Friedensallee (verschoben in Kategorie B)
- Rissen | Iserberg (verschoben in Kategorie B)
- Altona-Altstadt | Carsten-Rehder-Straße 34 (nur noch in Kategorie B)

### Neue Flächen:

- Altona-Altstadt 56/ Ottensen 59 | Fischereihafen (Kategorie A)
- Altona-Altstadt | Schumacherstraße 17 (Paul-Datenbank)
- Altona-Altstadt | Palmaille (Kategorie C)
- Altona-Nord | Holstenstraße 109 (Paul-Datenbank)
- Bahrenfeld | Luruper Chaussee 1-11 (Paul-Datenbank)
- Bahrenfeld | Blomkamp 195 (Paul-Datenbank)
- Bahrenfeld | Blomkamp 156 (Kategorie C)
- Groß Flottbek | Windmühlenweg (Kategorie C)
- Lurup | Vorhornweg (Paul-Datenbank)
- Lurup | Flurstraße (Kategorie C)
- Lurup | Kleiberweg (Kategorie C)
- Osdorf | Tönninger Weg (Paul-Datenbank)
- Ottensen | Bülowstraße 9 (Paul-Datenbank)
- Rissen | Rissener Landstraße 193 (Kategorie B)

### Hinweise zu den Potenzialflächen

Bei Interesse wird zukünftigen Wohnungsnachfragenden empfohlen, die Vermarktungssituation und die Eigentümer im Internet zu recherchieren. Den Mitarbeitenden der Freien und Hansestadt Hamburg ist es aus datenschutzrechtlichen Gründen untersagt, die Eigentümer oder Projektentwickler der Flächen offenzulegen.

Die Grundzusammenhänge der Planung können bei Interesse der Broschüre: „Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!“ entnommen werden:

<http://www.hamburg.de/contentblob/1088164/data/hamburg-macht-plaene.pdf>

Städtische Grundstücke für den Neubau von Geschosswohnungen werden in der Regel entsprechend des sogenannten Konzeptvergabeverfahrens per Ausschreibung durch den LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) vergeben. Informationen zum Konzeptvergabeverfahren des LIG sind erhältlich unter:

<http://immobilien-lig.hamburg.de/kaufen>



Aktuelle Grundstücksausschreibungen sind zu finden unter <http://immobilien-lig.hamburg.de/immobiliendatenbank-suche>

Städtische Grundstücke werden fast ausschließlich mit der Auflage vergeben, ein Drittel oder ggf. auch mehr geförderte Wohnungen zu planen und zu errichten.

Die Förderkonditionen und –bedingungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (ehem. Wohnungsbaukreditanstalt) werden dargestellt unter: <http://www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/neubau/mietwohnungsneubau>

## 2.2 Behördenabstimmung

Im Rahmen der Verschickung der Entwurfsfassung des Altonaer Wohnungsbauprogramms 2014 – Perspektiven 2015 (Stand: 30.09.2013) nahmen folgende Behörden und Institutionen Stellung:

- Kulturbehörde (KB) / Denkmalschutzamt
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)
- Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI)
- Behörde für Wissenschaft und Forschung
- Landesbetrieb Immobilienmanagement u. Grundvermögen (LIG)
- Handelskammer Hamburg
- Handwerkskammer Hamburg.

Neben Hinweisen zu den Einzelflächen wurden folgende thematische Anregungen formuliert:

### Verkehr

Durch die Summe der Projekte/Vorhaben des Gesamtprogramms (nicht nur der hier vorgelegten Fortschreibung) von doch sehr unterschiedlicher Größenordnung wird ein zusätzliches und nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Dieses trifft auf ein bereits heute in Teilen/Abschnitten ausgelastetes Netz. Das gilt insbesondere für die Stresemannstraße und die weiteren Straßenzüge Bahrenfelder Chaussee/Luruper Chaussee/Luruper Hauptstraße sowie in Teilen die B 431 (also letztlich die Ost-West Achse), die sich bereits heute punktuell an den Grenzen der Leistungsfähigkeit befinden. Weitere zukünftige, größere städtebauliche Neuentwicklungen, z. B. nach der Verlegung des Bahnhofs Altona nach Diebsteich (Mitte Altona, Teilfläche II), sind zwar noch nicht Bestandteil des Wohnungsbauprogramms, aber sie sind bereits heute in die Überlegungen mit einzubeziehen. Das gleiche gilt für das vor kurzem aufgelegte Busbeschleunigungsprogramm, das neben dem Wohnungsbauprogramm zusätzliche Anforderungen an den vorhandenen Straßenraum stellt. Es zeichnet sich bereits heute ab, dass man ohne Anpassungen bei der verkehrlichen Infrastruktur (z. B. Knotenpunktausbau, Netzerweiterungen) nicht auskommen wird. Auch über Verbesserungen und Anpassungen beim ÖPNV wird man nachdenken müssen. Dieses kann nur und muss mit allen beteiligten/betroffenen Dienststellen gemeinsam angegangen werden.

### Geförderter Wohnungsbau

Der Bezirk Altona strebt generell an, dass ein Drittel der genehmigten Wohnungen, mindestens aber 25 % der Flächen, öffentlich gefördert werden. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes (insbesondere vorhabenbezogen) könnte ein deutlich höherer Anteil realisiert werden. Dies ist jedoch zunächst einzelfallbezogen zu prüfen. Standortbezogen ist ein nachfrageorientiertes bzw. „gemischtes“ Wohnen sicherzustellen, hierzu müssen entsprechende Prüfungen erfolgen. Zu den bezirklichen Wohnungsbaupotenzialen ist prinzipiell auch das der Mitte Altona zu



zählen. Das Bebauungsplanverfahren Altona-Nord 26 wird jedoch in Verantwortung des Senats durchgeführt.

### Weitere Themen

Die Anregungen zu dem Wohnungsbauprogramm 2013 mit den Themen Nutzungsänderung, Schulflächen, Konversionsflächen und Fördergebiet Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) bestehen auch 2014 ausdrücklich weiter.

## 2.2 Zeitlicher Ablauf

Sept. 2013	Aktualisierung und Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2013
16. Okt.	Zwischenbericht im Planungsausschuss
Okt. - Nov.	Behördenbeteiligung
4. Dez.	Präsentation WBP 2014 im Planungsausschuss
18. Dez.	Beschluss Planungsausschuss
Jan. 2014	<b>Beschluss Bezirksversammlung Altona</b>

## 3 Wohnungsmarktanalyse

### Kurzfassung

#### Aktuelle Wohnungsmarktsituation

Der Bezirk Altona verzeichnete in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungsanstieg, der deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau lag. Ursächlich hierfür sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die seit 2009 einen Geburtenüberschuss und damit einen positiven Saldo aufweist, aber insbesondere der konstant positive Außenwanderungssaldo bei jüngeren Personen zwischen 18 und 30 Jahren. Diese Bevölkerungsgruppe sucht Mietwohnungen in urbanen, innenstadtnahen Wohnquartieren und erzeugt dort einen entsprechend hohen Nachfragedruck.

Generell ist zu beobachten, dass die von außerhalb Hamburgs Zuziehenden Wohnungen in der Nähe der Innenstadt und den verdichteten Quartieren suchen, während Umzüge innerhalb Hamburgs stärker in Richtung peripherer Wohnstandorte stattfinden.

Die zentralen Lagen werden vor allem aufgrund des guten Images der Stadtteile und des umfangreichen Freizeit- und Gastronomieangebotes bevorzugt. Daneben ist eine gute ÖPNV-Anbindung ein wesentlicher Faktor für die Wohnstandortwahl. Die periphereren Stadtteile werden vor allem aufgrund des Wohnumfeldes und des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses nachgefragt.

Abb. 1: Gliederung des Bezirkes Altona



Quelle: GEWOS-Darstellung

Vor allem die Nachfrage von Familien war in den letzten Jahren eher auf diese Lagen ausgerichtet. In diesen Stadtteilen konnte der Bezirk Altona Binnenwanderungsgewinne in größerem Umfang erzielen. Ursächlich ist insbesondere der Wunsch, ein Einfamilienhaus zu erwerben und im Wohneigentum zu leben. Auf der anderen Seite ist in den letzten Jahren ein Anstieg der Familienhaushalte in den innerstädtischen Quartieren zu beobachten. Dies spricht für einen stärkeren Verbleib von Familien an urbanen Standorten. Ein familienfreundliches Wohnungsangebot kann diese Entwicklung verstärken und so zu einer positiven Entwicklung von gemischten Einwohnerstrukturen beitragen. Die oft benannte Reurbanisierungstendenz Älterer ist derzeit statistisch nicht belegbar.

Infolge der Wanderungsgewinne bei jüngeren Altersgruppen, der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Zuzüge von Senioren ist der Altersdurchschnitt weitgehend unverändert geblieben. Der Anteil der Senioren bewegt sich etwa auf gesamtstädtischem Niveau, der Anteil von Kindern und Jugendlichen liegt leicht über dem Durchschnitt. Der Bezirk profitiert sowohl von einer starken Nachfrage der Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren nach innenstadtnahen Wohnstandorten als auch von der Nachfrage von Familien in den einfamilienhausgeprägten Stadtteilen.

Der deutliche Nachfrageanstieg infolge des Bevölkerungswachstums und der anhaltenden Singularisierung führte in Verbindung mit einer relativ geringen Neubautätigkeit zu einem erheblichen Nachfragedruck und zu Nachfrageüberhängen - also einer das Angebot übersteigenden Nachfrage von Wohnungssuchenden - in weiten Teilen des Bezirkes. Infolge dessen kam es zu einem überdurchschnittlich hohen Anstieg der Mieten vor allem privater Vermieter und Kaufpreise. Eine dämpfende Wirkung auf das Mietpreisniveau haben dabei die großen Wohnungsbestände (40% des Mietwohnungsbestandes) der kommunalen SAGA GWG und der Genossenschaften. Diese Bestandhalter sind wichtige Partner der Hansestadt Hamburg und des Bezirkes Altona in Bezug auf die Stadtentwicklung, den Wohnungsbau und die soziale Wohnraumversorgung.

Nachteilig für die Wohnungsmarktentwicklung in Altona ist die Diskrepanz zwischen der Angebots- und Nachfragestruktur. Mehr als vier Fünftel der Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, während nur rund die Hälfte des Bestandes aus kleinen und mittelgroßen Wohnungen besteht. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass in nahezu allen Segmenten deutliche Nachfrageüberhänge zu beobachten sind - sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietwohnungsbestand im unteren und mittleren Preissegment, bei barrierearmen und öffentlich geförderten Wohnungen. Ausgewogen ist die Situation nur bei hochpreisigen Mietwohnungen.

Preisgünstiges Wohnen gewinnt auch vor dem Hintergrund der Einkommens- und Mietpreisentwicklung stärker an Bedeutung. Kleinräumige Segregationstendenzen, also die räumliche Entmischung der Bevölkerung, nehmen eher zu als ab. Zusätzliche Relevanz hat vor diesem Hintergrund der Abschmelzprozess des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes. Zwar ist innerhalb des „Vertrags für Hamburg - Wohnungsneubau“ der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen, allerdings können diese die auslaufenden Bindungen nicht kompensieren. Daher ist in den nächsten Jahren mit einer deutlichen Reduzierung von gebundenem Wohnraum zu rechnen. Ein großer Teil der Sozialwohnungsbestände sind im Besitz der SAGA GWG und der Genossenschaften. Auch nach dem Auslaufen der Bindungen ist daher damit zu rechnen, dass ein moderates Mietniveau erhalten bleibt. Trotz dessen sind neue mietpreisgebundene Wohnungen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum unabdingbar.





## Herausforderungen und Ziele

Mit dem „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ hat sich der Bezirk Altona das Ziel gesetzt, den Wohnungsneubau durch die Schaffung guter Rahmenbedingungen zu unterstützen. Eine größtmögliche Serviceorientierung und die Schaffung langfristiger Planungssicherheit sind die zentralen Herausforderungen für ein gutes Investitionsklima.

Aufgrund der vorhandenen Flächen- und Wohnungsbaupotenziale kann der Bezirk Altona zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg beitragen. Der Bezirk sollte - unter Wahrung der städtebaulichen Qualitäten - möglichst zügig vorhandene Wohnungsbaupotenziale erschließen. Grundsätzlich gilt, dass eine allgemeine Entspannung des Wohnungsmarktes nur erreicht werden kann, wenn das Wohnungsangebot insgesamt ausgeweitet wird.

Um die hohe Nachfrage zu befriedigen, sind generell gemischte Quartiere mit einem vielfältigen Wohnungsangebot umzusetzen. Bei der Konzeption der Bauvorhaben sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungsangebote zielgruppenübergreifend genutzt werden können. Bezüglich der Wohnungsgrundrisse sollte daher auf eine hohe Funktionalität geachtet werden. Sehr großzügige Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern sprechen in der Regel gut situierte Ein- oder Zweipersonenhaushalte an und sind für viele Haushaltstypen allein aufgrund der Raumaufteilung nicht geeignet.

Auf absehbare Zeit wird preisgünstiger Wohnraum ein knappes Gut bleiben. Durch den hohen Anteil von Wohnungen im Besitz von SAGA GWG und Genossenschaften verläuft die Mietpreisdynamik in einigen Teilbereichen gebremst. Im privatwirtschaftlichen organisierten Wohnungsteilmarkt ist jedoch ein sehr starker Mietpreisanstieg zu beobachten. Vor diesem Hintergrund ist der im Vertrag für Hamburg angestrebte Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen am Mietwohnungsneubau umzusetzen. Dabei ist darauf zu achten, eine starke Konzentration dieser Wohnungsbestände zu vermeiden.

In Gebieten mit geringen Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau sollte die Möglichkeit zur Nachverdichtung genutzt werden, ohne dabei an städtebaulicher Qualität zu verlieren.

## Anlass und Ziel

In Folge geringer 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 Wohnungspolitik hat auf die Situation reagiert und trägt der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt mit dem „Vertrag für Hamburg“ Rechnung.

Mit dem Vertrag für Hamburg haben sich der Senat und die sieben Hamburger Bezirke 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 Altona hat sich als Ziel gesetzt, jährlich insgesamt 900 Wohneinheiten zu genehmigen.

Zur Konkretisierung der gesamtstädtischen Wohnungsbauziele hat Altona im Jahr 2011 erstmalig ein eigenes Wohnungsbauprogramm erarbeitet. Das Wohnungsbauprogramm des Bezirks wird ständig aktuell gehalten und jährlich fortgeschrieben. Dem eigentlichen Wohnungsbauprogramm werden umfangreiche Wohnungsmarktanalysen vorangestellt, die Bürger und Bürgerinnen sowie potenzielle Investoren über die kleinräumige Situation auf den Wohnungsmärkten im Bezirk Altona informieren. GEWOS wurde mit der Erstellung der Wohnungsmarktanalysen zu den Wohnungsbauprogrammen 2014 der sieben Hamburger Bezirke beauftragt. Der Bearbeitungszeitraum war Juni bis November 2013.

## Aufbau und Methodik

Für die Wohnungsmarktanalyse wurden diverse Daten- und Informationsquellen genutzt. Zum einen erfolgte eine datenbasierte Wohnungsmarktanalyse, innerhalb der Daten folgender Quellen herangezogen wurden:

- Statistikamtes Nord ,
- Immobilienscout 24,
- Innovations- und Förderbank Hamburg,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
- und die CRES-Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt.

Die Datenreihen bezogen sich – sofern verfügbar - jeweils auf die Jahre 2008 bis 2012. Die Auswertung der Wohnungsinserte von Immobilienscout 24 bezog sich auf insgesamt 86.948 Mietwohnungen (Bezirk Altona: 10.437), 28.700 Eigentumswohnungen (Bezirk Altona: 4.355) und 19.398 Inserate von Einfamilienhäusern (Bezirk Altona: 3.038) im Zeitraum zwischen dem 1. Quartal 2008 und dem 4. Quartal 2012.



**Tab. 1: Fallzahlen der einzelnen Auswertungen**

	Mietpreise 2012		Kaufpreise 2012 (Immobilienscout 24)	
	Immobilienscout 24	CRES-Studie	Eigentumswohnungen	Einfamilienhäuser
Altona-Altstadt	240	211	65	-
Altona-Nord	112	191	46	-
Bahrenfeld	353	320	85	28
Blankenese	278	-	103	110
Groß Flottbek	156	-	48	42
Iserbrook	102	36	24	51
Lurup	187	345	25	121
Nienstedten	113	-	62	46
Osdorf	172	88	71	63
Othmarschen	252	-	71	41
Ottensen	307	161	174	-
Rissen	467	-	37	118
Sternschanze	74	3	16	-
Sülldorf	72	18	20	25
Bezirk Altona	2.885	1.580	847	653
Hansestadt Hamburg	20.875	11.058	5.795	3.702

Quelle: Immobilienscout 24, CRES-Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt

Im zweiten Baustein wurden lokale Wohnungsmarktakeure zur Situation auf den Wohnungsmärkten der Hansestadt befragt. Zum einen wurden insgesamt 15 persönliche Expertengespräche mit der SAGA GWG und Genossenschaften, Bauträgern- und Projektentwicklern, Mieterverein, IVD, VNW Nord und dem Grundeigentümerverband geführt. Darüber hinaus wurden insgesamt 750 Wohnungsmarktakeure in einem onlinegestützten Wohnungsmarktbarometer befragt von denen insgesamt 250 antworteten. 51 ausgefüllte Bögen entfielen auf den Bezirk Altona.



## Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Altona

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Altona dargestellt. Einleitend werden wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Hamburger Wohnungsmärkte benannt. Dabei handelt es sich um allgemeine Einflussfaktoren und überregional zu beobachtende Trends.

### 3.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg

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.

Ferner ist in Hamburg ein anhaltender Trend zu eher kleinen Haushalten ungebrochen. 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 (vgl. Abb. 2) nicht mehr. 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.



Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2012



Quelle: Deutsche Bundesbank

## 3.2 Entwicklung der Nachfrage im Bezirk Altona

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

### Kurzfassung

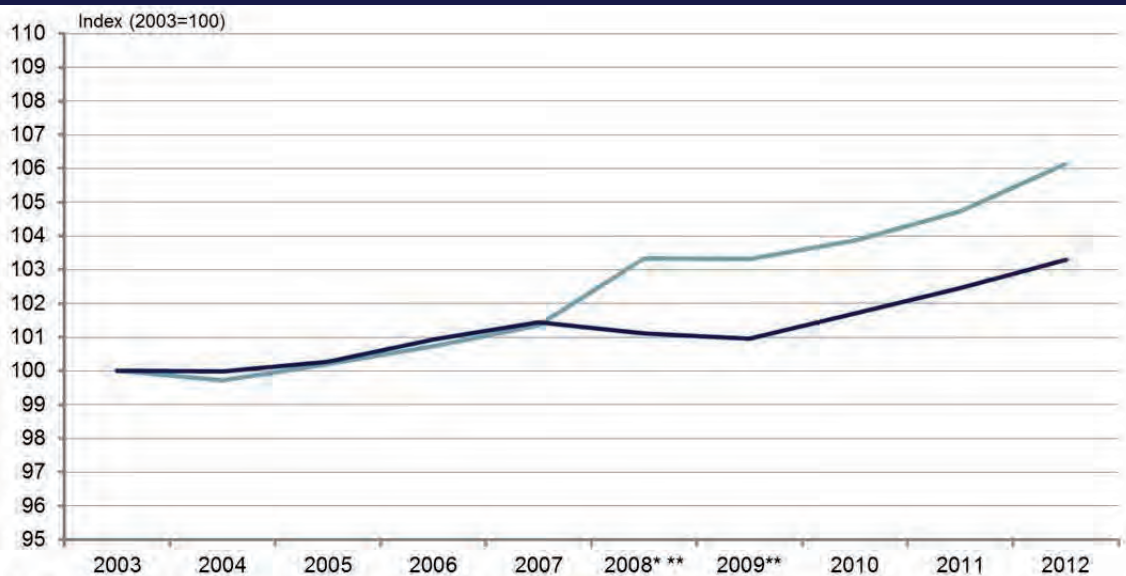
- Bevölkerungsanstieg oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus
- Einwohnerzuwächse stehen in engem Zusammenhang mit der Neubautätigkeit
- Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsanstieg durch Binnen- und Außenwanderungsgewinne
- Stärkste Wanderungsbewegungen und -gewinne bei den 18- bis 30-Jährigen sowie bei Familien
- Wanderungen von 18- bis 30-Jährigen sind auf innerstädtische Wohnstandorte gerichtet und erzeugen einen hohen Nachfragedruck
- Verlauf von Binnenwanderungsströmen insgesamt in Richtung peripherer Stadtbereiche
- Binnenwanderungsverluste gegenüber den zentralen Stadtbereichen
- Nachfrageanstieg durch Bevölkerungswachstum und Singularisierung, oberhalb der gesamtstädtischen Entwicklung
- Steigender Wohnflächenkonsum pro Einwohner
- Anstieg der Haushalte mit Kindern - Trend zum innenstadtnahen Wohnen
- Geringer Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund
- Einkommen über dem Niveau der Gesamtstadt - Weiteres Auseinanderklaffen von Stadtteilen mit hohem und niedrigem Einkommensniveau
- Tendenz zur Verschärfung kleinräumiger Segregation
- Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse
- Rückgang der Arbeitslosenzahlen, Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfängerhaushalte



### 3.2.1 Einwohnerentwicklung

Ende des Jahres 2012 hatte der Bezirk Altona 263.808 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Das entspricht einem Anteil von etwa 14 % der Bevölkerung der Freien und Hansestadt Hamburg (1.819.500 Einwohner). Damit ist Altona hinsichtlich der Einwohnerzahl der viertgrößte der sieben Bezirke. Seit dem Jahr 2008, in dem Teile der Bezirke Altona, Eimsbüttel und Hamburg-Mitte zum neuen Stadtteil Sternschanze zusammengefasst an den Bezirk Altona angegliedert wurden, verzeichnet der Bezirk Altona einen Bevölkerungszuwachs von 6.979 Personen bzw. 2,7 %. Damit liegt der Bezirk in der Einwohnerentwicklung oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von 2,2 %.

**Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Altona 2003 bis 2012**



Quelle: Statistikamt Nord

— Bezirk Altona — Hansestadt Hamburg

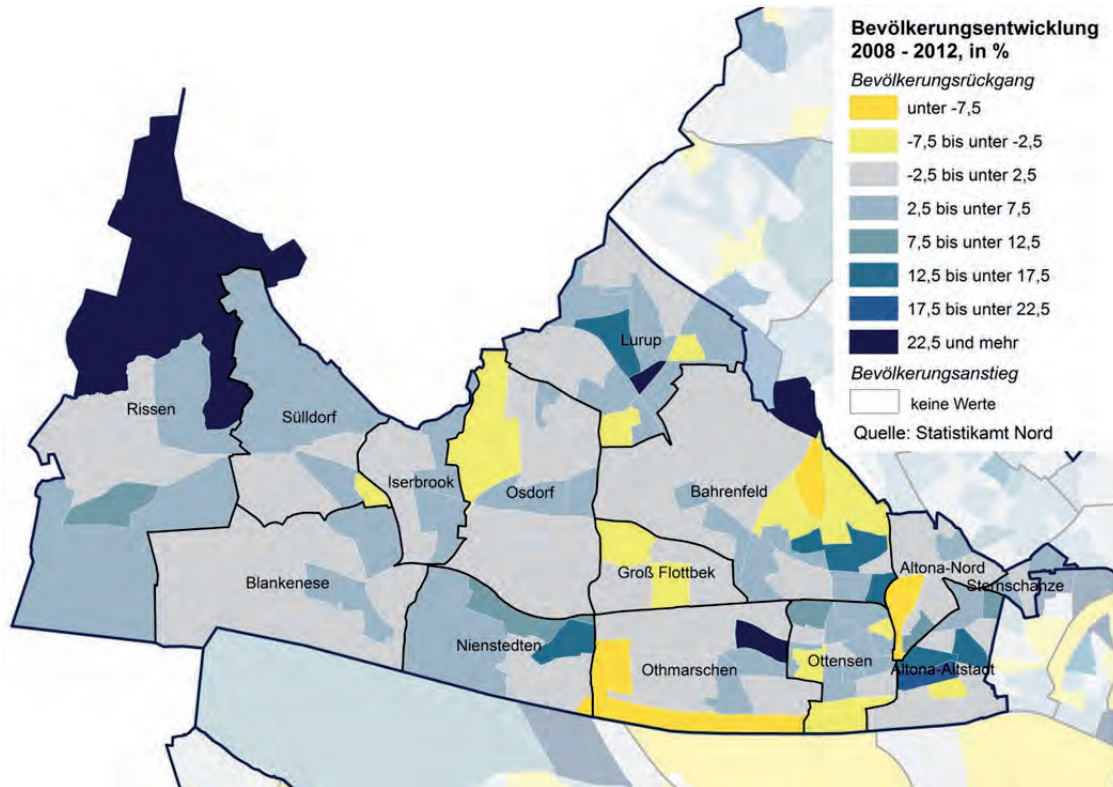
\* Gebietsreform zum 1. März 2008: Teilbereiche der Stadtteile St. Pauli (Bezirk Hamburg-Mitte), Eimsbüttel, Rotherbaum (Bezirk Eimsbüttel) und Altona-Altstadt (Bezirk Altona) wurden zum neuen Stadtteil Sternschanze zusammengefasst und dem Bezirk Altona angegliedert.

\*\* 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.

Innerhalb des Bezirkes Altona verläuft das Bevölkerungswachstum jedoch uneinheitlich (vgl. Abb. 4 und Tab. 2). 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 überdurchschnittlich viele Einwohner gewonnen werden.



**Abb. 4: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Altona 2008 bis 2012**



**Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Altona 2008 bis 2012**

	Bevölkerungsstand		Veränderung 2008 bis 2012	
	2008	2012	Absolut	Prozentual
Altona-Altstadt	27.173	28.761	+1.588	+5,8%
Altona-Nord	21.761	22.199	+438	+2,0%
Bahrenfeld	27.012	27.726	+714	+2,6%
Blankenese	13.320	13.533	+213	+1,6%
Groß Flottbek	11.334	11.155	-179	-1,6%
Iserbrook	11.015	11.287	+272	+2,5%
Lurup	33.862	34.638	+776	+2,3%
Nienstedten	7.091	7.484	+393	+5,5%
Osdorf	25.682	26.101	+419	+1,6%
Othmarschen	12.818	13.287	+469	+3,7%
Ottensen	33.776	34.845	+1.069	+3,2%
Rissen	14.938	15.469	+531	+3,6%
Sternschanze	7.930	8.089	+159	+2,0%
Sülldorf	9.117	9.234	+117	+1,3%
<b>Bezirk Altona</b>	<b>256.829</b>	<b>263.808</b>	<b>+6.979</b>	<b>+2,7%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>1.781.007</b>	<b>1.819.465</b>	<b>+38.458</b>	<b>+2,2%</b>

Quelle: Statistikamt Nord



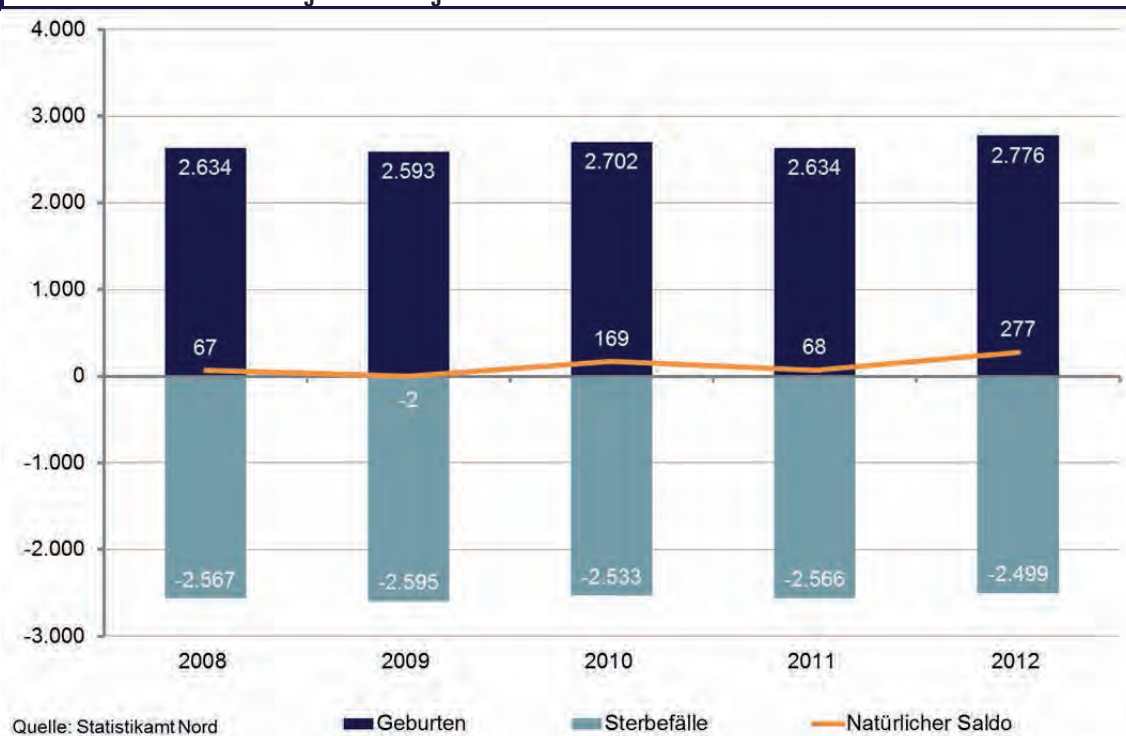
### 3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre im Bezirk Altona ist zum größten Teil auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Dem gesamtstädtischen Trend folgend ist allerdings zwischen 2008 und 2012 auch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (vgl. Abb. 5). Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem ein Anstieg der Zahl der Geburten. Diese konnten die steigende Zahl der Sterbefälle kompensieren.

Der Anteil der Bevölkerung in der Haushaltsgründungsphase ist in etwa so hoch wie auf gesamtstädtischer Ebene. Der Bezirk Altona bietet eine hohe Attraktivität vieler Quartiere, eine gute infrastrukturelle Ausstattung und die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben. Diese guten Rahmenbedingungen können dazu beitragen, dass Paare mit Kinderwunsch in den Bezirk Altona ziehen bzw. sich für den Verbleib an den urbanen Wohnstandorten entscheiden.

Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden 2.668 Kinder geboren, während jährlich 2.551 Einwohner starben. Die höchsten Geburtenüberschüsse sind in den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld und Ottensen zu verzeichnen. Iserbrook, Lurup, Nienstedten, Osdorf, Rissen und Sternschanze wiesen die höchsten Geburtendefizite auf. Die Ursache liegt - von den Stadtteilen Lurup und Sternschanze abgesehen - in der insgesamt etwas älteren Bevölkerung in den Einfamilienhausgebieten dieser Stadtteile.

Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Altona 2008 bis 2012



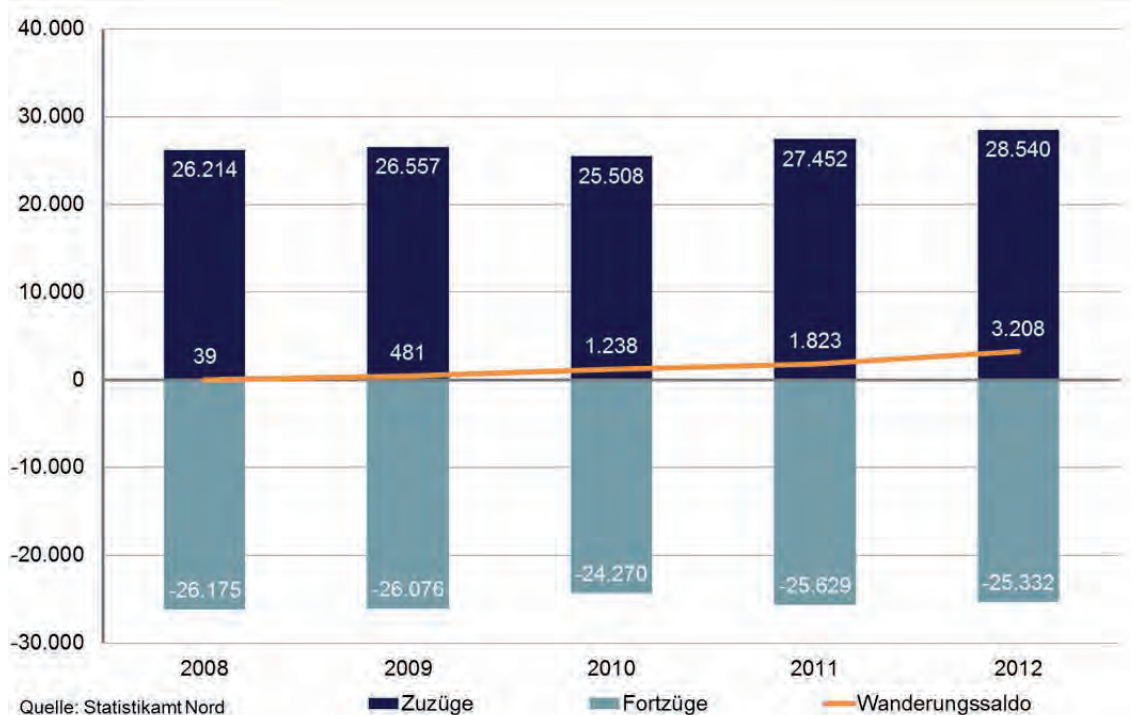
Dem gegenüber sind zwischen 2008 und 2012 auch positive Wanderungssalden zu verzeichnen (vgl. Abb. 6). Diese tragen maßgeblich den deutlichen Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre. Die Salden der Jahre 2008 und 2009 sind von einer Melderegisterbereinigung beeinflusst, die die Zahl der registrierten Fortzüge erhöhte. Die Zahl der Fortzüge hat seit 2010 deutlich zugenommen. Die Zahl der Zuzüge ist im Betrachtungszeitraum kontinu-

ierlich gestiegen und hat die positive Entwicklung befördert. Die durchschnittliche Zahl der jährlich zuziehenden Personen in den letzten fünf Jahren liegt bei 26.860 Personen. Die Zahl der Fortzüge beträgt dem gegenüber durchschnittlich 25.500 Personen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Wanderungsüberschuss von 1.360 Personen (2008 bis 2012).

Das vor allem wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum verläuft weder altersstrukturell noch räumlich betrachtet homogen. Generell und so auch im Bezirk Altona sind die Wanderungsbewegungen (Binnen- und Außenwanderungen) von den Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren geprägt. In dieser Lebensphase gibt es eine Reihe beruflicher und privater Veränderungen, die häufiger einen Wechsel des Wohnstandortes nach sich ziehen.

Getragen wird der positive Wanderungssaldo durch die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen, die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt zuziehen. In dieser Altersgruppe sind Bevölkerungsgewinne in größerem Umfang festzustellen. Leichte Wanderungsgewinne ergeben sich auch bei Kindern und Jugendlichen (6- bis 18- Jährige), den 30- bis 45- Jährigen und bei den über 80-Jährigen.

**Abb. 6: Bezirk Altona Wanderungen 2008 bis 2012**



Bei der Differenzierung der Wanderungsbewegungen zwischen 2008 und 2012 nach Außen- und Binnenwanderungen<sup>1</sup> wird deutlich, dass diese hinsichtlich der Intensität, der Altersgruppen und der räumlichen Ausprägung stark variieren und sowohl Außen- als auch Binnenwanderungsgewinne die positive Bevölkerungsentwicklung tragen.

<sup>1</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 Altona.



**Tab. 3: Außen- und Binnenwanderung nach Altersgruppen 2008 bis 2012 Bezirk Altona**

	Außenwanderung			Binnenwanderung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	2.756	-3.442	-686	5.503	-5.044	459
6 bis 18 Jahre	4.065	-3.930	135	6.193	-5.923	270
18 bis 30 Jahre	25.532	-17.743	7.789	22.680	-22.353	327
30 bis 45 Jahre	18.375	-19.494	-1.119	26.554	-25.058	1.496
45 bis 65 Jahre	6.448	-8.113	-1.665	9.338	-9.276	62
65 bis 80 Jahre	1.515	-2.139	-624	2.493	-2.362	131
80 Jahre und älter	770	-997	-227	2.049	-1.608	441
<b>Insgesamt</b>	<b>59.461</b>	<b>-55.858</b>	<b>3.603</b>	<b>74.810</b>	<b>-71.624</b>	<b>3.186</b>

Quelle: Statistikamt Nord

## Außenwanderungen

Räumlich betrachtet profitieren insbesondere die innenstadtnahen Stadtteile im Kerngebiet des Bezirkes Altona von Außenwanderungen. Generell ist zu beobachten, dass die von außerhalb Hamburgs Zuziehenden die Nähe zur Innenstadt und die verdichteten Quartiere suchen und damit in diesen Lagen den höchsten Nachfragedruck nach Wohnraum erzeugen. Dies schlägt sich im Bezirk Altona in besonderem Maße in den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Ottensen und Sternschanze, aber auch Blankenese und Nienstedten nieder. Die äußeren Stadtteile verzeichneten zwischen 2008 und 2012 einen negativen Saldo bezogen auf die Außenwanderungen.

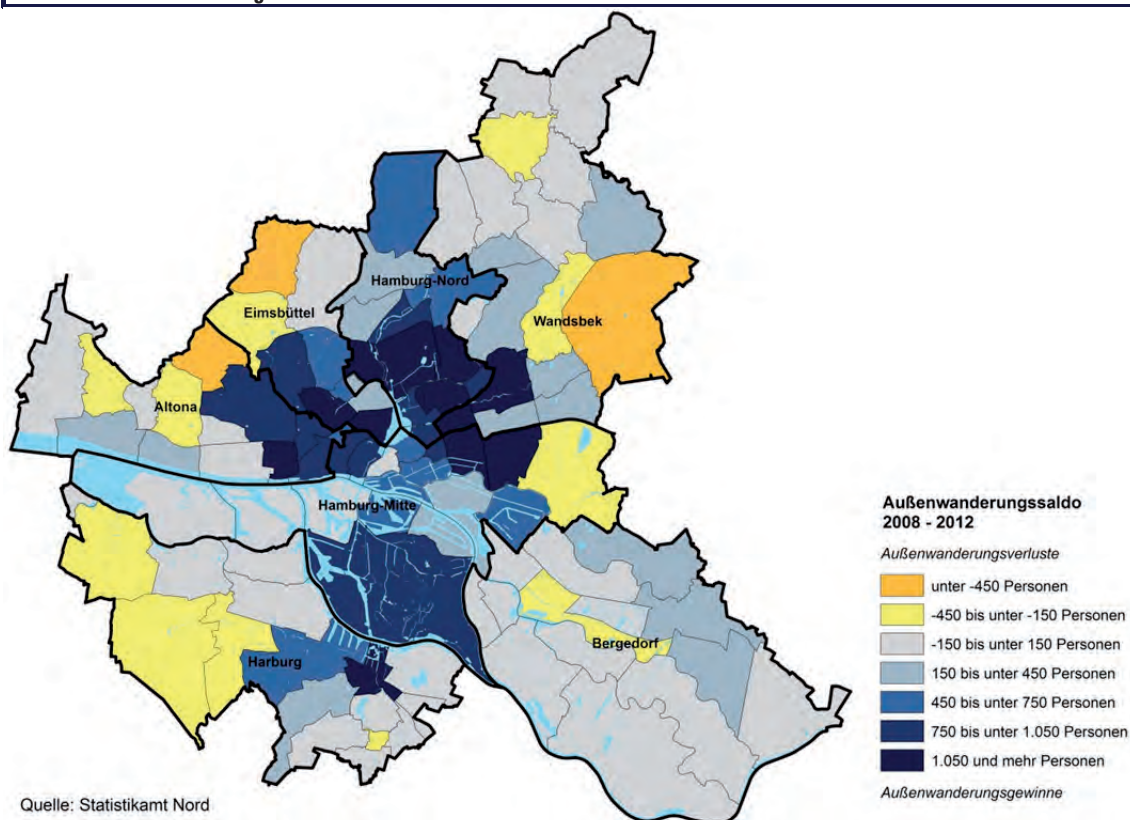
Bei den Außenwanderungen von unter 18-Jährigen war ausschließlich in Stadtteilen im Westen des Bezirkes (Blankenese, Nienstedten, Osdorf, Rissen) ein positiver Saldo zu beobachten. Dies spricht für die weiterhin bestehende Präferenz von Haushalten mit Kindern zum Wohnen an periphereren Standorten, welche die Möglichkeit bieten, ein Einfamilienhaus zu erwerben. Insgesamt ist der Saldo dieser beiden Altersgruppen zwischen 2008 und 2012 negativ.

Die einzige Altersgruppe mit einem positiven Wanderungssaldo ist die der 18- bis 30-Jährigen. Diese Haushalte ziehen ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt nach Hamburg und sind stark auf die innenstadtnahen Wohnstandorte ausgerichtet. Davon profitieren vor allem die Stadtteile Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Ottensen und Sternschanze, allerdings war auch in den anderen Stadtteilen ein Wanderungsüberschuss in dieser Altersgruppe zu verzeichnen.

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 Altona, sondern mit wenigen Ausnahmen in allen Stadtbereichen Hamburgs zu beobachten ist. Statistisch kann die vielfach benannte Reurbanisierung Älterer damit bisher nicht abgebildet werden.



Abb. 7: Außenwanderungen 2008 bis 2012



## Binnenwanderungen

In ähnlich großem Umfang wie bei den Außenwanderungen konnten für den Bezirk Altona insgesamt in den letzten Jahren Binnenwanderungsgewinne festgestellt werden. Während Außenwanderungen stärker nach innen gerichtet sind, verlaufen Binnenwanderungsströme hingegen tendenziell in Richtung der äußeren Stadtteile. Davon profitiert Altona in großem Umfang. Größere Gewinne im Bezirk verzeichnen die peripheren Stadtteile Lurup, Osdorf und Rissen, aber auch Othmarschen und Iserbrook. Dem gegenüber gab es zwischen 2008 und 2012 - von Altona-Altstadt abgesehen - Binnenwanderungsverluste in den innenstadtnahen Lagen (vgl. Abb. 8).

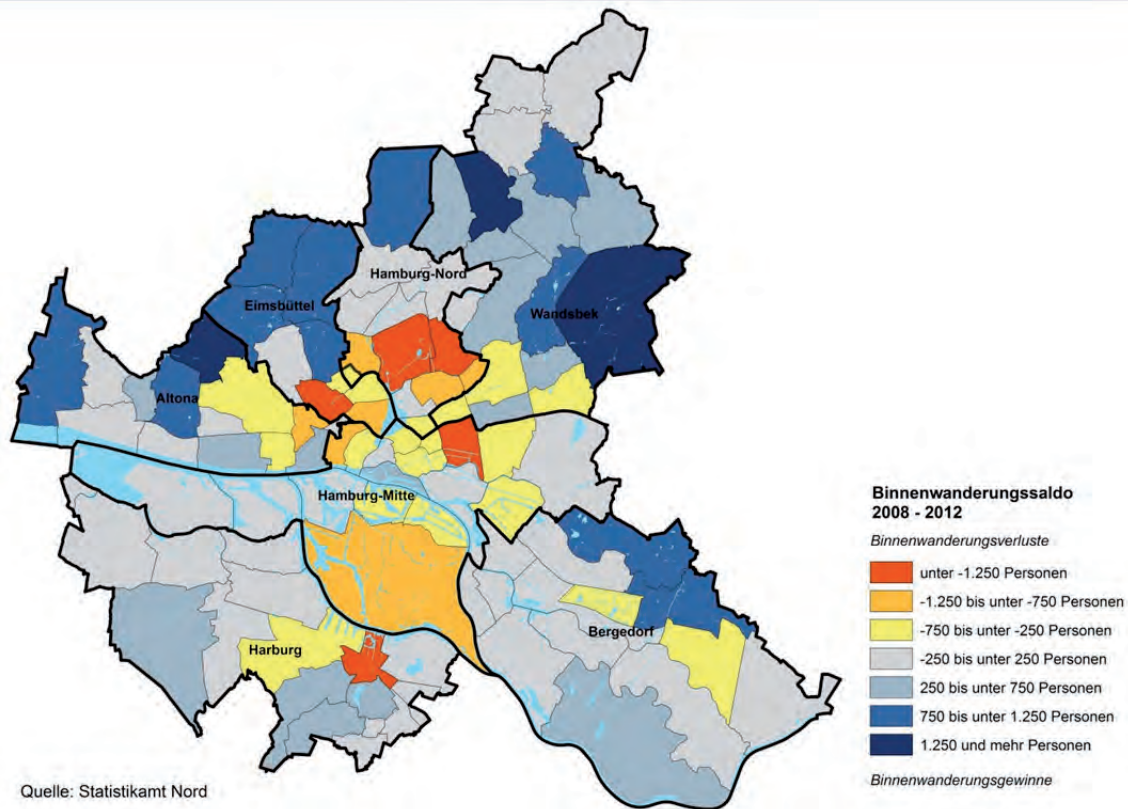
Die größte Gruppe, die innerhalb Hamburgs nach Altona zuzog, sind Familien, darauf deuten die Wanderungsgewinne bei den Altersgruppen der unter 18-Jährigen bzw. bei den 30- bis 45-Jährigen hin. Dies schlägt sich vor allem in den Stadtteilen entlang der Elbe und in den äußeren Stadtteilen des Bezirkes nieder.

Diese Entwicklung spiegelt das weiterhin vorherrschende Wanderungsmuster von Familien in Richtung der äußeren Stadtteile wider, in denen die Möglichkeit des Erwerbs von Wohneigentum gegeben ist. Der Anstieg der Haushalte mit Kindern in vielen innenstadtnahen Stadtteilen (vgl. Kapitel 2.2.3) spricht allerdings für eine Abschwächung des bestehenden Wanderungsmusters und für eine stärkere Präferenz von Familien zum Verbleib in den zentralen Lagen. Durch die Bereitstellung eines familienfreundlichen Wohnungsangebotes kann diese Entwicklung auch zukünftig befördert werden.

Die Altersgruppe in der Haushaltgründungsphase (18- bis 30-Jährige) fokussiert sich bei der Wohnstandortwahl in Richtung der innenstadtnahen Stadtteile. Auch hier kann der Bezirk

Altona binnenwanderungsbedingt größere Gewinne verzeichnen. Dies betrifft vor allem die Stadtteile Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Ottensen und Sternschanze. Die äußeren Stadtteile sind - von Lurup abgesehen - bei dieser Altersgruppe durch Wanderungsverluste gekennzeichnet.

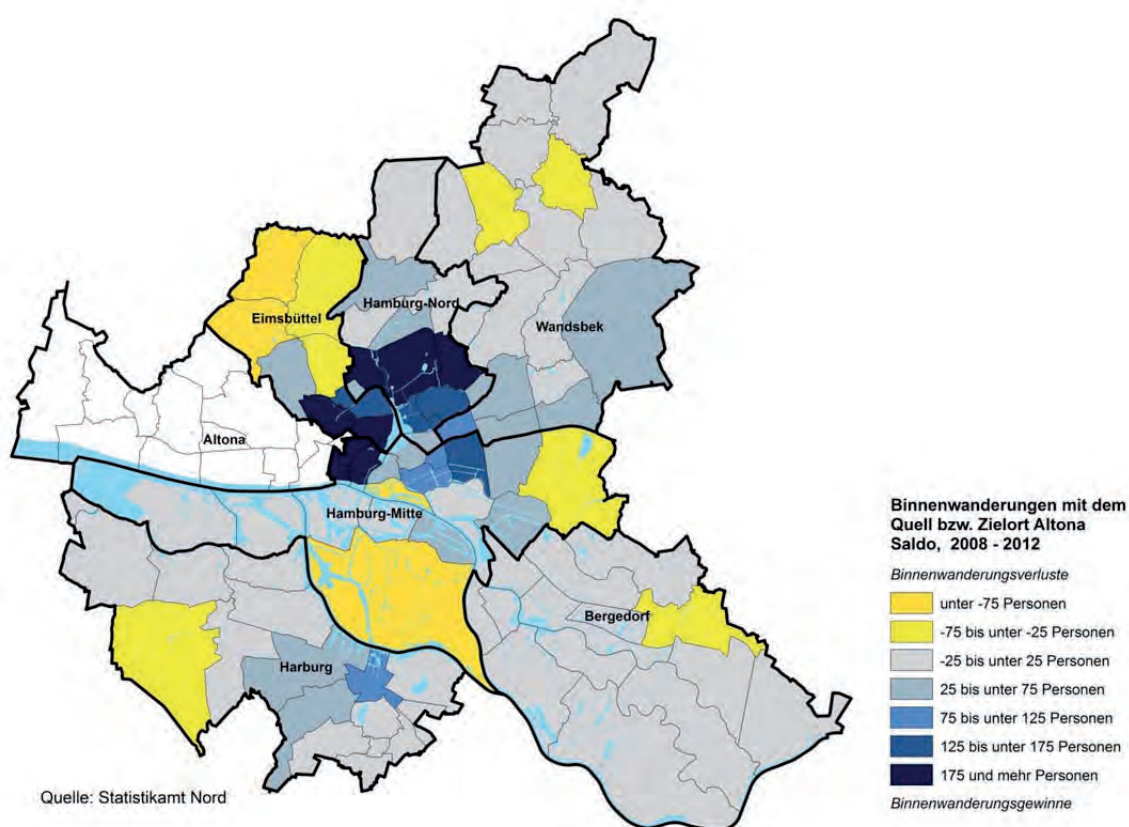
**Abb. 8: Binnenwanderungen 2008 bis 2012**



Die Binnenwanderungsbewegungen der Altersgruppen 45 Jahre und älter verliefen räumlich betrachtet weniger homogen, fanden aber nur in geringerem Umfang statt. Der Binnenwanderungssaldo dieser drei Altersgruppen ist insgesamt positiv. Kleinräumig betrachtet konnten die südlichen und westlichen Standorte gewinnen. Dies sind auch die Stadtteile, die von binnenwandernden Senioren (über 64-Jährige) bevorzugt wurden.

Die Betrachtung der Binnenwanderungen hinsichtlich der Quell- und Zielstadtteile (Abb. 9) zeigt, dass die Gewinne insbesondere aus Wanderungen mit den Stadtteilen rund um die Alster resultieren. Die größten Überschüsse gibt es gegenüber Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Borgfelde, Eimsbüttel, Eppendorf, Hamm, Hammerbrook, Harburg, Harvestehude, Hoheluft-West, Neustadt, Rotherbaum, St. Pauli, Uhlenhorst und Winterhude. Größere Verluste gibt es gegenüber den peripheren Lagen der Hansestadt. Dazu zählen insbesondere Bergedorf, Bergstedt, Billstedt, Eidelstedt, Lokstedt, Lurup, Neugraben-Fischbek, Niendorf, Poppenbüttel, aber auch HafenCity, Lokstedt und Wilhelmsburg.

Abb. 9: Binnenwanderungen mit dem Quell- bzw. Zielort Bezirk Altona 2008 bis 2012



Eine wichtige Kenngröße für die Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist die Fluktuation. Die Fluktuation wird nachfolgend in Form einer Mobilitätskennzahl dargestellt. Die Mobilitätskennzahl setzt die Zahl der Zu- und Fortzüge je Stadtteil ins Verhältnis zu der Zahl der Einwohner und stellt diese Relation als Index dar. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat eine Mobilitätskennzahl von 100. Stadtteile mit niedrigeren Werten weisen eine unterdurchschnittliche, Stadtteile mit höheren Werten eine überdurchschnittliche Fluktuation auf.

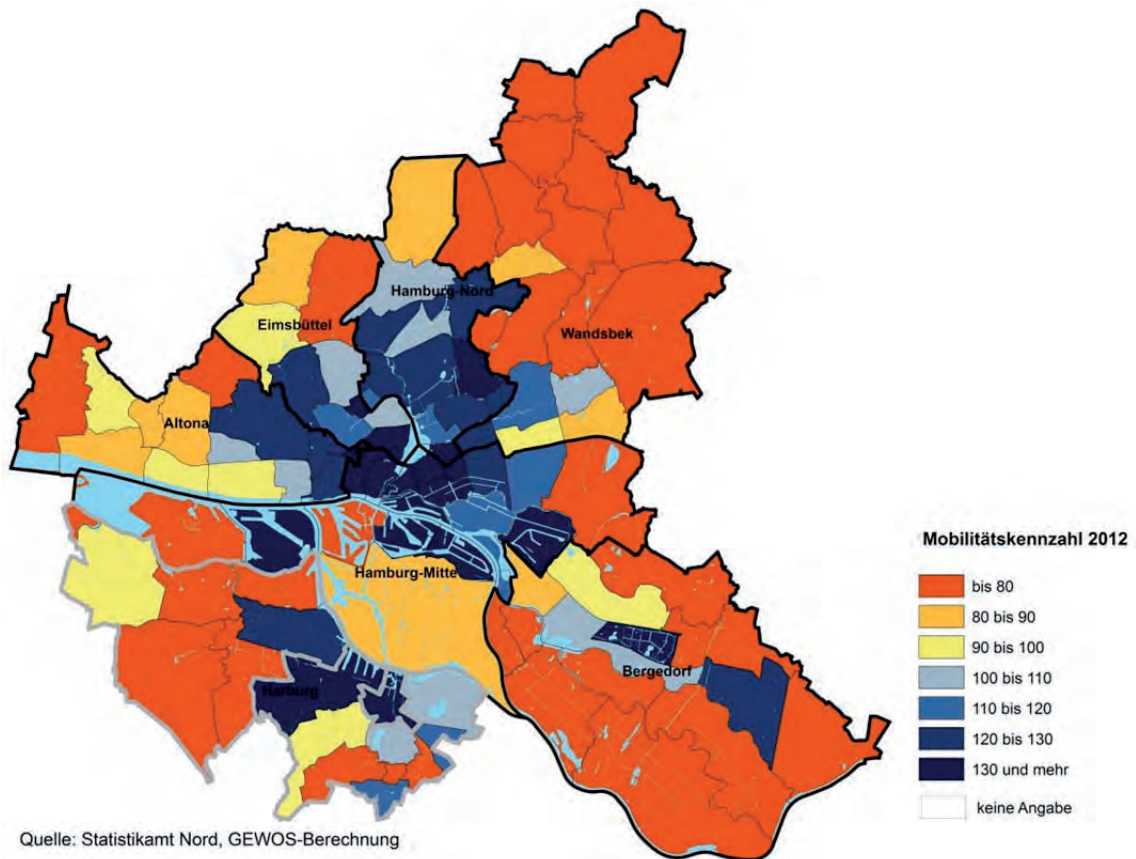
Danach ist für den Bezirk Altona insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Fluktuation charakteristisch. Etwa 102 von 1.000 Einwohnern bzw. 10,2 % der Bevölkerung zogen im Jahr 2012 um, während sich in Hamburg durchschnittlich 10,0 % der Einwohner an Umzügen beteiligten.

Bedingt wird die überdurchschnittliche Fluktuationsquote durch einen niedrigen Anteil von Wohneigentum. Stadtteile, die stark durch Mietwohnungsbestände geprägt sind, weisen grundsätzlich eine höhere Fluktuation auf.





Abb. 10: Fluktuation 2012 - Mobilitätskennzahl



### 3.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur

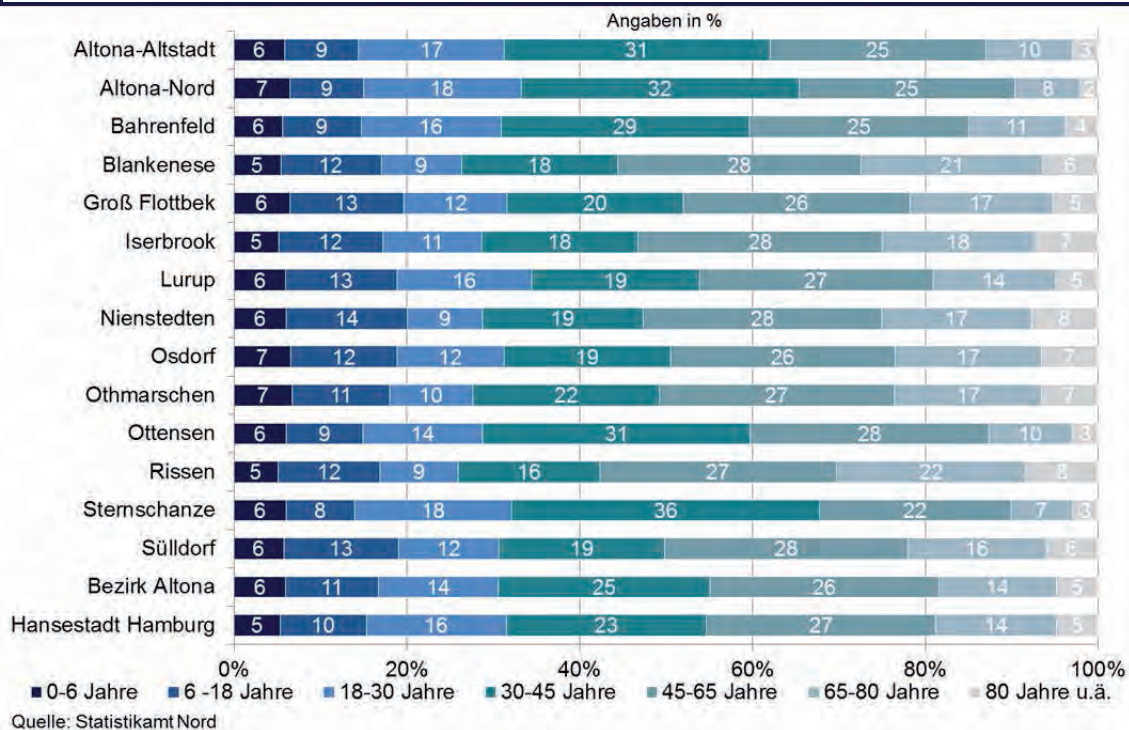
Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wandlungsmuster schlagen sich auch in der Alters- und Haushaltsstruktur im Bezirk Altona und in den einzelnen Stadtteilen nieder.

Der Bezirk Altona weist eine insgesamt etwas jüngere Einwohnerstruktur als der Hamburger Durchschnitt auf. Der Anteil der unter 45-Jährigen ist etwa 2 %-Punkte höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Dabei weist Altona vor allem einen überdurchschnittlich hohen Anteil (+2 %-Punkte) von Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) auf. Überdurchschnittlich hohe Anteile von unter 18-Jährigen weisen vor allem die einzufamilienhausgeprägten Lagen im Süden und Westen des Bezirkes auf.

Der Bevölkerungsanteil der 18- bis 45-Jährigen bewegt sich auf dem Niveau Hamburgs. Allerdings gibt es auch hier große räumliche Unterschiede. Diese Personen bevorzugen die urbanen, innenstadtnahen Lagen (Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Ottensen, Sternschanze), weshalb ein überdurchschnittlich hoher Anteil dieser beiden Altersgruppen festzustellen ist.

Der Anteil der Senioren liegt etwa auf dem gesamtstädtischen Niveau. Einen überdurchschnittlich hohen Seniorenanteil weisen vor allem die stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteile Blankenese, Groß Flottbek, Iserbrook, Nienstedten, Osdorf, Othmarschen, Rissen und Sülldorf auf. Der Seniorenanteil in den zentralen Lagen ist vergleichsweise gering (vgl. Abb. 11).

Abb. 11: Altersstruktur im Bezirk Altona 2012







Durch die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung und des Zuzuges jüngerer Personen sowie von Senioren ist der Altersdurchschnitt in den letzten Jahren weitgehend unverändert geblieben. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen deutlich stärker gestiegen als in Hamburg insgesamt (vgl. Tab. 4). Die Zahl der 45- bis 65-Jährigen und der Senioren hat überdurchschnittlich stark zugenommen, während die Zahl der 18- bis 30-Jährigen leicht zurückgegangen ist.

**Tab. 4: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Altona 2008 bis 2012**

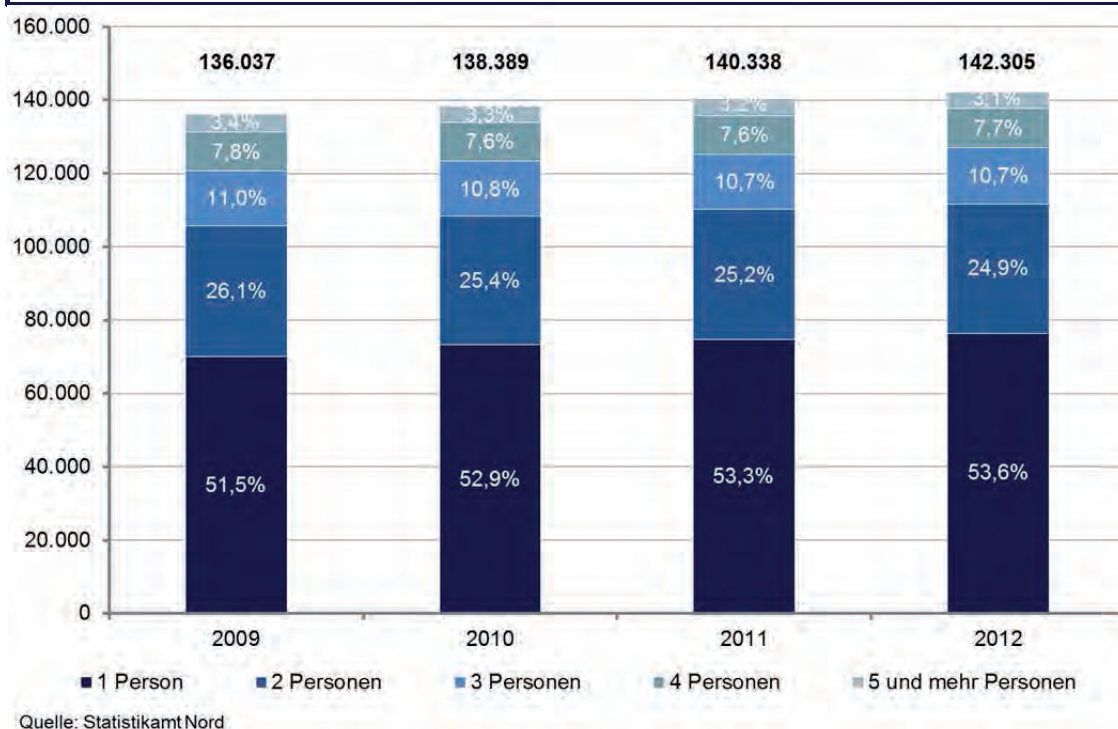
	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u.ä.
Altona-Altstadt	+13%	+8%	+3%	+4%	+11%	+3%	-4%
Altona-Nord	+6%	±0%	-7%	±0%	+12%	+4%	-4%
Bahrenfeld	+10%	±0%	-2%	-2%	+13%	-1%	-2%
Blankenese	-8%	+11%	+1%	-14%	+6%	+10%	+1%
Groß Flottbek	-1%	+9%	-1%	-11%	+1%	+1%	-6%
Iserbrook	+2%	+5%	+4%	-9%	+15%	-2%	-1%
Lurup	+1%	-1%	+5%	-3%	+9%	-5%	+15%
Nienstedten	-5%	+17%	+8%	-10%	+17%	+6%	+1%
Osdorf	+4%	+8%	-3%	-2%	+5%	-1%	+3%
Othmarschen	+14%	+9%	+1%	-5%	+7%	+8%	-2%
Ottensen	+2%	+9%	-3%	-3%	+14%	+8%	-10%
Rissen	+5%	+11%	-3%	-10%	+9%	+8%	+4%
Sternschanze	+4%	+9%	-11%	-1%	+17%	+11%	-11%
Sülldorf	-6%	+2%	+2%	-12%	+10%	+4%	+7%
<b>Bezirk Altona</b>	<b>+4%</b>	<b>+6%</b>	<b>-1%</b>	<b>-3%</b>	<b>+10%</b>	<b>+3%</b>	<b>+1%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>+4%</b>	<b>+1%</b>	<b>1%</b>	<b>-2%</b>	<b>+8%</b>	<b>+1%</b>	<b>+2%</b>

Quelle: Statistikamt Nord

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>2</sup> im Bezirk Altona 142.305. Das entspricht einem Anstieg von 6.268 bzw. 4,6 % gegenüber 2008. Damit stieg in Altona die Zahl der Haushalte stärker als die Zahl der Einwohner (+2,7 %). Neben dem wanderungsbedingten Nachfrageanstieg ist dieser Zuwachs vor allem auf eine Haushaltsverkleinerung zurückzuführen. Der Bezirk Altona hat in Relation zur Gesamtstadt (54 %) einen ähnlich hohen Anteil von Einpersonenhaushalten. Der Singularisierungstrend setzte sich auch in den letzten Jahren fort, der Zuwachs lag in etwa auf gesamtstädtischem Niveau. Dem gegenüber steht ein Rückgang der Zwei- und Mehrpersonenhaushalte.

<sup>2</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 Binnenschiffern 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)

**Abb. 12: Haushaltsstruktur im Bezirk Altona 2009 bis 2012**



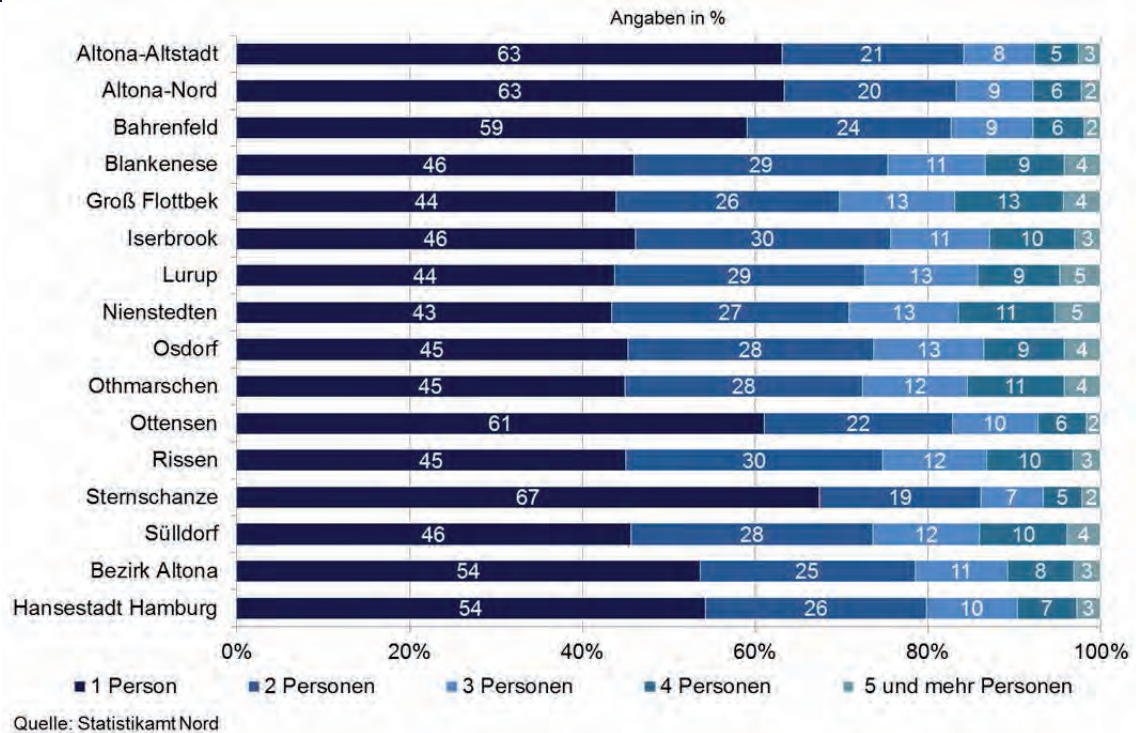
Ursächlich für die Singularisierungstendenz ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigen die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Infolge dessen nimmt der Anteil größerer Haushalte ab. Einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten weisen vor allem die innenstadtnahen Stadtteile auf. Überdurchschnittlich hohe Anteile von Mehrpersonenhaushalten sind vor allem in den äußeren Stadtteilen zu beobachten, die stärker durch Einfamilienhäuser geprägt sind.

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 nach Verkleinerung des Haushaltes - durch Auszüge oder Sterbefälle - zu verbleiben (vgl. Kapitel 2.3.1).

Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist seit 2009 absolut um 984 Haushalte gestiegen. Diese Entwicklung entspricht im Verhältnis zur Gesamtstadt (1,8 %) einem überdurchschnittlich hohen Anstieg von 3,8 %. Aufgrund der Haushaltszuwächse insgesamt hat der prozentuale Anteil an allen Haushalten zwischen 2009 und 2012 allerdings leicht abgenommen. 2012 betrug die Zahl der Haushalte mit Kindern 27.076 bzw. 19 % aller Haushalte im Bezirk Altona. Damit ist der Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt etwa 2 %-Punkte höher (vgl. Tab. 5).



**Abb. 13: Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder im Bezirk Altona 2012**



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. Überdurchschnittlich hohe Zuwächse von Familien konnten die zentralen Stadtteile Altona-Altstadt und Altona-Nord, die Stadtteile Groß Flottbek und Osdorf sowie die Elbvororte Othmarschen, Nienstedten und Rissen verzeichnen.

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 in den periphereren Stadtteilen des Bezirks Altona in größerem Umfang vorzufinden sind.

**Tab. 5: Haushalte 2012**

	Anzahl der Haushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Singlehaushalte	Haushalte mit Kindern
Altona-Altstadt	17.384	1,64	63%	15%
Altona-Nord	13.517	1,64	63%	16%
Bahrenfeld	16.090	1,69	59%	16%
Blankenese	6.859	1,97	46%	19%
Groß Flottbek	5.166	2,08	44%	25%
Iserbrook	5.773	1,95	46%	21%
Lurup	16.624	2,04	44%	23%
Nienstedten	3.519	2,09	43%	24%
Osdorf	12.810	2,00	45%	23%
Othmarschen	6.366	2,03	45%	22%
Ottensen	20.948	1,66	61%	17%
Rissen	7.681	1,97	45%	20%
Sternschanze	5.071	1,56	67%	14%
Sülldorf	4.497	1,99	46%	23%
<b>Altona</b>	<b>142.305</b>	<b>1,83</b>	<b>54%</b>	<b>19%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>992.728</b>	<b>1,79</b>	<b>54%</b>	<b>17%</b>

Quelle: Statistikamt Nord

Zukünftig geht GEWOS im Bezirk von einem weiteren Haushaltsanstieg aus. Der Anstieg wird sich naturgemäß dort vollziehen können, wo neuer Wohnraum geschaffen wird. Im Bezirk Altona wird dies unter anderem in den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Ottensen und Lurup möglich sein. Ein Anstieg der Familien ist insbesondere in Altona-Nord, Bahrenfeld und Othmarschen wahrscheinlich. Wohingegen in peripheren Stadtteilen 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 weiter leicht erhöhen wird.

**Tab. 6: Trends der Haushaltsentwicklung**

	Haushalte insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte	Paare	Familien	Senioren
Altona-Altstadt	↗	↑	↗	↗	↗	↑
Altona-Nord	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Bahrenfeld	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Blankenese	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒
Groß Flottbek	⇒	↗	↘	⇒	↘	↘
Iserbrook	⇒	↗	↘	⇒	↘	↘
Lurup	↗	↗	↘	↗	↘	⇒
Nienstedten	⇒	↗	↘	⇒	↘	↘
Osdorf	↗	↗	↗	↗	↗	↘
Othmarschen	↑	↗	↑	↑	↑	↗
Ottensen	↗	↑	⇒	↗	⇒	↑
Rissen	↗	↗	⇒	↗	⇒	↘
Sternschanze	⇒	↗	⇒	⇒	⇒	↗
Sülldorf	⇒	⇒	↘	⇒	↘	⇒

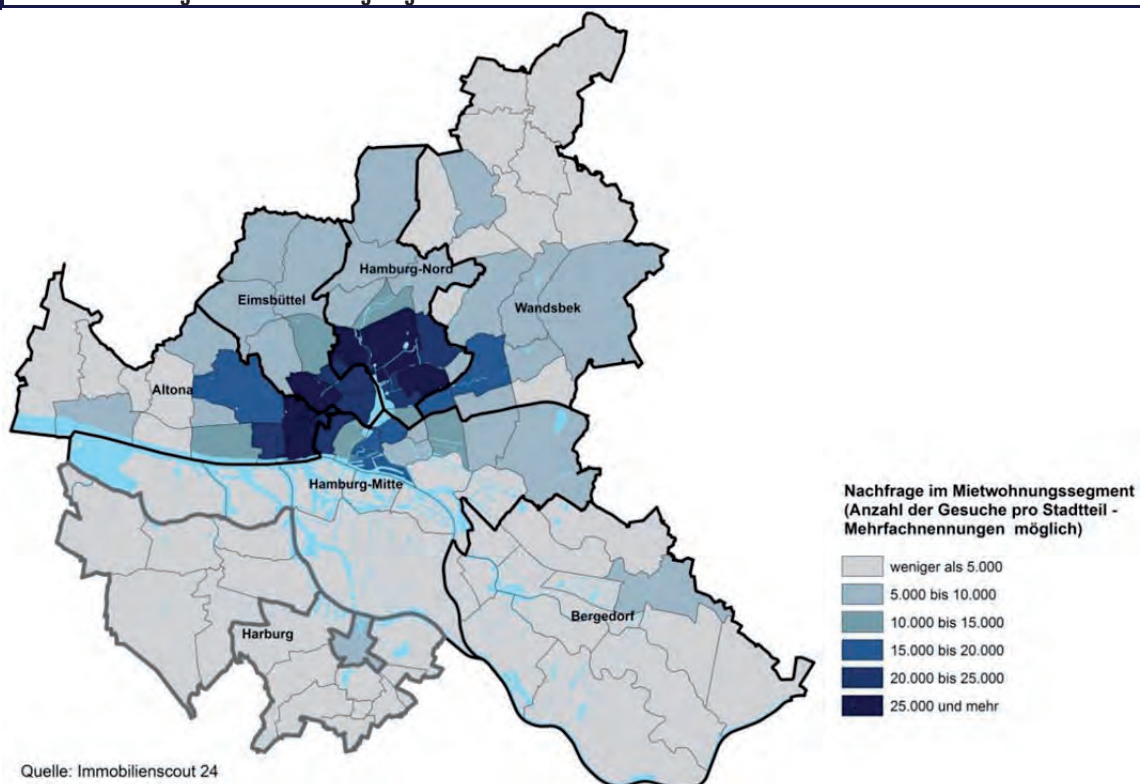
Quelle: GEWOS-Prognose



## Nachfragedruck und Faktoren der Wohnstandortwahl

Abbildung 14 stellt die Anzahl der Gesuche im Mietwohnungssegment 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, sind zunehmend auch die umliegenden Stadtbereiche von einem hohen Nachfragedruck gekennzeichnet. Im Bezirk Altona sind insbesondere die Stadtteile Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Ottensen und Sternschanze von einem hohen Nachfragedruck gekennzeichnet. In Richtung der eher periphereren Wohnlagen nimmt der Nachfragedruck deutlich ab.

**Abb. 14: Nachfrage im Mietwohnungssegment 2012**



Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wurden Hamburger Wohnungsmarktakeure in einer onlinegestützten Befragung (Wohnungsmarktbarometer<sup>3</sup>) zur Situation auf den Wohnungsmärkten befragt. Ein Themenbereich der Befragung waren die wichtigsten Faktoren für die Wahl des Wohnstandortes (vgl. Tab. 7).

<sup>3</sup> Innerhalb des Wohnungsmarktbarometers wurden mehr als 750 Wohnungsmarktakeure in der Freien und Hansestadt Hamburg befragt, von denen etwa 250 Antworteten. 51 Bögen davon entfielen auf den Bezirk Altona. Folgende Akteursgruppen waren unter den Antwortenden für den Bezirk Altona: SAGA GWG und Genossenschaften (27 %), Projektentwickler, Bauträger, Immobilienfonds (21 %), Freie Wohnungsunternehmen und deren Verbände (10 %), Senats-, Bezirksverwaltung, öffentliche Hand (8 %), Makler und deren Verbände (8 %), Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände (6 %), Soziale Institutionen, Träger und Verbände (6 %) und Sonstige (12 %).



**Tab. 7: Faktoren für die Wahl der einzelnen Stadtteile des Bezirkes Altona als Wohnstandort**

	Lage in der Stadt	Wohnungsangebot insgesamt	Wohnumfeld insgesamt	Preis-/Leistungs-Verhältnis	ÖPNV-Anbindung	Soziale Infrastruktur	Image	Freizeit- und Gastronomieangebot	Einzelhandelsangebot
Altona Altstadt	28%	5%	10%	7%	16%	7%	10%	13%	5%
Altona Nord	27%	6%	9%	9%	16%	6%	10%	14%	3%
Bahrenfeld	27%	7%	14%	16%	16%	4%	7%	7%	2%
Blankenese	23%	2%	25%	4%	2%	12%	31%	2%	0%
Groß Flottbek	16%	3%	29%	8%	3%	11%	29%	0%	3%
Iserbrook	3%	16%	19%	35%	13%	3%	10%	0%	0%
Lurup	9%	24%	6%	44%	6%	3%	3%	0%	6%
Nienstedten	20%	4%	17%	7%	0%	15%	35%	2%	0%
Osdorf	3%	23%	10%	50%	10%	0%	3%	0%	0%
Othmarschen	24%	6%	22%	6%	6%	6%	24%	4%	0%
Ottensen	24%	4%	2%	4%	7%	7%	28%	19%	6%
Rissen	15%	9%	29%	26%	0%	9%	12%	0%	0%
Sternschanze	20%	3%	7%	3%	9%	4%	25%	24%	5%
Sülldorf	9%	13%	22%	28%	3%	9%	16%	0%	0%

Quelle: Wohnungsmarktbarometer

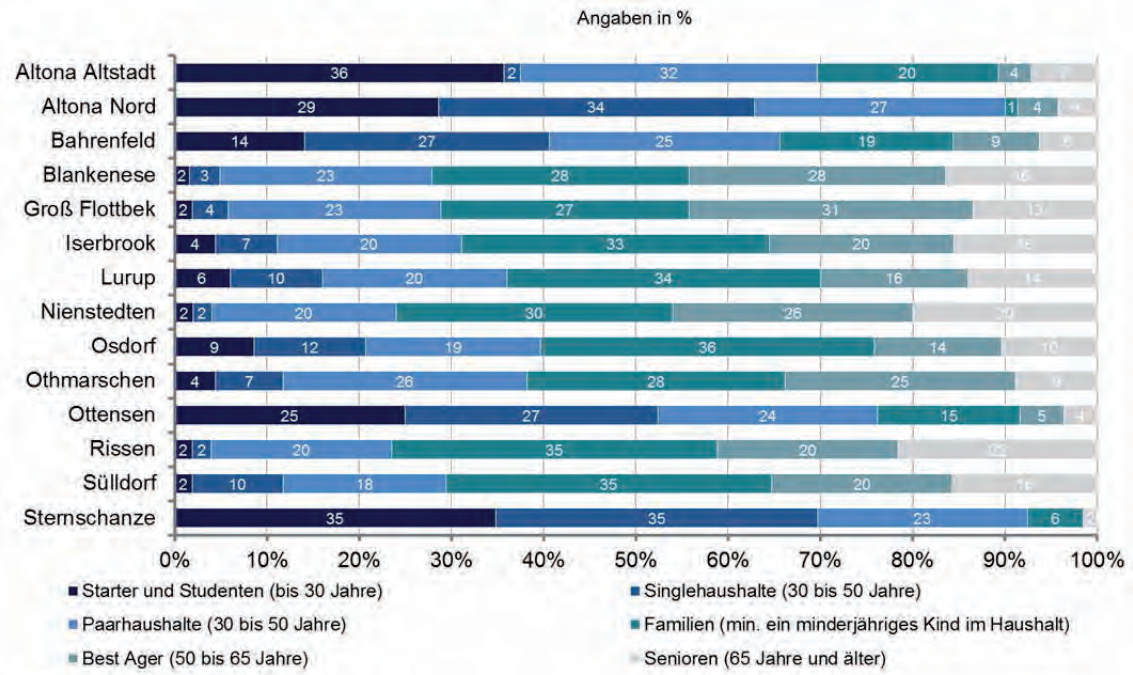
Für die innenstadtnahen Wohnstandorte im Bezirk Altona sprechen nach Aussage der Experten vor allem die Lage in der Stadt und das Image der Stadtteile. Im Bezirk Altona können vor allem die Stadtteile Altona-Altstadt, Altona-Nord, Blankenese, Othmarschen, Ottensen und Sternschanze damit punkten. Für diese Stadtteile spricht auch das gute Freizeit- und Gastronomieangebot.

Ein weniger gutes Image des Stadtteils führt auf der anderen Seite häufig dazu, dass diese weniger stark oder nur von einem kleineren Personenkreis nachgefragt werden. Diese Stadtteile werden vor allem aufgrund des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses nachgefragt. In den anderen Stadtteilen ist die Nachfrage stärker vom Wohnungsangebot vor allem im Einfamilienhaussegment in Verbindung und einem attraktiven Wohnumfeld ausgerichtet.

Innerhalb des Barometers wurden die Experten auch um ihre Meinung in Bezug auf die stärksten Nachfragegruppen nach Wohnraum im Bezirk Altona gebeten. Danach fokussiert sich die Nachfrage von Startern, Studenten, Single- und Paarhaushalten vor allem auf die zentrumsnahen Lagen, während Familien, Best-Ager und Senioren eher die westlichen und südlichen Stadtteile präferieren (vgl. Abb. 15).



Abb. 15: Wichtigste Nachfragegruppen für den Wohnungsbau

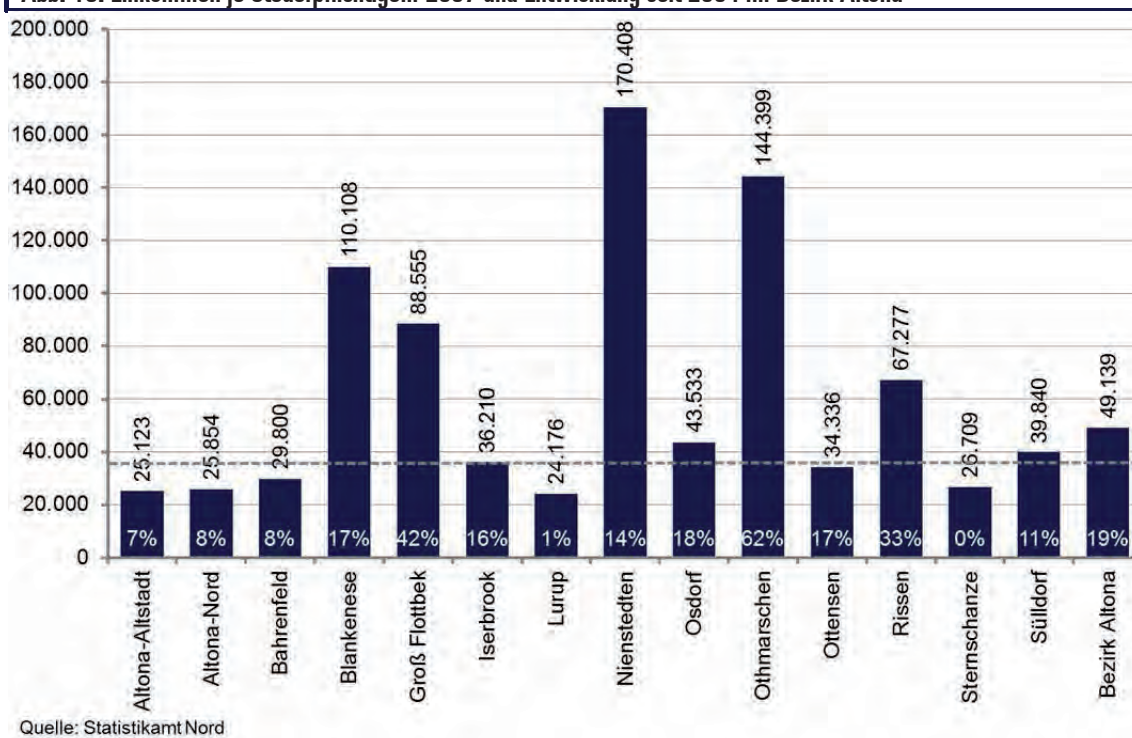


### 3.2.4 Sozialstruktur

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 Einkommenssteuerverpflichtigem für das Jahr 2007 sowie die Entwicklung seit 2004. Danach lag das Einkommen je Steuerverpflichtigem 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 Altona lag das Einkommen 2007 mit 49.139 Euro deutlich oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Die Entwicklung seit 2004 fiel im gesamtstädtischen Vergleich etwas dynamischer (18,9 %) aus. Damit ist Altona der Bezirk mit dem höchsten Durchschnittseinkommen je Steuerverpflichtigem. Dies wird allerdings durch einige wenige Stadtteile getragen, 6 der 14 Stadtteile unterschreiten den Hamburger Durchschnitt zum Teil sehr deutlich. Dabei handelt es sich um die beliebten zentrumsnahen Stadtteile sowie um Lurup.

Auffällig ist, dass die Bewohner aller Stadtteile - von Sternschanze abgesehen - einen Anstieg der Einkommen verzeichneten. Stadtteile mit einem vergleichsweise niedrigen Durchschnittseinkommen verzeichneten im Betrachtungszeitraum nur einen unterdurchschnittlichen Einkommenszuwachs. Dazu gehören Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Lurup und Sternschanze. In Relation zur Inflation entspricht dies teilweise einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Einkommen.

Abb. 16: Einkommen je Steuerverpflichtigem 2007 und Entwicklung seit 2004 im Bezirk Altona



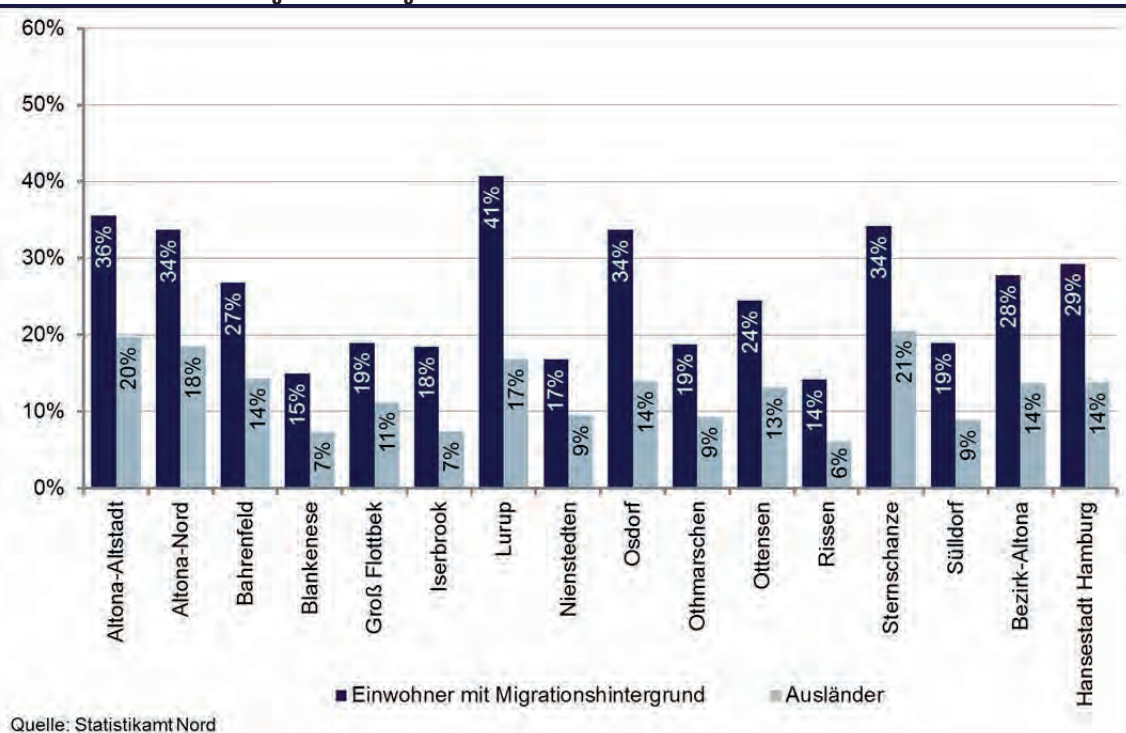
Besondere Relevanz erhält diese Entwicklung vor dem Hintergrund des starken Anstiegs der Angebotsmieten (vgl. Kapitel 2.3.4). Wenn sich die Einkommen und die Mieten in diesen Stadtteilen weiter auseinander entwickeln, ist zu erwarten, dass weitere Bevölkerungsgruppen Probleme bei der Wohnraumversorgung bekommen können. Dem gegenüber waren zwischen 2004 und 2007 überdurchschnittlich hohe Zuwächse der Einkommen vor allem in



den Stadtteilen zu beobachten, die bereits ein überdurchschnittlich hohes Ausgangsniveau aufwiesen. Das spricht dafür, dass Segregationstendenzen eher zu- als abnehmen. Allerdings hat der Bezirk eine insgesamt relativ homogene Sozial- und Haushaltsstruktur und ist nicht mit anderen Teilräumen der Freien und Hansestadt Hamburg mit deutlichen Segregationstendenzen vergleichbar.

Im Jahr 2012 lebten in Altona 36.138 Personen ausländischer Herkunft. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist der Ausländeranteil mit etwa 14 % auf gesamtstädtischem Niveau. Die Zahl der Einwohner mit Migrationshintergrund<sup>4</sup> ist mehr als doppelt so hoch wie die Zahl der Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft. 2012 hatten 73.213 bzw. 28 % der Einwohner einen Migrationshintergrund. In Hamburg insgesamt lag dieser Wert bei ca. 29 %. Eine vergleichsweise starke Konzentration von Bewohnern ausländischer Herkunft bzw. mit Migrationshintergrund ist in den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord, Lurup, Osdorf und Sternschanze zu beobachten (vgl. Abb. 17).

**Abb. 17: Einwohner mit Migrationshintergrund im Bezirk Altona 2012**

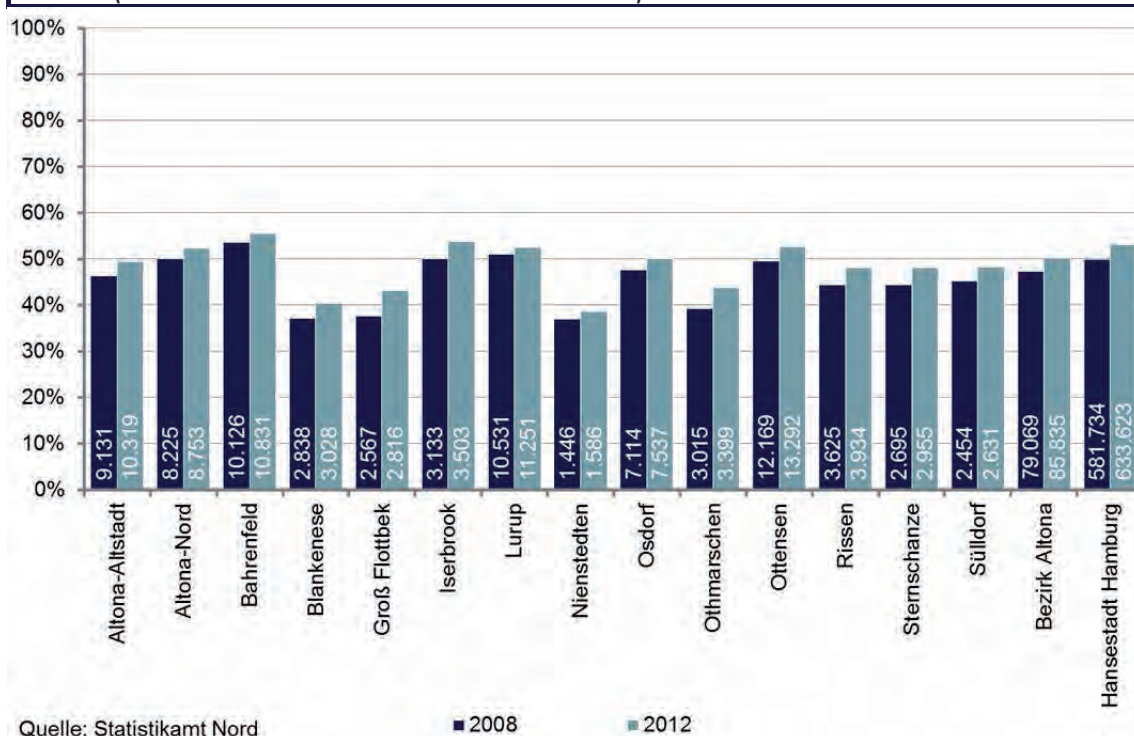


Im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung hat sich der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren spürbar erhöht. Ende des Jahres 2012 waren 85.835 Personen bzw. 50 % der 18- bis 65-Jährigen, die im Bezirk Altona wohnten, sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dieser Wert liegt 3 %-Punkt niedriger als im Hamburger Durchschnitt und etwa 3 %-Punkte höher als noch im Jahr 2008. Damit gingen 2012 6.766 Personen mehr einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach als noch 2008. Insgesamt folgt die Beschäftigung im Bezirk Altona der positiven Gesamtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg.

<sup>4</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)



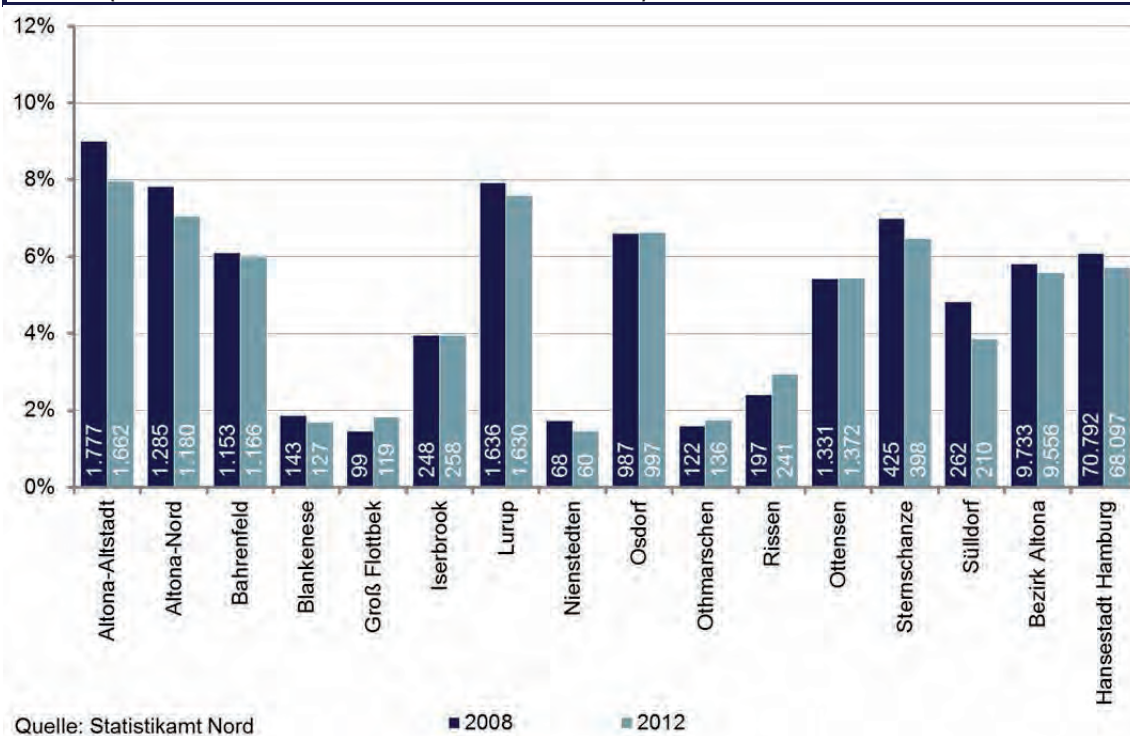
**Abb. 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Bezirk Altona  
(Anteil an den Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren)**



Dem gegenüber hat sich die Zahl der Arbeitslosen (SGB II und SGB III) reduziert. Im Jahr 2012 waren 9.556 Einwohner des Bezirkes Altona ohne Beschäftigungsverhältnis, was einem Anteil von 5,6 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren entspricht. Das sind 223 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 Groß Flottbek, Othmarschen und Rissen. Allerdings weisen alle genannten Stadtteile eine Quote unterhalb des bezirklichen Durchschnitts auf.

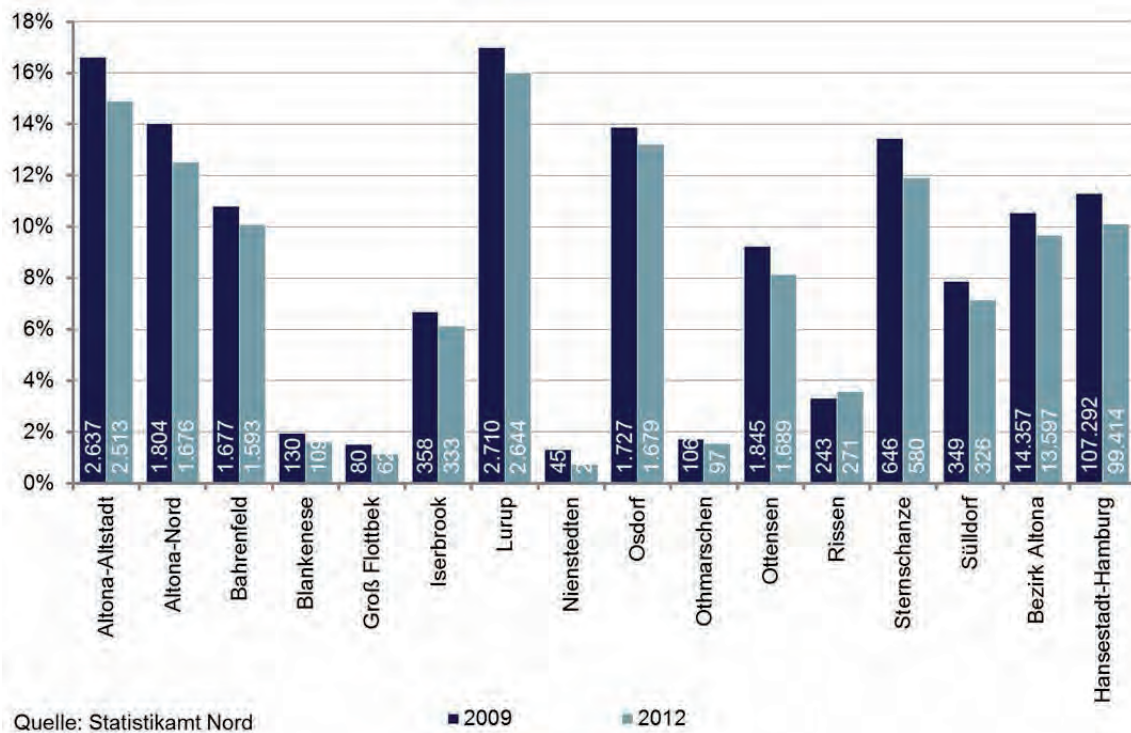


**Abb. 19: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2008 und 2012 im Bezirk Altona  
(Anteil an allen Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren)**



Im Zuge des Rückgangs der Arbeitslosenzahlen ging auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zwischen 2009 und 2012 zurück. 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 Altona 13.597 Bedarfsgemeinschaften, was etwa 9,7 % aller Haushalte entspricht. Im Hamburger Durchschnitt sind es etwa 10,1 %. Gegenüber 2009 ist in Altona ein Rückgang von 760 Bedarfsgemeinschaften bzw. 5,3 % zu verzeichnen.

**Abb. 20: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Bezirk Altona  
(Anteil an allen Haushalten)**





### 3.3 Aktuelle Angebotssituation im Bezirk Altona

Im folgenden Kapitel wird der beschriebenen Nachfragesituation im Bezirk Altona die Angebotsseite gegenüber gestellt. Abgebildet werden innerhalb dieses Abschnittes die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre, die Struktur des Wohnungsbestandes, der öffentlich geförderte Wohnungsbestand sowie die aus der Angebots- und Nachfragerelation resultierende Entwicklung der Miet- und Kaufpreise.

#### Kurzfassung

- Starke Prägung des Wohnungsbestandes durch Mehrfamilienhäuser - Einfamilienhäuser vor allem an peripheren Wohnstandorten
- Nachfrageüberhänge in den Eigentumssegmenten und im unteren und mittleren Preissegment sowie bei öffentlich geförderten und barrierearmen Wohnungen im Mietsegment
- Anstieg der Baugenehmigungszahlen nach verhaltener Neubautätigkeit der vergangenen Jahre
- Abschmelzprozess im öffentlich geförderten Wohnungsbestand
- Überdurchschnittlich hohes Mietpreisniveau bei privatvermieteten Wohnungen - weiterhin deutlicher Anstieg
- Höchste Mieten für kleine (bis 40 m<sup>2</sup>) und große Wohnungen (mehr als 80 m<sup>2</sup>)
- Deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie der Bau- und Grundstückskosten
- Diskrepanz zwischen Angebots- und Nachfragestruktur

### 3.3.1 Wohnungsbestandsstruktur

In der Freien und Hansestadt Hamburg betrug die Zahl der Wohnungen im Jahr 2011 885.737 Wohneinheiten, etwa 75 % davon entfallen auf Mietwohnungen. Mehr als 78 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern und ca. 21 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Letztere konzentrieren sich vor allem in den äußeren Stadtteilen.

Im Bezirk Altona gab es im Jahr 2011 125.518 Wohnungen, das entspricht ca. 14 % aller Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Bestand betrug im Durchschnitt 23 % und ist damit 2 %-Punkte höher als in der Gesamtstadt. Daraus resultiert ein etwas niedrigerer Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand als in Hamburg insgesamt (74 %). Rund 59 % aller Wohnungen sind im Besitz von privaten Kleineigentümern (Hamburg: 59 %). Weitere 30 % des Wohnungsbestandes werden von der SAGA GWG und den Genossenschaften (Hamburg: 28 %) und ca. 8 % von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (Hamburg: 10 %) vermietet. Gegenüber dem Jahr 2008 hat sich der Wohnungsbestand um 1.754 Wohnungen bzw. 1,4 % erhöht (vgl. Tab. 8).

**Tab. 8: Wohnungsbestand im Bezirk Altona 2011**

	Wohnungsbestand		Gebäudetypologie		Wohnfläche	
	Anzahl der Wohnungen	Veränderung gegenüber 2008	Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH	Anteil von Wohnungen in MFH	je EW	je WE
Altona-Altstadt	13.822	+267	2%	98%	32,5	61,7
Altona-Nord	11.232	+84	1%	99%	33,1	62,6
Bahrenfeld	13.041	+198	19%	81%	33,4	66,5
Blankenese	6.928	+105	48%	52%	56,8	102,9
Groß Flottbek	5.199	+17	43%	57%	48,0	97,1
Iserbrook	5.363	+79	43%	57%	39,2	78,6
Lurup	15.120	+253	34%	66%	32,9	73,6
Nienstedten	3.479	+66	49%	51%	53,5	108,4
Osdorf	11.871	+70	28%	72%	37,6	79,8
Othmarschen	6.294	+207	38%	62%	53,9	106,3
Ottensen	18.076	+269	2%	98%	36,9	67,3
Rissen	6.990	+51	48%	52%	43,9	91,9
Sternschanze	3.891	+31	3%	97%	34,0	67,3
Sülldorf	4.212	+57	51%	49%	38,3	80,9
<b>Bezirk Altona</b>	<b>125.518</b>	<b>+1.754</b>	<b>23%</b>	<b>77%</b>	<b>38,6</b>	<b>76,7</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>

Quelle: Statistikamt Nord

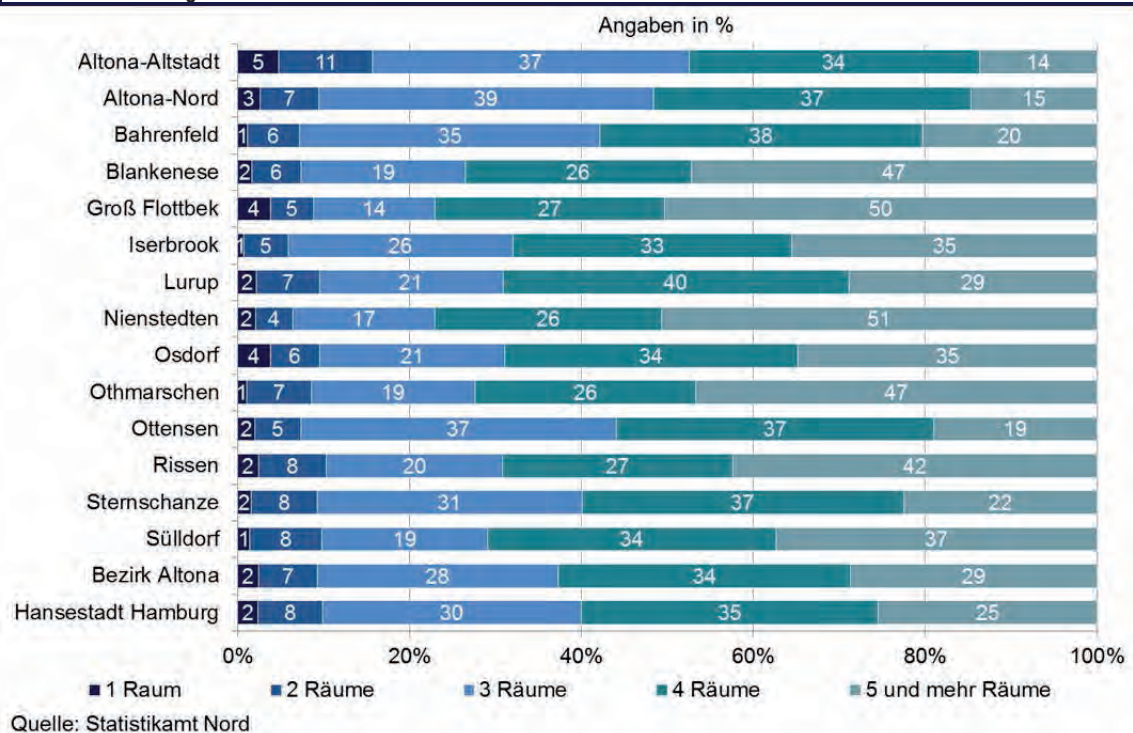
Der durchschnittliche Wohnflächenkonsum im Bezirk Altona lag 2011 bei 38,6 m<sup>2</sup> pro Einwohner und damit ca. 1,6 m<sup>2</sup> über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Ursächlich ist insbesondere eine in Teilbereichen stärkere Prägung durch Ein- und Zweifamilienhausquartiere. Den höchsten Wohnflächenkonsum pro Einwohner gibt es in den Stadtteilen Blankenese, Groß Flottbek, Nienstedten und Othmarschen aufgrund der vergleichsweise großen Wohnungen. Den niedrigsten Wohnflächenverbrauch pro Kopf weisen die verdichteten innenstadtnahen Stadtteile auf. In den einfamilienhausgeprägten Quartieren im Westen des Be-



zirkes liegt die Wohnfläche pro Kopf trotz größerer Wohnungen im bezirklichen Durschnitt. Dies liegt insbesondere am höheren Anteil von Familien.

Abbildung 21 stellt die Struktur des Wohnungsbestandes nach der Zahl der Räume für das Jahr 2011 dar. Etwa 9 % aller Wohnungen sind Wohneinheiten mit einem Raum bzw. zwei Räumen. 28 % der Wohnungen sind Wohnungen mit drei Räumen. Etwa 29 % weisen fünf und mehr Räume auf. Damit ist der Bestand etwas stärker durch größere Wohnungen - insbesondere durch den höheren Anteil von Einfamilienhäusern und großen Wohnungen im Geschosswohnungsbau - geprägt als die Gesamtstadt.

**Abb. 21: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume im Bezirk Altona 2011**



### Angebots-Nachfrage-Relation

Bei der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragestruktur werden Diskrepanzen deutlich. Auf der Nachfrageseite entfallen ca. 79 % der Haushalte auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Angebotsseitig haben allerdings nur etwa 37 % aller Wohnungen zwischen einem Raum und drei Räume. Für große Haushalte stehen zumindest quantitativ in ausreichendem Maße größere Wohnungen zur Verfügung, allerdings sind diese häufig durch kleine Haushalte belegt.

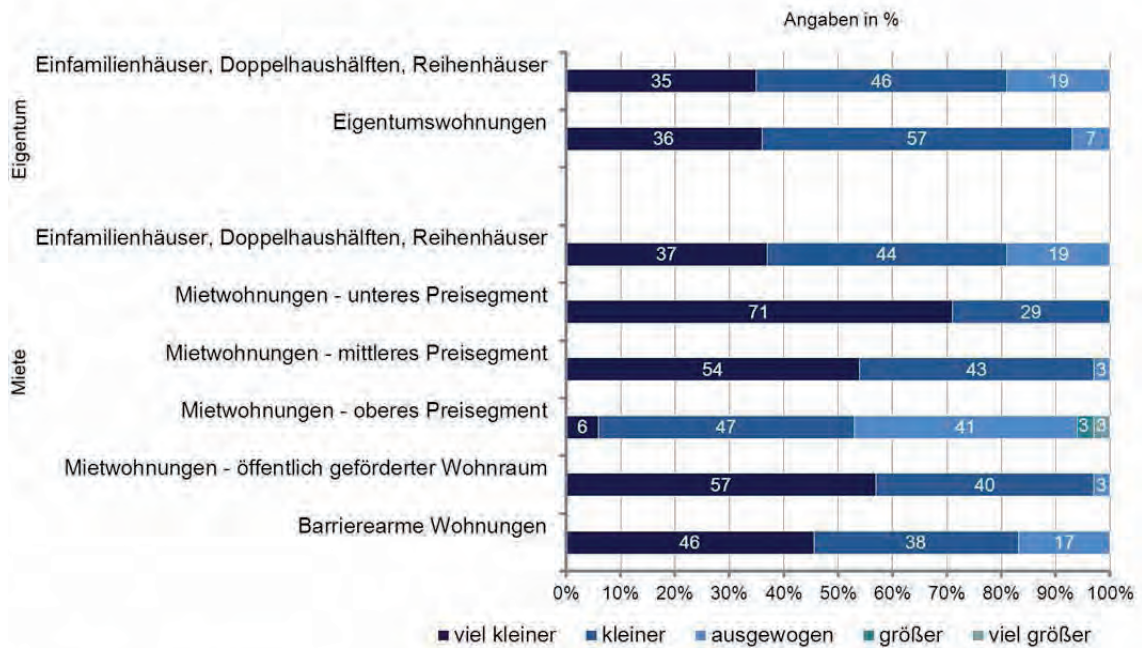
In den Eigentumssegmenten werden von den im Rahmen des Barometers befragten Wohnungsmarktakteuren hohe Nachfrageüberhänge angegeben. Das Angebot für Eigentumswohnungen wird von 93 % der Teilnehmer als kleiner bzw. viel kleiner als die Nachfrage eingeschätzt. Im Einfamilienhaussegment wird diese Einschätzung von 81 % der Befragten geteilt.

Bezogen auf Mietwohnungen liegt der stärkste Druck auf dem unteren und dem mittleren Preissegment sowie bei den barrierearmen und öffentlich geförderten Wohnungen. Als aus-



gewogen wird die Situation im oberen Preissegment für Mietwohnungen beurteilt. In diesem Segment wird im Verhältnis zur Nachfrage sogar ein Überangebot gesehen. Diese Bewertung ist primär darauf zurückzuführen, dass dieses Segment durch den Wohnungsbau hinreichend bedient wird. Die Nachfrage nach dem unteren und mittleren Preissegment wird hingegen nur in einem geringen Umfang durch Neubaumaßnahmen befriedigt. Aufgrund der eingeschränkten Handlungsoptionen wird sich diese Situation kurz- bis mittelfristig kaum ändern. Insgesamt weist Altona damit eine vergleichbare Angebots-Nachfrage-Relation wie die Bezirke Hamburg-Nord und Eimsbüttel auf.

**Abb. 22: Beurteilung der Angebotssituation im Bezirk Altona nach Marktsegmenten**



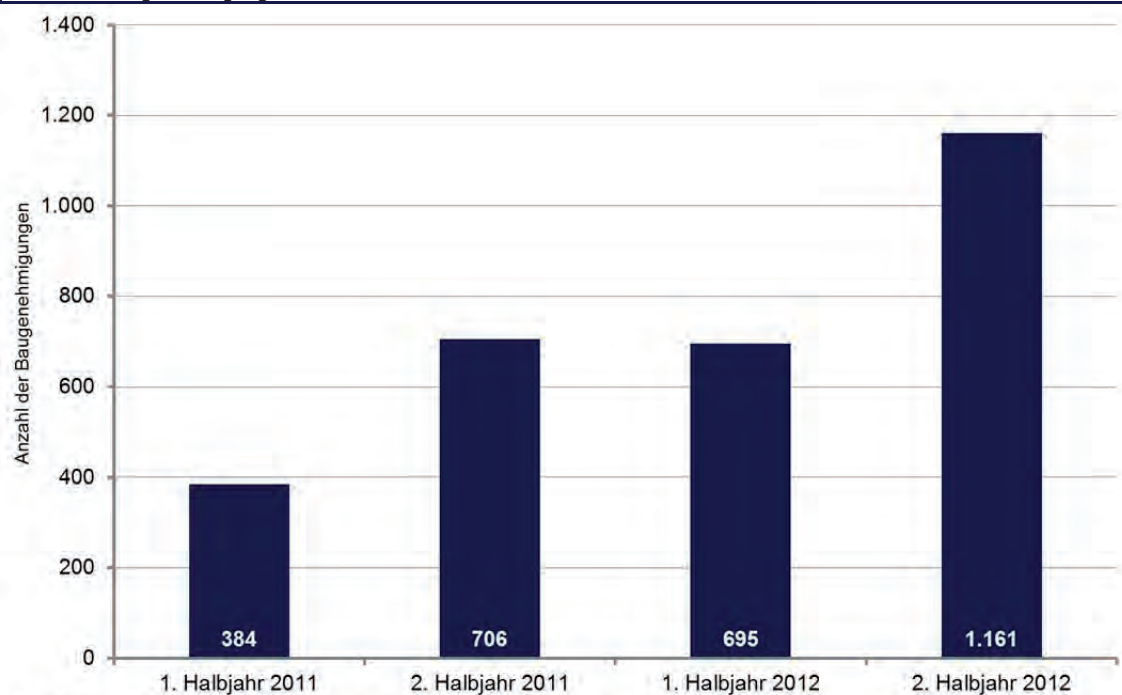


### 3.3.2 Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit im Bezirk Altona und in der gesamten Freien und Hansestadt Hamburg befindet sich seit dem Ende des letzten großen Wohnungsbaubooms Anfang der 2000er Jahre, in dem jährlich zwischen 7.500 und 10.000 neue Wohnungen in Hamburg realisiert wurden, auf einem niedrigen Niveau.

Seit dem Abschluss des „Vertrags für Hamburg - Wohnungsneubau“ im Juli 2011 werden die Baugenehmigungszahlen von den Bezirken monatlich an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Wohnungsbaukoordinator) übermittelt. Mit Beginn des Jahres 2011 ist ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen zu beobachten, der die Planzahlen von 6.000 genehmigten Wohnungen (brutto) pro Jahr übertrifft.

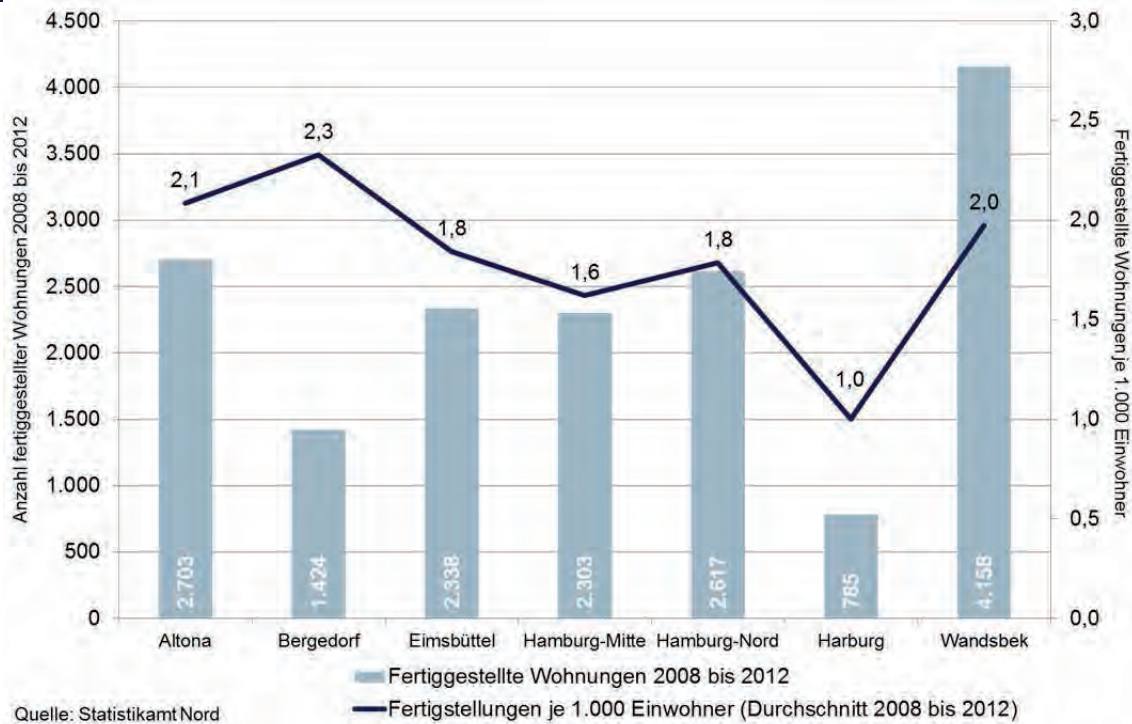
**Abb. 23: Baugenehmigungen im Bezirk Altona 2011 bis 2012**



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Koordination für den Wohnungsbau in Hamburg

Unabhängig davon ist im Bezirk Altona die Zahl der Baugenehmigungen vergleichsweise hoch. Im Jahr 2011 wurden durch den Wohnungsbaukoordinator 1.090 genehmigte Wohnungen registriert. Im Jahr 2012 stieg die Zahl um 766 Genehmigungen an. Der überwiegende Teil der genehmigten Wohnungen war in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Etwa 20 % der genehmigten Wohnungen entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Sollten sich die gestiegenen Genehmigungszahlen auch in steigenden Fertigstellungen von Wohnungen niederschlagen und diese auch mittelfristig erreicht werden, würde dies zu einem aus Sicht der Nachfrager günstigeren Angebots-Nachfrage-Verhältnis beitragen.

Abb. 24: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Bezirken



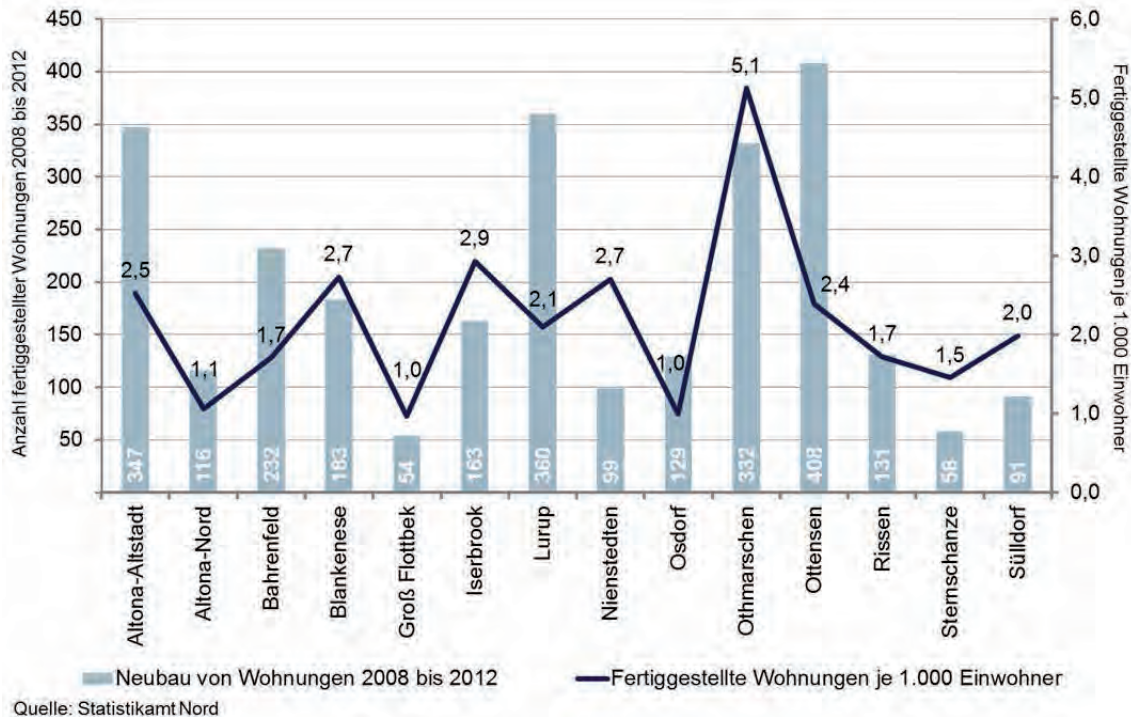
In den letzten Jahren konnten die Baufertigstellungen den steigenden Bedarf nicht decken. Während in der letzten Hochphase des Wohnungsbaus zwischen 1992 und Anfang der 2000er Jahre noch 7.500 bis etwa 10.000 Wohnungen in Hamburg jährlich realisiert wurden, stagniert der Wohnungsbau seit einigen Jahren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

Im Bezirk Altona war die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zu den anderen Bezirken etwas höher. Bezogen auf die Einwohnerzahl lagen die Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren stets auf oder über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Insgesamt wurden zwischen 2008 und 2012 2.703 Wohneinheiten in Altona fertiggestellt. Das entspricht im Durchschnitt 2,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr. Bezogen auf die Einwohnerzahl wies lediglich Bergedorf (2,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern) höhere Wohnungsfertigungszahlen auf (vgl. Abb. 24).

Zur Interpretation der Daten ist darauf hinzuweisen, dass Baufertigstellungen häufig verspätet oder teils nicht gemeldet werden und die tatsächlichen Werte daher 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. 25: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 im Bezirk Altona



Rund 30 % der fertiggestellten Wohnungen in den letzten fünf Jahren wurden im Geschosswohnungsbau realisiert. In der kleinräumigen Betrachtung wurden in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen in Altona-Altstadt, Lurup, Othmarschen und Ottensen realisiert.

Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung des Wohnungsneubaus sind die Baukosten. Bereits seit einigen Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg der Baukosten zu beobachten. Die Ursachen sind u.a.:

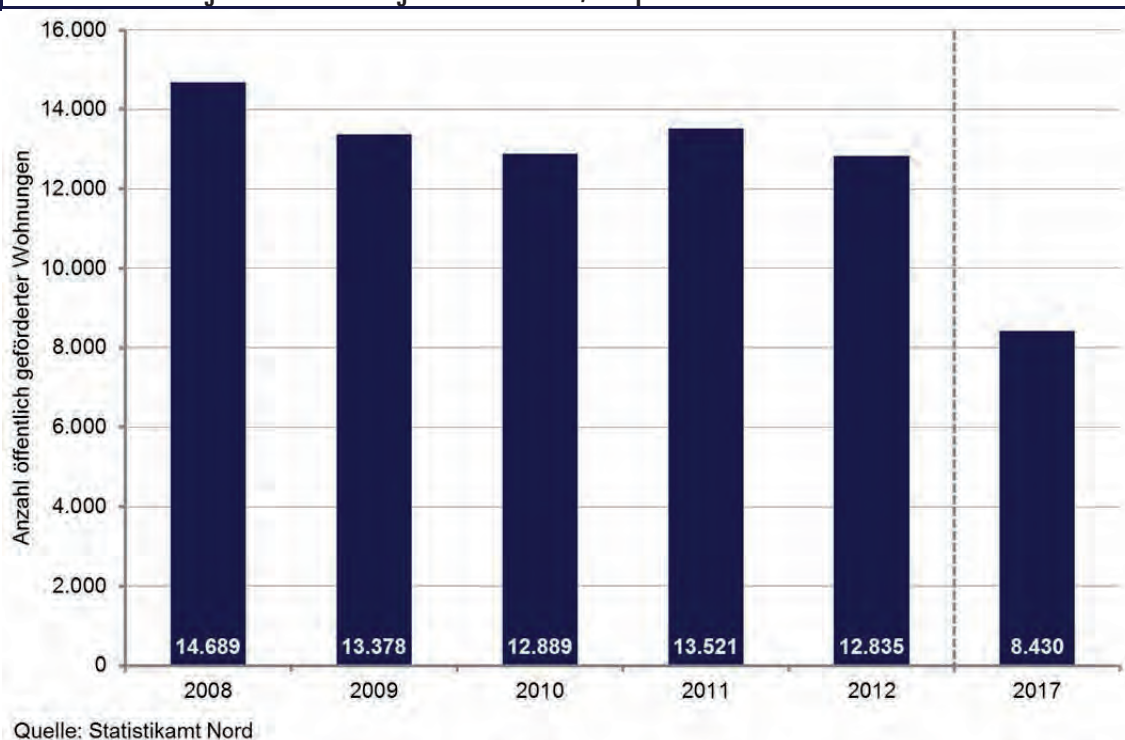
- steigende Rohstoffpreise sowie
- ein erhöhtes Anforderungsniveau an Wohnungsbauten, z.B. EnEV.



### 3.3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Hamburger Senat hat sich das Ziel gesetzt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder einen „substanziellen Anteil des Wohnungsbauvolumens“ einnehmen soll. Innerhalb der letzten Jahre lag der Schwerpunkt der Förderung insbesondere auf der Bestandsentwicklung. Die hohen Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre, die zum Teil einen Anteil von zwei Dritteln am Wohnungsneubau einnahmen, werden heute nicht mehr erreicht. Auf der anderen Seite haben sich die gesetzlichen Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung von einer reinen Quantitäten- hin zu einer Qualitätsförderung verlagert. Auch bei den anvisierten Zielgruppen des Gesetzes werden heute nicht mehr die „breiten Schichten des Volkes“ (§ 1 WoBauG) sondern die, die „sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“, (§ 1 Abs. 1 Satz 1 HmbWoFG) erreicht.

Abb. 26: Öffentlich geförderter Wohnungen 2008 bis 2012, Perspektive 2017 im Bezirk Altona



Hauptzielgruppen des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes sind Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung, Ältere und Studierende. Der Schwerpunkt liegt auf der Unterstützung von Haushalten mit einem niedrigen Einkommen (1. Förderweg: Anfangsmiete 2013 6,00 Euro/m<sup>2</sup>). Da im Zuge der Anspannung des Wohnungsmarktes auch zunehmend Haushalte mit mittleren Einkommen von Problemen bei der Wohnraumversorgung betroffen sind, wurde in Hamburg der 2. Förderweg (Anfangsmiete 2013: 8,10 Euro/m<sup>2</sup>) eingeführt und damit die Zielgruppe des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ausgeweitet. Im Rahmen des „Vertrags für Hamburg - Wohnungsneubau“ ist vorgesehen, jedes Jahr 2000 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen. Davon sollen 1.200 im 1. Förderweg und 800 Wohnungen im 2. Förderweg errichtet werden. Bei der Vergabe städtische Grundstücke wird angestrebt, etwa ein Drittel der Wohnungen mit öffentlicher Förderung zu realisieren.

Infolge der niedrigeren Fertigstellungszahlen beim öffentlich geförderten Wohnungsbau kam es in den letzten Jahren zu einem sukzessiven Auslaufen von Bindungen in der Freien und





Hansestadt Hamburg, die nicht in vollem Umfang durch Neubau oder den Erwerb neuer Bindungen kompensiert werden. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bezirk Altona betrug im Jahr 2012 12.835. Das entspricht etwa 10 % des gesamten Wohnungsbestandes. Auf gesamtstädtischer Ebene war es ca. 1 %-Punkt mehr. Gegenüber dem Jahr 2008 hat sich der Bestand 1.854 Wohnungen bzw. 12,6 % verringert.

**Tab. 9: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Altona 2008, 2012 und 2017**

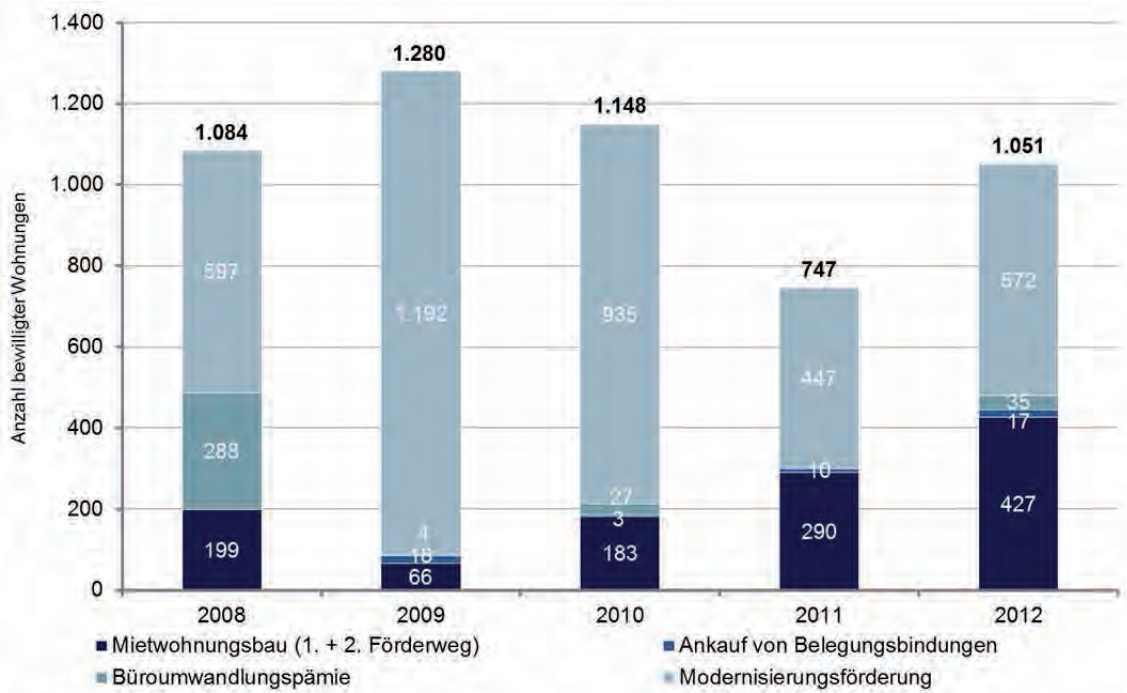
	2008		2012		2017
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl
Altona-Altstadt	2.960	22%	2.990	21%	1.998
Altona-Nord	1.392	12%	1.413	12%	1.223
Bahrenfeld	1.060	8%	790	6%	325
Blankenese	58	1%	48	1%	32
Groß Flottbek	36	1%	36	1%	36
Iserbrook	100	2%	110	2%	100
Lurup	3.236	22%	2.969	20%	1.645
Nienstedten	0	0%	0	0%	0
Osdorf	3.313	28%	1.972	17%	1.129
Othmarschen	61	1%	61	1%	61
Ottensen	1.470	8%	1.429	8%	1.053
Rissen	252	4%	252	4%	178
Sternschanze	464	12%	478	12%	442
Sülldorf	287	7%	287	7%	208
<b>Bezirk Altona</b>	<b>14.689</b>	<b>12%</b>	<b>12.835</b>	<b>10%</b>	<b>8.430</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>102.631</b>	<b>12%</b>	<b>96.332</b>	<b>11%</b>	<b>63.293</b>

Quelle: Statistikamt Nord

Bis zum Jahr 2017 werden im Bezirk Altona 4.405 Wohnungen aus der Bindung fallen. Gegenüber dem Jahr 2012 entspricht das einem Rückgang von 34,3 %. Die deutlichsten Rückgänge sind in Altona-Altstadt, Lurup, Osdorf und Ottensen zu verzeichnen. Der Erwerb von neuen Bindungen im Bestand bzw. im Neubau wird zumindest einen Teil dieser Bindungsausläufe auffangen, diese wohl aber nicht in vollem Umfang kompensieren können. Die Verringerung des Angebotes an öffentlich geförderten Wohnungen kann dazu beitragen, dass sich die Wohnungsmarktsituation weiter verschärft und ein räumliches Steuerungsinstrument der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte an Wirkung verliert.

Allerdings ist ein großer Teil der Sozialwohnungsbestände sind im Besitz der SAGA GWG und der Genossenschaften. Auch nach dem Auslaufen der Bindungen werden die Mieten nicht auf das Niveau der Marktmieten ansteigen. Zum einen sind die Bestandsmieten durch das Mietrecht geschützt und zum anderen werden auch bei Neuvermietungen von SAGA GWG und Genossenschaften eher moderate Miethöhen verlangt (siehe Tabelle 10).

**Abb. 27: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen im Bezirk Altona 2008 bis 2012**



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank



### 3.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung

Infolge des Nachfrageanstieges durch das wanderungsbedingte Haushaltswachstum, des Singularisierungsprozesses und einer in Relation dazu vergleichsweise zurückhaltenden Neubautätigkeit im Bezirk Altona kam es in den vergangenen Jahren zu einer Marktdynamik, die sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen niederschlug.

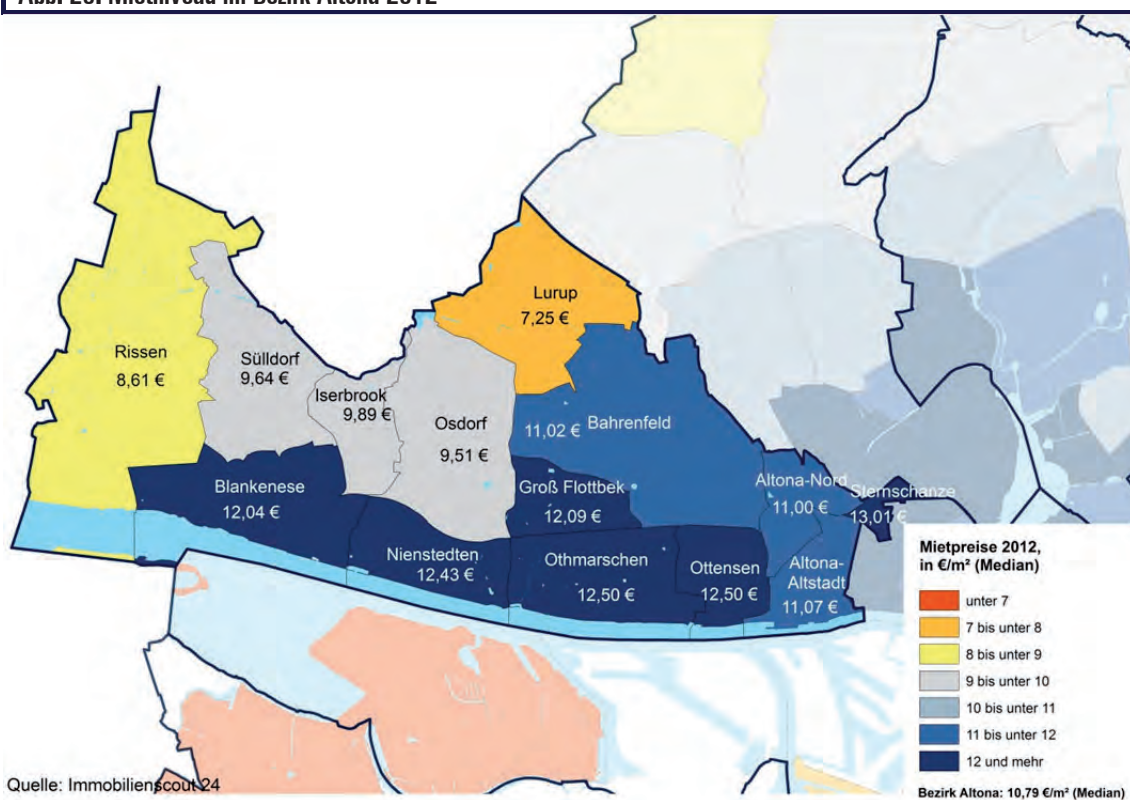
#### Mietpreisniveau und Mietpreisentwicklung

Im Folgenden wird das derzeitige Mietpreisniveau anhand von Angebotsmieten basierend auf Wohnungsinseraten auf dem Portal Immobilienscout 24 sowie anhand der Neuvertragsmieten von SAGA GWG und Genossenschaften dargestellt.

Eine separate Darstellung der Neuvertragsmieten von SAGA GWG und Genossenschaften ist notwendig, da die Angebotsmieten nur einen Ausschnitt der Eigentümer darstellen. Vor allem SAGA GWG und Genossenschaften - die ein wichtiger Partner der Bezirke und der Stadt Hamburg im Bereich Stadtentwicklung und Wohnungsbau sind und durch ihre großen Bestände (rund 40 % des Mietwohnungsbestands) mit einem moderaten Mietniveau eine dämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben - nutzen dieses Portal nur eingeschränkt.

Abbildung 28 stellt die Angebotsmieten für das Jahr 2012 kleinräumig dar. Die Grundlage dafür sind die Inserate von Vermietern auf dem Portal Immobilienscout24.

Abb. 28: Mietniveau im Bezirk Altona 2012



Mit 10,79 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt - bezogen auf die Angebotsmieten privater Vermieter - liegt das Mietniveau im Bezirk Altona ca. 1,04 Euro/m<sup>2</sup> über dem der Gesamtstadt. Deutlich wird dabei insbesondere, dass das Mietniveau der zentrumsnahen Stadtteile den gesamtstädtischen Median deutlich übertrifft.

Da die Angebotsmieten von Immobilienscout 24 kaum Wohnungen von der SAGA GWG und der Genossenschaften umfassen, wurde die CRES-Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt, die im Auftrag der wohnungswirtschaftlichen Verbände (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband, IVD-Nord und VNW) beauftragt wurde, als Grundlage für die Darstellung des Mietniveaus dieser großen Bestandshalter herangezogen.

**Tab. 10: Mietniveau der SAGA GWG und der Genossenschaften  
(Neuvertragsmieten in normaler und guter Lage ohne Mietpreisbindung)**

	Miete in Euro/m <sup>2</sup> nettokalt
Altona Altstadt	7,15
Altona-Nord	7,30
Bahrenfeld	7,35
Iserbrook	7,04
Lurup	6,34
Osdorf	6,18
Ottensen	7,51
Sternschanze	7,68
Sülldorf	6,28
<b>Bezirk Altona</b>	<b>6,92</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>6,63</b>

Quelle: CRES-Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt

Das Mietniveau der SAGA GWG und der Genossenschaften im Bezirk Altona liegt bei durchschnittlich 6,92 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Bezogen auf den Bezirk Altona sind rund 40 % des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von SAGA GWG und Genossenschaften. Dies zeigt einerseits, dass ein beträchtlicher Anteil von Wohnungen auch in den stark nachgefragten Stadtteilen zu vergleichsweise moderaten Mieten angeboten wird. Darüber hinaus sind diese Bestandshalter wichtige Kooperationspartner des Bezirkes und der Freien und Hansestadt im Bereich der Stadtentwicklung des Wohnungsbaus. Andererseits sind ca. 60 % der Wohnungen im Besitz von privaten Vermietern und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, deren Wohnungsbestände meist zu deutlich höheren Preisen vermietet werden.

Die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2008 und 2012 fällt räumlich betrachtet heterogener aus als das Mietniveau. Deutlich wird dabei, dass auch bis in die äußeren Stadtteile eine stärkere Dynamik der Mietentwicklung zu beobachten ist (vgl. Abb. 29).

Zwischen dem ersten Quartal 2008 und dem letzten Quartal 2012 sind die Angebotsmieten in der Freien und Hansestadt Hamburg kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2008 betrug der Median der Angebotsmieten in Altona noch 9,43 Euro/m<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2012 betrug der Zuwachs 1,36 Euro/m<sup>2</sup> bzw. ca. 14 %. Damit fiel die Entwicklung im Bezirk Altona insge-

<sup>5</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.

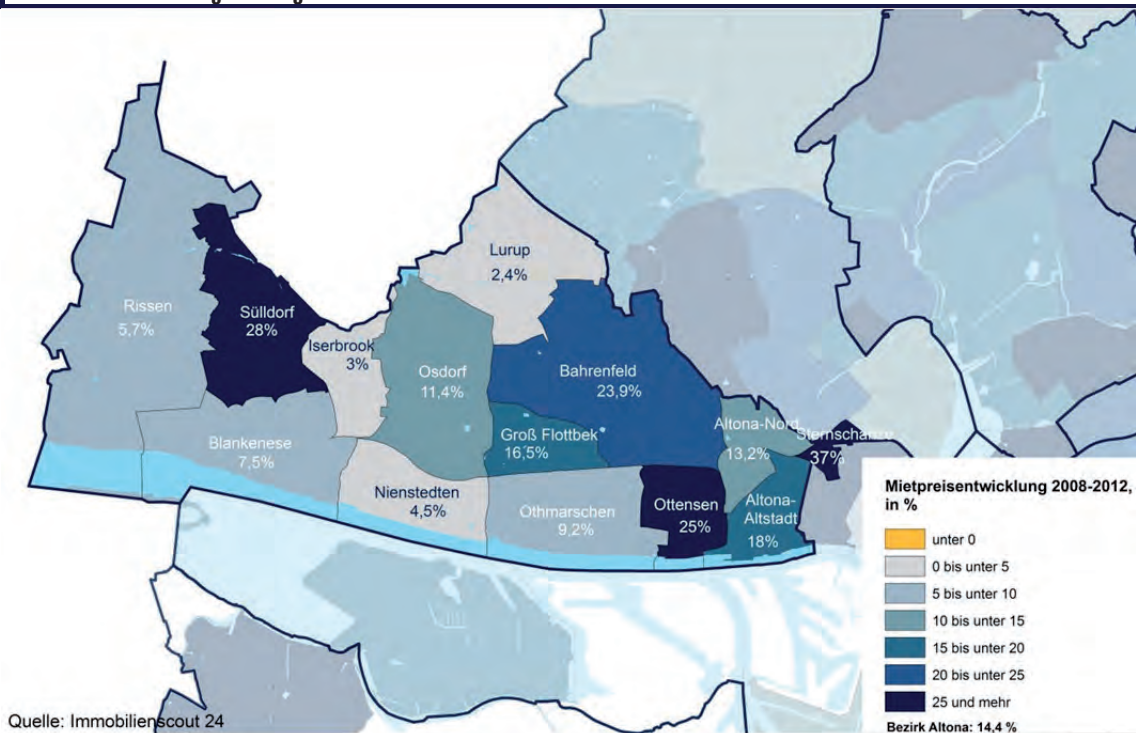
<sup>6</sup> Lister, Michael; Biegler, Peter (2013) - Studie zum Hamburg Mietwohnungsmarkt; im Auftrag der wohnungswirtschaftlichen Verbände (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband, IVD-Nord und VNW) unter dem Dach „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“





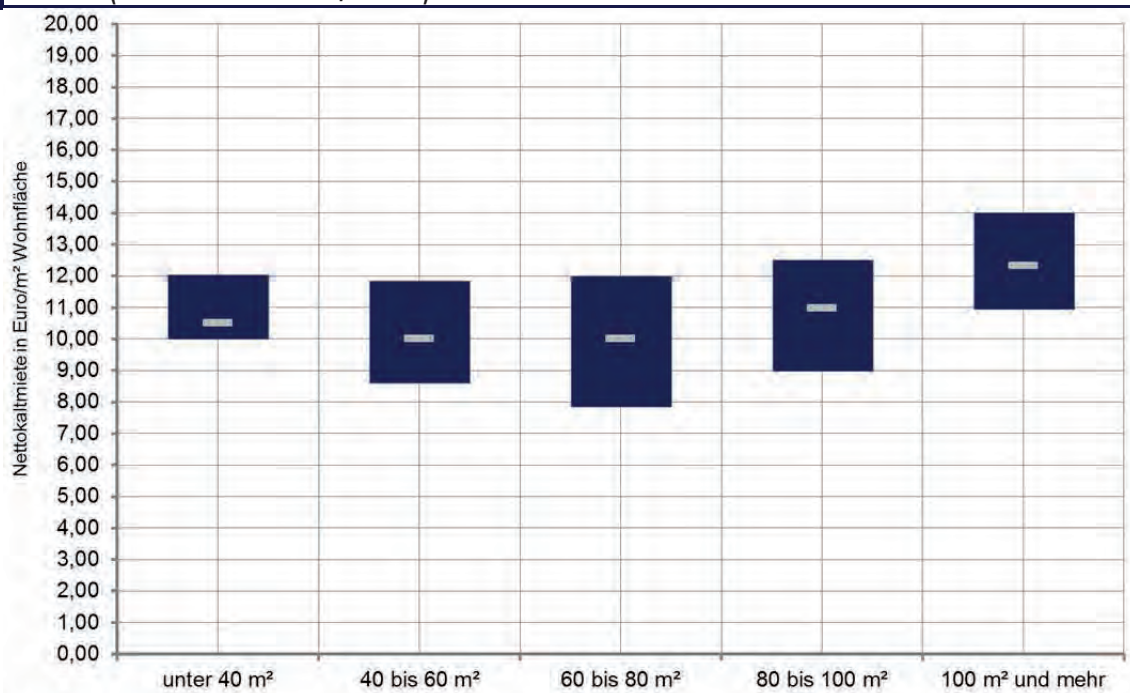
samt deutlich moderater aus als im gesamtstädtischen Vergleich (-8 %-Punkte). Allerdings wies der Bezirk einerseits bereits im Jahr 2008 ein deutlich höheres Ausgangsniveau auf und andererseits wurde teils räumlich die gesamtstädtische Entwicklung zum Teil deutlich übertroffen.

**Abb. 29: Entwicklung der Angebotsmieten im Bezirk Altona 2008 bis 2012**



Neben der räumlichen Lage ist die Höhe der Angebotsmiete maßgeblich von der Wohnungsgröße abhängig (vgl. Abb. 30). 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 80 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.

**Abb. 30: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße im Bezirk Altona 2008 bis 2012  
(in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Median)**



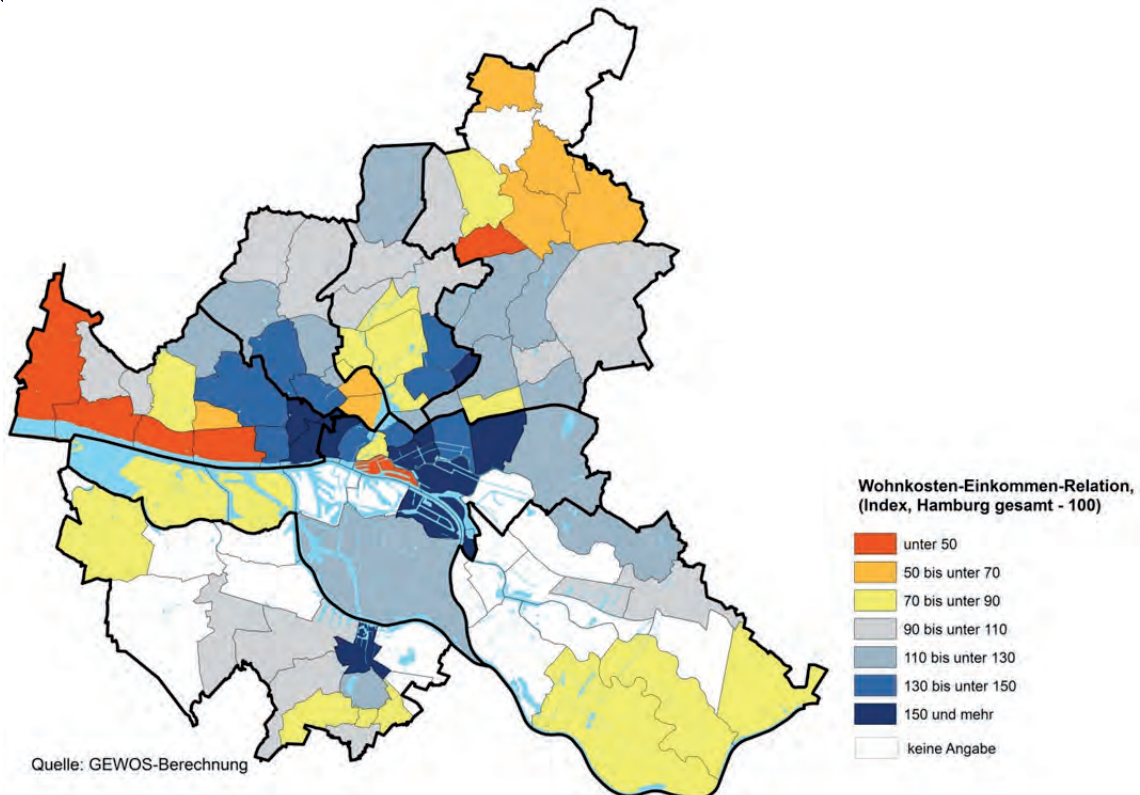
Quelle: Immobilienscout24

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>7</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.

Deutlich wird in der kleinräumigen Betrachtung, dass die Wohnkosten-Einkommen-Relation in den beliebten Stadtteilen westlich der Alster, östlich und südöstlich der Innenstadt sowie im Nordosten am höchsten ist. Abbildung 31 stellt die Wohnkosten-Einkommen-Relation als Index im Verhältnis zum gesamtstädtischen Durchschnitt dar. Für den Bezirk insgesamt ist die Wohnkosten-Einkommen-Relation vergleichsweise niedrig. In den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Ottensen und Sternschanze ist allerdings eine überdurchschnittlich hohe Wohnkosten-Einkommen-Relation zu beobachten. Ursächlich ist das vergleichsweise hohe Mietniveau bei einem unterdurchschnittlichen Einkommensniveau.

<sup>7</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.

Abb. 31: Wohnkosten-Einkommen-Relation (Index)



### Kaufpreisniveau und Kaufpreisentwicklung

Analog zu den Entwicklungen im Mietwohnungssegment gab es auch bei der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen einen deutlichen Anstieg. Auch durch die zusätzliche Nachfrage im Segment für Eigentumswohnungen infolge des niedrigen Zinsniveaus ist ein stärkerer Anstieg der Kaufpreise als bei den Mieten - sowohl im Bestand als auch im Neubau - zu beobachten.

Im Jahr 2008 lag der Median für Eigentumswohnungen im Bezirk Altona im Bestand bei 2.318 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Hamburg: 1.923 Euro/m<sup>2</sup>). Bis 2012 gab es einen kontinuierlichen Anstieg auf 3.500 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 11). Das entspricht einem Anstieg von 51 %. Gegenüber dem gesamtstädtischen Niveau ist die Entwicklung trotz des höheren Ausgangsniveaus deutlich dynamischer (+12 %-Punkte). Der Preisanstieg bei neu gebauten Eigentumswohnungen im Bezirk Altona fiel hingegen weniger dynamisch aus. Die Kaufpreise stiegen von 3.299 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2008 (Hamburg: 2.901 Euro/m<sup>2</sup>) auf 4.495 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2012 (3.991 Euro/m<sup>2</sup>). Das entspricht einem Zuwachs von 36 % (38%).

**Tab. 11: Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bezirk Altona (in Euro/m<sup>2</sup>)\***

	Bestand			Neubau		
	2008	2012	2008-2012	2008	2012	2008-2012
Altona-Altstadt	2.679	3.317	+24%	-	4.500	-
Altona-Nord	2.259	3.500	+55%	-	-	-
Bahrenfeld	2.029	2.541	+25%	-	-	-
Blankenese	2.590	3.710	+43%	-	5.020	-
Groß Flottbek	2.760	3.450	+25%	-	-	-
Iserbrook	1.742	2.601	+49%	-	-	-
Lurup	1.557	2.086	+34%	-	-	-
Nienstedten	2.722	4.167	+53%	4.164	5.291	+27%
Osdorf	1.818	2.292	+26%	-	-	-
Othmarschen	3.205	3.924	+22%	-	5.479	-
Ottensen	2.373	3.942	+66%	3.299	4.600	+39%
Rissen	1.913	2.647	+38%	-	2.937	-
Sternschanze	2.238	3.868	+73%	-	-	-
Sülldorf	1.818	2.200	+21%	2.969	-	-
<b>Bezirk Altona</b>	<b>2.318</b>	<b>3.500</b>	<b>+51%</b>	<b>3.299</b>	<b>4.495</b>	<b>+36%</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.

Quelle: Immobilienscout 24

Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verlief im Bezirk Altona weniger dynamisch als im Segment der Eigentumswohnungen. 2012 lag der Median mit 3.752 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau. Gegenüber dem Jahr 2008 bedeutet dieses Preisniveau einen Anstieg um 26 % bzw. 773 Euro/m<sup>2</sup>. In Hamburg lag der Anstieg bei 24 %. Die höchsten Kaufpreise werden in den Stadtteilen an der Elbe Nienstedten und Othmarschen gezahlt.

**Tab. 12: Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Bezirk Altona (in Euro/m<sup>2</sup>)\***

	2008	2012	Veränderung 2008 bis 2012
Bahrenfeld	389.000 (2.262)	432.511 (3.675)	+11%
Blankenese	900.000 (4.246)	792.500 (4.775)	-12%
Groß Flottbek	535.000 (3.653)	897.500 (4.831)	+68%
Iserbrook	334.184 (2.529)	449.000 (3.190)	+34%
Lurup	262.637 (2.077)	339.800 (2.519)	+29%
Nienstedten	775.000 (4.440)	1.355.000 (6.136)	+75%
Osdorf	355.000 (2.561)	459.000 (3.189)	+29%
Othmarschen	895.000 (4.430)	1.447.300 (5.606)	+62%
Rissen	460.000 (2.989)	595.000 (3.612)	+29%
Sülldorf	387.500 (2.957)	440.000 (3.209)	+14%
<b>Bezirk Altona</b>	<b>449.500 (2.979)</b>	<b>595.000 (3.752)</b>	<b>+32%</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

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. Tabelle 13 stellt die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. für den Geschosswohnungsbau dar.





**Tab. 13: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Bezirk Altona 2008 bis 2012**

	Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)			Geschosswohnungsbau (Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)		
	2008	2012	Veränderung	2008	2012	Veränderung
Altona-Altstadt	-	1.002	-	534	1.178	+121%
Altona-Nord	-	692	-	455	1.060	+133%
Bahrenfeld	278	496	+78%	494	863	+75%
Blankenese	625	1.266	+103%	848	1.691	+99%
Groß Flottbek	468	846	+81%	706	1.612	+128%
Iserbrook	284	431	+52%	523	716	+37%
Lurup	226	284	+26%	403	428	+6%
Nienstedten	599	1.000	+67%	1.065	1.874	+76%
Osdorf	352	584	+66%	507	891	+76%
Othmarschen	712	1.087	+53%	1.119	1.546	+38%
Ottensen	592	1.028	+74%	531	1.144	+115%
Rissen	331	453	+37%	543	865	+59%
Sternschanze	-	777	-	486	1.037	+113%
Sülldorf	334	538	+61%	538	838	+56%
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>311</b>	<b>446</b>	<b>+43%</b>	<b>544</b>	<b>823</b>	<b>+51%</b>

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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 %. Die Preise in Bahrenfeld, Blankenese, Groß Flottbek, Nienstedten, Osdorf, Ottensen und Sülldorf wuchsen noch deutlich über dieses Maß hinaus, allerdings ist das Grundstückangebot für dieses Segment vergleichsweise gering.

Für den Geschosswohnungsbau verlief die Entwicklung der Bodenpreise noch deutlich dynamischer. 2012 lag der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei 823 Euro. Gegenüber dem Jahr 2008 entspricht dies einem Anstieg von 51 %. In diesem Segment ist in 11 der 14 Stadtteile ein überdurchschnittlicher Preisanstieg von zum Teil über 100 % zu beobachten.

### 3.4 Perspektiven und Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung

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

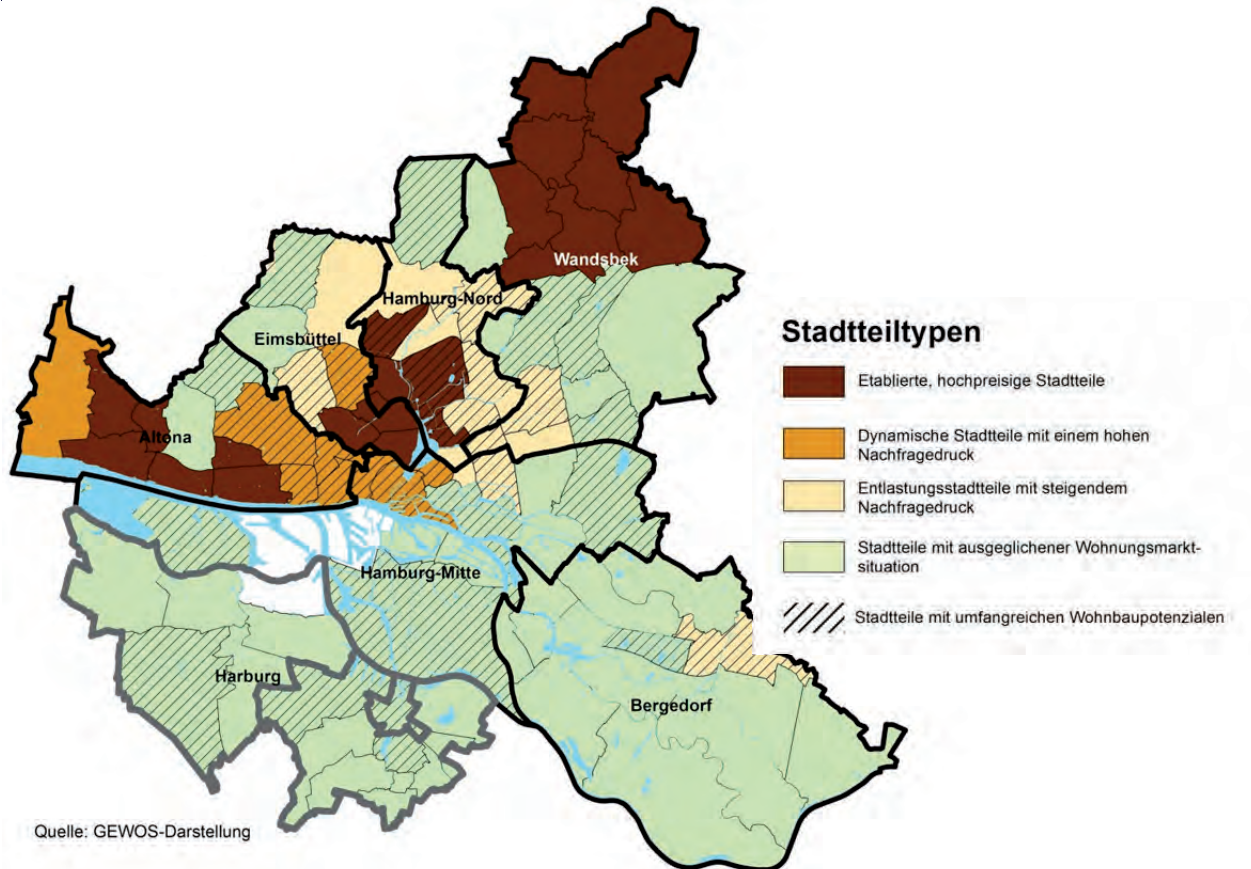
Zur Konkretisierung der Handlungsempfehlungen wurde auf Basis der Analyseergebnisse eine Gebietstypisierung vorgenommen. Dadurch konnte herausgearbeitet werden, welche Funktion die Stadtteile bei der weiteren Wohnungsmarktentwicklung einnehmen können bzw. es wurde abgeleitet, welche Teilräume die hohe 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, durch Geschosswohnungsbau geprägte 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.
- ***Etablierte, hochpreisige, durch Einfamilienhäuser geprägte Stadtteile.*** Stadtteile, die bereits seit Jahren ein vergleichsweise hohes Preisniveau aufweisen. Die Dynamik ist weniger ausgeprägt, die Nachfrage nach Einfamilienhäusern 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.

Abb. 32: Stadtteiltypisierung



- ***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 Nachfrage-druck.*** 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 entspanntem Wohnungsmarkt.*** 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.

Die Wohnungsmarktsituation im Bezirkes Altona war in den vergangenen Jahren von einem deutlichen Nachfrageanstieg insgesamt und einem erheblichen Nachfragedruck auf die innenstadtnahen Wohnstandorte geprägt. Trotz einer vergleichsweise hohen Bautätigkeit kam es in weiten Teilen des Bezirkes zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes, die sich insbesondere in den privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsbestand in steigenden Mieten und Kaufpreisen niederschlug.

Aufgrund der vorhandenen Flächen- und Wohnungsbaupotenziale kann der Bezirk Altona zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg beitragen. Der Bezirk sollte - unter Wahrung der städtebaulichen Qualitäten - möglichst zügig vorhandene Wohnungsbaupotenziale erschließen. Grundsätzlich gilt, dass eine allgemeine Entspannung des Wohnungsmarktes nur erreicht werden kann, wenn das Wohnungsangebot insgesamt ausgeweitet wird. Die hohe Zahl der Baugenehmigungen in den letzten zwei Jahren zeigt, dass der Bezirk Altona diesbezüglich auf einem guten Weg ist.

Insgesamt ist die Nachfrage in den etablierten und dynamischen Stadtteilen zielgruppenübergreifend hoch. Dementsprechend sollte auch das zusätzliche Wohnungsangebot ausgerichtet sein. Um die hohe Nachfrage zu befriedigen, sind daher gemischte Quartiere mit einem vielfältigen Wohnungsangebot umzusetzen. Bei der Konzeption der Bauvorhaben sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungsangebote zielgruppenübergreifend genutzt werden können. Bezüglich der Wohnungsgrundrisse sollte daher auf eine hohe Funktionalität geachtet werden. Sehr großzügige Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern sprechen in der Regel gut situierte Ein- oder Zweipersonenhaushalte an und sind für viele Haushaltstypen allein aufgrund der Raumaufteilung nicht geeignet.

Derzeit übersteigt die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nach Einschätzung der Wohnungsmarkexperten das Angebot im Bezirk deutlich. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenpotenziale im Bezirk auch zukünftig wohl nicht vollumfänglich gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund sollte versucht werden, die hohe Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern in neue Wohnformen umzulenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individuellerer Wohnformen, wie dem Eigenheim, verbinden.

In den Stadtteilen mit einer ausgeglichenen Wohnungsmarktsituation (Osdorf, Lurup) sollten die Potenziale genutzt werden, um die vorhandenen Wohnungsangebote zu ergänzen und dadurch eine stärkere soziale Durchmischung zu erreichen. Um als Entlastungsgebiet für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zu fungieren, ist eine entsprechende Profilbildung der einzelnen Wohnstandorte verbunden mit Maßnahmen zur Quartiersentwicklung erforderlich.

Auf absehbare Zeit wird preisgünstiger Wohnraum ein knappes Gut bleiben. Durch den hohen Anteil von Wohnungen im Besitz von SAGA GWG und Genossenschaften (rund 40 % des Mietwohnungsbestands vgl. Kap. 2.3.1) verläuft die Mietpreisdynamik in einigen Teilbereichen gebremst. Im privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsteilmarkt ist jedoch ein sehr starker Mietpreisanstieg zu beobachten. Vor diesem Hintergrund ist nicht nur eine insgesamt hohe Wohnungsbautätigkeit anzustreben, sondern auch der im Vertrag für Hamburg angestrebte Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen am Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen umzusetzen. Grundsätzlich sollte





sowohl in den etablierten Gebieten als auch in den dynamischen Stadtteilen bei jedem größeren Bauvorhaben auch das preisgünstige Segment bedient werden. 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.

Dort, wo umfassend modernisiert wird und baurechtliche Genehmigungen (Befreiungen von B-Plänen) erforderlich sind - beispielsweise bei Aufstockungen, sollte die Realisierung von Bindungsverlängerungen im vorhandenen Wohnungsbestand oder die Schaffung neuer Bindungen geprüft bzw. vertraglich gesichert werden.

In Gebieten mit geringen Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau sollte die Möglichkeit zur Nachverdichtung genutzt werden, ohne dabei an städtebaulicher Qualität zu verlieren.

## 3.5 Stadtteilprofile

### Stadtteilprofil Altona-Altstadt

#### Lage und Typisierung



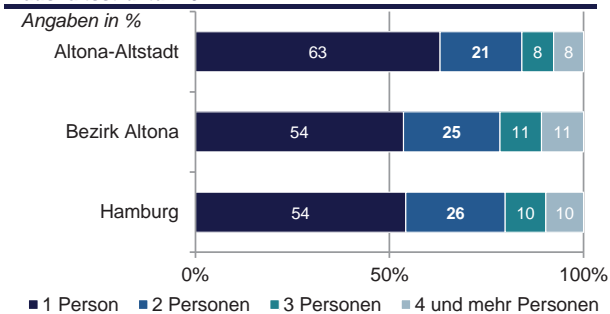
#### Charakteristika

Altona-Altstadt ist einer der begehrtesten Stadtteile im westlichen Teil der Stadt Hamburg. Die Nähe zum Hafen sowie zum Stadtzentrum, die gastronomische und kulturelle Vielfalt und der gründerzeitliche Gebäudebestand sind charakteristisch. Der Stadtteil ist beliebt bei Starter-, Studenten- und Familienhaushalten. Der Anteil Ein- und Zweipersonenhaushalten ist überdurchschnittlich hoch. Mehr als die Hälfte der Wohnungen haben höchstens drei Räume. Das Miet- und Kaufniveau in Altona-Altstadt ist im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch.

#### Bevölkerungsstruktur

	2009	2012
Einwohner	26.727	28.761
Haushalte	15.862	17.384
Arbeitslose	1.892	1.662
Migranten	9.339	10.223
Bedarfsgemeinschaften	2.637	2.513
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	9.340	10.319

#### Haushaltsstruktur 2012



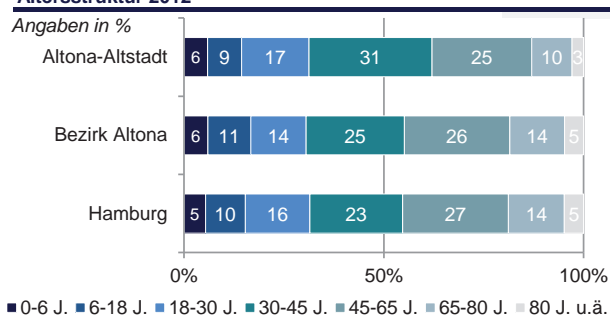
#### Wohnungsbestandsstruktur \*

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	13.760	14.280
Anteil WE in EFH / ZFH	2,1%	2,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	20,5%	20,9%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	32,3	32,5
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	61,4	61,7
Neubau (Anzahl WE)	3	115

#### Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↗	↘
Mehrpersonenhaushalte	↗	→
Paarhaushalte	↑	↘
Familienhaushalte	↗	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↗	↘

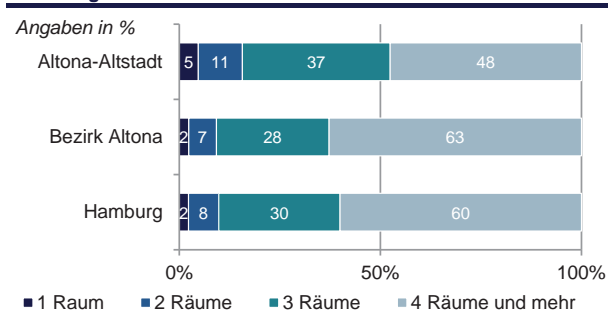
#### Altersstruktur 2012



#### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	17.384	↗
Einpersonenhaushalte	10.964	↑
Mehrpersonenhaushalte	6.420	↗
Paare	3.113	↗
Familien	2.688	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.722	↑

#### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



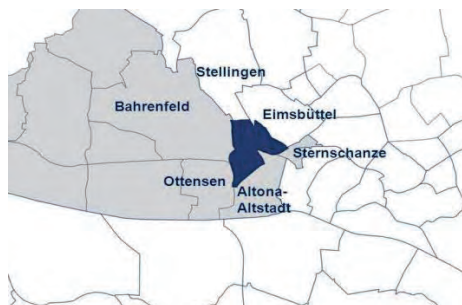
#### Miet-/Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	10,00	11,07	↑
Eigentumswohnungen	2.926	3.923	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	-	1002	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	525	1.178	↑



## Stadtteilprofil Altona-Nord

### Lage und Typisierung



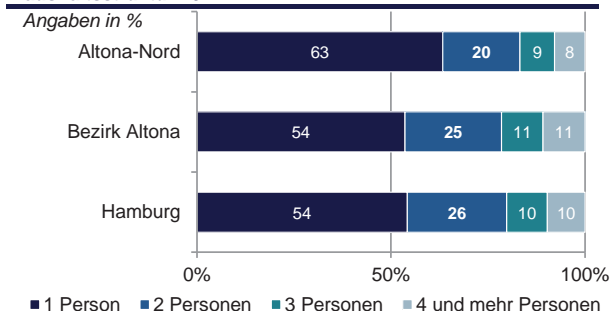
### Charakteristika

Der seit 1951 eigenständige Stadtteil Altona-Nord ist ein vielfältiger Stadtteil im Osten des Bezirks und im Zentrum Hamburgs. Dieser Stadtteil liegt in einem Bereich Hamburgs, der besonders attraktiv für junge Menschen und Familien ist. Das Mietniveau liegt unter dem Durchschnitt der umliegenden Stadtteile, ist im gesamtstädtischen Vergleich allerdings auf einem recht hohen Niveau. Die Gebäudestruktur dieses Stadtteils ist geprägt von Altbauwohnungen und vorwiegend Mietwohnungsbestand.

### Bevölkerungsstruktur

	2009	2012
Einwohner	21.774	22.199
Haushalte	12.857	13.517
Arbeitslose	1.441	1.180
Migranten	7.251	7.484
Bedarfsgemeinschaften	1.804	1.676
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	8.384	8.753

### Haushaltsstruktur 2012



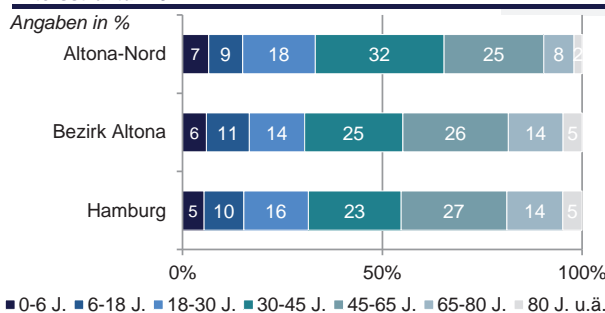
### Wohnungsbestandsstruktur \*

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	11.341	11.408
Anteil WE in EFH / ZFH	1,4%	1,4%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	12,2%	12,4%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	33,3	33,1
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	62,5	62,6
Neubau (Anzahl WE)	1	44

### Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	➔	➡
Mehrpersonenhaushalte	⬆	➔
Paarhaushalte	⬆	➡
Familienhaushalte	⬆	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	➔	➡

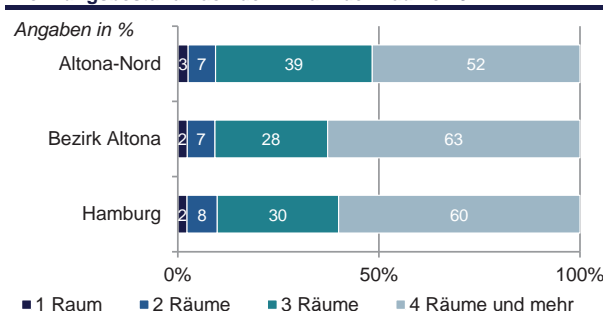
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	13.517	⬆
Einpersonenhaushalte	8.561	⬆
Mehrpersonenhaushalte	4.956	⬆
Paare	2.285	⬆
Familien	2.202	⬆
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	969	⬆

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



### Miet-/Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	9,71	11,00	⬆
Eigentumswohnungen	2.731	3.500	⬆
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	⬆
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	-	692	⬆
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	448	1.060	⬆

## Stadtteilprofil Bahrenfeld

### Lage und Typisierung



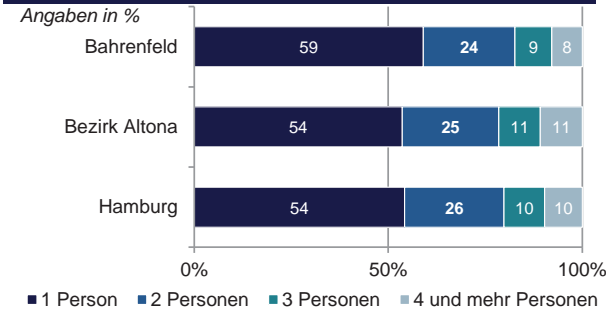
### Charakteristika

Bahrenfeld liegt im Herzen Altonas und ist ein im Zuge der Industrialisierung gewachsener Stadtteil. Die Stadtstruktur ist durch weitläufige Parkanlagen wie den Volkspark Altona sowie zu Wohnzwecken umgebaute Industriegebäude gekennzeichnet. Zusätzlich sind viele Büro- und Gewerbeflächen in diesen ehemaligen Industriestätten entstanden. Die Altersstruktur ist vergleichbar mit der des Bezirks sowie der Gesamtstadt. Das Mietpreisniveau liegt im Bezirksdurchschnitt und das Kaufpreisniveau ist vergleichsweise moderat.

### Bevölkerungsstruktur

	2009	2012
Einwohner	26.967	27.726
Haushalte	15.500	16.090
Arbeitslose	1.284	1.166
Migranten	6.826	7.427
Bedarfsgemeinschaften	1.677	1.593
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	10.283	10.831

### Haushaltsstruktur 2012



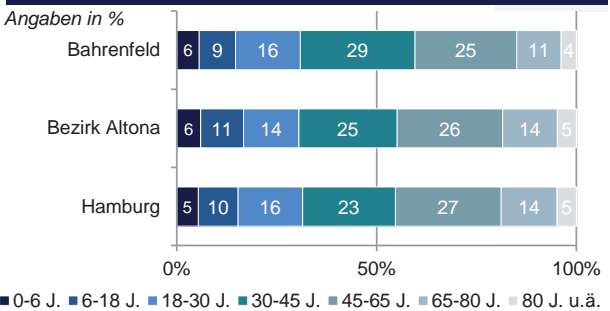
### Wohnungsbestandsstruktur \*

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	13.092	13.287
Anteil WE in EFH / ZFH	19,4%	19,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	7,9%	5,9%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	32,9	33,4
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	66,4	66,5
Neubau (Anzahl WE)	97	92

### Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↘	↘
Mehrpersonenhaushalte	↗	↗
Paarhaushalte	↗	↘
Familienhaushalte	↗	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↘	↘

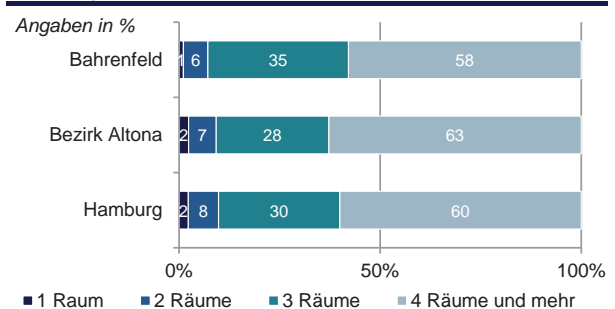
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	16.090	↗
Einpersonenhaushalte	9.501	↗
Mehrpersonenhaushalte	6.589	↗
Paare	3.340	↗
Familien	2.617	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.638	↗

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



### Miet-/Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	9,38	11,02	↗
Eigentumswohnungen	2.219	2.551	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.700	3.675	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	292	496	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	516	863	↗





## Stadtteilprofil Blankenese

### Lage und Typisierung

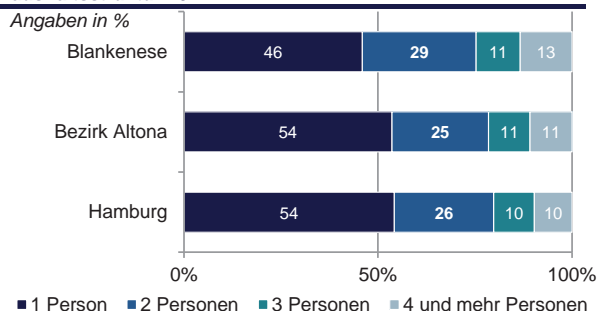
### Charakteristika



Blankenese liegt im westlichen Teil Altonas und gehört zu den sogenannten Elbvororten. Entstanden ist Blankenese aus einem ehemaligen Fischerdorf. Wie der im Osten benachbarte Stadtteil Nienstedten ist auch Blankenese sehr einkommensstark. Dabei ist auffällig, dass Senioren weit über dem Durchschnitt Hamburgs repräsentiert sind. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit der höchste in ganz Hamburg-Altona. Dabei ist auffällig, dass es oft nur kleine Haushalte sind, die große Wohngebäude bewohnen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	13.396	13.533
Haushalte	6.700	6.859
Arbeitslose	156	127
Migranten	1.812	2.021
Bedarfsgemeinschaften	130	109
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.825	3.028

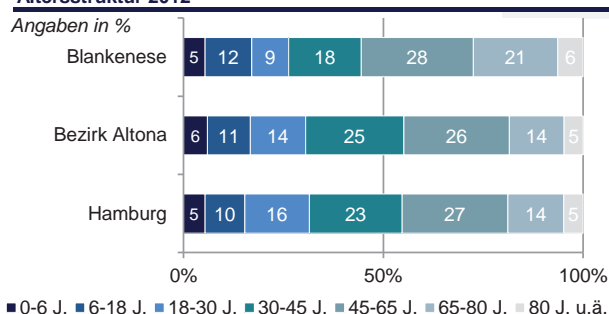
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	7.018	7.108
Anteil WE in EFH / ZFH	47,9%	47,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,7%	0,7%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	55,9	56,8
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	102,3	102,9
Neubau (Anzahl WE)	17	78

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

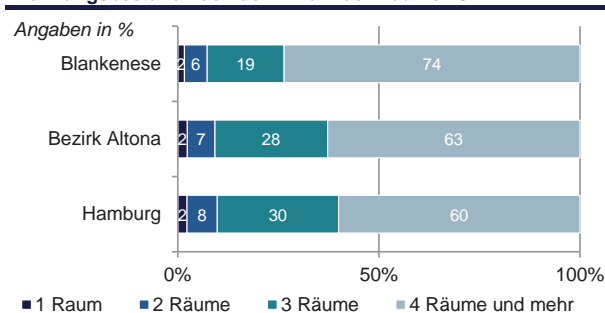
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	6.859	↔
Einpersonenhaushalte	3.153	↔
Mehrpersonenhaushalte	3.706	↔
Paare	1.896	↔
Familien	1.328	↔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.275	↔

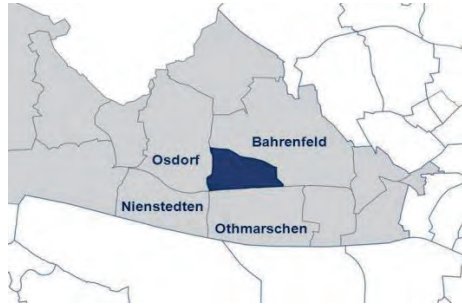
### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	11,09	12,04	↗
Eigentumswohnungen	3.000	4.231	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	4.607	4.775	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	655	1266	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	891	1.691	↗

## Stadtteilprofil Groß Flottbek

### Lage und Typisierung



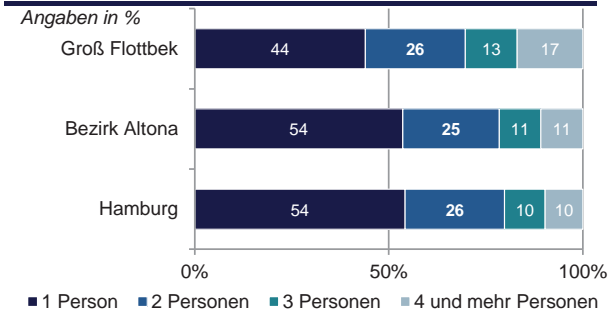
### Charakteristika

Der zentral im Bezirk Altona liegende Stadtteil Groß Flottbek ist aus dörflichen Strukturen gewachsen. Heute ist der Stadtteil ein gut angebundenes und beliebtes Wohngebiet, welches vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Wider dem Trend der Singularisierung gibt es in Groß Flottbek überdurchschnittlich viele Familien. Dieser Stadtteil ist einkommensstark, sowohl im Vergleich zum Bezirk als auch zur Gesamtstadt. Zudem hat sich der Wohnungsbestand in den letzten Jahren nur unerheblich verändert. Jedoch sind die Mietpreise aufgrund der geringen Neubautätigkeit und der gestiegenen Nachfrage deutlich gestiegen. Hinzu kommt auch ein deutlich gesteigener Preis beim Erwerb von Eigentumswohnungen.

### Bevölkerungsstruktur

	2009	2012
Einwohner	11.067	11.155
Haushalte	5.318	5.166
Arbeitslose	135	119
Migranten	1.936	2.115
Bedarfsgemeinschaften	80	62
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.642	2.816

### Haushaltsstruktur 2012



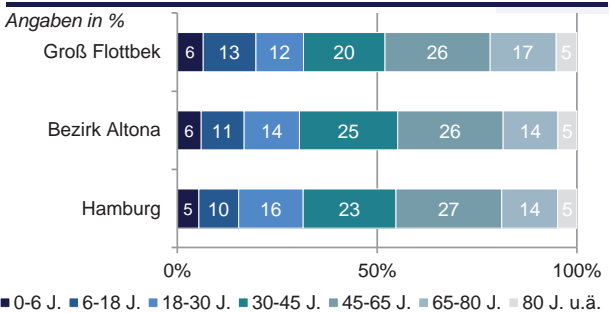
### Wohnungsbestandsstruktur \*

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	5.242	5.256
Anteil WE in EFH / ZFH	43,0%	43,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,7%	0,7%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	48	48,0
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	96,7	97,1
Neubau (Anzahl WE)	3	10

### Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↓	↘
Mehrpersonenhaushalte	↘	→
Paarhaushalte	↓	↘
Familienhaushalte	↘	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↓	↘

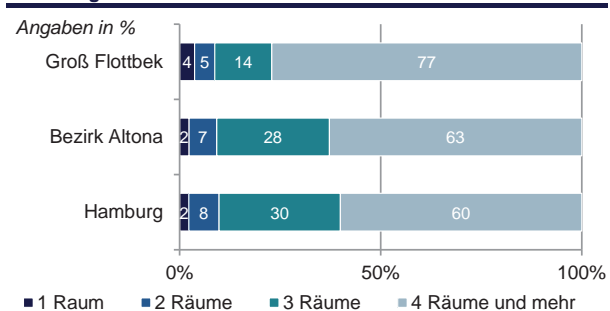
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	5.166	→
Einpersonenhaushalte	2.269	↗
Mehrpersonenhaushalte	2.897	↘
Paare	1.251	→
Familien	1.285	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	851	↘

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



### Miet-/Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	10,59	12,09	→
Eigentumswohnungen	2.610	3.563	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	4.007	4.832	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	491	846	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	758	1.612	↗



## Stadtteilprofil Iserbrook

### Lage und Typisierung

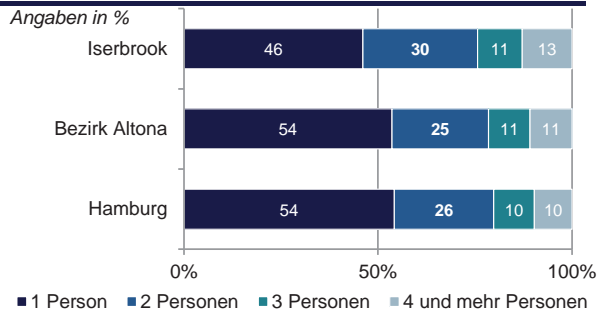


### Charakteristika

Iserbrook liegt direkt nördlich von Nienstedten und Blankenese. Es ist ein sehr grüner Stadtteil, der etwas außerhalb von Hamburgs Kernstadt liegt und ist vorzugsweise mit Einfamilienhäusern bebaut. Es wird eine gute Umgebung für Familien geboten, da der wenige Verkehr sehr kinderfreundlich. Das Einkommen der Bewohner Iserbrooks ist mit dem Durchschnittseinkommen Hamburgs auf einem Niveau. Die Miete ist durchschnittlich gestiegen und verbleibt auf moderater Höhe. Dahingegen ist der Preis für Wohneigentum und Grundstücke relativ stark gestiegen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	11.117	11.287
Haushalte	5.351	5.773
Arbeitslose	289	258
Migranten	1.902	2.080
Bedarfsgemeinschaften	358	333
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.186	3.503

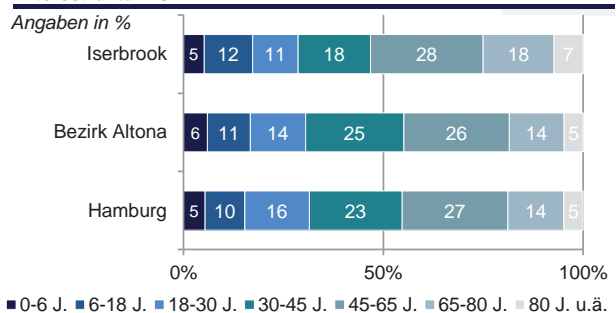
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	5.380	5.430
Anteil WE in EFH / ZFH	42,5%	42,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,8%	2,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	38,7	39,2
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	78,2	78,6
Neubau (Anzahl WE)	28	27

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

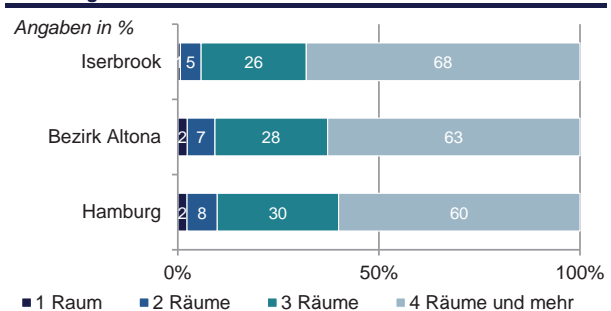
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	5.773	↔
Einpersonenhaushalte	2.661	↗
Mehrpersonenhaushalte	3.112	↘
Paare	1.554	↔
Familien	1.200	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.061	↘

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,85	9,89	↔
Eigentumswohnungen	2.065	3.062	↔
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.307	3.190	↔
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	298	431	↔
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	575	716	↔

## Stadtteilprofil Lurup

### Lage und Typisierung

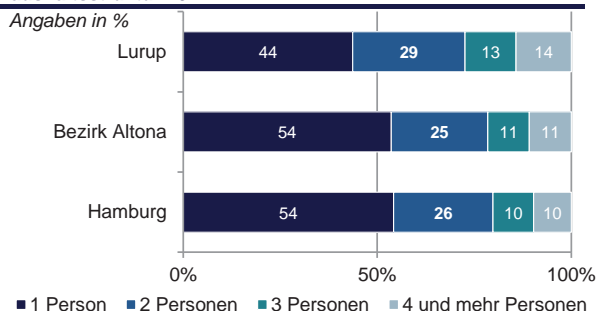


### Charakteristika

Lurup liegt am nordwestlichen Rand Hamburgs und ist mit der bevölkerungsreichste Stadtteil Altonas. Dieser Stadtteil ist ein eher einkommensschwacher und ist von sozialen Benachteiligungen betroffen. Zudem ist in Lurup der höchste Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund zu verzeichnen. Zusätzlich gibt es in Lurup vergleichsweise wenige Ein-Personen-Haushalte, allerdings wesentlich mehr Familienhaushalte. Dabei leben die Bewohner auf relativ geringer Wohnfläche pro Person. Die Mietpreise haben sich auf niedrigem Niveau nur gering erhöht, da dieser Stadtteil weniger nachgefragt ist als andere Hamburger Stadtteile.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	34.063	34.638
Haushalte	15.941	16.624
Arbeitslose	1.860	1.630
Migranten	12.880	14.103
Bedarfsgemeinschaften	2.710	2.644
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	10.597	11.251

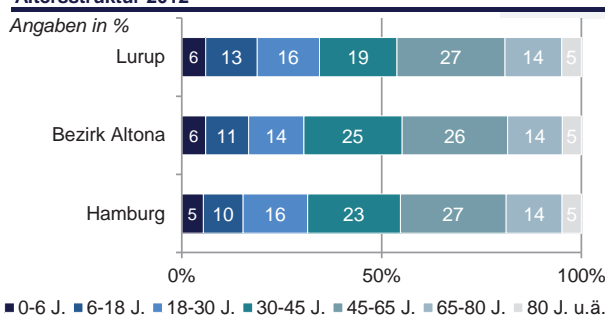
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	15.016	15.192
Anteil WE in EFH / ZFH	33,9%	33,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	18,8%	19,5%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	32,8	32,9
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	73,4	73,6
Neubau (Anzahl WE)	81	83

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	➔	➡
Mehrpersonenhaushalte	➡	➔
Paarhaushalte	➡	➡
Familienhaushalte	➔	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	➔	➡

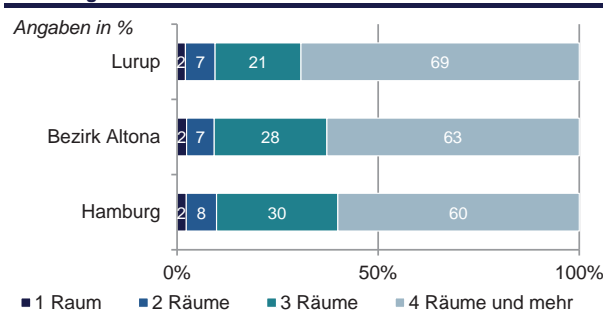
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	16.624	➔
Einpersonenhaushalte	7.262	➔
Mehrpersonenhaushalte	9.362	➡
Paare	4.238	➔
Familien	3.766	➡
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.307	➔

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	6,74	7,25	➔
Eigentumswohnungen	1.907	2.118	➔
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.171	2.520	➔
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	237	284	➔
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	422	428	➔



## Stadtteilprofil Nienstedten

### Lage und Typisierung

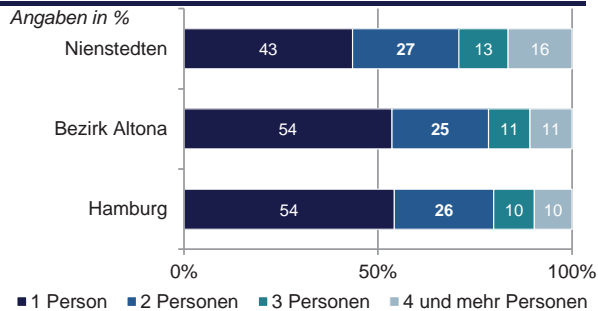


### Charakteristika

In Nienstedten lebt die mit Abstand einkommensstärkste Bevölkerung Hamburgs. Dieser Stadtteil gehört zu den sogenannten Elbvororten. In diesem Stadtteil wohnen relativ viele Familien, da der Anteil an 6 bis 18-Jährigen weit über dem Durchschnitt Hamburgs liegt. Auch Senioren leben überdurchschnittlich viele in Nienstedten. Der Bevölkerungszuwachs liegt bei über fünf Prozent und ist somit einer der höchsten im Bezirk. Die Durchschnittsmieten stagnieren auf einem hohen Niveau. Dahingegen sind die Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Die Bautätigkeit ist relativ hoch.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	7.281	7.484
Haushalte	3.398	3.519
Arbeitslose	81	60
Migranten	1.127	1.256
Bedarfsgemeinschaften	45	25
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.504	1.586

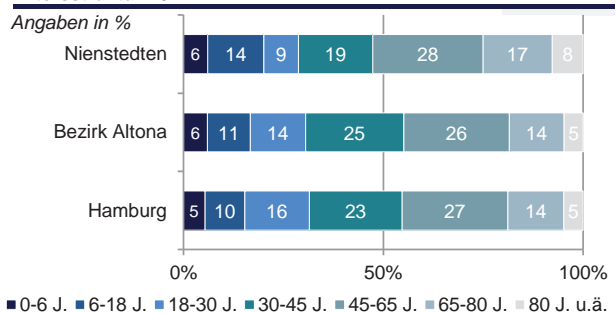
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	3.458	3.501
Anteil WE in EFH / ZFH	48,8%	48,7%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,0%	0,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	52,9	53,5
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	107,4	108,4
Neubau (Anzahl WE)	22	44

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

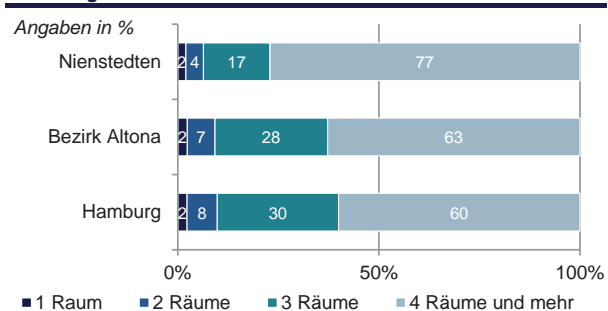
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	3.519	→
Einpersonenhaushalte	1.528	↗
Mehrpersonenhaushalte	1.991	↘
Paare	906	→
Familien	851	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	619	↘

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	12,34	12,43	↗
Eigentumswohnungen	4.051	4.378	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	4.079	6.136	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	628	1000	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	1.120	1.874	↗



## Stadtteilprofil Osdorf

### Lage und Typisierung

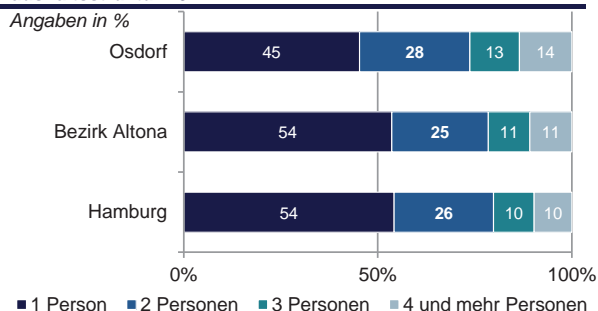


### Charakteristika

Osdorf hat als Stadtteil zwei verschiedene Erscheinungsbilder. Auf den ehemals landwirtschaftlichen Flächen wurde im nördlichen Teil in den 1960er Jahren eine Großwohnsiedlung erbaut. Im Süden dagegen entstand ein Viertel mit Einfamilienhäusern. Ähnlich wie im benachbarten Lurup ist auch hier der Anteil an Arbeitsuchenden in der Bevölkerung und der Anteil von großen Haushalten wesentlich höher als in Hamburgs Durchschnitt und von sozialen Problemen betroffen. Der öffentliche Wohnungsbestand ist zwar in den vergangenen Jahren zurückgegangen, jedoch immer noch auf hohem Niveau. Die Durchschnittsmieten sind moderat gestiegen, ebenso wie die Preise für Wohneigentum.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	25.720	26.101
Haushalte	12.436	12.810
Arbeitslose	1.159	997
Migranten	8.035	8.789
Bedarfsgemeinschaften	1.727	1.679
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	7.157	7.537

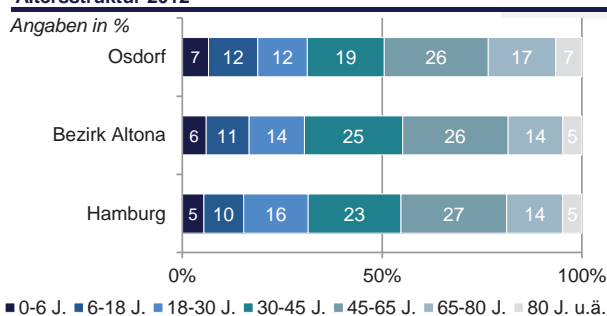
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	11.881	11.934
Anteil WE in EFH / ZFH	28,1%	28,2%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	20,8%	16,5%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	37,6	37,6
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	79,6	79,8
Neubau (Anzahl WE)	16	40

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

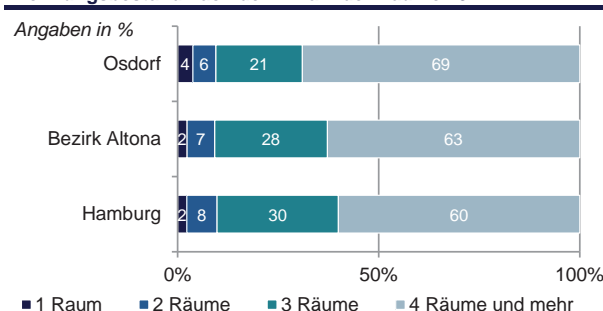
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	12.810	↗
Einpersonenhaushalte	5.801	↗
Mehrpersonenhaushalte	7.009	↗
Paare	3.207	↗
Familien	2.908	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.186	↘

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,33	9,51	↗
Eigentumswohnungen	1.628	2.292	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.793	3.190	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	367	584	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	554	891	↗



## Stadtteilprofil Othmarschen

### Lage und Typisierung



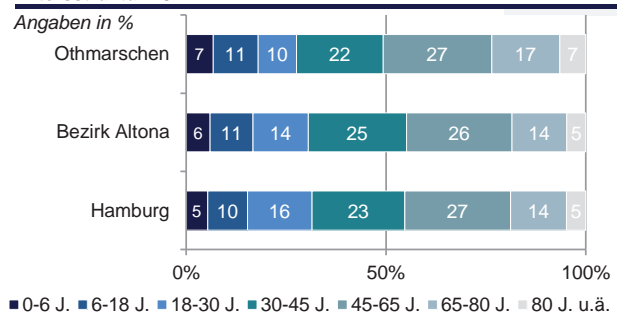
### Charakteristika

Othmarschen gehört zu den fünf sogenannten Elbvororten. Die Bevölkerung ist aufgrund der hohen Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Die Mieten und die Preise von Wohneigentum sind in Othmarschen erheblich gestiegen. Jedoch ist die Mietpreisentwicklung unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Das durchschnittliche Einkommen der Bewohner liegt drei Mal so hoch wie der Durchschnitt Hamburgs. In der Altersstruktur liegt Othmarschen im Bereich der bis 45-jährigen Bürger unter dem Durchschnitt Altonas und Hamburgs und ist somit ein deutlich älterer Stadtteil.

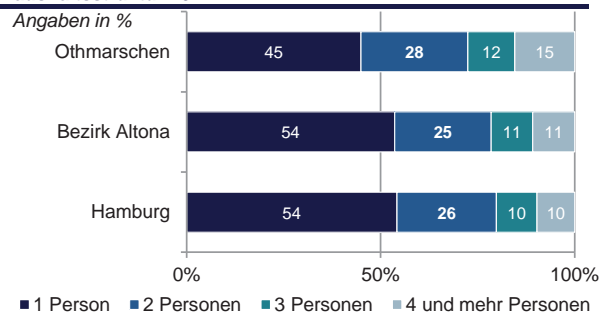
### Bevölkerungsstruktur

	2009	2012
Einwohner	12.795	13.287
Haushalte	6.136	6.366
Arbeitslose	167	136
Migranten	2.297	2.491
Bedarfsgemeinschaften	106	97
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.047	3.399

### Altersstruktur 2012



### Haushaltsstruktur 2012



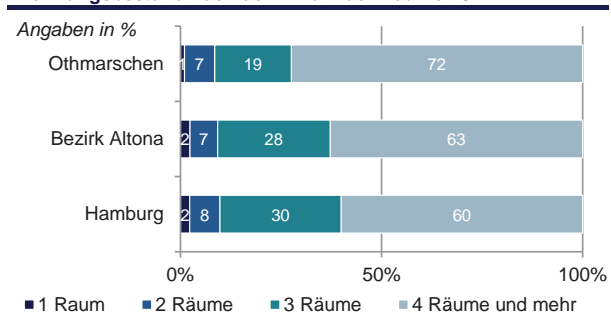
### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	6.366	↑
Einpersonenhaushalte	2.860	↗
Mehrpersonenhaushalte	3.506	↑
Paare	1.651	↑
Familien	1.414	↑
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.028	↗

### Wohnungsbestandsstruktur \*

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	6.211	6.397
Anteil WE in EFH / ZFH	38,6%	38,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,0%	1,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	53,2	53,9
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	105,4	106,3
Neubau (Anzahl WE)	30	25

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



### Nachfrage-Bestands-Relation 2011

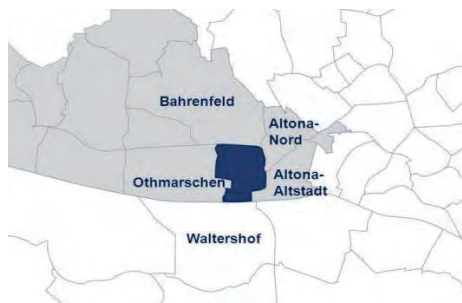
	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↘	↘
Mehrpersonenhaushalte	↗	↗
Paarhaushalte	↓	↘
Familienhaushalte	↘	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↘	↘

### Miet-/Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	11,89	12,50	↑
Eigentumswohnungen	3.333	4.017	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	3.614	5.606	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	746	1087	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	1.178	1.546	↑

## Stadtteilprofil Ottensen

### Lage und Typisierung



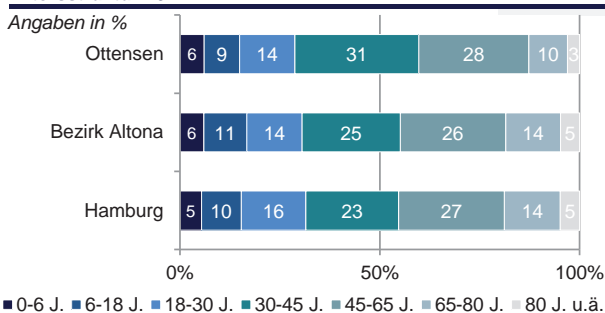
### Charakteristika

Ottensen im Bezirk Altona ist ein Stadtteil mit Kleinstadtcharakter und verfügt über ein großes gastronomisches sowie kulturelles Angebot. Die Straßen sind gekennzeichnet durch verwinkelte Gassen und die Gebäudestruktur besteht zu einem Großteil aus gründerzeitlicher Architektur. Ottensen zählt zu den beliebtesten und dichtbesiedelten Stadtteilen Altonas, welcher zu einem Großteil von Haushalten mit bis zu zwei Personen bewohnt wird. Das Mietpreisniveau bewegt sich auf einem für Hamburg hohen Niveau.

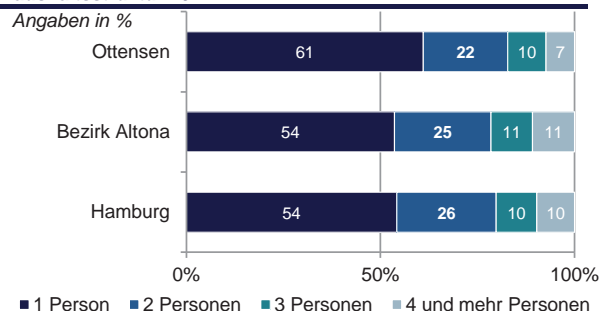
### Bevölkerungsstruktur

	2009	2012
Einwohner	33.868	34.845
Haushalte	19.979	20.948
Arbeitslose	1.469	1.372
Migranten	7.836	8.525
Bedarfsgemeinschaften	1.845	1.689
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	12.210	13.292

### Altersstruktur 2012



### Haushaltsstruktur 2012



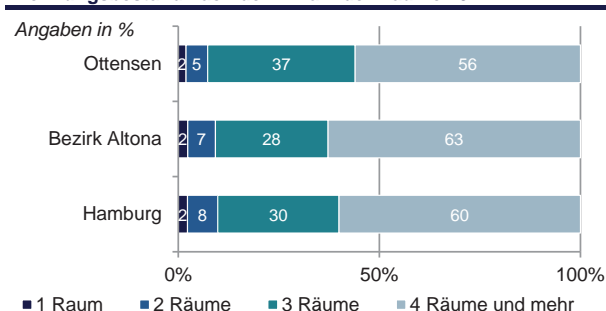
### Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	20.948	↗
Einpersonenhaushalte	12.788	↑
Mehrpersonenhaushalte	8.160	→
Paare	3.878	↗
Familien	3.497	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.014	↑

### Wohnungsbestandsstruktur \*

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	18.224	18.365
Anteil WE in EFH / ZFH	2,5%	2,5%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	7,8%	7,8%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	37	36,9
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	66,9	67,3
Neubau (Anzahl WE)	134	70

### 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<sup>2</sup>

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	11,12	12,50	↑
Eigentumswohnungen	3.104	3.999	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	620	1028	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	529	1.144	↑



## Stadtteilprofil Rissen

### Lage und Typisierung

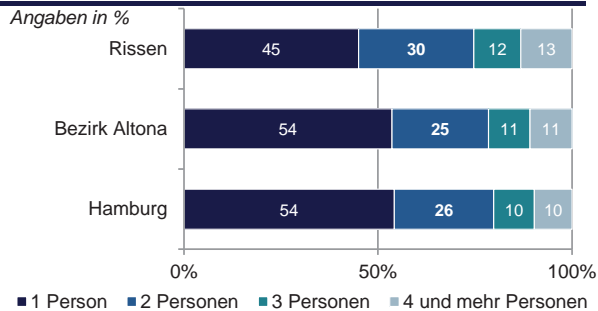
### Charakteristika



Rissen ist der westlichste Stadtteil des Bezirks Altona und gleichzeitig Hamburgs. Im Westen grenzt dieser Stadtteil an die Stadt Wedel. Es ist der flächengrößte Stadtteil Altonas. Wie auch im benachbarten Blankenese ist der Anteil an Senioren und Familien überdurchschnittlich hoch. Durch die relativ hohe Anzahl an durch Senioren bewohnte Einfamilienhäuser, liegt die Wohnfläche pro Einwohner und der Wohneinheiten auf einem recht hohen Niveau. Die Preise für Wohneigentum sind in Rissen in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	15.001	15.469
Haushalte	7.325	7.681
Arbeitslose	269	241
Migranten	1.839	2.188
Bedarfsgemeinschaften	243	271
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.692	3.934

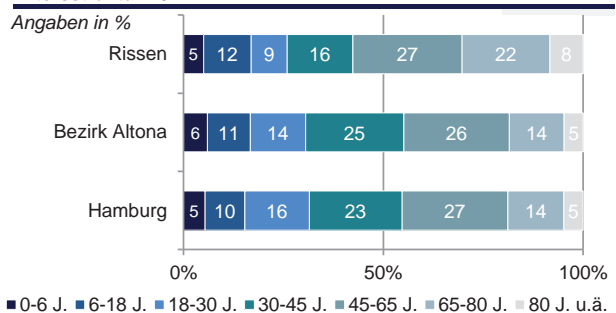
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	7.076	7.105
Anteil WE in EFH / ZFH	47,8%	48,1%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	3,5%	3,5%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	44,5	43,9
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	91,3	91,9
Neubau (Anzahl WE)	22	30

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	➔	➡
Mehrpersonenhaushalte	➡	➔
Paarhaushalte	➡	➡
Familienhaushalte	➡	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	➔	➡

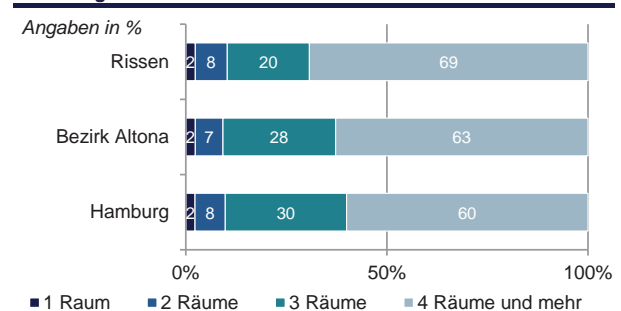
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	7.681	➔
Einpersonenhaushalte	3.456	➔
Mehrpersonenhaushalte	4.225	➔
Paare	2.153	➔
Familien	1.562	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.588	➡

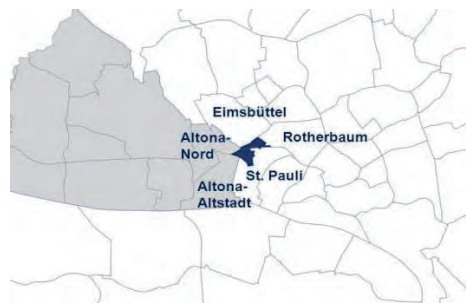
### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,00	8,61	➔
Eigentumswohnungen	2.224	2.692	➔
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.798	3.612	➔
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	347	453	➔
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	583	865	➔

## Stadtteilprofil Sternschanze

### Lage und Typisierung

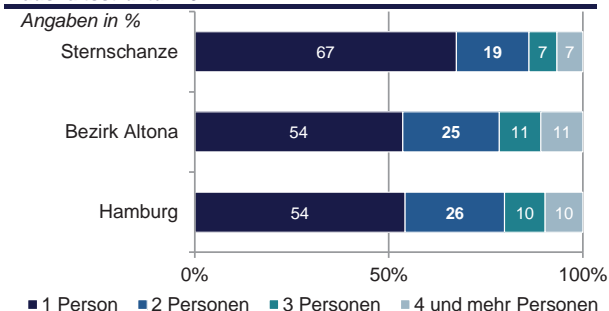


### Charakteristika

Der seit 2008 bestehende Stadtteil Sternschanze ist nach der sternförmigen Verteidigungsanlage aus dem Jahre 1682 benannt. Der Stadtteil ist durch vielfältige kulturelle und gastronomische Angebote sehr belebt und geformt durch die urbane und gründerzeitliche Bebauung. Der Stadtteil ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil 18 bis 45-Jähriger und Singlehaushalte geprägt. Aufgrund der hohen Nachfrage vor allem junger Haushalte liegen die Miet- und Kaufpreise über dem Durchschnitt der Gesamtstadt und sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	7.871	8.089
Haushalte	4.806	5.071
Arbeitslose	497	398
Migranten	2.599	2.766
Bedarfsgemeinschaften	646	580
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.791	2.955

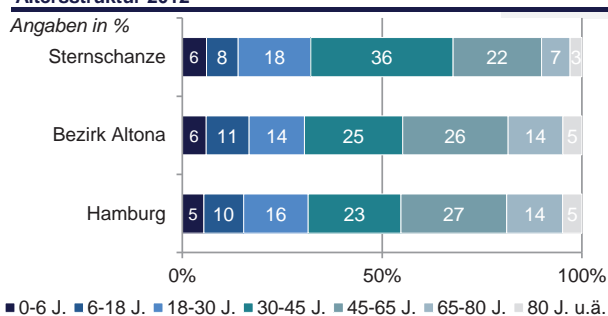
### Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	3.908	3.938
Anteil WE in EFH / ZFH	2,6%	2,5%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	11,8%	12,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	34,4	34,0
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	67	67,3
Neubau (Anzahl WE)	0	41

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

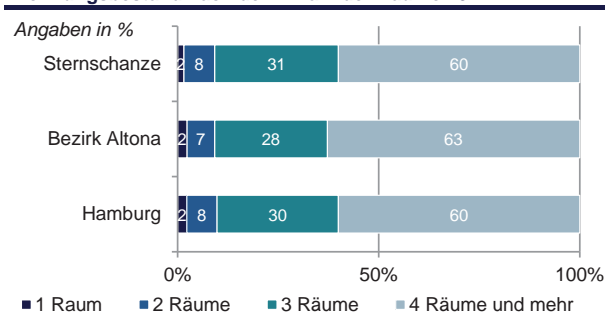
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	5.071	→
Einpersonenhaushalte	3.419	↗
Mehrpersonenhaushalte	1.652	→
Paare	788	→
Familien	728	→
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	336	↗

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	10,80	13,01	↑
Eigentumswohnungen	3.058	3.741	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	-	777	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	452	1.037	↑





## Stadtteilprofil Sülldorf

### Lage und Typisierung

### Charakteristika

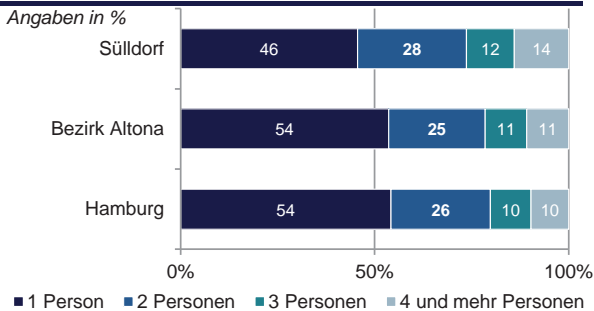


Sülldorf ist ein ehemaliges Bauerndorf, dessen ursprüngliche Struktur bis heute zu erkennen ist. Aufgrund der ruhigen Lage und der Möglichkeit ein Einfamilienhaus zu erwerben, leben in Sülldorf viele Familien. Überdurchschnittlich hoch ist auch die Anzahl der Senioren. Wie auch ähnliche Stadtteile Hamburgs, die in peripheren Gebieten liegen, hat auch Sülldorf einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, die eine relativ hohe durchschnittliche Wohnfläche haben. Die Mieten in Sülldorf sind relativ stark gestiegen. Die Neubautätigkeit ist relativ gering.

### Bevölkerungsstruktur

	2009	2012
Einwohner	9.121	9.234
Haushalte	4.428	4.497
Arbeitslose	315	210
Migranten	1.571	1.745
Bedarfsgemeinschaften	349	326
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.474	2.631

### Haushaltsstruktur 2012



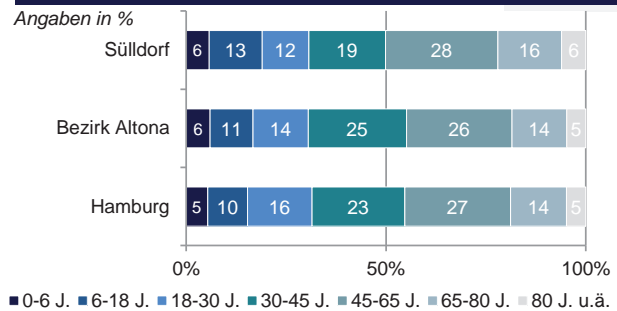
### Wohnungsbestandsstruktur \*

	2009	2011
Anzahl Wohnungen	4.191	4.237
Anteil WE in EFH / ZFH	50,8%	50,9%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	6,8%	6,8%
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	37,9	38,3
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	80,6	80,9
Neubau (Anzahl WE)	11	10

### Nachfrage-Bestands-Relation 2011

	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↘	↘
Mehrpersonenhaushalte	↘	↗
Paarhaushalte	↓	↘
Familienhaushalte	↓	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↘	↘

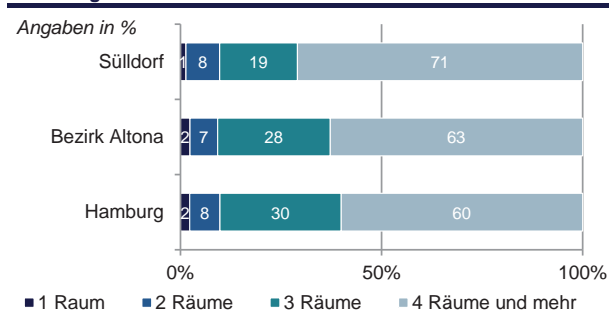
### Altersstruktur 2012



### Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	4.497	↔
Einpersonenhaushalte	2.051	↔
Mehrpersonenhaushalte	2.446	↘
Paare	1.137	↔
Familien	1.030	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	747	↔

### Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



### Miet-/Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,39	9,64	↗
Eigentumswohnungen	1.754	2.221	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.689	3.210	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	351	538	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	585	838	↗

## 4. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau

### 4.1 Aktualisierte Wohnungsbaupotenziale

Der Bezirk Altona wird auch im Jahr 2013 – unabhängig von den durch den Senat evozierten Vorhaben / dem Vorbehaltsgebiet (Ausbau BAB 7 / Mitte Altona) seine Verpflichtungen aus dem Vertrag für Hamburg (Erteilung von Baugenehmigungen für 900 Wohneinheiten / Jahr) erfüllen.

Mit Stand vom 15. November 2013 wurden bereits Baugenehmigungen für 1.257 Wohneinheiten erteilt.

Das Wohnungsbauprogramm 2014 bezieht sich hinsichtlich der detaillierten Antragsverfahren auf den Stand: 30. September 2013 (Behördenverschickung) mit 1.170 genehmigten Wohneinheiten.

Danach befanden sich in laufenden Baugenehmigungsverfahren insgesamt 1.287 Wohneinheiten in 89 Vorgängen in der Bearbeitung (§§ 61 u. 62 HBauO).

Weiterhin waren in 74 laufenden Vorbescheidsverfahren (§ 63 HBauO) 1.469 Wohneinheiten beantragt.

Für die Potenzialabschätzung für Wohnungsbauvorhaben < 20 WE wird eine genehmigte „Sockelanzahl“ von 450 WE / Jahr angenommen.

Es wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass Bauanträge / Anträge im vereinfachten Genehmigungsverfahren - bei Berücksichtigung einer entsprechenden Bearbeitungszeit - im jeweils laufenden Jahr genehmigt werden. Bei positiv beschiedenen Vorbescheidsanträgen wird damit gerechnet, dass hierzu auch Bauanträge gestellt und im Folgejahr Baugenehmigungen erteilt werden.

Darüber hinaus wird angenommen, dass für die Wohnbauflächen in nunmehr 10 laufenden Bebauungsplanverfahren (Gesamtpotenzial 1.145WE – wovon 298 WE bereits genehmigt und 350 bereits beantragt wurden), sobald diese die Vorweggenehmigungsreife erreicht haben, im jeweils folgenden Jahr Bauanträge gestellt und auch diese positiv beschieden werden. Mit der Einleitung weiterer Bebauungsplanverfahren ist in den kommenden Jahren zu rechnen.

Seit 2011 wurden insgesamt 4.203 Wohneinheiten genehmigt -

davon	in 2011	1.090 WE
	in 2012	1.856 WE
	bis 15.11.2013	1.257 WE.

Mit der Aktivierung erster Potenziale aus den evozierten Flächen / des Vorbehaltsgebietes des Senats kann ab 2014 gerechnet werden.



## 4.2 Zusammenfassung als Übersichtstabelle

Antragsverfahren	2014	2015	2016	2017 ff.	Bemerkungen
Annahme genehmigte „Sockellanzahl“	450	450	450	450	Annahme-Genehmigungen bis 31.12.2013 Erfahrungswert-Genehmigungen zu Vorhaben <20 WE
Bauanträge Vorbescheidsanträge	480 737	523			1.010 WE in 11 vorliegende Anträge >20 WE §§ 61, 62 HBauO (ohne vorliegende Anträge aus laufenden B-Planverfahren) 1.260 WE in 22 vorliegenden Anträgen >20 WE § 63 HBauO (Genehmigung gestellter Bauanträge)
Bebauungsplanverfahren mit Wohnungsbau	187	452	45		Gesamtpotenzial: 1.145 WE (298 WE aus laufenden B-Planverfahren wurden bereits genehmigt.) Weiterhin liegen bereits Bauanträge für 350 WE vor.
Potenziale der Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kernbereich I</li> <li>• Kernbereich II</li> </ul>		200 300	400 300	(400*)	Top „21-Flächen“ (* „Tucholsky-Quartier“ ab 2019) „B-Potenziale“
Mitte Altona (Kooperatives Verfahren / Vorbe- haltsgebiet)	200	400	400	600 1.900	1. Bauabschnitt 2. Bauabschnitt
Ausbau Deckel BAB 7 (evozierte Flächen)			40	2.000	Bebauung der Sportplätze Trenknerweg (Voraussetzung: Realisierung Sportpark Baurstraße)  <i>Potenzial Entwicklungsflächen nach Realisierung Deckel BAB A7 (i. V. m. einer Verlagerung der Trabrennbahn wird eine 4-jährige Vorlaufzeit bis zur möglichen Genehmigung von Wohnungsbau als erforderlich angesehen)</i>
Potenzial Bezirk Altona	1.854	1.925	1.095		Potenzial Fläche der heutigen Autobahnmeisterei (Bund) - nicht evoziert
Geschätztes Gesamtpotenzial	200 2.054	400 2.325	440 1.535	350	<b>4.874</b> (voraussichtliches Potenzial für 2014-2016) 710 <b>5.914</b> (Potenziale 2013 – 2016)

### 4.3 Methodik der Potenzialflächen

Die Potenzialsteckbriefe sind nach folgender Methodik sortiert und aufbereitet:

- Sortierung nach Stadtteilen
- Reihenfolge der Stadtteile von Westen nach Osten
- Je Stadtteil zunächst eine Übersicht der Potenzialflächen
- Im Anschluss erscheinen die den Stadtteilen zugeordneten Steckbriefe.
- Flächen aus der PAUL-Datenbank der BSU und aus dem Gutachten „Potenziale an stark befahrenen Straßen“ werden nicht in Steckbriefen dargestellt (nur nachrichtliche Übernahme)
- Die Farben der Potenzialflächen ergeben sich aus folgender Legende:



#### **Kategorie A „Gesicherte Potenziale“:**

Laufende Bebauungsplanverfahren (A-Flächen)



#### **Kategorie B „Erkannte Potenziale“:**

Potenziale der Innenentwicklung (B-Flächen)  
PAUL - Datenbank (N-Flächen)  
Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen (PSS-Flächen)  
Ideenträgerwettbewerb (ITW-Flächen)



#### **Kategorie C „Prüfpotenziale“:**

Potenziale aus „Grobscan“ (C-Flächen)





## 4.4 Potenzialsteckbriefe

### Übersicht über die Potenzialflächen | Rissen

#### KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

##### Laufende B-Planverfahren

A 06 Rissen 11 | Leuchtturmweg  
A 07 Rissen 45 | Suurheid

#### KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

**NEU** B 39 Rissener Landstraße 193  
**NEU** B 48 Iserberg\*

#### Ohne Steckbrief

#### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

##### PAUL Datenbank

N 371 Suurheid / Marschweg  
N 2317 Niflandring  
N 2318 Wedeler Landstraße 53a

\* Der Schul- / Sportstandort steht erst nach der Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung

**NEU** = Veränderung von 2013 zu 2014







# A06 Rissen 11 Leuchtturmweg



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Am Leuchtturm, Leuchtturmweg, Leuchtfeuerstieg
Flurstücke:	4743, 5664, 5666, 5667, 5951, 5952, 5953, 6125, 6161, 6270, 6293, 6299, 6300
Größe:	ca. 413.200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## A06 Rissen 11 Leuchtturmweg

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbauflä he, Grünflä he
Geltendes Planrecht:	BS Rissen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (Io), Grünflä he
B-Plan in Aufstellung:	Rissen 11
Verfahrensstand:	AK II am 08.03.2012, Konflikt Wedel / Altona
Künftige Ausweisung	WR, Grünflä he

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,50 km (Tinsdaler Heideweg)
Nahversorgung:	2,50 km (Wedeler Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	2,70 km Kita/ 2,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Grünflä he
Umgebung:	Grünflä he
Restriktionen:	-

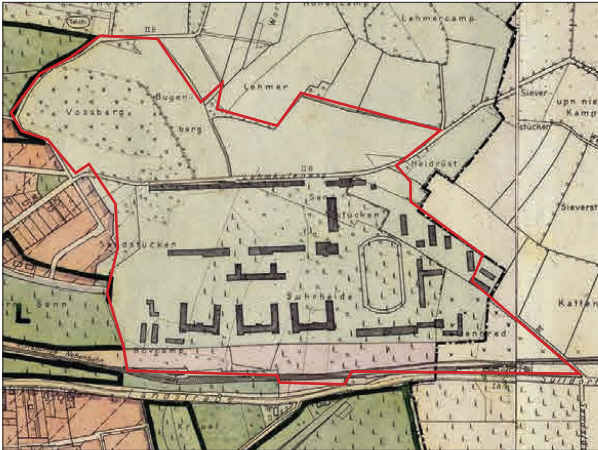
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Grünflä he
Wohneinheiten:	20 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# A07 Rissen 45 / Sülldorf 22 Suurheid



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung:

Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Suurheid, Sieversstücken, Marschweg, Am Lilienberg
Flurstücke:	5084, 5132, 5083, 4438, 6146, 309, 308, 307, 303, 301, 314, 316
Größe:	ca. 405.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH, BRD





## A07 Rissen 45 / Sülldorf 22 Suurheid

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemeinbedarf, Gewerbe, Grünfläche, Landwirtschaftliche Fläche
Geltendes Planrecht:	BS Rissen (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet
B-Plan in Aufstellung:	Rissen 45 / Sülldorf 22
Verfahrensstand:	Feststellungsbeschluss des B-Plans am 30.05.2013 erfolgt
Künftige Ausweisung	Gemeinbedarf, WA, Grünflächen

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Suurheid)
Nahversorgung:	1,20 km (Wedeler Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	1,10 km Kita/ 1,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Westklinikum, Grün- und Sportflächen, ehemaliges Katastrophenschutzzentrum
Umgebung:	Wohnen, Landwirtschaft
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Reihen- und Doppelhausbebauung, Geschosswohnungsbau)
Wohneinheiten:	230 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

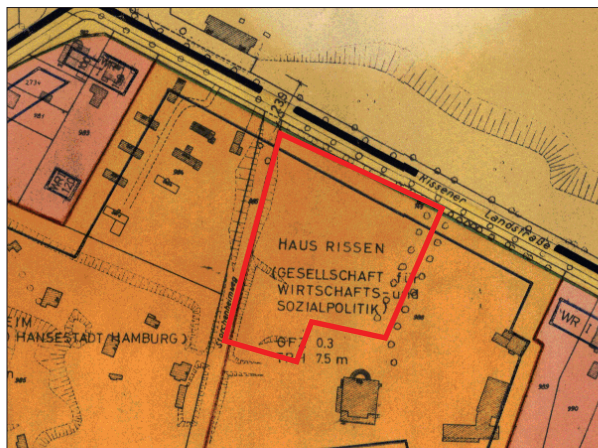
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

B39

Rissen

Rissener Landstraße 193



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:

### Grundstück

Adresse:	Rissener Landstraße 193
Flurstücke:	6227
Größe:	ca. 5.630 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B39 Rissen

### Rissener Landstraße 193

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Rissen 9 (1967)
B-Plan Ausweisung:	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Haus Rissen)
B-Plan in Aufstellung:	Rissen 50 (Hotel)
Verfahrensstand:	eingestellt
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Haus Rissen)
Nahversorgung:	1,60 km (Sülldorfer Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,80 km Kita/ 0,80 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnen
Restriktionen:	Baumbestand beachten

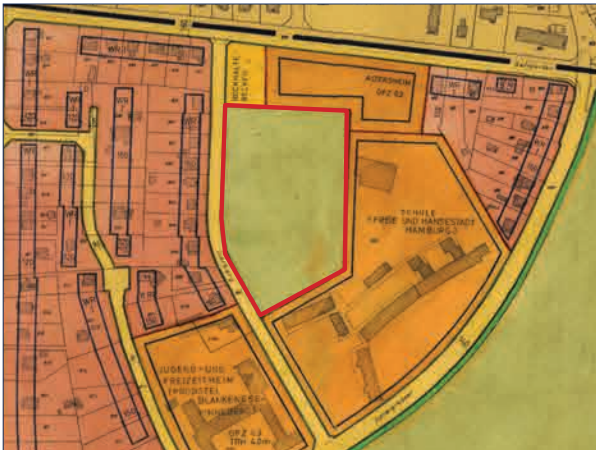
#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	63 WE in 5 Gebäuden
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Vorbescheidsantrag erteilt

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B48 Rissen Iserberg



Aktuelles Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Iserberg
Flurstücke:	5660
Größe:	ca. 14.700 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## B48 Rissen Iserberg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	Rissen 9 (1967)
B-Plan Ausweisung:	Grünflä he
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Wittenbergener Weg)
Nahversorgung:	0,45 km (Liebermannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,05 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Sportplatz
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Schule, Altersheim)
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Der Standort steht erst nach Aufgabe der Schul-/Sportnutzung zur Verfügung (Schaffung von Ersatzflä hen am Marschweg)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>



# Übersicht über die Potenzialflächen | Blankenese

Keine Potenziale

## Ohne Steckbrief

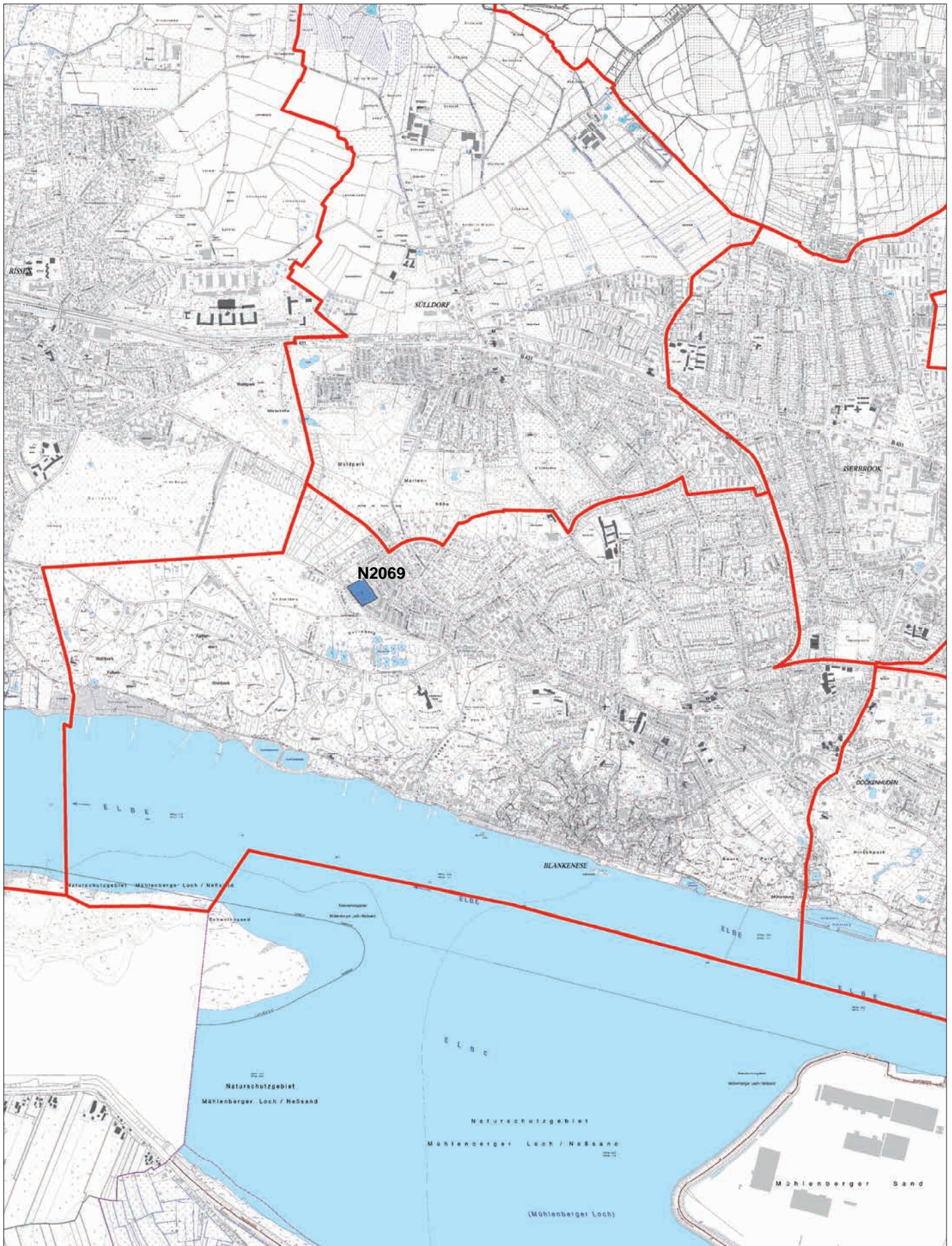
### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

**PAUL Datenbank**  
N 2069

Björnsonweg 54



# Blankenese



# Übersicht über die Potenzialflächen | Sülldorf

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

A 08 Sülldorf 3 | Osterfeld

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

C 12 Kamerstücken

C 13 Am Sorgfeld

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

### PAUL Datenbank

N 39 Op`n Hainholt

### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

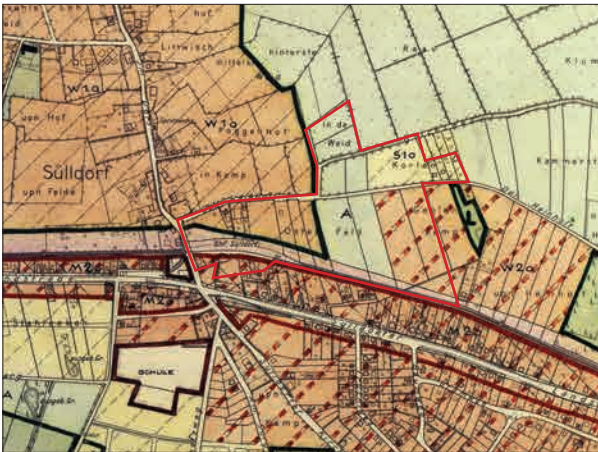
PSS A8 Sülldorfer Landstraße







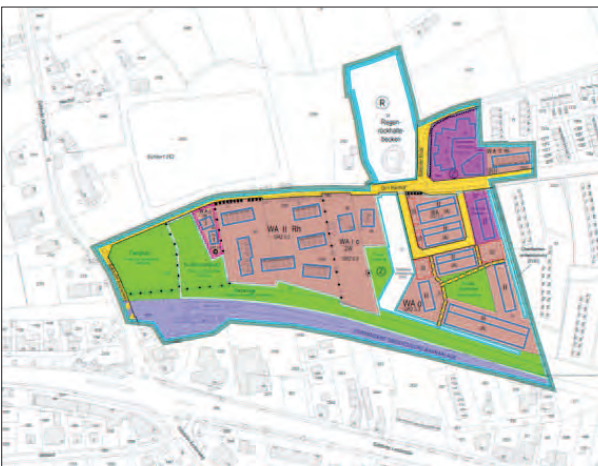
# A08 Sülldorf 3 Osterfeld



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Osterfeld
Flurstücke:	2764, 1396, 623, 51, 2409
Größe:	ca. 56.900 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





# A08 Sülldorf 3 Osterfeld

## Planrecht

FNPAusweisung:	Baufläche mit Dorfcharakter, Landwirtschaftliche Fläche
Geltendes Planrecht:	BS Iserbrook-Sülldorf (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (lo), Außengebiet
B-Plan in Aufstellung:	Sülldorf 3
Verfahrensstand:	Klimamodellprojekt - z. Zt. erneute TÖB-Beteiligung
Künftige Ausweisung	WA, Grünfläche, Gemeinbedarf

## Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (S - Sülldorf)
Nahversorgung:	0,60 km (Sülldorfer Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	1,00 km Kita/ 1,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung, Landwirtschaftliche Flächen
Restriktionen:	Schienenlärm

## Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung)
Wohneinheiten:	50 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Vermarktung läuft

## Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# C12 Sülldorf Kamerstücken



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Kamerstücken 1 - 47, Op´n Hainholt 4 - 18
Flurstücke:	2110, 2119, 2113, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 1415
Größe:	ca. 34.100 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C12 Sülldorf Kamerstücken

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Sülldorf 2 (1967)
B-Plan Ausweisung:	WR (III-IVg), WR (VIIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Kamerstücken)
Nahversorgung:	1,50 km (Sülldorfer Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,70 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung und Grünbelange sind zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# C13 Sülldorf Am Sorgfeld



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Am Sorgfeld 46
Flurstücke:	2623
Größe:	ca. 4.165 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C13 Sülldorf Am Sorgfeld

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	BS Iserbrook-Sülldorf (1955)
B-Plan Ausweisung:	Öffentliche Grünflä he
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,70 km (S Sülldorf)
Nahversorgung:	0,60 km (Sülldorfer Landstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 1,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Friedhofsflä he
Umgebung:	Wohnnutzung, Friedhof
Restriktionen:	Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Baumbestand ist zu beachten.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

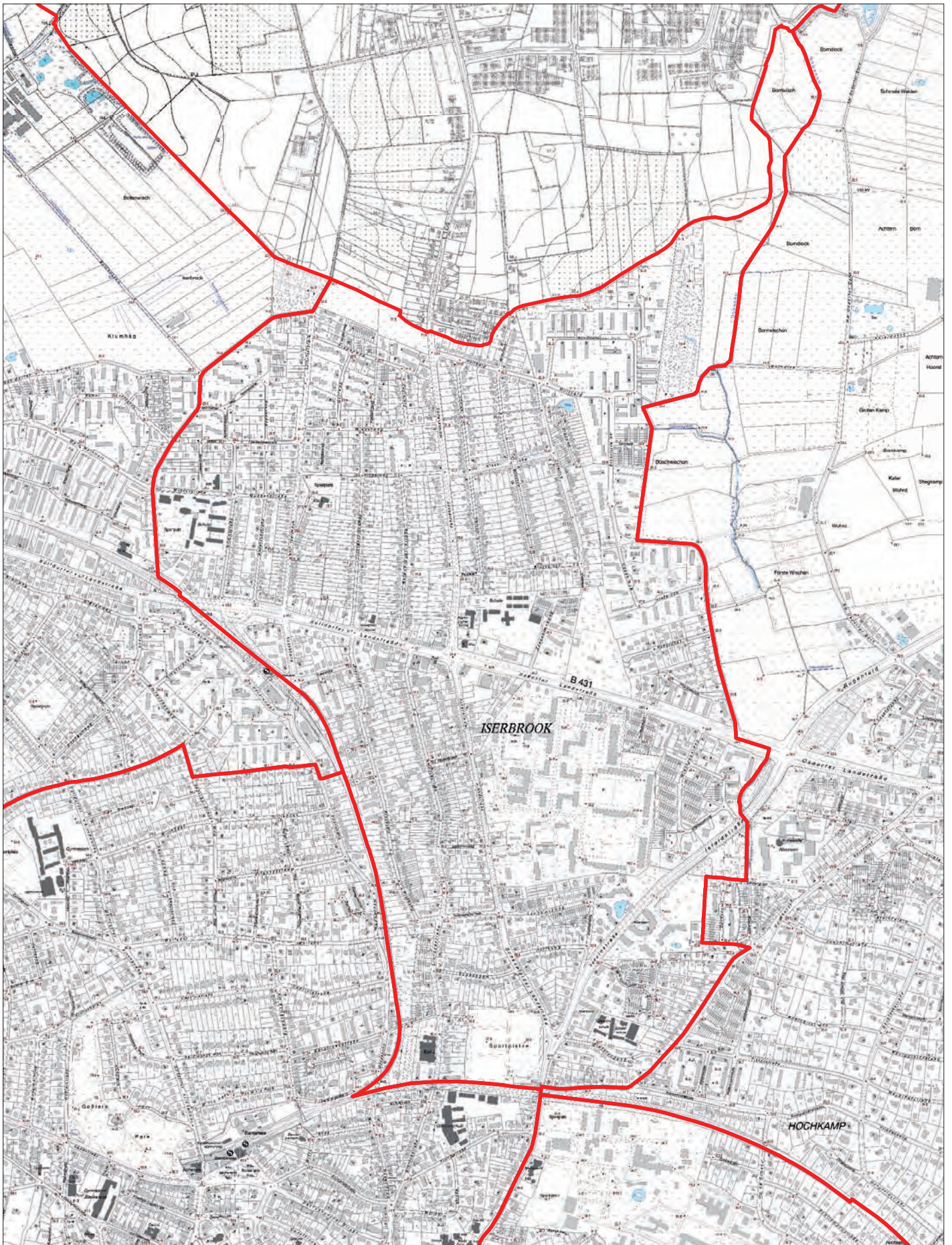
## Übersicht über die Potenzialflächen I Iserbrook

Keine Potenziale





# Iserbrook





# Übersicht über die Potenzialflächen | Nienstedten

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

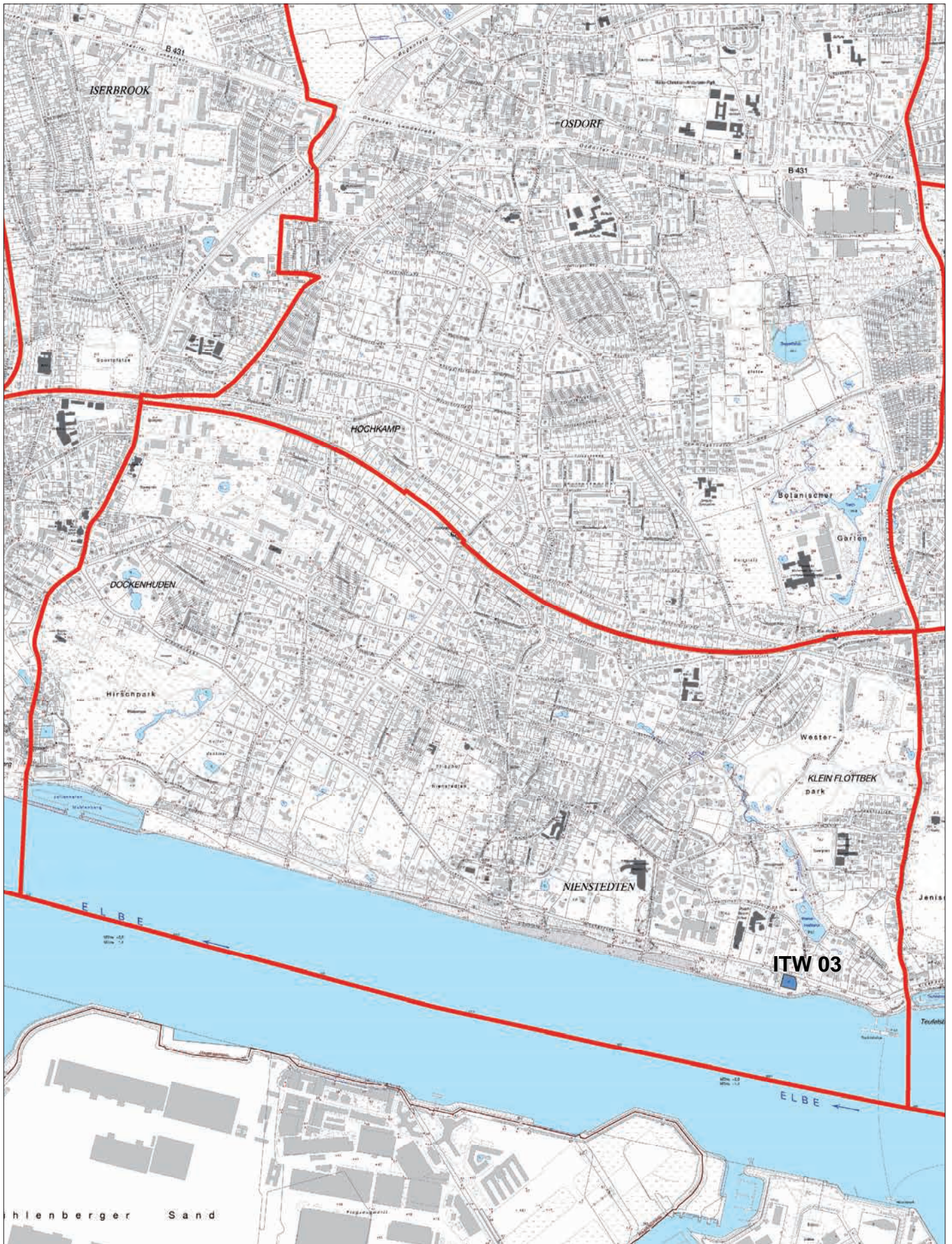
Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

ITW 03      Elbuferweg (DLRG-Gelände)





# Nienstedten





## ITW03 Nienstedten Elbuferweg



Aktuelles Baurecht



Luftbild

Erhebung: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

### Grundstück

Adresse:	Elbuferweg
Flurstücke:	2578
Größe:	ca. 3.270 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## ITW03 Nienstedten Elbuferweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Grünflächen
Geltendes Planrecht:	Nienstedten 9 (1967)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf (Jugendwohnheim, Lotsenstation)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Ohnhorststraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Julius-Brecht-Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Parkplatz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Flutschutz und Anflugsektor des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder. Airbus-Stellplätze sind noch vorhanden

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Überdeckung der Stellplatzanlage mit einer begrünten Plattform, oberhalb eine II-geschossige Wohnanlage
Wohneinheiten:	16 WE
BGF:	2.952 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Grundsätzliche Klärung der Erhaltung der notwendigen Überflughöhe (Flugzeuge Airbus) erforderlich
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Osdorf

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

- B 23 Osdorfer Landstraße 130 | östlich Püttkuhl
- B 37 Rugenfeld | Rugenbarg
- B 38 Blomkamp | Grubenstieg

## KATEGORIE C „Prüfflächen“

- C 15 Blomkamp | Geranienweg

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

### PAUL Datenbank

- NEU** N 36 Tönninger Weg
- N 548 Blomkamp | Grubenstieg
- N 2338 Osdorfer Landstraße

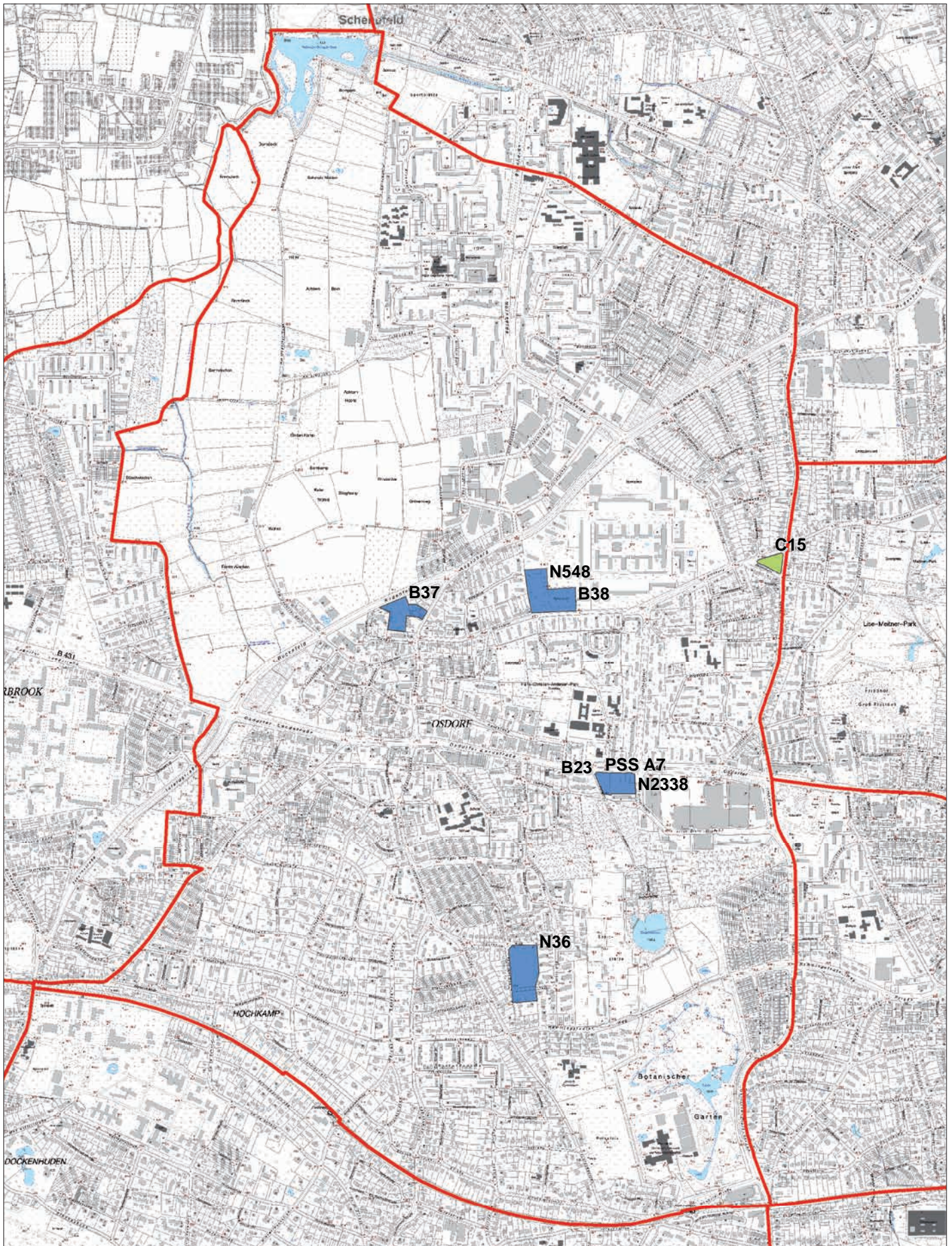
### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

- PSS A7 Osdorfer Landstraße



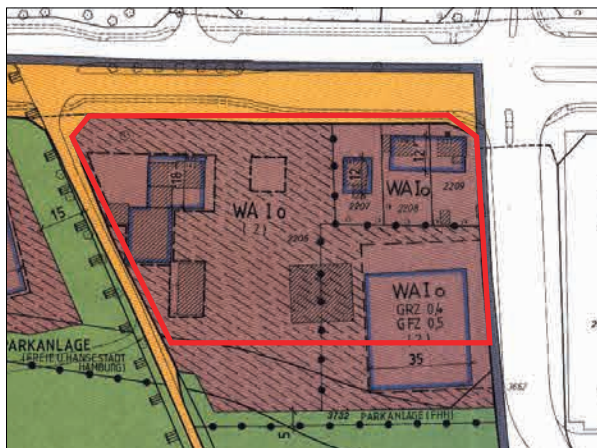


# Osdorf





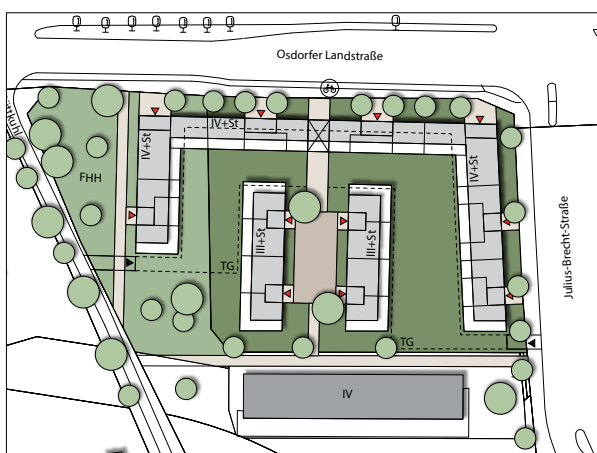
# B23 Osdorf Osdorfer Landstraße



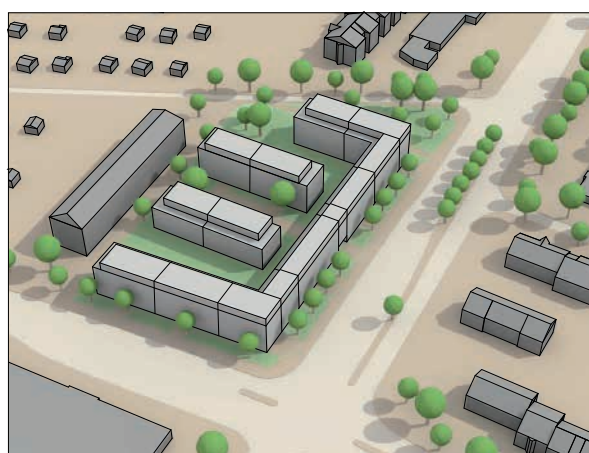
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Wohnungsbauprogramm 2013

## Grundstück

Adresse:	Osdorfer Landstraße (nördlich der Julius-Brecht-Straße Nr. 13-19)
Flurstücke:	2207, 2208, 5568, 5569, 5571, 5572, 5676
Größe:	ca. 9.170 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH und Privat (GmbH)



## B23 Osdorf Osdorfer Landstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Osdorf 39 (1990)
B-Plan Ausweisung:	WA (lo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,09 km (Knabeweg)
Nahversorgung:	0,10 km (Elbe-Einkaufszentrum)
Soziale Infrastruktur:	0,10 km Kita/ 0,20 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, erhöhte Grundwasserempfindlichkeit

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 120 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	B-Planänderung oder Befreiung erforderlich
Bewertung:	

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## B37 Osdorf Rugenfeld / Rugenborg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: PAUL Datenbank (Fläche N 469)

### Grundstück

Adresse:	Rugenfeld / Rugenborg
Flurstücke:	1021, 1025
Größe:	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B37 Osdorf Rugenfeld / Rugenbarg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Osdorf 12 (1969)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Rugenfeld)
Nahversorgung:	0,50 km (Rugenbarg)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,80 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung (Einzelhandel), Landwirtschaft, Grünzug
Restriktionen:	Straßenlärm, 25% BZV-Fläche

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (EFH, Reihenhäuser, GWB)
Wohneinheiten:	48 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Ausschreibung und Verkauf ist erfolgt. Vorbescheid erteilt. 15 Reihenhäuser bereits fertiggestellt.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B38 Osdorf Blomkamp / Grubenstieg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: PAUL Datenbank (Fläche N 548)

## Grundstück

Adresse:	Blomkamp / Grubenstieg
Flurstücke:	1533 (Teilfläche)
Größe:	ca. 19.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## B38 Osdorf Blomkamp / Grubenstieg

### Planrecht

FNPAusweisung:	Flächen für den Gemeinbedarf
Geltendes Planrecht:	Osdorf 11 (1964)
B-Plan Ausweisung:	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kaserne)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,25 km (Blomkamp)
Nahversorgung:	0,50 km (Rugenbarg)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Sportplatz
Umgebung:	Wohnnutzung, Kaserne
Restriktionen:	Erbbaurecht bis 2035

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (EFH, Reihenhäuser)
Wohneinheiten:	43
BGF:	-
Handlungsschritte:	Aufhebung Erbbaurecht, FNP-Änderung, B-Plan Änderung
Bewertung:	

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C15 Osdorf Blomkamp/ Geranienweg



Lageplan



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Geranienweg
Flurstücke:	1530
Größe:	ca. 3.644 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH





## C15 Osdorf Blomkamp/ Geranienweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	Osdorf 16 (1964)
B-Plan Ausweisung:	Öffentliche Grünflä he
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Geranienweg)
Nahversorgung:	1,00 km (Elbe-Einkaufszentrum)
Soziale Infrastruktur:	1,20 km Kita/ 1,20 km Gymnasium
Heutige Nutzung:	Grünflä he
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	vorhabensbezogener B-Plan notwendig
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Lurup

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

- A 03 Lurup 63 | Luruper Hauptstraße
- A 09 Lurup 65 | Vorhornweg

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

- C 04 Franzosenkoppel
- C 05 Oderstraße
- C 06 Fahrenort | Flüsseviertel
- C 07 Fahrenort
- C 09 Engelbrechtweg
- NEU** C 57 Flurstraße
- NEU** C 58 Kleiberweg

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

- N 474 Fahrenort
- N 1949 Luruper Hauptstraße | Elbgaustr.
- NEU** N 1950 Vorhornweg
- N 2062 Luruper Hauptstraße 198
- N 2065 Luruper Hauptstraße 169-181
- N 2067 Luruper Hauptstraße 200-202
- N 2314 Luruper Hauptstraße 75
- N 2315 Luruper Hauptstraße 247

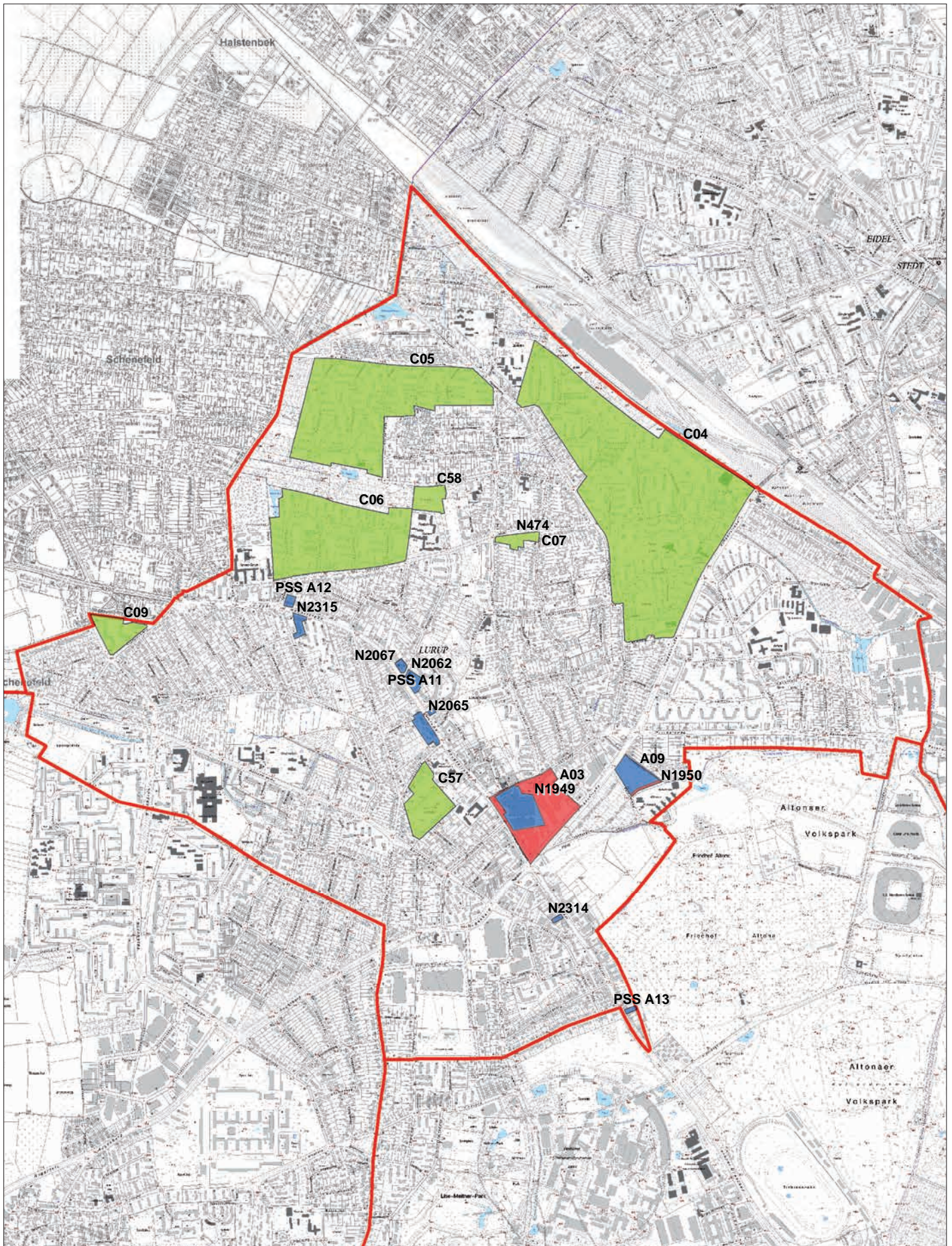
#### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

- PSS A11 Luruper Hauptstraße 200-202
- PSS A12 Luruper Hauptstraße | Fahrenort
- PSS A13 Luruper Hauptstraße





# Lurup





# A03 Lurup 63

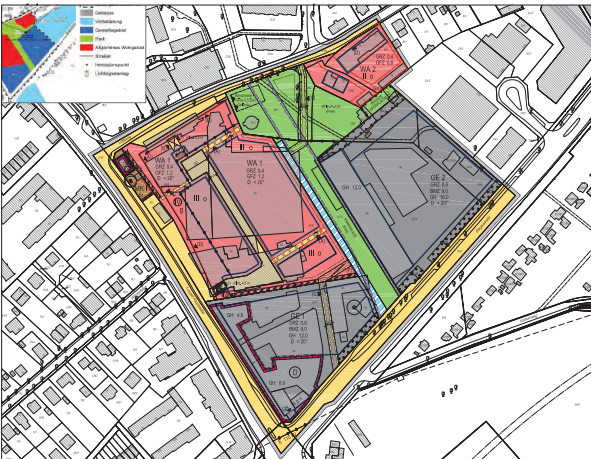
## Luruper Hauptstraße / Elbgaustraße



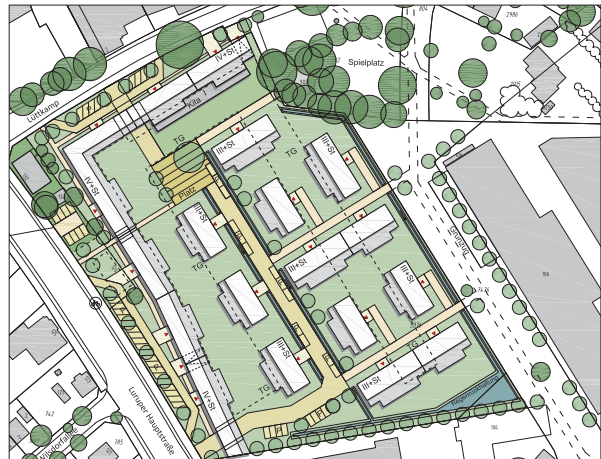
Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf



Konzept / Visualisierung

Erhebung:

Laufendes B-Plan Verfahren

### Grundstück

Adresse:	Luruper Hauptstraße, Elbgaustraße, Lüttkamp
Flurstücke:	801, 802, 804, 2915, 2918, 2986, 816, 7476, 7552, 5376, 7553, 5379
Größe:	ca. 72.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





## A03 Lurup 63 Luruper Hauptstraße / Elbgaustraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Lurup 38 (1972)
B-Plan Ausweisung:	GI, WA, Parkanlage
B-Plan in Aufstellung:	Lurup 63
Verfahrensstand:	Genehmigungsprüfung läuft
Künftige Ausweisung	GE, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,00 km (Rugenbarg Nord)
Nahversorgung:	0,05 km (Lurup Center)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 0,10 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Kleingärten, Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

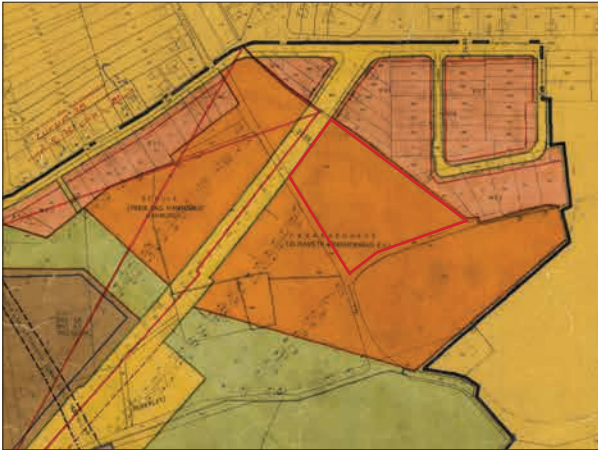
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 250 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	224 WE (Geschosswohnungsbau) bereits genehmigt

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# A09 Lurup 65 Vorhornweg



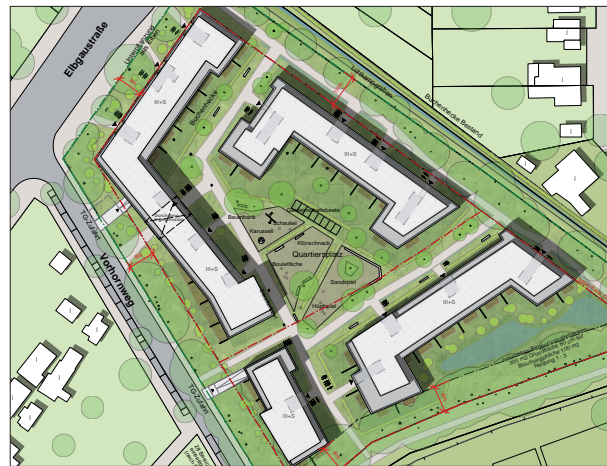
Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf



Konzept / Visualisierung

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Vorhornweg
Flurstücke:	2031, 3622, 2264
Größe:	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## A09 Lurup 65 Vorhornweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	Lurup 7 (1965)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarfsflä he, Zweckbestimmung Krankenhaus
B-Plan in Aufstellung:	Lurup 65
Verfahrensstand:	Die ÖPD hat am 06.02.2012 stattgefunden, TOB-Beteiligung Nov./Dez. 2013
Künftige Ausweisung	

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Farnhornweg)
Nahversorgung:	0,50 km (Lurup-Center)
Soziale Infrastruktur:	0,85 km Kita/ 0,10 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünflä he
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Stadtteilschule)
Restriktionen:	-

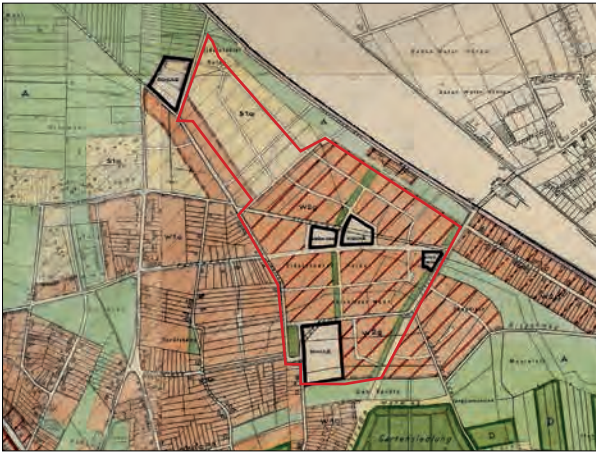
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Grünflä he
Wohneinheiten:	170 WE
BGF:	15.947 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C04 Lurup Franzosenkoppel



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Franzosenkoppel, Randow-, Uecker, Welse-, Katzbach-, Spree-, Bober-, Elbgaustraße, Dahme-, Dosse-, Blesshuhn-, Sommerweg
Flurstücke:	1012, 1734, 5016, 5019, 4900, 4902, 4903, 4795, 4801
Größe:	ca. 478.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH





## CO4 Lurup Franzosenkoppel

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche, Grünfläche
Geltendes Planrecht:	BS Lurup, Lurup 1, Lurup 14, Lurup 25, Lurup 33, Lurup 59
B-Plan Ausweisung:	WR (II-XIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	1,00 km (Elbgaustraße)
Nahversorgung:	0,10 km (Spreestraße)
Soziale Infrastruktur:	0,40 km Kita/ 1,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	Entwicklungsquartier der RISE-Förderung (Nachsorge, Verstetigung)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C05**      **Lurup**  
**Oderstraße**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Oderstraße, Neißestraße, Warthestraße, Netzestraße, Ohlestraße, Weistrizstraße
Flurstücke:	-
Größe:	ca. 217.600 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C05 Lurup Oderstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D 402 (1957), Lurup 14 (1964)
B-Plan Ausweisung:	W (II-Vg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	2,00 km (Elbgaustraße)
Nahversorgung:	1,50 km (Spreestraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	Entwicklungsquartier der RISE-Förderung (Nachsorge, Verstetigung)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C06 Lurup  
Fahrenort (Flüsseviertel)**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Fahrenort, Trebelstraße, Peenestraße, Recknitzstraße, Sudestraße
Flurstücke:	1617, 1615, 1612, 1611, 1608, 5254, 4849, 5253, 5252, 1614, 1613, 1609, 1607, 1602, 1601, 1597, 1595, 5130, 1599, 5259, 5121, 5122
Größe:	ca. 155.500 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## CO6 Lurup Fahrenort (Flüsseviertel)

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D 390 (1959)
B-Plan Ausweisung:	W (II-IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Recknitzstraße)
Nahversorgung:	1,40 km (Spreestraße)
Soziale Infrastruktur:	0,50 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Grundschule)
Restriktionen:	-

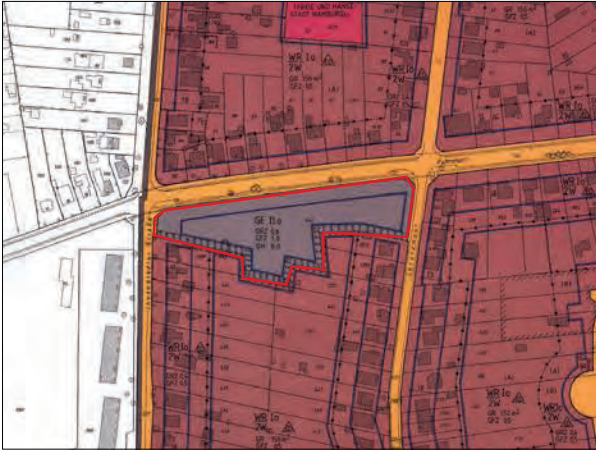
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	Entwicklungsquartier der RISE-Förderung (Nachsorge, Verstetigung)

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen <input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau <input checked="" type="checkbox"/>

# C07 Lurup Fahrenort



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Fahrenort
Flurstücke:	5326, 5327
Größe:	ca. 7.390 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C07 Lurup Fahrenort

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	Lurup 51 (1988)
B-Plan Ausweisung:	GE (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Jevenstedter Straße)
Nahversorgung:	0,60 km (Spreestraße)
Soziale Infrastruktur:	0,40 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünflä he
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zukünftige Nutzung ist zu überprüfen.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

**C09**      **Lurup**  
**Engelbrechtweg**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Engelbrechtweg 20 - 28, Engelbrechtstieg 1 - 3, Am Barls 262 -276
Flurstücke:	-
Größe:	ca. 19.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## CO9 Lurup Engelbrechtweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Lurup 32 (1969)
B-Plan Ausweisung:	WR (III-IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Engelbrechtweg)
Nahversorgung:	0,30 km (Altonaer Chaussee)
Soziale Infrastruktur:	0,50 km Kita/ 1,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C57 Lurup Flurstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Flurstraße
Flurstücke:	4864
Größe:	ca. 3,4 ha
Eigentümer:	FHH



## C57 Lurup Flurstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Lurup (1955)
B-Plan Ausweisung:	Grünfläche öffentlicher Art
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,45 km (Eckhoffplatz)
Nahversorgung:	1,1 km (Grandkuhlenweg) / 1,2 km (Sprützwiese)
Soziale Infrastruktur:	0,55 km Kindergarten/ 0,45 km Stadtteilschule
Heutige Nutzung:	Sportplatz
Umgebung:	Wohnnutzung, Stadtteilschule
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Lapro und B-Planänderung notwendig. Weitere Klärungen erforderlich. Standort steht erst nach Flächenringtausch zur Zusammenführung der Stadtteilschule Lurup am Standort Luruper Hauptstraße zur Verfügung. Je nach Flächeninanspruchnahme durch die STS Lurup könnten Restflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Deren Abgrenzung ist noch zu prüfen.
Bewertung:	

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C58 Lurup Kleiberweg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Kleiberweg
Flurstücke:	2012
Größe:	ca. 1,3 ha
Eigentümer:	FHH





## C58 Lurup Kleiberweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Grünfläche
Geltendes Planrecht:	D 391B (1961)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für besondere Zwecke (Sportplatz)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,35 km (Jevenstedter Straße)
Nahversorgung:	1,00 km (Sprützwiese)
Soziale Infrastruktur:	0,8 km Kindergarten / 0,6 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Sportplatz
Umgebung:	Wohnnutzung, Kleingärten, Gemeinbedarf (Sozialstation), Grünflächen
Restriktionen:	Lage in der Landschaftsachse des Landschaftsprogramms

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	FNP, Lapro und B-Planänderung notwendig. Weitere Klärungen erforderlich. Standort steht erst nach Flächenringtausch zur Zusammenführung der Stadtteilschule Lurup am Standort Luruper Hauptstraße zur Verfügung. Aufgrund übergeordneter Grünverbindungen ist davon auszugehen, dass künftig nur eine Teilfläche für Wohnungsbau genutzt werden kann. Deren Abgrenzung wird derzeit geprüft.
Bewertung:	

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Bahrenfeld

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

A 02 Bahrenfeld 62 | Celsiusweg

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potentiale der Innenentwicklung

B 24 Daimlerstraße  
B 25 Lyserstraße  
B 26 Bahrenfelder Chaussee 56-58  
B 27 Bahrenfelder Chaussee 60-64,66  
B 28 Bahrenfelder Chaussee 118-122  
B 29 Bahrenfelder Chaussee 111-113  
B 30 Notkestraße 107  
**NEU** B 42 Kühnehöfe 7  
**NEU** B 43 Bahrenfelder Chaussee 81  
**NEU** B 44 Luruper Drift  
**NEU** B 46 Leverkusenstraße 10

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

C 17 Schützenstraße 32  
C 24 Bahrenfelder Chaussee 90  
C 25 Bahrenfelder Chaussee 75  
C 28 Haydnstraße 11-23  
C 30 Wichmannstieg  
C 31 Luruper Chaussee 1-11  
C 34 Vörn Styg  
C 35 Wiesenrautenstieg 2-42  
C 36 Geranienweg  
C 38 Bahrenfelder Chaussee 140-144  
C 40 Bahrenfelder Steindamm 91-95  
**NEU** C 55 Blomkamp 156

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

N 514 Holstenkamp  
N 1899 Trabrennbahn Bahrenfeld  
N 1902 Trübnerweg  
N 1904 August-Kirch-Straße  
N 1905 Holstenkamp  
N 1906 Bonnepark  
N 1907 Nördl. Bahrenfelder See  
N 1909 Lutherpark (Nordwest)  
N 1910 Wichmannstraße | Sportplatz  
N 1938 Celsiusweg | Stahlwiete  
N 2070 Leverkusenstraße 10  
N 2335 Woyrschweg 56  
N 2366 Von-Sauer-Straße  
**NEU** N 2420 Luruper Chaussee 1-11  
**NEU** N 2424 Blomkamp 195

#### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

PSS A5 Von-Sauer-Str. | Bahrenfelder Ch.  
PSS A10 Woyrschweg 56

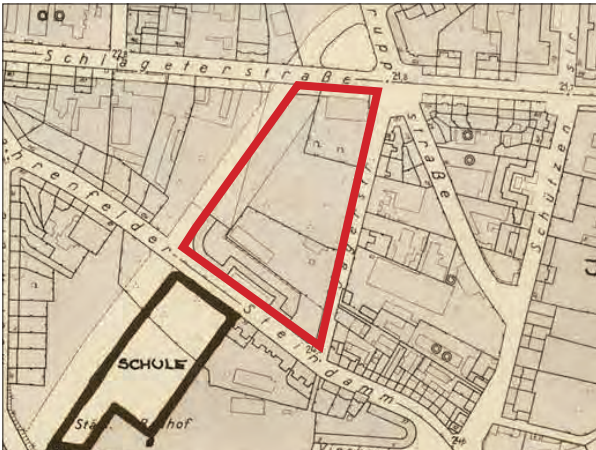
**NEU** = Veränderung von 2013 zu 2014







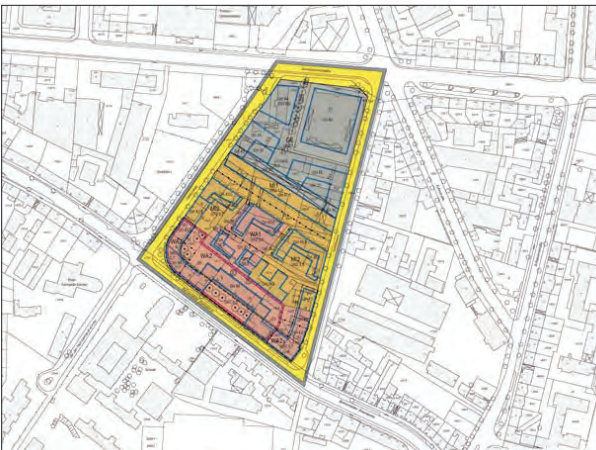
# A02 Bahrenfeld 62 Celsiusweg



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Celsiusweg, Stresemannstraße, Stahlwiese, Bahrenfelder Steindamm
Flurstücke:	2601, 1923, 3085, 1921, 1920, 4065, 3087, 2954, 2870, 1918, 4927, 1913, 1912, 1911, 1910, 1917, 4928, 1915, 1916, 1908, 1909, 1907, 1905, 2603
Größe:	ca. 39.800 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





## A02 Bahrenfeld 62 Celsiusweg

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gewerbliche Bauflächen
Geltendes Planrecht:	BS Bahrenfeld (1955)
B-Plan Ausweisung:	Industriefläche
B-Plan in Aufstellung:	Bahrenfeld 62
Verfahrensstand:	Beschlussempfehlung zur Feststellung wird vorbereitet.
Künftige Ausweisung	GE, MI, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Schützenstraße)
Nahversorgung:	0,80 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,10 km Kita/ 0,10 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

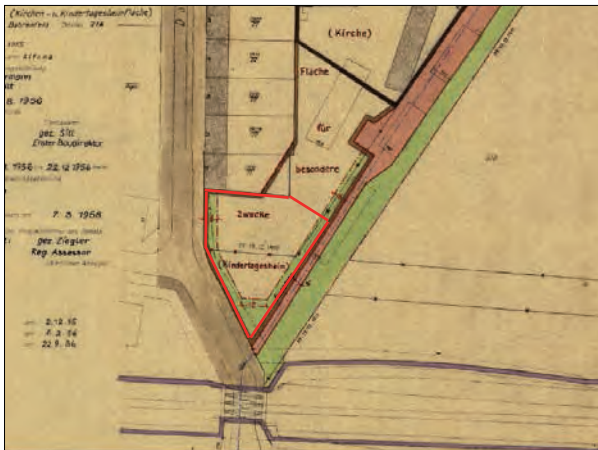
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	ca. 187 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Bauanträge bereits gestellt.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B24 Bahrenfeld Daimlerstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Daimlerstraße
Flurstücke:	2985 (Teilfläche)
Größe:	ca. 2.550 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (GmbH)



## B24 Bahrenfeld Daimlerstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	TB 474 (1956)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für besondere Zwecke (Kindertagesheim)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,60 km (Bornkampsweg)
Nahversorgung:	0,25 km (Gasstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,05 km Kita/ 0,15 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Kita
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Kita, Kirche, Gesamtschule
Restriktionen:	-

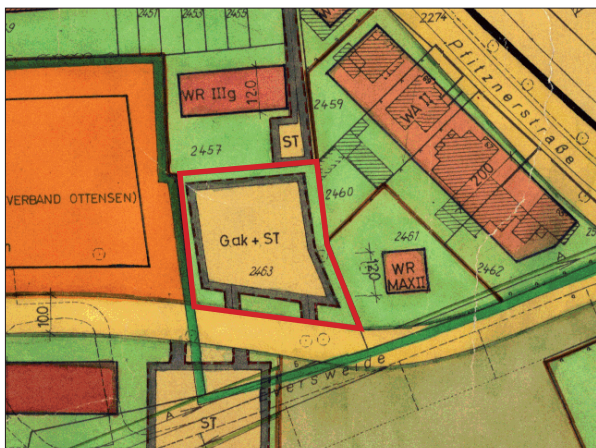
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	60 (Geschosswohnungsbau)
BGF:	10.223 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Bauvoranfrage ist gestellt
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

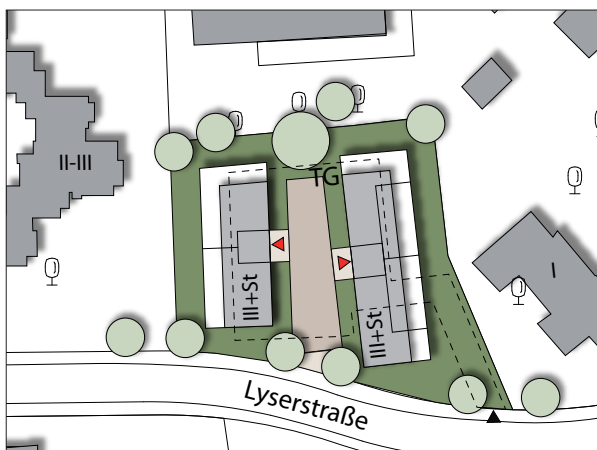
# B25 Bahrenfeld Lyserstraße



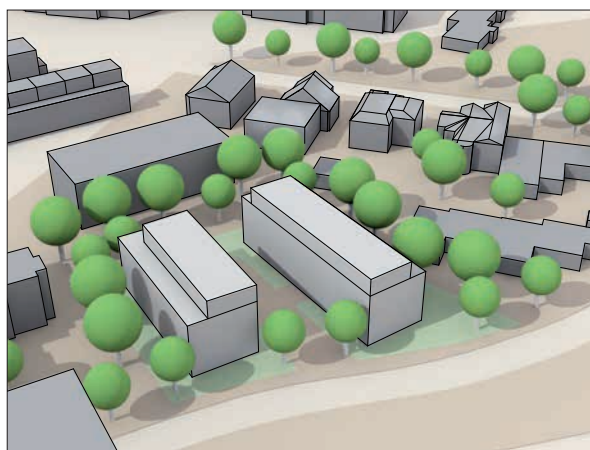
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Lyserstraße
Flurstücke:	2721
Größe:	ca. 1.660 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG





## B25 Bahrenfeld Lyserstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 26 (1970)
B-Plan Ausweisung:	Stellplätze
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Bahrenfelder Marktplatz)
Nahversorgung:	0,42 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,18 km Kita/ 0,18 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Stellplätze
Umgebung:	Wohnen, Gemeinbedarf (Kita, Kirche), Sportplätze
Restriktionen:	Bei Wohnungsbau ist der Umgang mit den nachzuweisenden Stellplätzen zu klären

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Neubau)
Wohneinheiten:	ca. 22 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Klärung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze
Bewertung:	Planung der SAGA / GWG in Vorbereitung

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B26 Bahrenfeld

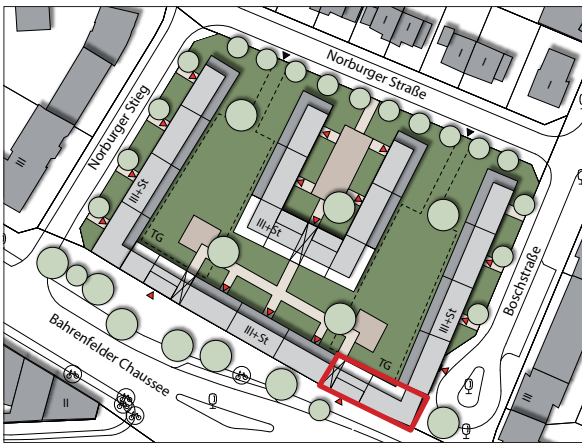
## Bahrenfelder Chaussee 56 - 58



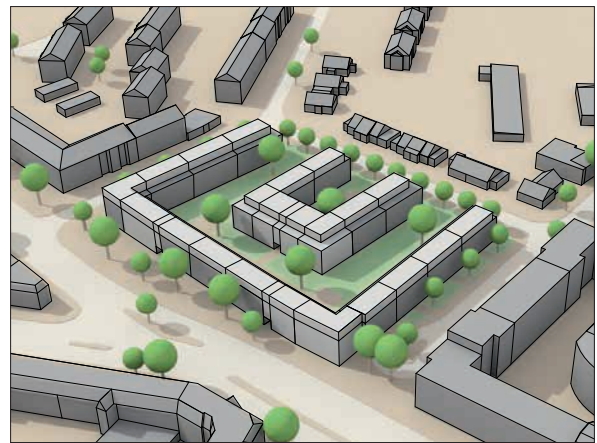
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 56 - 58
Flurstücke:	3001 (Teilfläche)
Größe:	ca. 250 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B26 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 56 - 58

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,02 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,22 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,45 km Kita/ 0,45 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm im Süden, Fenster im Nachbargebäude

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 8 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 750 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 250 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes. Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	-

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

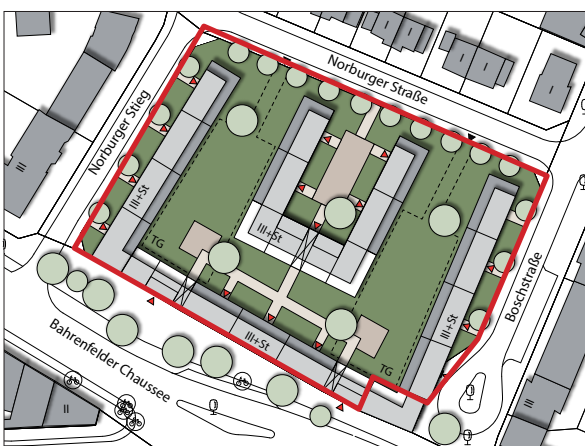
# B27 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 66



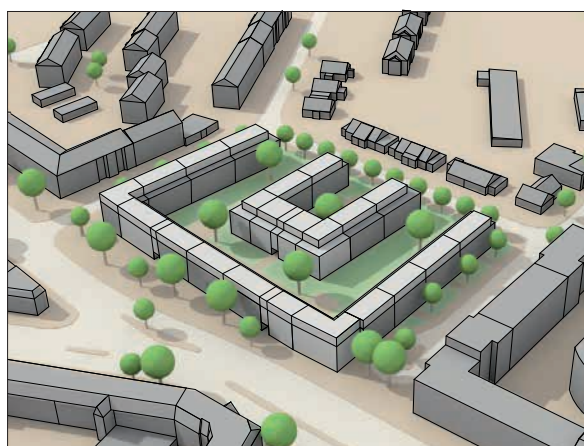
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 66
Flurstücke:	2725, 2036, 3000
Größe:	ca. 8.300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (Wohnungsbaugenossenschaft)





## B27 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 66

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,07 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,17 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,35 km Kita/ 0,35 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen und Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG) (Neubau und Aufstockung)
Wohneinheiten:	ca. 38 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	Wohnen ca. 3.800 m <sup>2</sup> (neu) Gewerbe ca. 200 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Untersuchung erforderlich, ob Aufstockung technisch machbar ist. Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes. Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**B28 Bahrenfeld**  
**Bahrenfelder Chaussee 118 - 122**



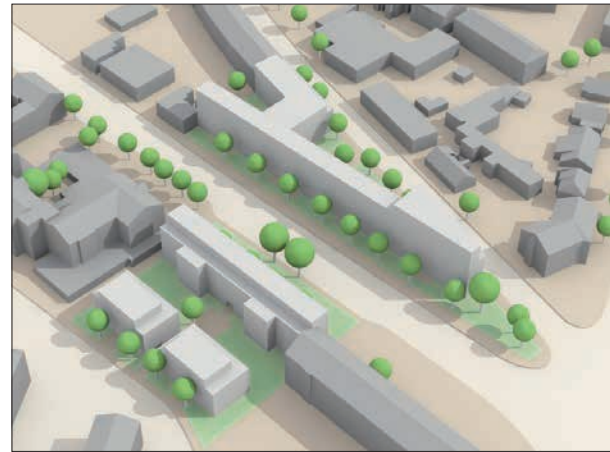
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 118 - 122
Flurstücke:	1943, 1944, 1945, 3240
Größe:	ca. 3.090 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH



## B28 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 118 - 122

#### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 1(1963)
B-Plan Ausweisung:	WA (IIIg), Private Grünflä he
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,12 km (Silcherstraße)
Nahversorgung:	0,37 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,43 km Kita/ 0,32 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

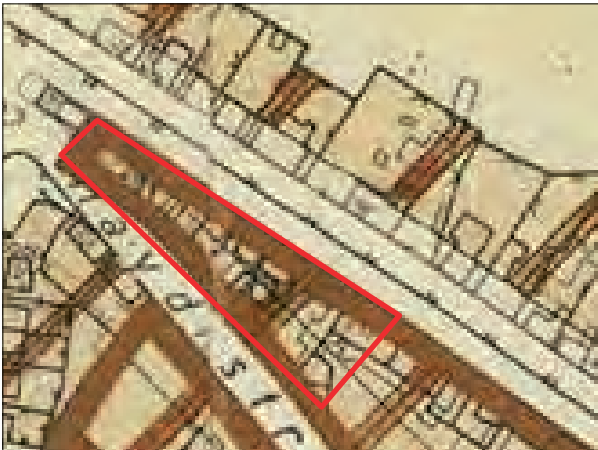
Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 40 WE
BGF:	ca. 4.000 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 400 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflä hen
Handlungsschritte:	Befreiung vom B-Plan, Bodenordnung, Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes. Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	Bebauung abweichend von B-Plan angrenzend an westliche Gebäude und Verbreiterung der Verkehrsnebenflä hen sinnvoll

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B29 Bahrenfeld

## Bahrenfelder Chaussee 111 - 113



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 111 - 113
Flurstücke:	2334, 2335, 2336
Größe:	ca. 1.170 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





## B29 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 111 - 113

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,09 km (Silcherstraße)
Nahversorgung:	0,36 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,47 km Kita/ 0,28 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

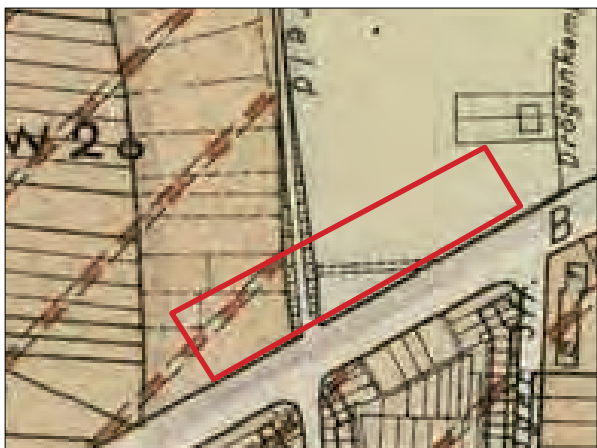
#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 60 WE
BGF:	ca. 6.000 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 1.000 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt, Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	Integration in Neubebauung ist anzustreben.

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B30 Bahrenfeld Notkestraße 107



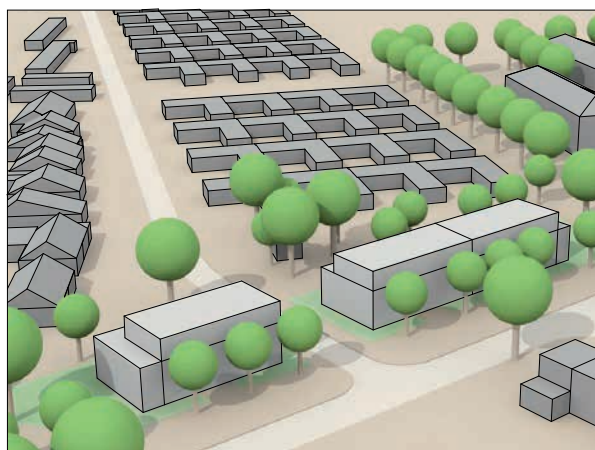
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Notkestraße 107
Flurstücke:	3993, 387
Größe:	ca. 2.460 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## B30 Bahrenfeld Notkestraße 107

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünfläche), W (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Flottbeker Drift)
Nahversorgung:	0,13 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,58 km Kita/ 0,70 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung, DESY, Polizei
Restriktionen:	Baumbestand, Schutz oberfläche nahen Grundwassers, angrenzend an Denkmalensemble Vorbeckweg 2 - 80

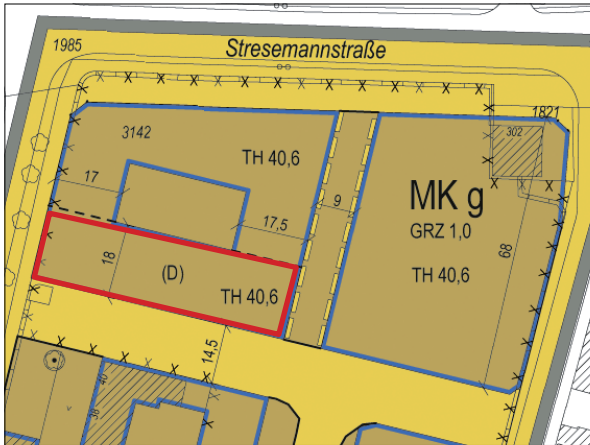
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 20 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Frühzeitige Abstimmung mit Denkmalschutzamt, Konzeptausschreibung, B-Planänderung oder Befreiung
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B42 Bahrenfeld Kühnehöfe 7



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:

## Grundstück

Adresse:	Kühnehöfe 7
Flurstücke:	5028 (Teilfläche)
Größe:	ca. 2.045 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B42 Bahrenfeld Kühnehöfe 7

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 38 (2004)
B-Plan Ausweisung:	MK (g)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,05 km (Schützenstraße (Mitte))
Nahversorgung:	0,50 km (Leunastraße)
Soziale Infrastruktur:	0,28 km Kita/ 0,53 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Hotel
Restriktionen:	Straßenlärm, Altlastenverdachtsfläche

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Wahrung des Gebietscharakters MK sicherstellen.
Bewertung:	-

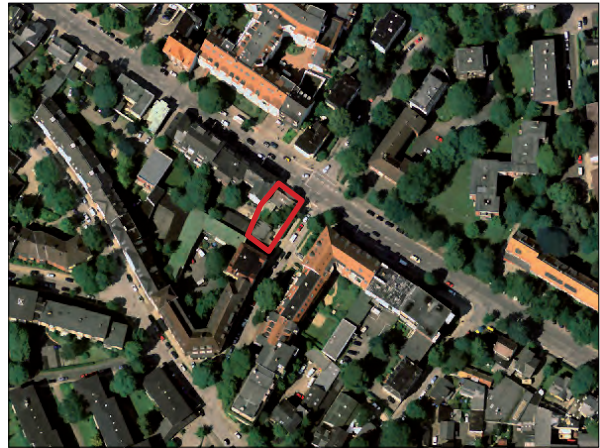
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B43 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 81



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 81
Flurstücke:	2321
Größe:	ca. 460 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B43 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 81

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,35 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,18 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,24 km Kita/ 0,19 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Leerstand
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	7 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	Vorbescheid für 7 WE und 1 GE erteilt.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## B44 Bahrenfeld Luruper Drift



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

### Grundstück

Adresse:	Luruper Drift
Flurstücke:	2824
Größe:	ca. 675 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Stiftung, Grundstücksverwaltung





## B44 Bahrenfeld Luruper Drift

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünfläche)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,39 km (Geranienweg)
Nahversorgung:	0,28 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,95 km Kita/ 1,15 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Garagen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Bei Neubau Nachweis Stellplätze erforderlich

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Vorbescheidsantrag läuft
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B46 Bahrenfeld Leverkuserstraße 10



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm 2014

## Grundstück

Adresse:	Osdorfer Landstraße 37
Flurstücke:	2082
Größe:	ca. 6.784 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B46 Bahrenfeld Leverkusenstraße 10

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	Bahrenfeld 68
Verfahrensstand:	Einleitungsbeschluss gefasst
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,05 km (Schützenstraße)
Nahversorgung:	0,20 km (Kohlentwiete)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Leerstand (ehem. Gewerbe)
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

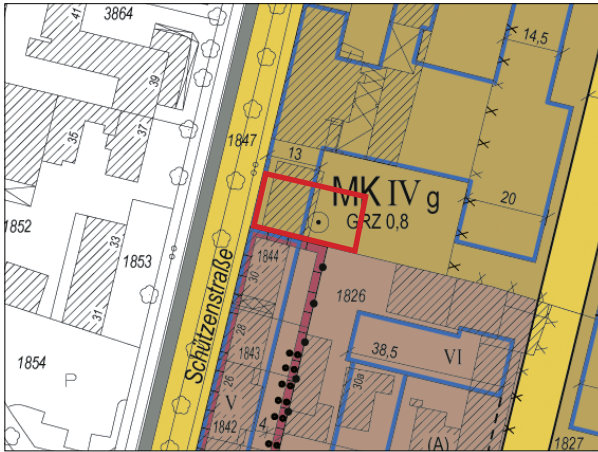
Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	60 - 90 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	Gewerbetreibende sind frühzeitig über die Planung zu informieren.
Bewertung:	Vorbescheid erteilt

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C17 Bahrenfeld

## Schützenstraße 32



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Schützenstraße 32
Flurstücke:	4622 (Teilfläche)
Größe:	ca. 980 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





# C17 Bahrenfeld Schützenstraße 32

## Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 38 (2004)
B-Plan Ausweisung:	MK (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

## Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,13 km (Schützenstraße (Mitte))
Nahversorgung:	0,57 km (Leunastraße)
Soziale Infrastruktur:	0,22 km Kita/ 0,44 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Hotel
Restriktionen:	Fenster im Nachbargebäude

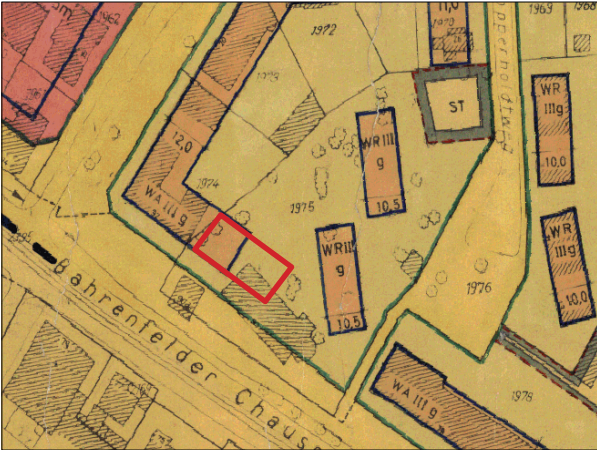
## Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Wahrung des Gebietscharakters MK sicherstellen.
Bewertung:	-

## Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## C24 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 90



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 90
Flurstücke:	1975 (Teilfläche)
Größe:	ca. 310 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C24 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 90

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 1 (1963)
B-Plan Ausweisung:	WA (IIIg), Private Grünflä he
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,29 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,19 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,29 km Kita/ 0,25 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünflä he
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Gemeinbedarf (Gesamtschule)
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>







## C25 Bahrenfeld Bahrenfelder Chaussee 75

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,24 km (Von-Sauer-Str.)
Nahversorgung:	0,11 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Verlagerung der Bestandsnutzung notwendig

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C28 Bahrenfeld  
Haydnstraße 11 - 23**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Haydnstraße 11 - 23
Flurstücke:	2371, 2376, 2377
Größe:	ca. 3.290 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C28 Bahrenfeld Haydnstraße 11 - 23

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,14 km (Silcherstraße)
Nahversorgung:	0,33 km (Bahrenfelder Kirchenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,38 km Kita/ 0,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Viele Eigentümer

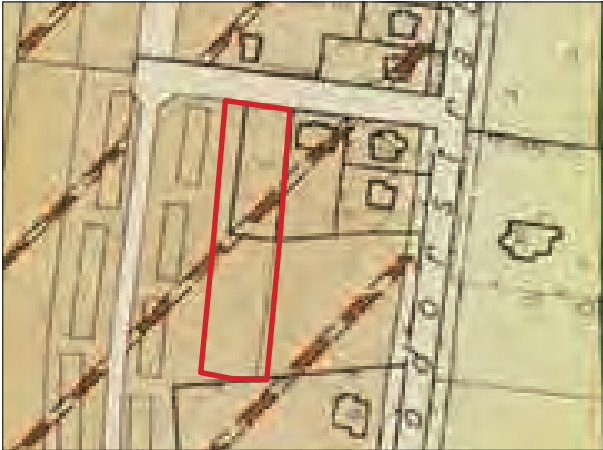
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C30 Bahrenfeld Wichmannstieg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Wichmannstieg
Flurstücke:	1001, 996
Größe:	ca. 1.880 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG





## C30 Bahrenfeld Wichmannstieg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,22 km (Osdorfer Weg)
Nahversorgung:	0,50 km (Ebertallee)
Soziale Infrastruktur:	0,16 km Kita/ 0,16 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Kita, Grundschule)
Restriktionen:	-

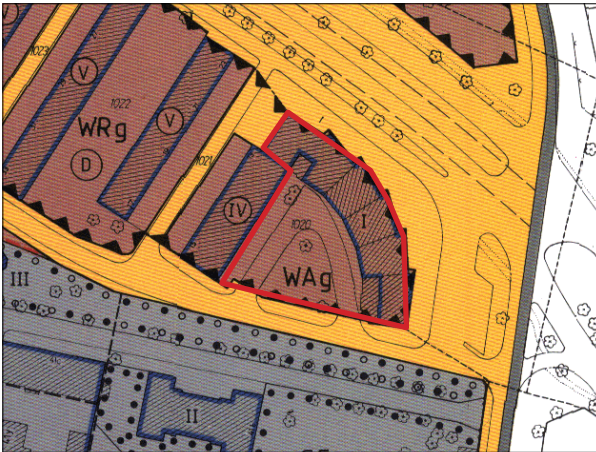
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	11 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Planung der SAGA / GWG in Vorbereitung

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C31 Bahrenfeld  
Luruper Chaussee 1 - 11**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Luruper Chaussee 1 - 11
Flurstücke:	1020 (Teilfläche)
Größe:	ca. 2.420 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (GmbH)



## C31 Bahrenfeld Luruper Chaussee 1 - 11

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld (1985)
B-Plan Ausweisung:	WA (lg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,06 km (August-Kirch-Straße)
Nahversorgung:	0,43 km (Ebertallee)
Soziale Infrastruktur:	0,34 km Kita/ 0,34 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

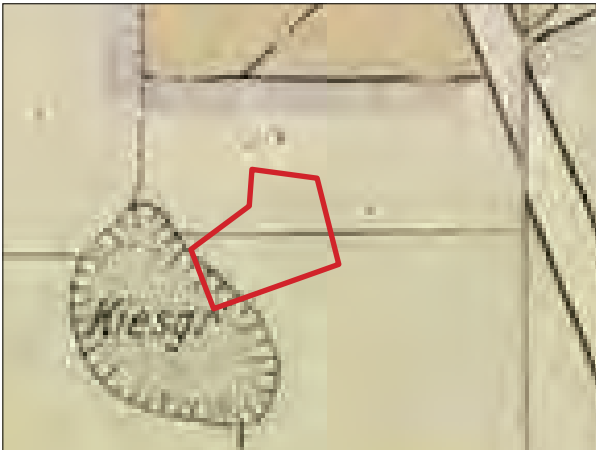
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	75 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	Vorbescheid für 2 Wohngebäude erteilt.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C34 Bahrenfeld Vörn Styg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Vörn Styg
Flurstücke:	2556, 3829
Größe:	ca. 1.560 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Stiftung





## C34 Bahrenfeld Vöorn Styg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünfläche)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,27 km (Achtern Styg)
Nahversorgung:	0,25 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,96 km Kita/ 1,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

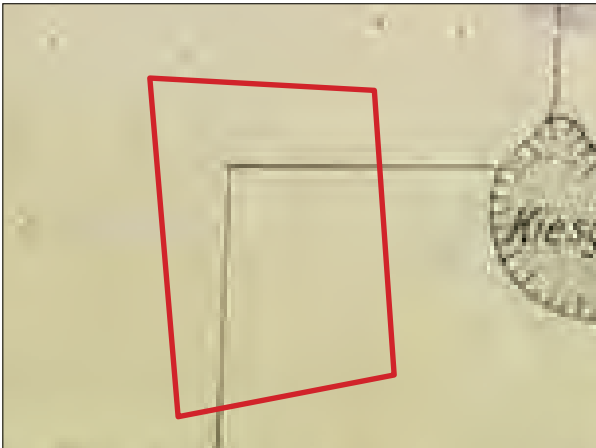
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C35 Bahrenfeld**  
**Wiesenrautenstieg 2 - 42**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Wiesenrautenstieg 2 - 42
Flurstücke:	3673
Größe:	ca. 6.325 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Stiftung, Grundstücksverwaltung



## C35 Bahrenfeld Wiesenrautenstieg 2 - 42

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet (Grünflä he)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Achtern Styg)
Nahversorgung:	0,24 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,71 km Kita/ 1,31 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## C36 Bahrenfeld Geranienweg



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Geranienweg
Flurstücke:	2499
Größe:	ca. 15.030 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Stiftung, Grundstücksverwaltung





## C36 Bahrenfeld Geranienweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,23 km (Geranienweg)
Nahversorgung:	0,63 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,62 km Kita/ 1,21 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

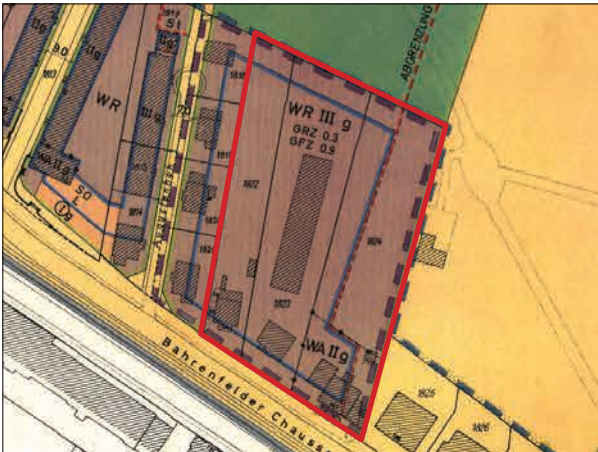
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C38 Bahrenfeld**  
**Bahrenfelder Chaussee 140 - 144**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Bahrenfelder Chaussee 140 - 144
Flurstücke:	1823, 1822, 2863
Größe:	ca. 7.515 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, Vermögensverwaltung



## C38 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Chaussee 140 - 144

#### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 13 (1968)
B-Plan Ausweisung:	WA (IIlg), WR (IIIlg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,24 km (August-Kirch-Straße)
Nahversorgung:	0,70 km (Ebertallee)
Soziale Infrastruktur:	0,59 km Kita/ 0,49 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm BAB A7, erst nach Realisierung des Autobahndeckels bebaubar, grenzt an wertvolles Einzelbiotop

#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.
Bewertung:	-

#### Eignung

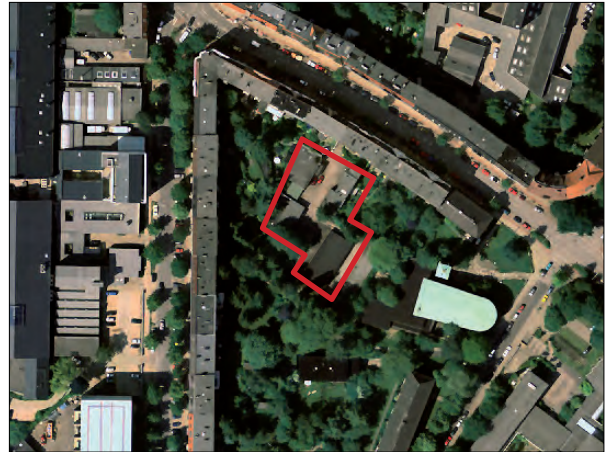
Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C40 Bahrenfeld

## Bahrenfelder Steindamm 91 - 95



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

### Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Steindamm 91 - 95
Flurstücke:	1950, 1949, 1947
Größe:	ca. 2.610 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C40 Bahrenfeld

### Bahrenfelder Steindamm 91 - 95

#### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Bahrenfeld 1 (1954)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

#### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Celsiusweg)
Nahversorgung:	0,37 km (Paul-Dessau-Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,38 km Kita/ 0,14 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Kirche, Schule
Restriktionen:	Erschließung über Durchgang Hausnr. 93a, Verlagerung Gewerbenutzung, angrenzend Denkmal Paul-Gerhardt-Kirche

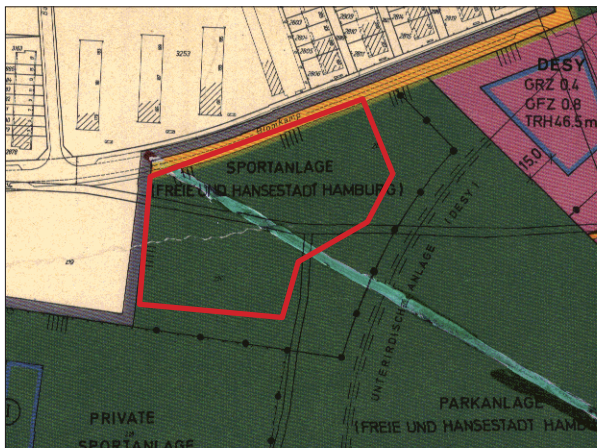
#### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Frühzeitige Abstimmung mit Denkmalschutzamt.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

#### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C55 Bahrenfeld Blomkamp 156



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

## Grundstück

Adresse:	Blomkamp 156
Flurstücke:	220, 3665
Größe:	1,4 ha
Eigentümer:	FHH



## C55 Bahrenfeld Blomkamp 156

### Planrecht

FNPAusweisung:	Grünfläche
Geltendes Planrecht:	Bahrenfeld 2 (1960)
B-Plan Ausweisung:	Sportanlage (FHH)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (Geranienweg)
Nahversorgung:	0,45 km (Kressenweg)
Soziale Infrastruktur:	0,75 km Kita/ 0,75 km Schule
Heutige Nutzung:	Sportplatz (3-Feld Tennishalle, 8 Außen-Tennisplätze, Vereinsräume, Gastronomie)
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Sport)
Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet, Teil des 2. Grünen Ringes

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Verlagerung der Sportanlage an den Hemmingstedter Weg. FNPA-, Lapro und B-Planänderung notwendig. Abstimmung mit dem Sportverein über Machbarkeit.
Bewertung:	Grundsätzliche Klärung, ob Sportflächen am Hemmingstedter Weg diese Flächen mit aufnehmen können. Verkauf der Sportfläche muss Finanzierung der neuen Sportanlage vollständig abdecken.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Groß Flottbek

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

	B 31	Osdorfer Weg 147
	B 32	Osdorfer Weg 153
	B 33	Osdorfer Weg / Flottbeker Straße
<b>NEU</b>	B 41	Papenkamp
<b>NEU</b>	B 45	Osdorfer Landstraße 37
<b>NEU</b>	B 47	Röbbek 4

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

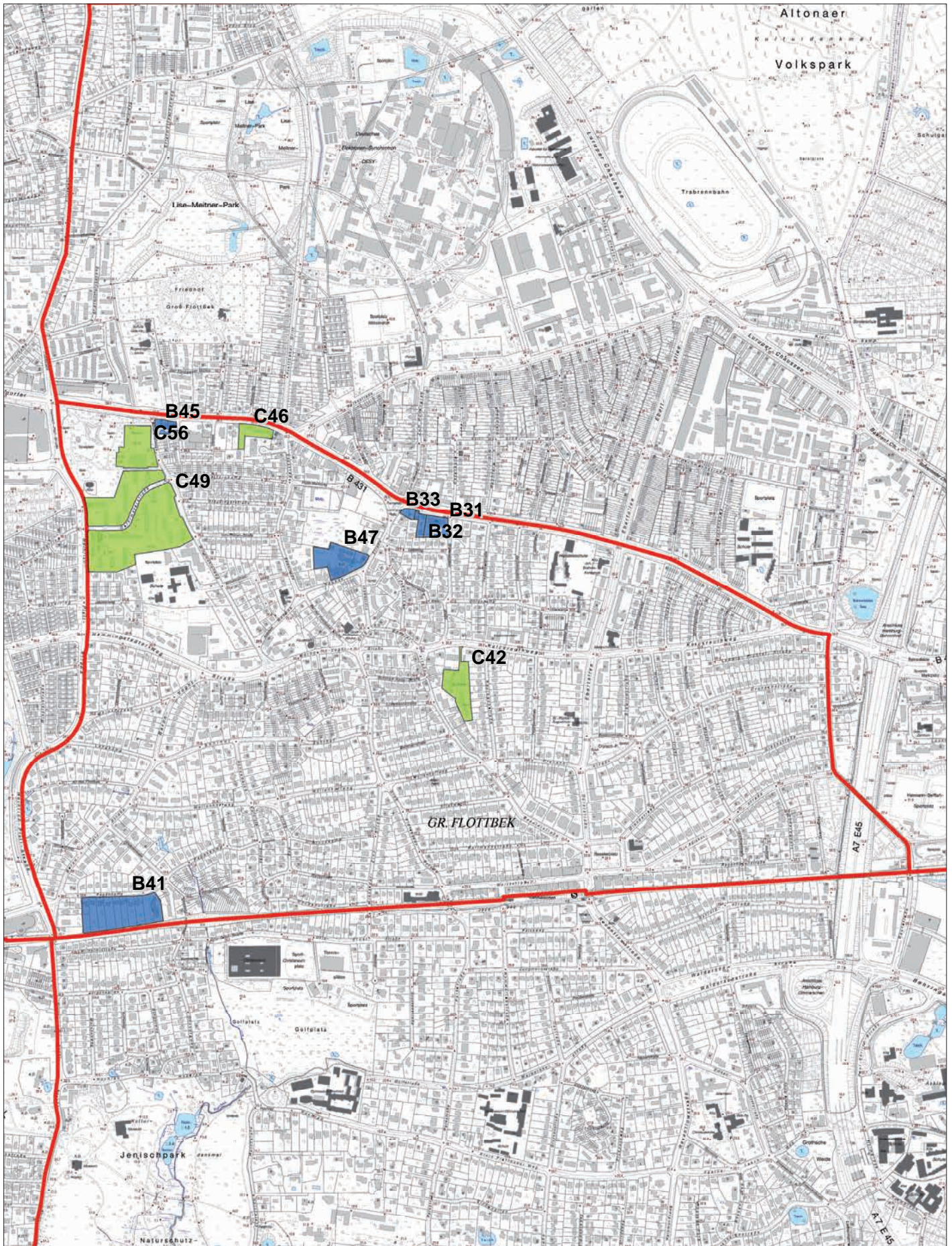
	C 42	Kalkkreuthweg 87-89
	C 46	Osdorfer Landstraße 13-19
	C 49	Ostermeyerstraße 1-51
<b>NEU</b>	C 56	Windmühlenweg 55

**NEU** = Veränderung von 2013 zu 2014





# Groß Flottbek









## B31 Groß Flottbek Osdorfer Weg 147

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,13 km (Groß Flottbeker Straße)
Nahversorgung:	0,10 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,74 km Kita/ 0,74 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbehof
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Verlagerung der Gewerbenutzung notwendig, eventuelle Altlasten

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel und Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 32 WE (Geschosswohnungsbau und Stadthäuser)
BGF:	ca. 3.000 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 500 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>







## B32 Groß Flottbek Osdorfer Weg 153

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Groß Flottbeker Straße)
Nahversorgung:	0,10 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,80 km Kita/ 0,67 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 16 WE (Geschosswohnungsbau und Stadthäuser)
BGF:	ca. 2.000 m <sup>2</sup> Wohnen
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes, Integration in Neubebauung ist anzustreben.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

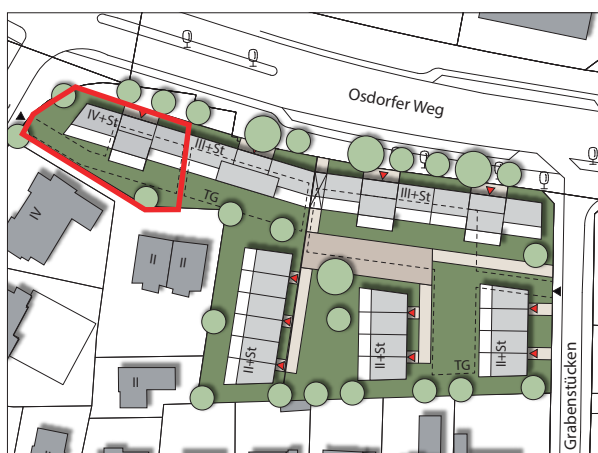
# B33 Groß Flottbek Osdorfer Weg/ Groß Flottbeker Straße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Osdorfer Weg/ Groß Flottbeker Straße
Flurstücke:	3849, 3851
Größe:	ca. 910 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## B33 Groß Flottbek Osdorfer Weg/ Groß Flottbeker Straße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Groß Flottbeker Straße)
Nahversorgung:	0,10 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,80 km Kita/ 0,67 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Marktplatz
Restriktionen:	Straßenlärm

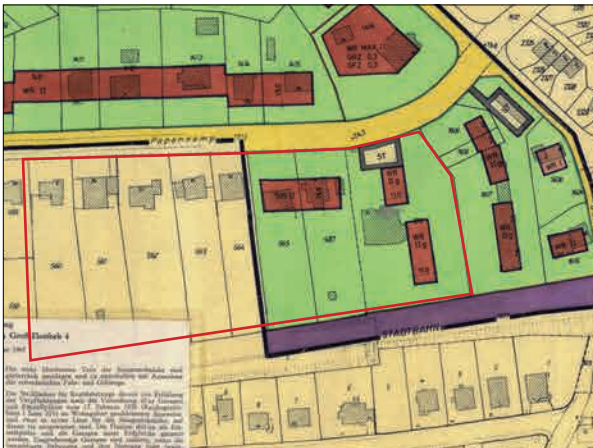
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	ca. 10 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 1.000 m <sup>2</sup> Wohnen ca. 250 m <sup>2</sup> Gewerbe und Wohnnebenflächen
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B41      Groß Flottbek Papenkamp



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:

## Grundstück

Adresse:	Papenkamp 25 - 39
Flurstücke:	1610, 487, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 558, 559
Größe:	ca. 18.660 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B41 Groß Flottbek Papenkamp

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Groß Flottbek (1955) / Groß Flottbek 4 (1965)
B-Plan Ausweisung:	W (IIo), WR (IIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,55 km ( S Klein Flottbek)
Nahversorgung:	1,30 km (Waitzstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 1,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung und Grünflächen
Restriktionen:	Schienenlärm, Denkmal Papenkamp 31 bei weiterer Planung zu berücksichtigen.

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	8 - 16 WE (Ein- und Zweifamilienhäuser)
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

**B45**      **Groß Flottbek**  
**Osdorfer Landstraße 37**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:

**Grundstück**

Adresse:	Osdorfer Landstraße 37
Flurstücke:	1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038
Größe:	ca. 2.215 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Bauverein der Elbgemeinden eG



## B45 Groß Flottbek Osdorfer Landstraße 37

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Windmühlenweg)
Nahversorgung:	0,38 km (Elbe-Einkaufszentrum)
Soziale Infrastruktur:	0,17 km Kita/ 0,44 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Brachfläche, Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Baugenehmigung erteilt
Bewertung:	Abriss bereits in Teilen durchgeführt

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B47 Groß Flottbek Röbbek 4



Aktuelles Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Röbbek 4
Flurstücke:	947, 3857, 4081, 4082
Größe:	ca. 7.594 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, Privat





## B47 Groß Flottbek Röbbek 4

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Grünfläche öffentlicher Art, Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Flottbeker Kirche)
Nahversorgung:	0,29 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,77 km Kita/ 0,49 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Leerstand (ehem. Schule)
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Kulturdenkmal (Schule und Sporthalle) , Erdfallgebiet, nördlich liegt ein wertvolles Einzelbiotop (Moor)

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (max. II+Staffel), Gemeinbedarf
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Frühzeitige Abstimmung mit Denkmalschutzamt
Bewertung:	Konzeptausschreibung des LIG ist abgeschlossen

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

C42      **Groß Flottbek**  
**Kalckreuthweg 87 - 89**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Kalckreuthweg 87 - 89
Flurstücke:	2109, 2515, 720 (FHH)
Größe:	ca. 5.855 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Verein, FHH



## C42 Groß Flottbek Kalckreuthweg 87 - 89

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (W IIo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Flottbeker Kirche)
Nahversorgung:	0,14 km (Baron-Voght-Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,87 km Kita/ 0,85 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Studentenwohnheim
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Teil eines Erhaltungsbereiches, langfristiger Erbbaurechtsvertrag, Schutz oberflächennahen Grundwassers

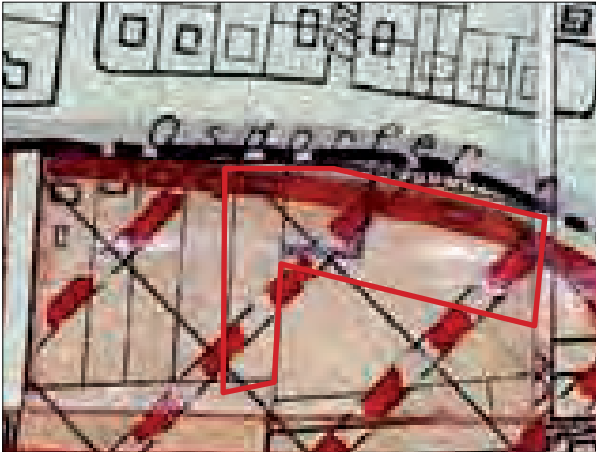
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Studentisches Wohnen, Reihenhäuser, Doppelhäuser
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

**C46**      **Groß Flottbek**  
**Osdorfer Landstraße 13 - 19**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Osdorfer Landstraße 13 - 19
Flurstücke:	3319, 3551, 1011, 1012
Größe:	ca. 3.560 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## C46 Groß Flottbek Osdorfer Landstraße 13 - 19

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,12 km (Flottbeker Drift)
Nahversorgung:	0,27 km (Osdorfer Weg)
Soziale Infrastruktur:	0,35 km Kita/ 0,47 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, wechselnde Höhenniveaus, viele Eigentümer

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob Mischgebietscharakter erhalten bleibt und daher für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C49 Groß Flottbek Ostermeyerstraße 1 - 51



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Ostermeyerstraße 1 - 51
Flurstücke:	2666, 2667, 3980
Größe:	ca. 51.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C49 Groß Flottbek Ostermeyerstraße 1 - 51

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Groß Flottbek 2 (1964)
B-Plan Ausweisung:	Reines Wohngebiet (IIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Ostermeyerstraße)
Nahversorgung:	0,32 km (Elbe-Einkaufszentrum)
Soziale Infrastruktur:	0,36 km Kita/ 0,25 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Schule, Einzelhandel
Restriktionen:	Sehr viele Eigentümer, Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen, Denkmal Windmühlenweg 27 ist zu berücksichtigen

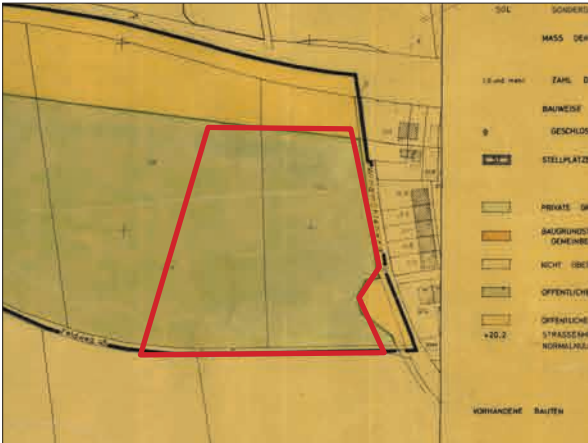
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C56**      **Groß-Flottbek**  
**Windmühlenweg 55**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung:                      Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Windmühlenweg 55
Flurstücke:	3632
Größe:	1,32 ha
Eigentümer:	FHH





## C56 Groß-Flottbek Windmühlenweg 55

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Grünfläche
Geltendes Planrecht:	Osdorf 4 / Groß-Flottbek 5 (1964)
B-Plan Ausweisung:	Öffentliche Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Windmühlenweg)
Nahversorgung:	0,34 km (Julius-Brecht-Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,40 km Schule
Heutige Nutzung:	Sportplatz (2-Feld Tennishalle, 9 Außen-Tennisplätze, Vereinsräume, Gastronomie)
Umgebung:	Wohnnutzung, Gemeinbedarf (Altenheim)
Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet, Teil des 2. Grünen Ringes

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Verlagerung der Sportanlage an den Hemmingstedter Weg. FNP-, Lapro und B-Planänderung notwendig. Abstimmung mit dem Sportverein über Machbarkeit.
Bewertung:	Grundsätzliche Klärung, ob Sportflächen am Hemmingstedter Weg diese Flächen mit aufnehmen können. Verkauf der Sportfläche muss Finanzierung der neuen Sportanlage vollständig abdecken.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Othmarschen

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potentiale der Innenentwicklung

B 34 Griegstraße 1

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

C 14 Baurstraße | Autobahnmeisterei  
C 52 Strehlowweg 2-60

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

### PAUL Datenbank

N 478	Schwengelkamp
N 1900	Othmarscher Kirchenweg
N 1901	Trenknerweg
N 2033	Jürgen-Töpfer-Straße
N 2332	Jürgen-Töpfer-Straße
N 2364	Othmarscher Kirchenweg

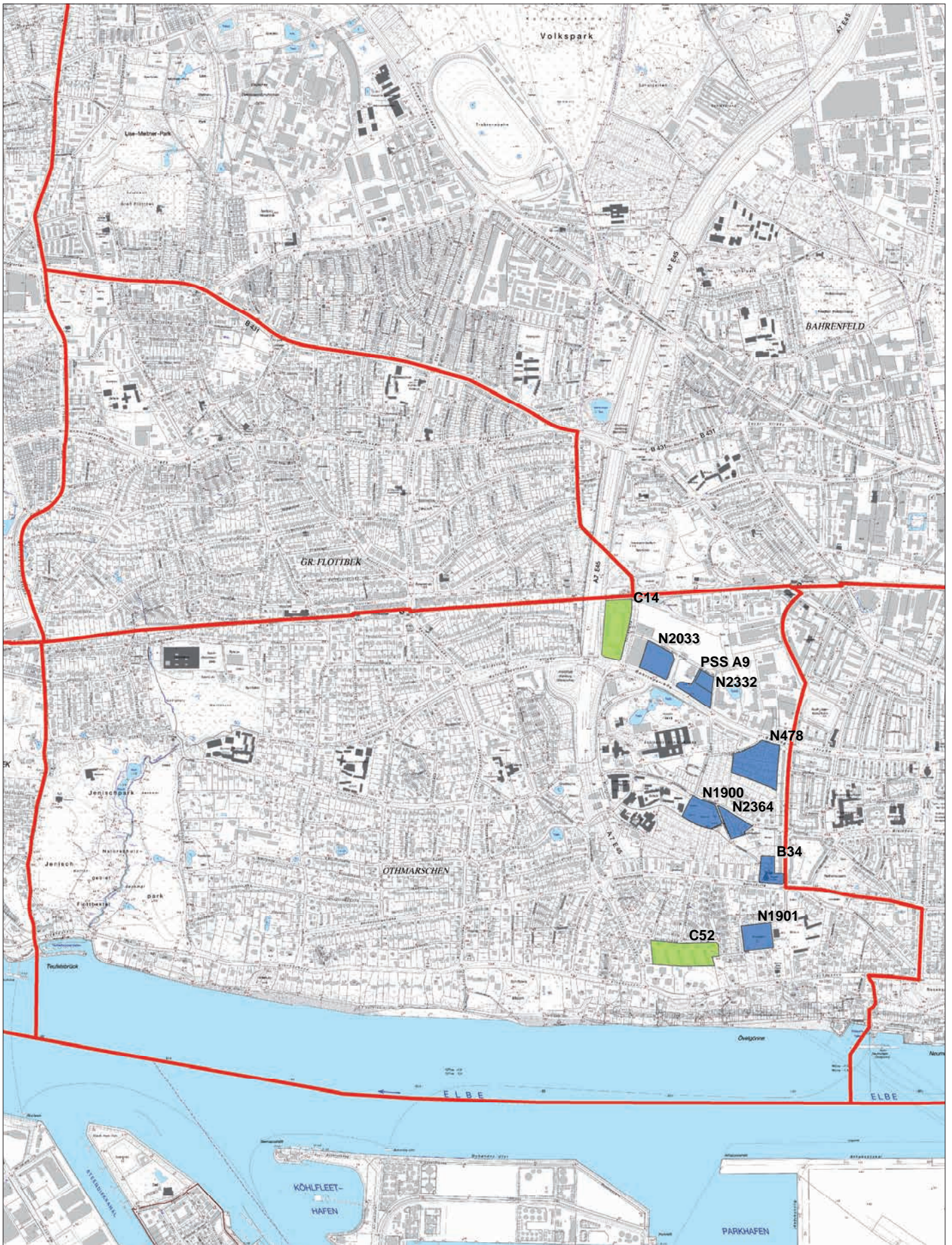
### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

PSS A9 Behringstraße





# Othmarschen





# B34 Othmarschen Griegstraße 1



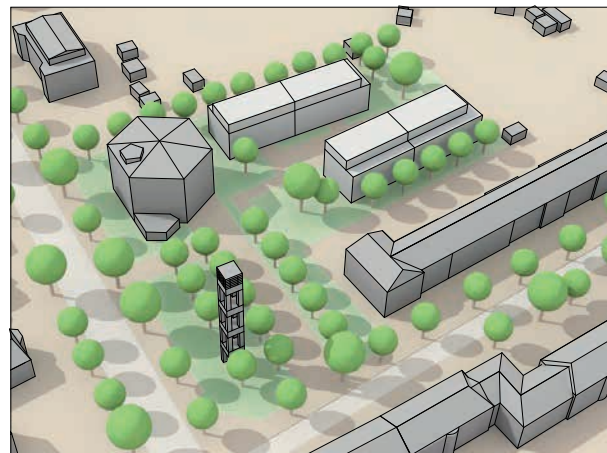
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Griegstraße 1
Flurstücke:	1860
Größe:	ca. 7.530 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Kirche





## B34 Othmarschen Griegstraße 1

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet, Dauerkleingärten
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Philosophenweg)
Nahversorgung:	0,70 km (Liebermannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 0,25 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Kirche, Verwaltung, Kita
Umgebung:	Wohnnutzung, Kleingärten, Schule, Sportplätze
Restriktionen:	-

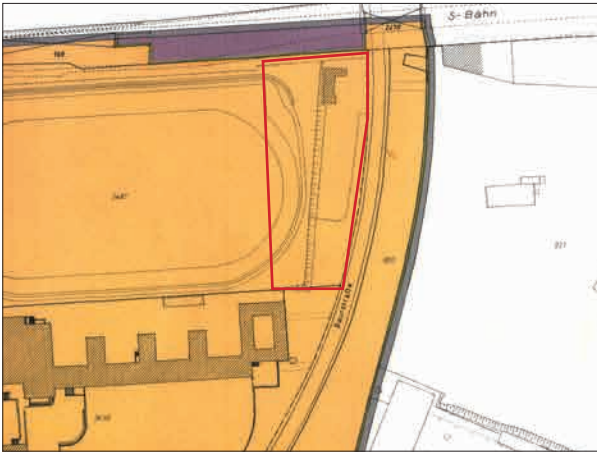
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 35 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	B-Planänderung oder Befreiung notwendig
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# C14 Othmarschen Baurstraße (Autobahnmeisterei)



Lageplan



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Baurstraße
Flurstücke:	2424, 2415, 2197
Größe:	ca. 22.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Bund (Bundesrepublik Deutschland)



## C14 Othmarschen Baurstraße (Autobahnmeisterei)

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemeinbedarf
Geltendes Planrecht:	Othmarschen 16 (1968)
B-Plan Ausweisung:	Straßenverkehrsfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Behringstraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Behringstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,50 km Kita/ 1,00 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe (Autobahnmeisterei)
Umgebung:	Wohn,- Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	ca. 350
BGF:	-
Handlungsschritte:	Klärung Finanzbehörde FHH mit Bund ist erforderlich und noch nicht abgeschlossen
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C52 Othmarschen  
Strehlowweg 2 - 60**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

**Grundstück**

Adresse:	Strehlowweg 2 - 60
Flurstücke:	1053
Größe:	ca. 23.405 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat (Verwaltungs-GmbH)





## C52 Othmarschen Strehlowweg 2 - 60

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Baustufenplan (1955)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (Ilo)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Liebermannstraße)
Nahversorgung:	0,45 km (Liebermannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,62 km Kita/ 0,50 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Erbbaurecht, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Ottensen

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

A 05 Ottensen 60 | Behringstraße | Hohenzollernring

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

B 15 Behringstraße  
B 16 Bahrenfelder Straße  
B 17 Nöltingstraße  
B 18 Arnoldstraße  
B 22 Behringstraße | Zeiseparkplatz  
**NEU** B 40 Gaußstraße  
**NEU** B 49 Friedensallee | Kolbenschmidt

### Ohne Steckbrief

## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

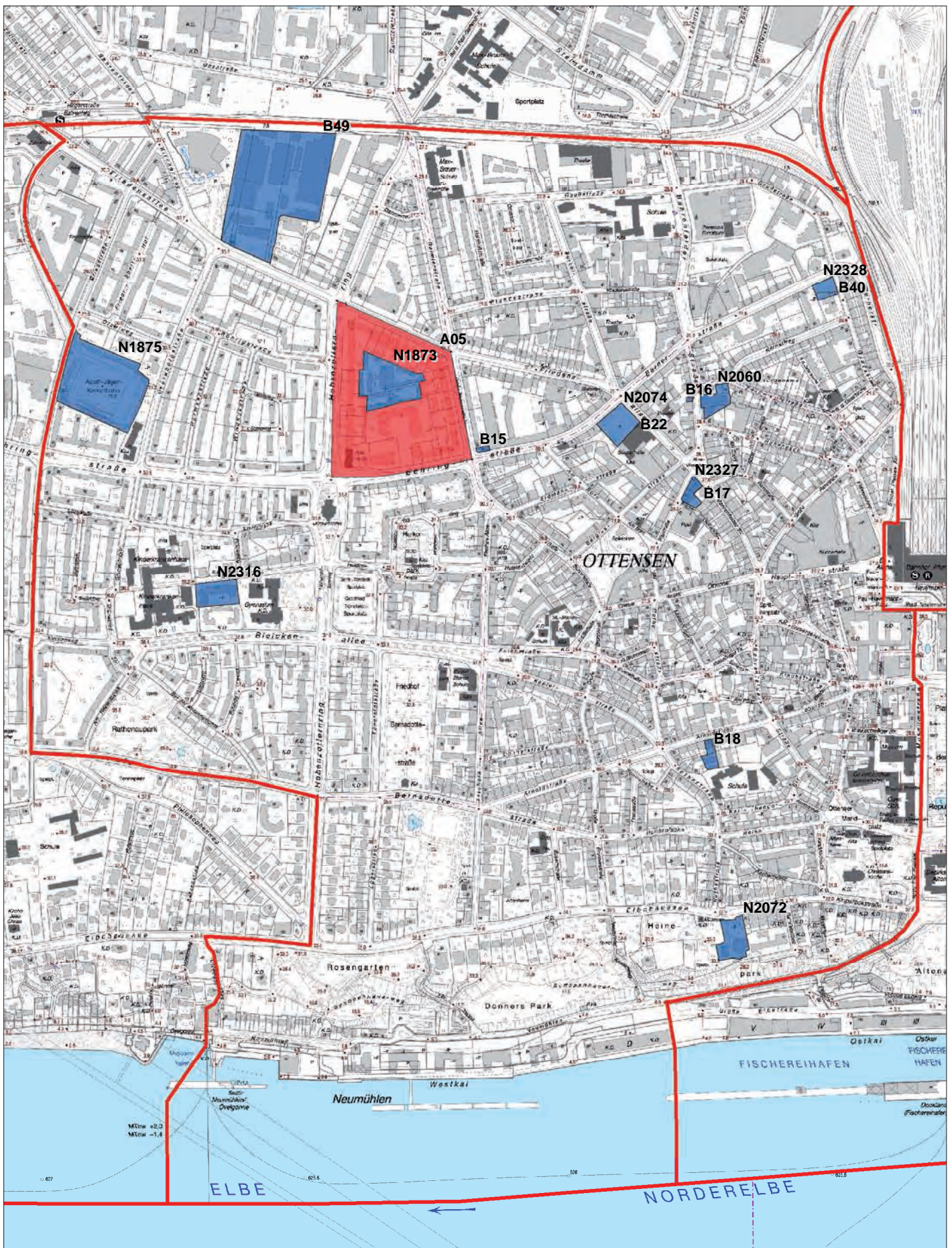
### PAUL Datenbank

N 1873 Behringstraße | Hohenzollernring  
N 1875 Griegstraße  
N 2060 Bahrenfelder Straße 184  
N 2072 Elbchaussee  
N 2074 Behringstraße | Zeiseparkplatz  
**NEU** N 2316 Bülowstraße 9  
N 2327 Nöltigstraße 5  
N 2328 Gaußstraße 61





# Ottensen





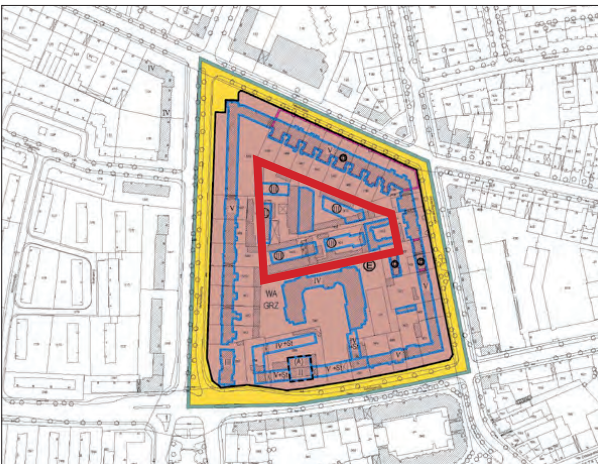
# A05 Ottensen 60 Behringstraße / Hohenzollernring



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Friedensallee, Hohenzollernring, Große Brunnenstraße, Behringstraße
Flurstücke:	1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432
Größe:	ca. 67.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## A05 Ottensen 60 Behringstraße / Hohenzollernring

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg), G (IV) / G(I)
B-Plan in Aufstellung:	Ottensen 60
Verfahrensstand:	Öffentliche Anhörung am 16.10.2012
Künftige Ausweisung	WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Daimlerstraße)
Nahversorgung:	0,50 km (Barnerstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,10 km Kita/ 0,70 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe, Leerstand
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	ca. 100 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	-
Handlungsschritte:	Wettbewerb
Bewertung:	74 WE bereits im südlichen Plangebiet genehmigt

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B15 Ottensen Behringstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche OT09c)

## Grundstück

Adresse:	Behringstraße 30
Flurstücke:	1585
Größe:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B15 Ottensen Behringstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	BS 16 Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	M (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Am Born)
Nahversorgung:	0,35 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,24 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

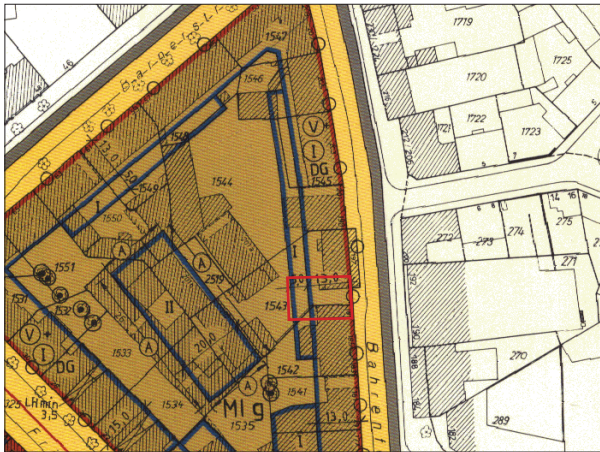
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	7 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	770 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen <input type="checkbox"/>	Baugruppen <input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen <input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau <input type="checkbox"/>

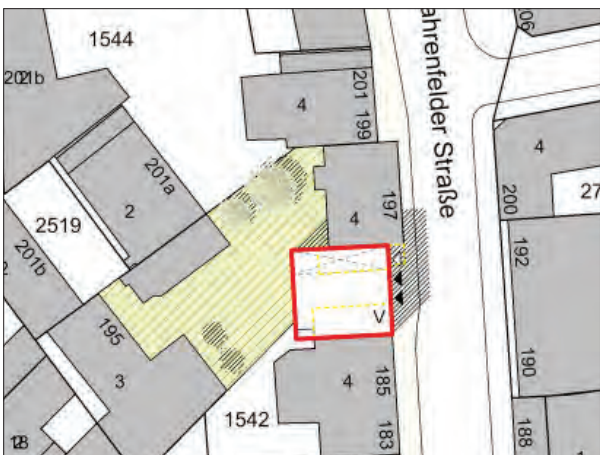
# B16 Ottensen Bahrenfelder Straße



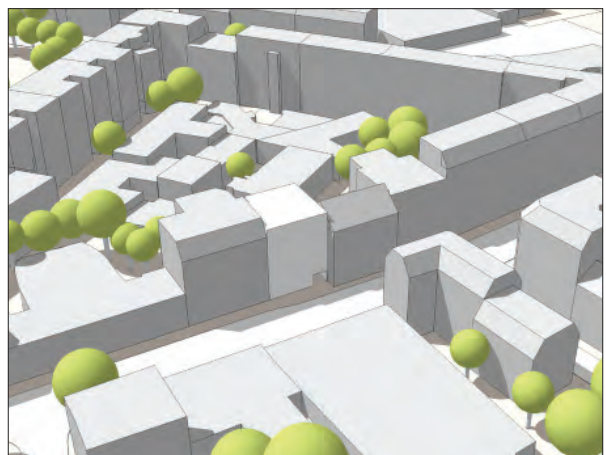
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche OT12a)

## Grundstück

Adresse:	Bahrenfelder Straße 197
Flurstücke:	1543
Größe:	ca. 175 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B16 Ottensen Bahrenfelder Straße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	Ottensen 28 (1985)
B-Plan Ausweisung:	MI (Vg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,0 km (Friedensallee)
Nahversorgung:	0,0 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,24 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Einzelhandel, Durchfahrt
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Kulturdenkmalensemble, Denkmal Bahrenfelder Straße 197 bei weiterer Planung berücksichtigen

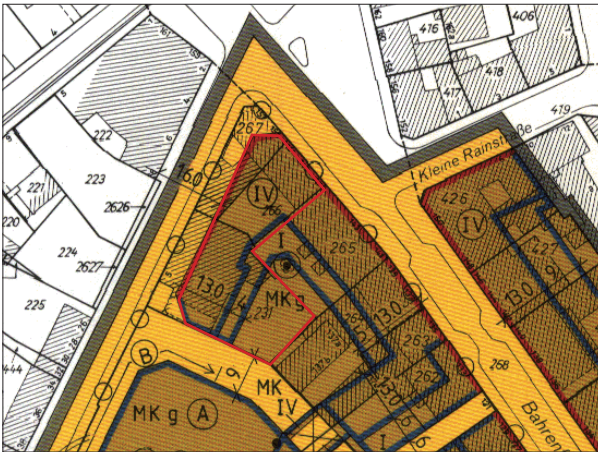
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe im EG
Wohneinheiten:	8 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	765 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B17 Ottensen Nöltigstraße



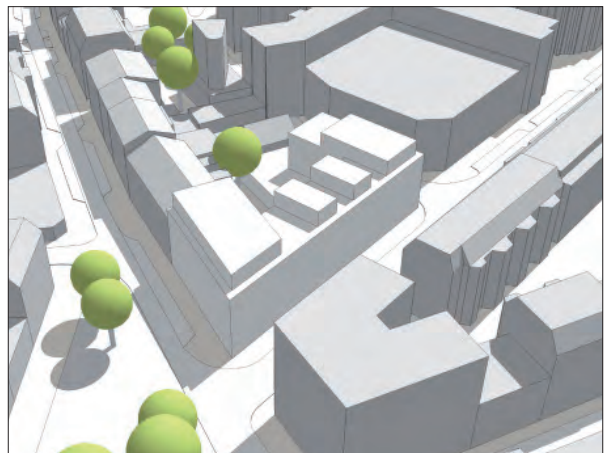
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche OT12d)

## Grundstück

Adresse:	Nöltigstraße 5
Flurstücke:	266, 267, 3877
Größe:	ca. 1.250 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B17 Ottensen Nöltlingstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	Ottensen 27 (1983)
B-Plan Ausweisung:	MK (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (Große Rainstraße)
Nahversorgung:	0,09 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,14 km Kita/ 0,60 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung und Einzelhandel
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Einzelhandel
Wohneinheiten:	22 WE (Geschosswohnungsbau)
BGF:	4.077 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>



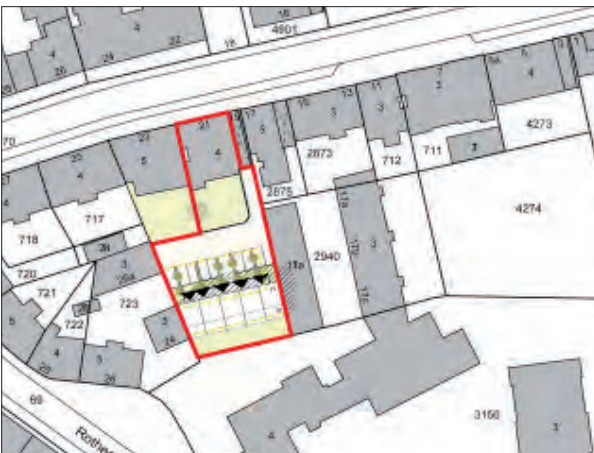
# B18 Ottensen Arnoldstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche OT19a)

## Grundstück

Adresse:	Arnoldstraße 19 - 21
Flurstücke:	3463, 3567 (FHH)
Größe:	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





## B18 Ottensen Arnoldstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS 16 Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	Ottensen 65
Verfahrensstand:	Einleitungsbeschluss gefasst
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Bahnenfelder Straße)
Nahversorgung:	0,40 km (Holländische Reihe)
Soziale Infrastruktur:	0,15 km Kita/ 0,15 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Garagenhof
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

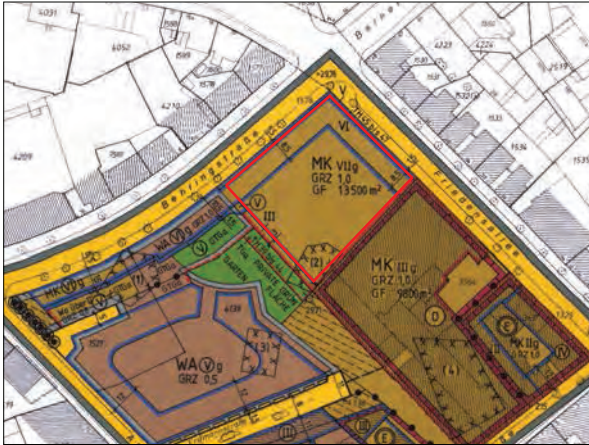
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	5 WE (Stadthäuser)
BGF:	796 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Bedarf als Schulerweiterungsfläche ist zu prüfen.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B22 Ottensen Behringstraße 1



Geltendes Baurecht



Luftbild



Entwurf



Perspektive

## Grundstück

Adresse:	Behringstraße 1 (Zeise II)
Flurstücke:	4305
Größe:	3.390 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## B22 Ottensen Behringstraße 1

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Ottensen 49 (1997)
B-Plan Ausweisung:	MK (VIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	Anhandgabe erfolgt
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Friedensallee)
Nahversorgung:	0,15 km (Bahrenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,5 km Kita/ 0,7 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe im EG
Wohneinheiten:	70 - 80 WE (Geschosswohnungsbau, Miete und Eigentum)
BGF:	-
Handlungsschritte:	Kein B-Plan erforderlich
Bewertung:	Städtebaulicher Wettbewerb entschieden, Anhandgabe ist erfolgt

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>







## B40 Ottensen Gaußstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflächen
Geltendes Planrecht:	Ottensen 43 (2010)
B-Plan Ausweisung:	Mischgebiet
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,25 km (Barnerstraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Bahnenfelder Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 1,20 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Parkplatz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

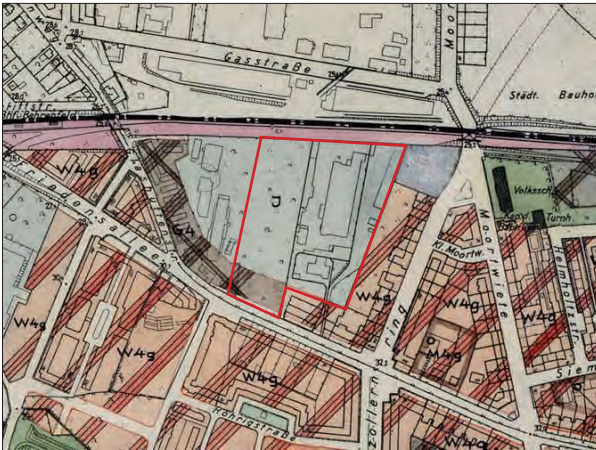
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Arrondierung des Straßenbildes unter Erhalt des Straßenbaumes, V-geschossiger familienfreundlicher Mietwohnungsbau
Wohneinheiten:	35 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	Konzeptausschreibung erfolgt
Bewertung:	Vorbescheidsantrag liegt vor

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B49 Ottensen Friedensallee (Kolbenschmidt)



Aktuelles Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung

## Grundstück

Adresse:	Friedensallee 120, 128, 150
Flurstücke:	1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1339, 1340
Größe:	ca. 36.300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH



## B49 Ottensen Friedensallee (Kolbenschmidt)

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes Planrecht:	BS Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	Industriegebiet
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Grünebergstraße)
Nahversorgung:	0,80 km (Gasstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,40 km Kita/ 0,45 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe (ehemalig Kolbenschmidt)
Umgebung:	Wohn,- Büronutzung, Einzelhandel
Restriktionen:	Schienenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen und Gewerbe
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Anteiliges Gewerbe ist mit zu berücksichtigen.
Bewertung:	Städtebaulicher Wettbewerb und Bürgerbeteiligung haben stattgefunden.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Altona-Altstadt

## KATEGORIE A „Gesicherte Potenziale“

### Laufende B-Planverfahren

- A 01 Altona-Altstadt 59 | Thadenstraße
- A 10 Altona-Altstadt 60 | Neue Große Bergstraße | Bergspitze
- NEU** A 11 Altona-Altstadt 56 / Ottensen 59 | Fischereihafen

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

- B 02 Lornsenstraße
- B 03 Lornsenstraße | Kehre
- B 04 Louise-Schroeder-Straße
- B 05 Blücherstraße
- B 06 Elmenhorststraße
- B 07 Palmaille
- B 08 Struenseestraße
- B 09\* Carsten-Rehder-Schule\*
- B 35 Große Bergstraße 146

## KATEGORIE C „Prüfpotenziale“

- NEU** C 54 Palmaille

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

- N 258 Louise-Schroeder-Straße|Nobistor
- N 2059 Große Elbstraße
- N 2071 Amundsenstraße
- N 2285 Alte Königstraße 2
- N 2286 Schomburgstraße 6
- N 2320 Louise-Schroeder-Straße
- N 2321 Blücherstraße 3-5
- N 2421 Holstenstraße 109
- NEU** N 2423 Schumacherstraße 17

**NEU**

#### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

- PSS A1 Stresemannstraße 76
- PSS A2 Max-Brauer-Allee 163

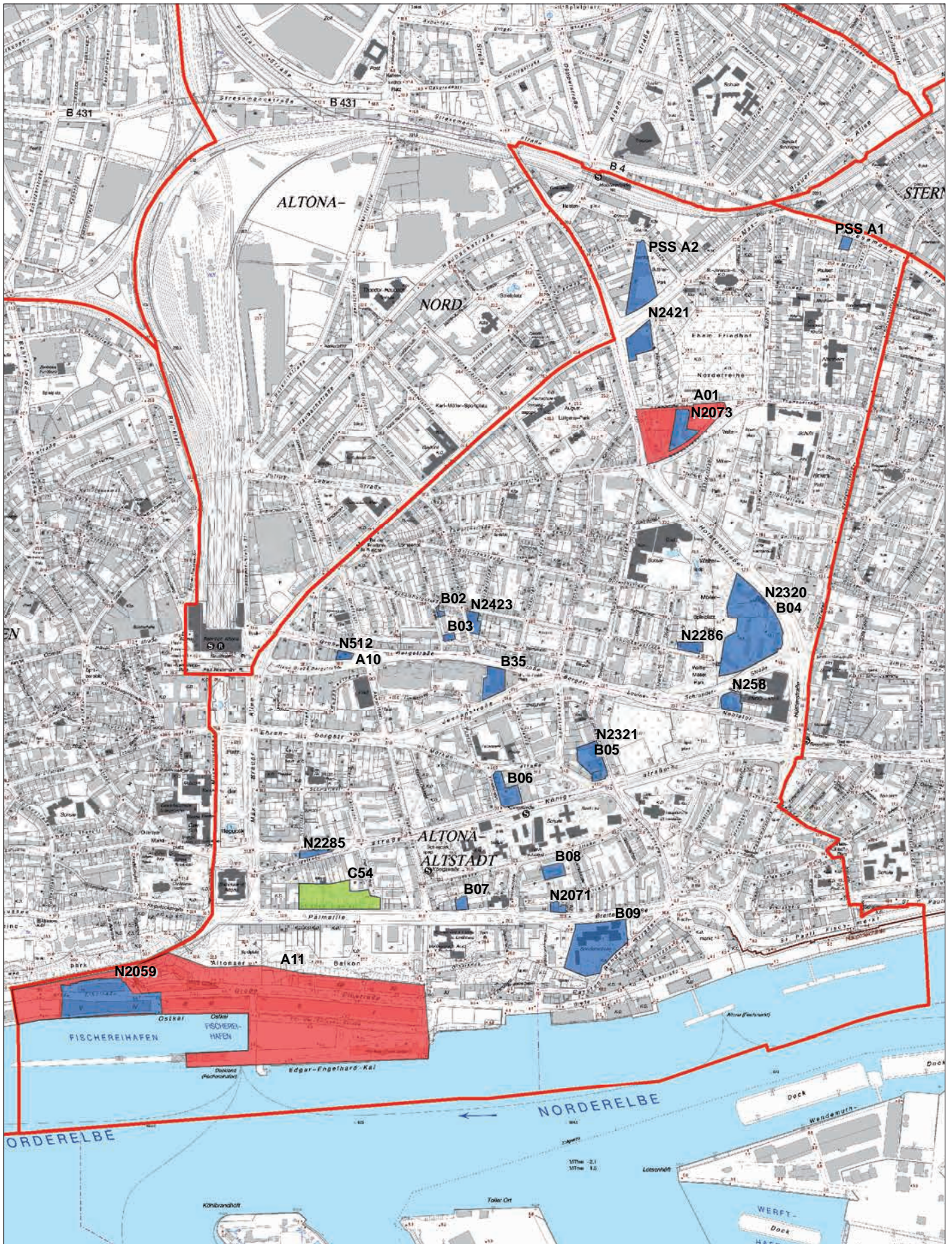
\* Der Schulstandort steht erst nach der Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung

**NEU** = Veränderung von 2013 zu 2014





# Altona-Altstadt





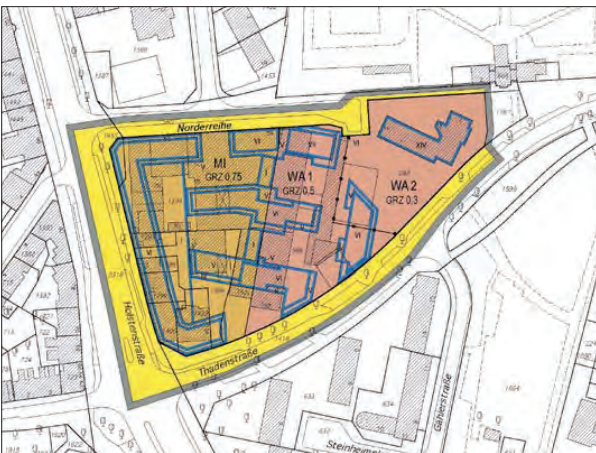
# A01 Altona-Altstadt 59 Thadenstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung:

Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Thadenstraße, Holstenstraße, Norderreihe
Flurstücke:	1597, 1398, 588, 1439, 1400, 1396, 1394, 955
Größe:	ca. 19.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH, BRD



## A01 Altona-Altstadt 59 Thadenstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D 192 (1958)
B-Plan Ausweisung:	G (IIg - IIIg), W (XIIg - XIIIg)
B-Plan in Aufstellung:	Altona-Altstadt 59
Verfahrensstand:	Plan wird für die Genehmigungsprüfung überarbeitet
Künftige Ausweisung	MI, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,60 km (Stresemannstraße)
Nahversorgung:	1,00 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe, Bunker, Bücherei
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Grünzug
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

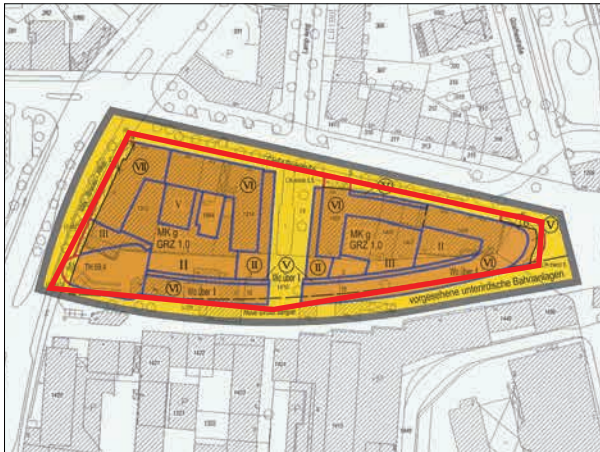
Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	66 WE + 31 WE (gefördert)
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Bauanträge bereits gestellt

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# A10 Altona-Altstadt 60

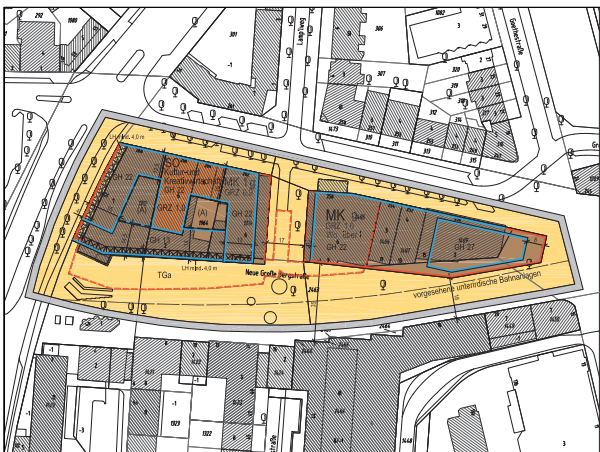
## Neue Große Bergstraße - Bergspitze



Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

### Grundstück

Adresse:	Neue Große Bergstraße, Große Bergstraße
Flurstücke:	1312, 1314, 1405, 1406, 1407, 1409, 1410, 1964
Größe:	ca. 6.860 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH





## A10 Altona-Altstadt 60 Neue Große Bergstraße - Bergspitze

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Altona-Altstadt 46 (2004)
B-Plan Ausweisung:	MK (g)
B-Plan in Aufstellung:	Altona-Altstadt 60
Verfahrensstand:	ÖPD fand am 04.12.2013 statt
Künftige Ausweisung	Kerngebiet

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (S Altona)
Nahversorgung:	0,05 km (Neue Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,35 km Kita/ 0,90 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

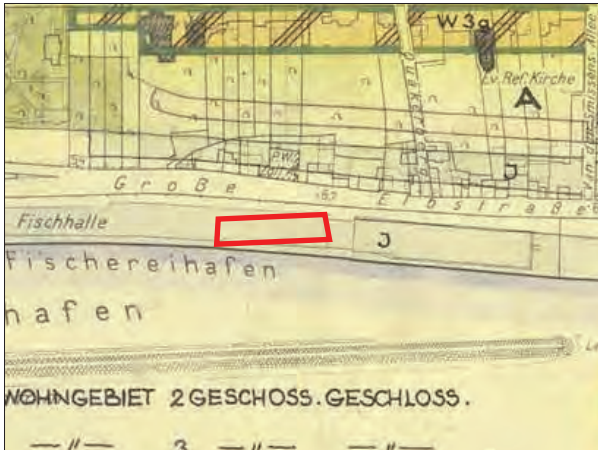
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	83 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	Baugenehmigung für 66 WE läuft Vorbescheid für 17 WE liegt vor
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

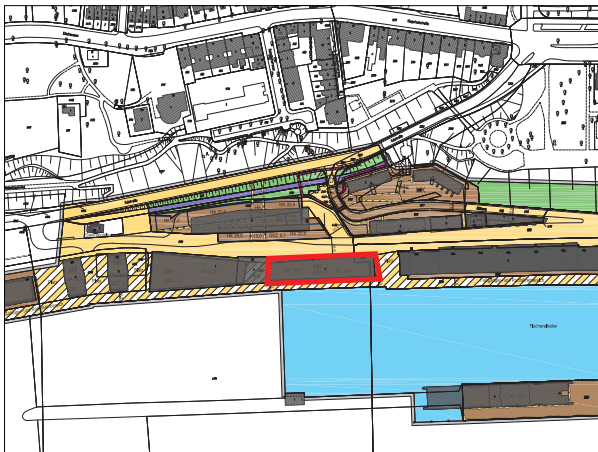
# A11 Altona-Altstadt 56 / Ottensen 59 Fischereihafen



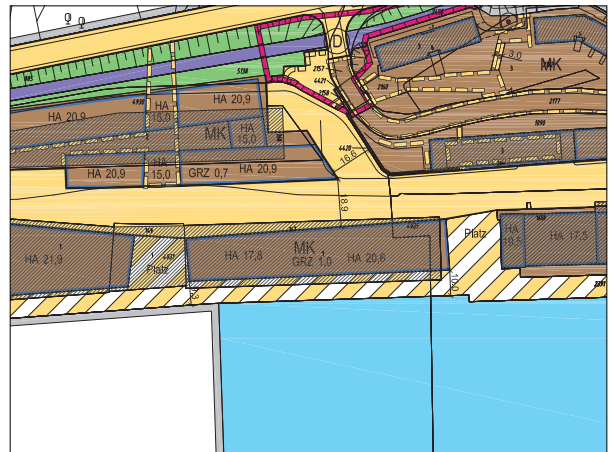
Geltendes Baurecht



Luftbild



B-Plan Entwurf



Erhebung: Laufendes B-Plan Verfahren

## Grundstück

Adresse:	Große Elbstraße
Flurstücke:	1090, 2390, 4930, 4931, 4935, 4985, 4998
Größe:	ca. 1900 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## A11 Altona-Altstadt 56 / Ottensen 59 Fischereihafen

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	BS Altona-Altstadt (1955)
B-Plan Ausweisung:	Industriefläche, Außengebiet
B-Plan in Aufstellung:	Altona-Altstadt 56 / Ottensen 59
Verfahrensstand:	ÖPD wird vorbereitet
Künftige Ausweisung	Kerngebiet

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Neumühler Kirchenweg)
Nahversorgung:	0,26 km (Holländische Reihe)
Soziale Infrastruktur:	0,55 km Kita / 1,00 km Stadtteilschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung, Fischereihafen, Kreuzfahrtterminal
Restriktionen:	Hafenlärm, evtl. Luftschadstoffe

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Gewerbe und Wohnen
Wohneinheiten:	40 WE
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sichtachsen vom Höhenwanderweg beachten
Bewertung:	

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

## B02 Altona-Altstadt Lornsenstraße



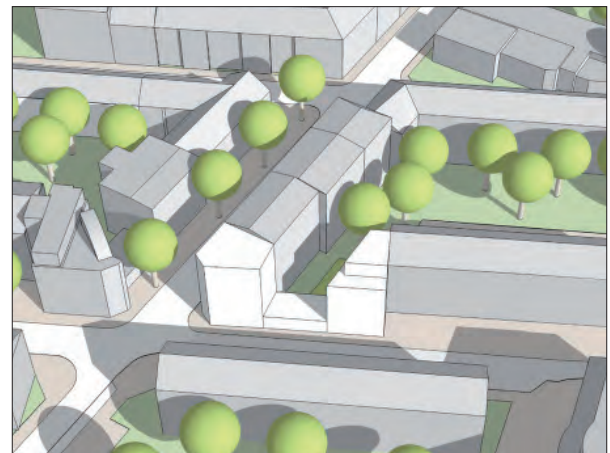
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA07f)

### Grundstück

Adresse:	Lornsenstraße 11 - 17
Flurstücke:	388
Größe:	ca. 295 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B02 Altona-Altstadt Lornsenstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D5A (1957)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für Läden
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (Große Bergstraße)
Nahversorgung:	0,25 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,65 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Einzelhandel
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

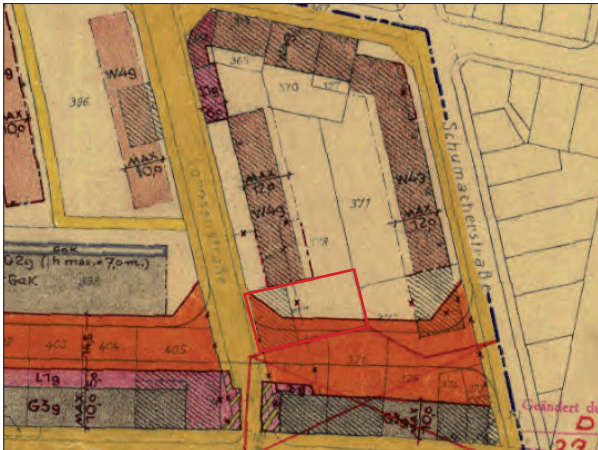
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen und Gewerbe
Wohneinheiten:	9 WE (Geschosswohnungsbau, IV, V + teilw. Staffel)
BGF:	834 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

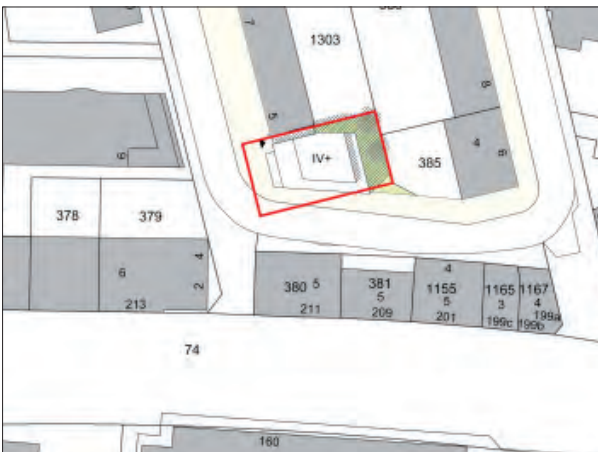
# B03 Altona-Altstadt Lornsenstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA07g)

## Grundstück

Adresse:	Lornsenstraße 1 - 3
Flurstücke:	1156, 1303
Größe:	ca. 415 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, WBG



## B03 Altona-Altstadt Lornsenstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche (DLZ)
Geltendes Planrecht:	D5A
B-Plan Ausweisung:	Neue Straßenfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (Große Bergstraße)
Nahversorgung:	0,25 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,65 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wendehammer
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	8 WE (Geschosswohnungsbau, IV + Staffel)
BGF:	924 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

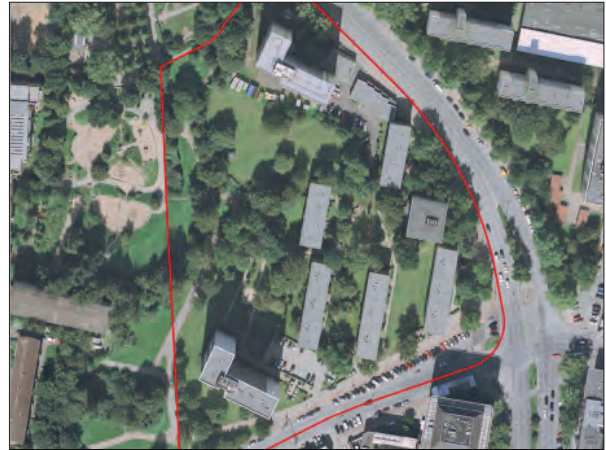
### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

## B04 Altona-Altstadt Louise-Schroeder-Straße



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA09a)

### Grundstück

Adresse:	Louise-Schroeder-Straße 1 - 15, Holstenstraße 10 - 20
Flurstücke:	1606
Größe:	ca. 17.800 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG





## B04 Altona-Altstadt Louise-Schroeder-Straße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D94 (1959)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg), W (XIIg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,22 km (Paul-Roosen-Straße)
Nahversorgung:	0,40 km (Holstenstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,00 km Kita/ 0,19 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Grünzug, Klinik
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

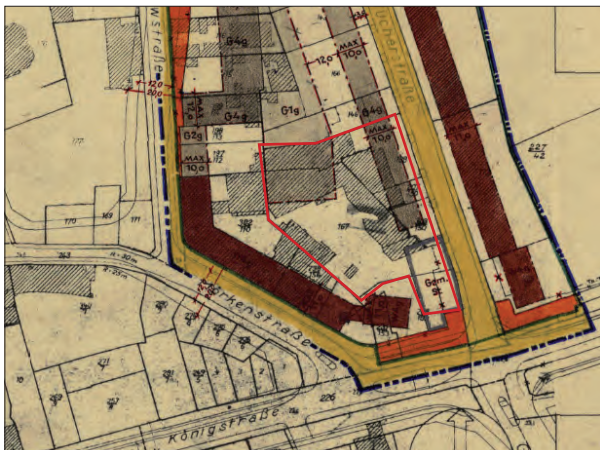
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	50-100 WE (Geschosswohnungsbau, V und VII Geschosse)
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Eigentümer und Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

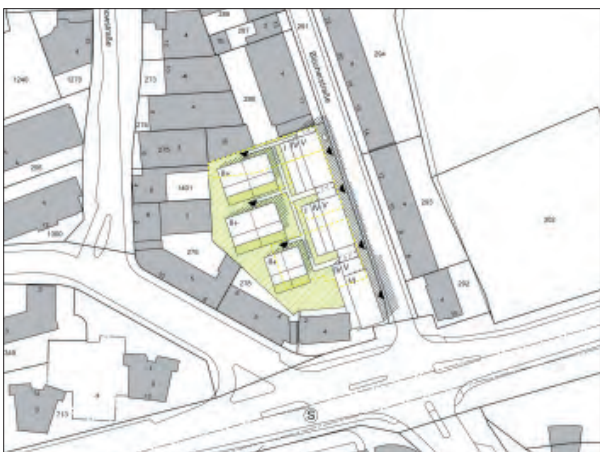
# B05 Altona-Altstadt Blücherstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA12de)

## Grundstück

Adresse:	Blücherstraße 3 - 5, Mörkenstraße 2
Flurstücke:	280, 281, 282, 283
Größe:	ca. 3.160 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B05 Altona-Altstadt Blücherstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche, Gewerbe
Geltendes Planrecht:	D331 (1958)
B-Plan Ausweisung:	Stellplätze, G (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,09 km (Blücherstraße)
Nahversorgung:	0,20 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,13 km Kita/ 0,10 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Einzelhandel, Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

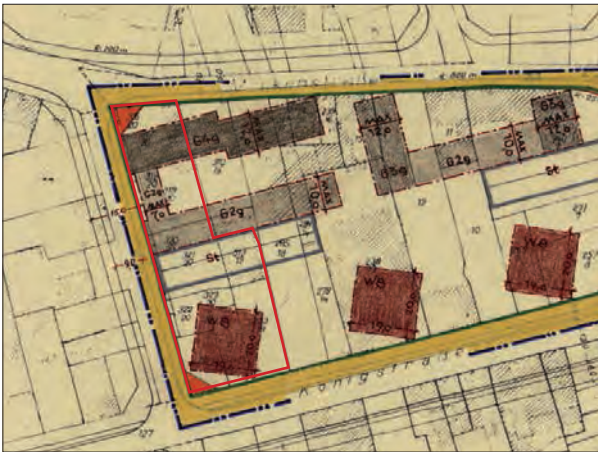
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	52 WE (Geschosswohnungsbau (IV), Stadtvillen (II))
BGF:	7.967 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B06 Altona-Altstadt Elmenhorststraße



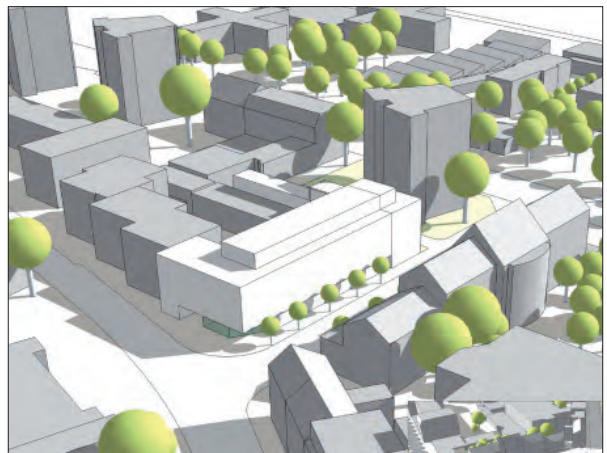
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA14f)

## Grundstück

Adresse:	Elmenhorststraße 2 - 10
Flurstücke:	728, 1316, 722, 1924
Größe:	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B06 Altona-Altstadt Elmenhorststraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	D332 (1957)
B-Plan Ausweisung:	G (IVg), G (IIg), W (IIX), Stellplätze
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,28 km (Altonaer Poststraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,14 km Kita/ 0,14 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Wohnen, Stellplätze
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

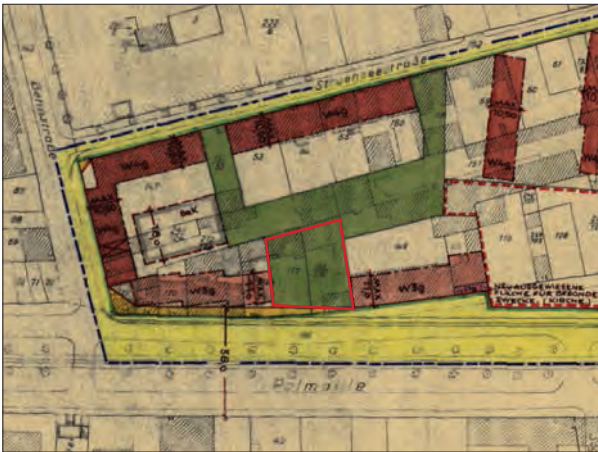
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe
Wohneinheiten:	25 WE (Geschosswohnungsbau, Stadtvillen)
BGF:	3.775 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B07 Altona-Altstadt Palmaille 30-50



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA16a)

## Grundstück

Adresse:	Palmaille 30 - 50
Flurstücke:	769, 2136
Größe:	ca. 850 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## B07 Altona-Altstadt Palmaille 30-50

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Grünfläche
Geltendes Planrecht:	D212 (1958)
B-Plan Ausweisung:	Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,08 km (Behnstraße)
Nahversorgung:	0,90 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,18 km Kita/ 0,18 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Büronutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	14 WE (Geschosswohnungsbau (III-IV))
BGF:	1.210 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Erhalt eines öffentlichen Durchgangs.
Bewertung:	Vorbescheidsantrag liegt vor

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

## B08 Altona-Altstadt Struenseestraße



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA16b)

### Grundstück

Adresse:	Struenseestraße 31 - 37, Hoheschulstraße 5
Flurstücke:	750
Größe:	ca. 1.660 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG





## B08 Altona-Altstadt Struenseestraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	D232 (1955)
B-Plan Ausweisung:	Fläche für Garagen
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,28 km (Behnstraße)
Nahversorgung:	0,85 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,05 km Kita/ 0,05 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Garagenhof
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Baumbestand

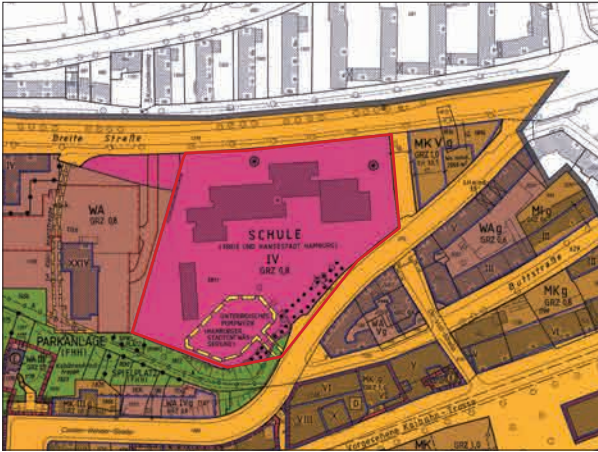
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	30 WE (Geschosswohnungsbau (IV+Staffel))
BGF:	-
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Eigentümer und Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	Vorbescheid erteilt

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

**B09 Altona-Altstadt  
Carsten-Rehder-Schule**



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA20b)

**Grundstück**

Adresse:	Carsten-Rehder-Straße 34
Flurstücke:	1811, 1816, 2415, 2416, 2417
Größe:	ca. 15.500 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



## B09 Altona-Altstadt Carsten-Rehder-Schule

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	Altona Altstadt 21 (1999)
B-Plan Ausweisung:	Schule, MK (Vg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,60 km (S Königstraße)
Nahversorgung:	0,60 km (Reeperbahn)
Soziale Infrastruktur:	0,60 km Kita/ 0,60 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Schule, Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

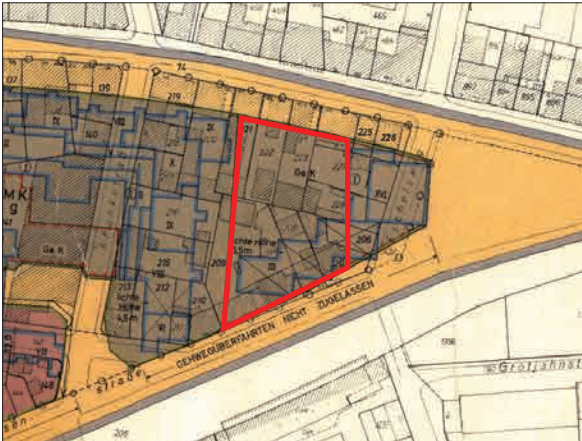
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Sport
Wohneinheiten:	Künftige WE-Anzahl ist im Wettbewerbsverfahren zu ermitteln (ca. 150)
BGF:	22.089 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Städtebaulicher Wettbewerb erforderlich. Programmvorgabe: Erhalt der Sporthalle.
Bewertung:	Der Schulstandort steht erst nach Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B35 Altona-Altstadt Große Bergstraße 146



Geltendes Baurecht



Luftbild

## Grundstück

Adresse:	Große Bergstraße 146
Flurstücke:	1758
Größe:	ca. 3.100 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B35 Altona-Altstadt Große Bergstraße 146

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes Planrecht:	Altona-Altstadt 14 (1970)
B-Plan Ausweisung:	MK
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,05 km (Große Bergstraße)
Nahversorgung:	0,01 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,80 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Discounter
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung (Einzelhandel)
Restriktionen:	Angrenzende Bebauung

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Noch Abstimmungsbedarf zwischen Stadt und Eigentümer B-Planänderung oder Befreiung notwendig
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

**C54 Altona-Altstadt  
Palmaille 90-120**



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Palmaille 90-120
Flurstücke:	1051, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1376, 1377, 1378, 1379
Größe:	ca. 10.050 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## C54 Altona-Altstadt Palmaille 90-120

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS Altona-Altstadt (1955), D 330 (1958)
B-Plan Ausweisung:	Wohngebiet (IIIg - IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Rathaus Altona)
Nahversorgung:	0,50 km (Große Bergstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,00 km Kita/ 0,50 km Stadtteilschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Kita
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Zahlreiche, hochrangige Denkmäler, S-Bahn-Tunnel nahe an der Oberfläche, Umgebungsschutz der Villen berücksichtigen

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Blockinnenbereich)
Wohneinheiten:	30 WE (max. III + Staffel)
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Altona-Nord

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

B 10*	Tucholsky-Quartier*
B 11	Eimsbütteler Straße
B 12	Sternbrücke
B 14	Haubachstraße
B 36	Max-Brauer-Allee

### Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

ITW 01	Sternbrücke (siehe B 12)
ITW 02	Eggerstedtstraße

## Ohne Steckbrief

### KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

#### PAUL Datenbank

N 1911	Harkortstraße
N 2288	Stresemannstraße 141
N 2289	Stresemannstraße 179
N 2313	Isebekstraße 27
N 2325	Eimsbütteler Straße 89 a-d
N 2326	Max-Brauer-Allee 163
N 2334	Stresemannstraße

#### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen

PSS A3	Stresemannstraße
--------	------------------

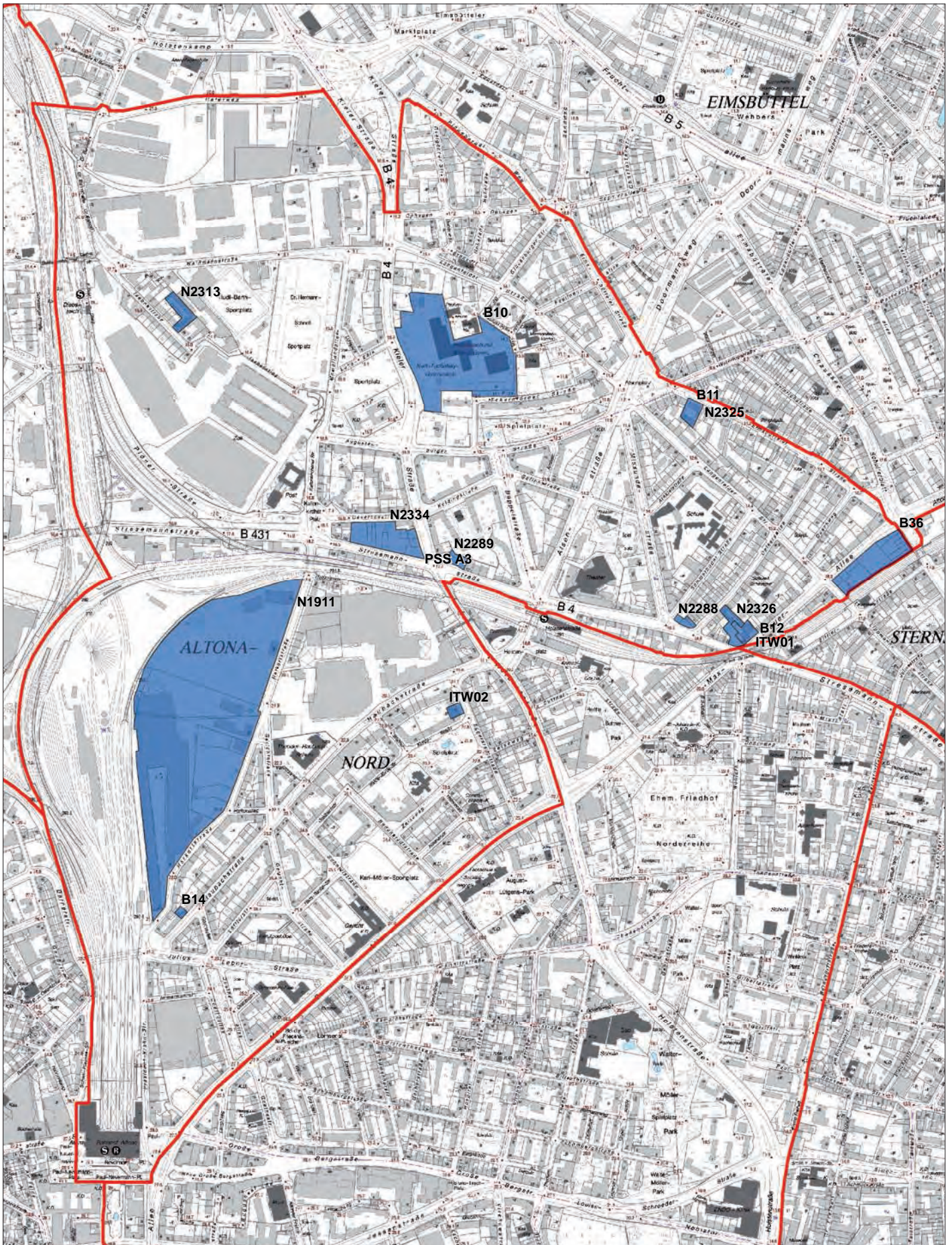
\* Der Schulstandort steht erst nach der Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung

NEU = Veränderung von 2013 zu 2014



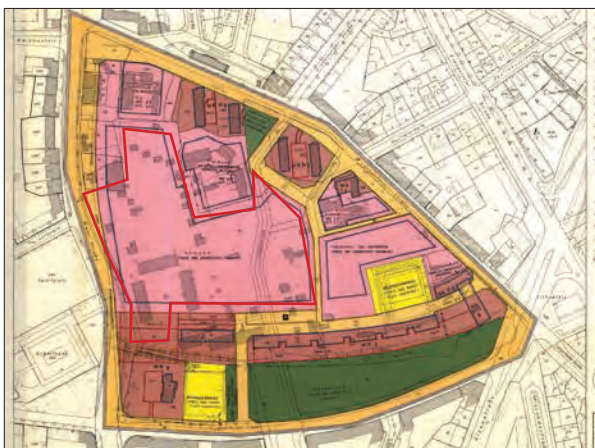


# Altona-Nord





# B10 Altona-Nord Tucholsky-Quartier



Geltendes Baurecht



Luftbild

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AA06a-h)

## Grundstück

Adresse:	Kieler Straße, Langenfelder Straße, Eckernförder Straße, Bei der Paulskirche, Mennonitenstraße
Flurstücke:	88, 90, 91, 93, 98, 1384, 1456, 1481, 1503, 1504, 1602, 1603, 1609, 1610, 1741, 1747, 1748, 2284, 2341
Größe:	ca. 3,4 ha
Eigentümer:	FHH, Privat



## B10 Altona-Nord Tucholsky-Quartier

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	Altona Nord 4 (1970)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf, WR (IVg), Versorgungsfläche, Mischwasser-Rückhaltebecken
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,10 km (Augustenburger Straße)
Nahversorgung:	0,20 km (Kieler Straße)
Soziale Infrastruktur:	0,19 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Schule, Kita, Telekom, Wohnen
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, z.T. Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistung im EG)
Wohneinheiten:	Anzahl der WE ist im Zuge der städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplanung abzuschätzen
BGF:	-
Handlungsschritte:	1. Städtebaulich-landschaftpl. Rahmenplan in Bearbeitung 2. Städtebaulicher Wettbewerb, Funktions- und Bebauungsplanaufstellung, intensive Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren
Bewertung:	Der Schulstandort steht erst nach Aufgabe der Schulnutzung zur Verfügung.

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B11 Altona-Nord Eimsbütteler Straße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung: Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AN09b)

## Grundstück

Adresse:	Eimsbütteler Straße 89 a - d
Flurstücke:	1662
Größe:	ca. 1.630 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B11 Altona-Nord Eimsbütteler Straße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	BS 11 Altona-Altstadt (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,15 km (Alsenplatz)
Nahversorgung:	0,50 km (Eimsbütteler Chaussee)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

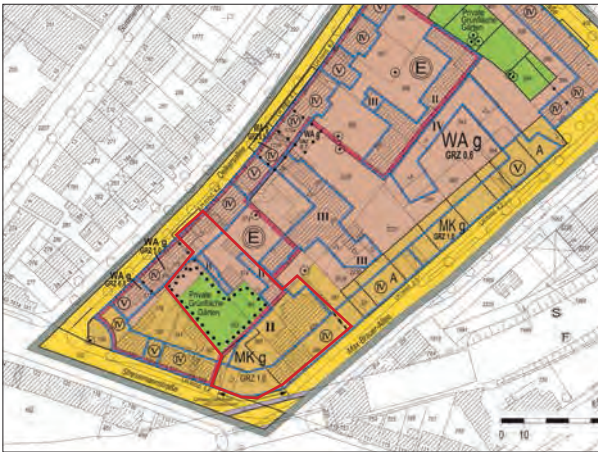
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossige Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss und II-geschossige Stadthäuser mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	20 WE (Geschosswohnungsbau (IV+ Staffel), Stadthäuser (II+Staffel))
BGF:	2.948 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

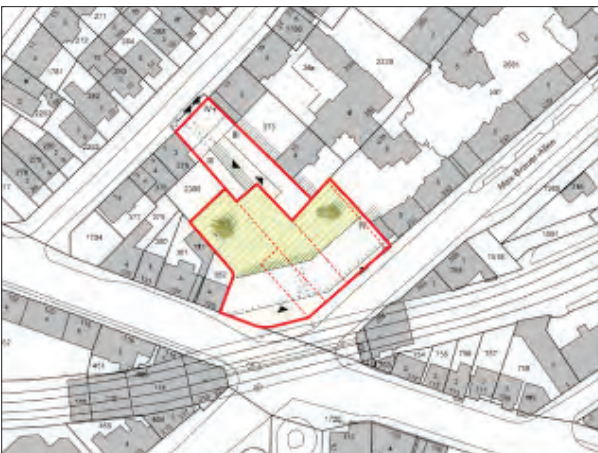
# B12 Altona-Nord Sternbrücke



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AN12acd)

## Grundstück

Adresse:	Oelkersallee 9 - 11, Stresemannstraße 123, Max-Brauer-Allee 223 - 229
Flurstücke:	374, 384, 385, 386, 2306, 2307, 2282
Größe:	ca. 3.250 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, Privat



## B12 Altona-Nord Sternbrücke

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbauflä he
Geltendes Planrecht:	Altona-Nord 17 (2006)
B-Plan Ausweisung:	MK (IVg), private Grünflä he, WA (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,01 km (Sternbrücke)
Nahversorgung:	0,30 km (Stresemannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Grünflä he
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Erhaltungsbereich, Baumbestand, Denkmal Oelkersallee 7 ist bei weiterer Planung zu berücksichtigen

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (für Studenten), Gewerbe
Wohneinheiten:	36 WE
BGF:	5.600 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Lärmuntersuchung erforderlich, ob für Wohnen geeignet. Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	Passive Lärmschutzmaßnahmen und Erneuerung des Brückenbauwerks zwingend erforderlich. Vorbescheidsantrag liegt vor

### Eignung

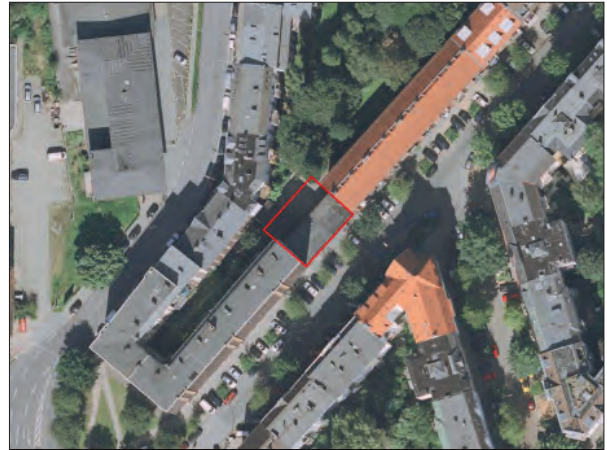
Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>



# B14 Altona-Nord Haubachstraße



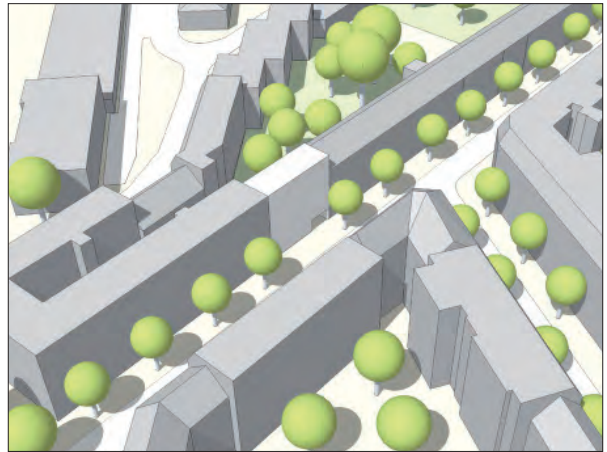
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche AN16b)

## Grundstück

Adresse:	Haubachstraße 7a
Flurstücke:	67
Größe:	ca. 360 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA / GWG





## B14 Altona-Nord Haubachstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	BS 11 (1955)
B-Plan Ausweisung:	W (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	Vorbescheid liegt vor
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,40 km (Gerichtstraße)
Nahversorgung:	0,50 km (Paul-Neermann-Platz)
Soziale Infrastruktur:	0,85 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	12 WE (Geschosswohnungsbau (IV+ Staffel))
BGF:	970 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Vorbescheidsantrag liegt vor

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# B36 Altona-Nord Max-Brauer-Allee



Geltendes Baurecht



Luftbild

## Grundstück

Adresse:	Max-Brauer-Allee
Flurstücke:	1932, 1934, 1936, 1938, 1940, 776, 775, 792, 787, 788, 789, 790, 791
Größe:	ca. 8.400 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B36 Altona-Nord Max-Brauer-Allee

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Sonderbaufläche
Geltendes Planrecht:	Altona-Nord 16 - Altona-Altstadt 45 (1994)
B-Plan Ausweisung:	GE, Straßenverkehrsfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,05 km (Schulterblatt)
Nahversorgung:	0,10 km (Max-Brauer-Allee)
Soziale Infrastruktur:	0,25 km Kita/ 0,30 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Parkplatz/ Beachclub
Umgebung:	Wohn-, Gewerbe- (Einzelhandel), Freizeitnutzung
Restriktionen:	Straßen- und Bahnlärm

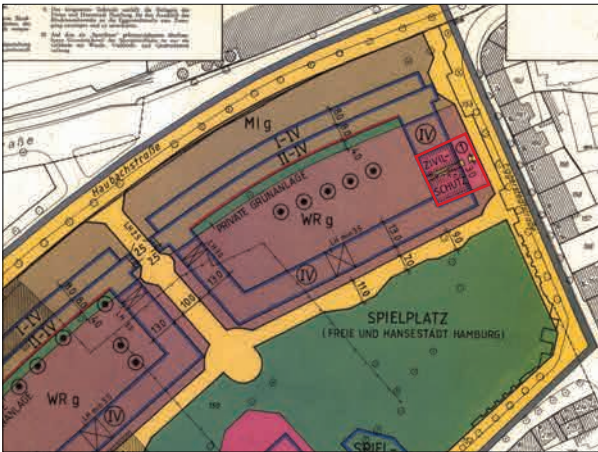
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Studentisches Wohnen, Gewerbe, soziale und kulturelle Nutzung
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	B-Plan Aufstellung
Bewertung:	Anhandgabe für 2 Jahre an Projektentwickler

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# ITW02 Altona-Nord Eggerstedtstraße



Aktuelles Baurecht



Luftbild

Erhebung: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

## Grundstück

Adresse:	Eggerstedtstraße 51
Flurstücke:	1268
Größe:	ca. 720 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-





## ITW02 Altona-Nord Eggerstedtstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Wohnbauflächen
Geltendes Planrecht:	Altona Nord 12 (1984)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf (Zivilschutz)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,30 km (S Holstenstraße)
Nahversorgung:	0,30 km (Stresemannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,30 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Bunker/ Zivilschutz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (förderfähige Miet- und Eigentumswohnungen)
Wohneinheiten:	15 WE (Geschosswohnungsbau (IV))
BGF:	1.600 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob für Wohnungsbau geeignet. Rückbau des Bunkers
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

# Übersicht über die Potenzialflächen | Sternschanze

## KATEGORIE B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung

B 19 Juliusstraße  
B 20 Eimsbütteler Straße

### Ohne Steckbrief

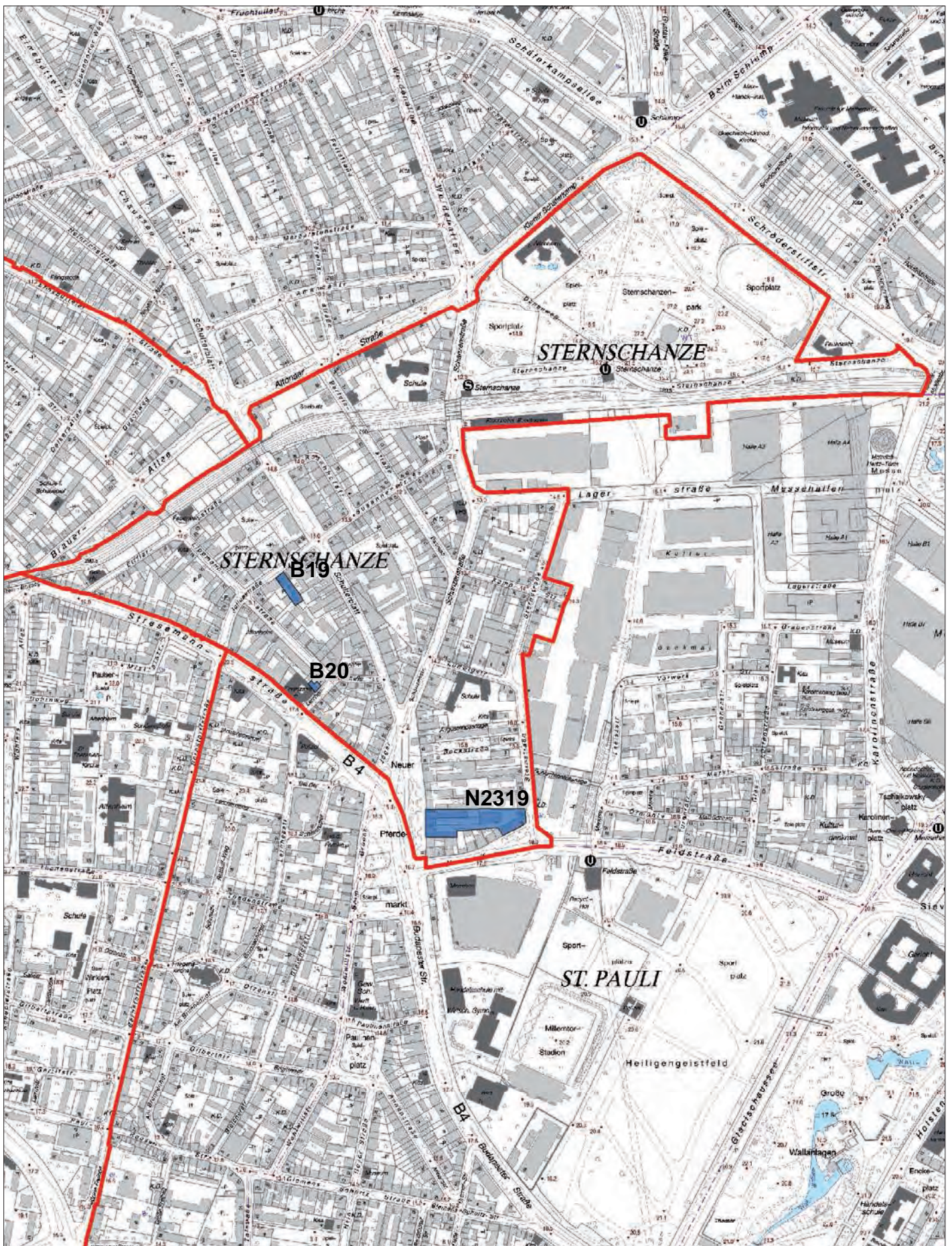
## KATEGORIE B Nachrichtliche Übernahme

PAUL Datenbank  
N 2319 Neuer Kamp



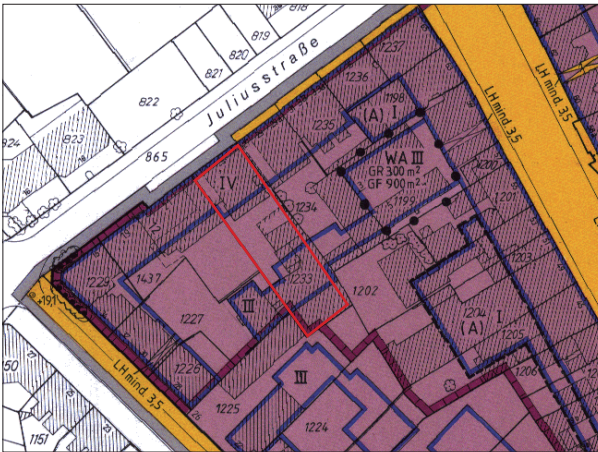


# Sternschanze





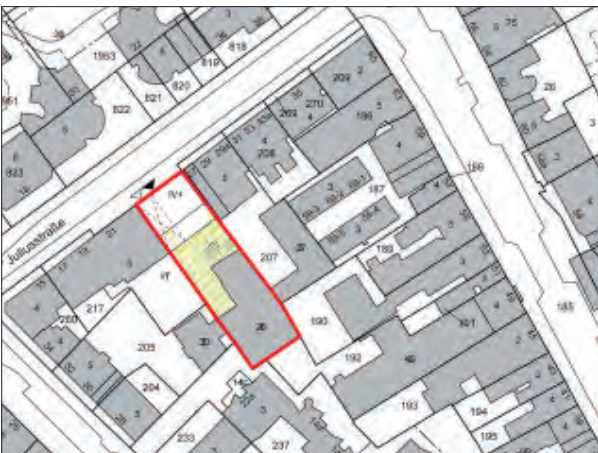
# B19 Sternschanze Juliusstraße



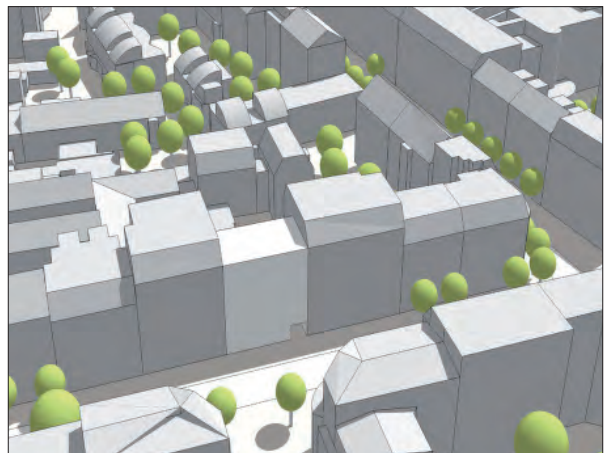
Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche ST03a)

## Grundstück

Adresse:	Juliusstraße 25
Flurstücke:	206
Größe:	ca. 855 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat





## B19 Sternschanze Juliusstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes Planrecht:	St. Pauli 34 (1993)
B-Plan Ausweisung:	WA (IVg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,18 km (Bernstorffstraße)
Nahversorgung:	0,19 km (Stresemannstraße)
Soziale Infrastruktur:	0,16 km Kita/ 0,70 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Erhaltungsbereich

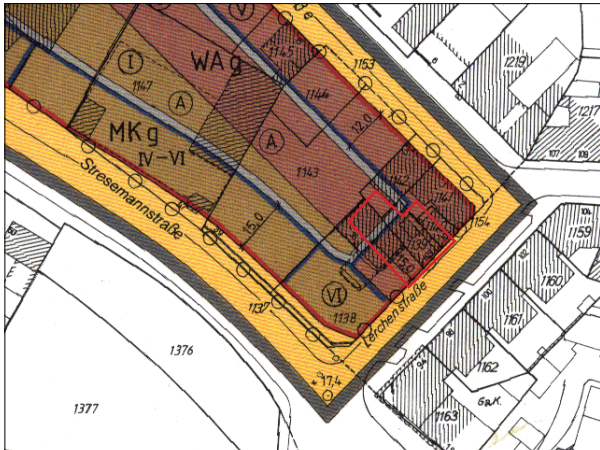
### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen
Wohneinheiten:	10 WE (Geschosswohnungsbau (IV+Staffel))
BGF:	1.129 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes.
Bewertung:	-

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input checked="" type="checkbox"/>

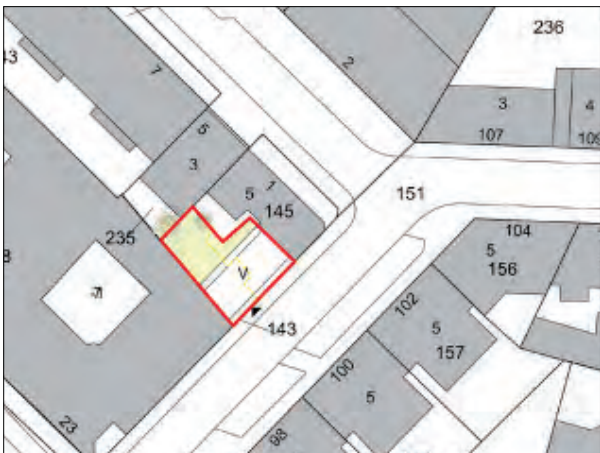
# B20 Sternschanze Lerchenstraße



Geltendes Baurecht



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung:

Potenziale der Innenentwicklung (Fläche ST03d)

## Grundstück

Adresse:	Lerchenstraße 103 - 105
Flurstücke:	143, 144
Größe:	ca. 184 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B20 Sternschanze Lerchenstraße

### Planrecht

FNPAusweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes Planrecht:	St. Pauli 31 (1985)
B-Plan Ausweisung:	WA (Vg)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	0,20 km (Bernstorffstraße)
Nahversorgung:	0,20 km (Schulterblatt)
Soziale Infrastruktur:	0,20 km Kita/ 0,40 km Grundschule
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe, private Grünfläche
Umgebung:	Wohn-, Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen, Gewerbe im EG
Wohneinheiten:	14 WE (Geschosswohnungsbau (V))
BGF:	ca. 520 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	
Bewertung:	Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbes. Vorbescheidsantrag liegt vor

### Eignung

Familiengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	Baugruppen	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geförderter Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>

## 5.6 Tabellarische Darstellung der Flächenpotenziale

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Verfahrensstand	Baupotential (WE) in			
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2013	2014	2015	2016 ff
<b>Kategorie A „Gesicherte Potenziale“</b>												
<b>Laufende Anträge nach §§ 61, 62 und 63 HBauO für Bauvorhaben über 20 WE</b>												
	Altona-Altstadt	Große Bergstraße 250	66	66				Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO				66
	Altona-Altstadt	Köhlbrandtreppe 2	23	23				Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO			23	
A 01	Altona Altstadt	Thadenstraße 162	(66)	(66)				Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO			66	
A 01	Altona-Altstadt	Thadenstraße 162	(31)	(31)				Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO			31	
	Altona-Altstadt	Schmarjstraße 33	41	41				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			41	
	Altona-Nord	Isebekstraße 27	25	25				Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO			25	
	Altona-Nord	Stresemanstr. 213	480	480				Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO			480	
	Altona-Nord	Stresemanstraße	45	45				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			45	
A 02	Bahrenfeld	Stahlwiete 15	(127)	(127)				Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO			127	
A 02	Bahrenfeld	Celsiusweg 9	(60)	(60)				Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO			60	
B 46	Bahrenfeld	Leverkusenstraße 10	90	90				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			90	
	Bahrenfeld	Blomkamp 197	22	22				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			22	
	Bahrenfeld	Von-Sauer-Straße 20	303	303				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			303	
B 42	Bahrenfeld	Kühnhöfe 7	(82)	(82)				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			82	
B 24	Bahrenfeld	Bei der Paul-Gerhardt-Kirche 14	57	57				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			57	
	Blankenese	Frahmstraße 22	28	28				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			28	
	Iserbrook	Wientapperweg 18	30	30				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			30	
	Iserbrook	Heerbrook 31	63	63				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			63	
	Iserbrook	Simrockstraße 182	32	32				Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			32	





Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE		Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand	Baupotential (WE) in			
			ge- samt	WE	GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2013	2014	2015	2016 ff.
Lurup	Luruper Haupt- straße 192		71		71					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			71	
Lurup	Luruper Haupt- straße 171		38		38					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			38	
Othmarschen	Jürgen-Töpfer-Str- ße 65		35		35					Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO			35	
Othmarschen	Behringstraße 150		57		57					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO			57	
Othmarschen	Albertweg 1		25		25					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			25	
Ottensen	Behringstraße		57		57					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO			57	
Ottensen	Klopstockplatz 9		23		23					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			23	
B 40	Ottensen	Gaulßstraße 51	(35)		(35)					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			35	
B 39	Rissen	Risser Landstraße 193	(63)		(63)					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			63	
	Sternschanze	Neuer Kamp 21	40		40					Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO			40	
	Sternschanze	Stresemannstraße 123	36		36					Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO			36	
		Summe	1.710		1.710									
<b>Laufende B-Plan-Verfahren</b>														
A 01	Altona-Altstadt 59	Thadenstraße	97		97				97	ja	Plan wird zur Genehmigungsprüfung überarbeitet			
A 02	Bahrenfeld 62	Celsiusweg	187		187				187	ja	Beschlussempfehlung zur Feststellung wird vorbereitet			
A 03	Lurup 63	Luruper Hauptstr./ Elbgastraße	250		250				250	ja	Plan wird für die Genehmigungsprüfung überarbeitet			
A 05	Ottensen 60	Behringstraße/Hohen- zollerling (N 1873)	100		100				100	ja	Öffentliche Anhörung hat stattgefunden.			
A 06	Rissen 11	Leuchtturmweg	20		20				20	ja	AK II am 08.03.2013, Konflikt Wedel / Altona			
A 07	Rissen 45	Suurheid (N 371)	230		100	130			130	ja	Plan wird für die Genehmigungsprüfung überarbeitet			
A 08	Sülldorf 3	Osterfeld (N39)	50		50				50	ja	Z. t. erneute TÖB-Beteiligung			
A 09	Lurup 65	Vorhornweg	170		170				170	ja	ÖPD am 06.12.2012, TÖB-Beteiligung Nov./Dez. 2013			
A 10	Altona-Altstadt 60	Neue Große Bergstraße (Beigplze) (N512)	83		83					ja	ÖPD hat stattgefunden			
A 11	Altona-Altstadt 56/Ottensen59	Fischereihafen	40		40				40	ja	ÖPD wird vorbereitet			
		Summe	1.227		1.027	200			200					994

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE) in		
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2013	2014	2015

## Kategorie B „Erkannte Potenziale“

### Potenziale der Innenentwicklung (mit vorliegenden Testentwürfen)

B 02	Altona-Altstadt	Lornsenstraße	9	9							8	
B 03	Altona-Altstadt	Lornsenstraße (Kehre)	8	8							8	
B 04	Altona-Altstadt	Louise-Schroeder- Straße (N 2320)	50-100	50-100							50	50
B 05	Altona-Altstadt	Blücherstraße (N 2321)	52	52							52	
B 06	Altona-Altstadt	Elmenhorststraße	25	25							25	
B 07	Altona-Altstadt	Palmaille 30-50	14	14							14	
B 08	Altona-Altstadt	Struenseestraße	30	30							30	
B 09	Altona-Altstadt	Carsten-Rehder-Schule (N2323, N2365)	150	150							150	
B 10	Altona-Nord	Kurt-Tucholsky-Schule (N 2324)	x	x								
B 11	Altona-Nord	Eimsbütteler Straße (N 2325)	20	20								20
B 12	Altona-Nord	Sternbrücke (ITW 01, N2326)	36	36								36
B 14	Altona-Nord	Haubachstraße	12	12								12
B 15	Ottensen	Behringstraße	7	7								7
B 16	Ottensen	Bahrenfelder Straße	8	8								8
B 17	Ottensen	Nöltingstraße (N 2327)	22	22								22
B 18	Ottensen	Arnoldstraße	5	5								5
B 19	Sternschanze	Juliusstraße	10	10								10
B 20	Sternschanze	Lerchenstraße	14	14								14
B 22	Ottensen	Behringstraße 1 (Zeise II) (N 2074)	70-80	70-80								70-80
B 23	Osdorf	Osdorfer Landstraße (PSS A7)	120	120								120
B 24	Bahrenfeld	Daimlerstraße	(60)	(60)								
B 25	Bahrenfeld	Lyserstraße	22	22								



Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand				Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2013	2014	2015	2016 ff.						
B 26	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 56 - 58	8	8														
B 27	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 66	38	38														
B 28	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 118 - 122	40	40														
B 29	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 111 - 113	60	60														
B 30	Bahrenfeld	Notkestraße 107	20	20														
B 31	Groß Flottbek	Osdorfer Weg 147	32	32														
B 32	Groß Flottbek	Osdorfer Weg 153	16	16														
B 33	Groß Flottbek	Osdorfer Weg/ Flottbeker Straße	10	10														
B 34	Othmarschen	Griegstraße 1	35	35														
B 35	Altona-Altstadt	Große Bergstraße 146	x	x														
B 36	Altona-Nord	Max-Brauer-Allee	x	x														
B 37	Osdorf	Rugenfeld / Rügenberg	(48)	x														
B 38	Osdorf	Blomkamp / Grubensteg	(43)	x														
B 39	Rissen	Risserer Landstraße 193	63	63														
B 40	Ottensen	Gaußstraße 51 (N 2328)	(35)	(35)														
B 41	Groß Flottbek	Papenkamp	8-16															
B 42	Bahrenfeld	Kühnehöfe 7	x	x														
B 43	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 81	7															
B 44	Bahrenfeld	Luruper Drift	x															
B 45	Groß Flottbek	Osdorfer Landstraße 37	x															
B 46	Bahrenfeld	Leverkusenstraße 10	60-90															
B 47	Groß Flottbek	Röbbek 4	x															
B 48	Rissen	Iserberg	x															
B 49	Ottensen	Friedensallee	x															
Summe			1.581	1.506														0







Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE		Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Bemerkung	Baupotential (WE) in				
			gesamt	260	GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2013	2014	2015	2016 ff.	
N 2033	Othmarschen	Jürgen-Töpfer-Stra- ße (südwestlich)	260	260							260				
N 2059	Altona-Altstadt	Große Elbstraße (Areal West) (A11)	(40)	(40)							(40)				
N 2060	Ottensen	Bahrenfelder Straße 184 / Zeißstraße	28	28			28	40			28				
N 2062	Lurup	Luruper Hauptstraße 198	71	71				71			71				
N 2065	Lurup	Luruper Haupt- straße 169-181+180	55	55				55			55				
N 2067	Lurup	Luruper Hauptstraße 200 - 202 (PSS A11)	(30)	(30)				(30)			(30)				
N 2069	Blankenese	Björnsweg 54	35	35		35		35			35				
N 2070	Bahrenfeld	Leverkusenstraße 10	90	90				90			90				
N 2071	Altona-Altstadt	Amundsenstraße 31	25	25				25			25				
N 2072	Ottensen	Elbchaussee	50	50				50			50				
N 2073	Altona-Nord	Thadenstraße	90	90				90			90				
N 2074	Ottensen	Behringstraße 1 (Zeise II) (B 22)	(70)	(70)				(70)			(70)				
N 2285	Altona-Altstadt	Alte Königstraße 2	35	35				35			35				
N 2286	Altona-Altstadt	Schomburgstraße 6	36	36				36			36				
N 2288	Altona-Nord	Stresemannstraße 141	47	47				47			47				
N 2289	Altona-Nord	Stresemannstraße 179	41	41				41			41				
N 2313	Altona-Nord	Isebekstraße 27	25	25				25			25				
N 2314	Lurup	Luruper Hauptstraße 75	55	55				55			55				
N 2315	Lurup	Luruper Hauptstraße 247	80	80				80			80				
N 2316	Ottensen	Bülowstraße 9	23	23				23			23			(52)	
N 2317	Rissen	Nifflandring 7	31	31				31			31				
N 2318	Rissen	Wedeler Landstraße 53a	28	28				28			28				
N 2319	Sternschanze	Neuer Kamp	65	65				65			65				
N 2320	Altona-Altstadt	Louise-Schröder- Straße (B04)	(100)	(100)				(50)			(50)			(50)	(50)
N 2321	Altona-Altstadt	Blücherstraße 3 - 5 (B05)	(52)	(52)				(52)			(52)			(52)	(52)

NEU

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Bemerkung	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2013	2014	2015	2016 ff.	
N 2325	Altona-Nord	Eimsbütteler Straße 89a - d (B 11)	(20)	(20)				(20)						(20)
N 2326	Altona-Nord	Max-Brauer-Allee 163 (B 12, ITW 01)	(40)	(40)			(25)	(15)						(40)
N 2327	Ottensen	Nöltigstr. 5/Bahnenfel- der Str. 155-157 (B 17)	(22)	(22)				(22)						(22)
N 2328	Ottensen	Gaußstraße 51 (ITW 04)	(22)	(22)			(22)							(22)
N 2332	Othmarschen	Jürgen-Töpfer-Straße (südöstlich) (PSS A9)	120	120				120						120
N 2334	Altona-Nord	Stresemannstr. / Oeverseestr. (PSS A3)	(150)	(150)				(150)						(150)
N 2335	Bahrenfeld	Woyrschweg 56 (PSS A10)	(20)	(20)				(20)						(20)
N 2338	Osdorf	Osdorfer Landstraße	100	100				100						100
N 2364	Othmarschen	Othmarscher Kirchenweg	25	25				25						25
N 2366	Bahrenfeld	Von-Sauer-Straße (PSS A5)	320	320				320						320
NEU N 2420	Bahrenfeld	Luruper Chaussee 1-11	70	70				70						70
NEU N 2421	Altona-Nord	Holstenstraße 109	80	80				80						80
NEU N 2423	Altona-Altstadt	Schumacher Straße 17	26	26				26						26
NEU N 2424	Bahrenfeld	Blomkamp 195	22	22				22						22
		Summe	6.794	6.341			453							

### Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen (Nachrichtlich übernommene Flächen)

PSS A1	Altona-Nord	Stresemannstraße 76	20											
PSS A2	Altona-Nord	Max Brauer-Allee 163 (N 1948)	165	165										
PSS A3	Altona-Nord	Stresemannstraße (N 2334)	150	150										
PSS A5	Ottensen	Von-Sauer-Straße (Bahnenfelder Chaussee)	x	x										
PSS A7	Osdorf	Osdorfer Landstraße (B 23)	(100)											
PSS A8	Sülldorf	Sülldorfer Landstraße	10											

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erfor- derlich (ja/nein)	Bemerkung	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2013	2014	2015	2016 ff.	
PSS A9	Othmarschen	Behringstraße (N 2332)	120											
PSS A10	Bahrenfeld	Woyrschweg 56 (N 2335)	20	20										
PSS A11	Lurup	Luruper Hauptstraße 200-202(N 2067)	30	30										
PSS A12	Lurup	Luruper Hauptstraße	20											
PSS A13	Lurup	Luruper Hauptstraße	x											
		Summe	535	365										

### Identrägerwettbewerb Bezirk Altona 2011 (Nachrichtlich übernommene Flächen)

ITW01	Altona-Nord	Sternbrücke (B12, N2326)	(40)	(40)										
ITW02	Altona-Nord	Eggerstedtstraße	15											
ITW03	Nienstedten	Elbuferweg	16											
		Summe	31											

### Kategorie C „Prüfpotenziale“

C 04	Lurup	Franzosenkoppel	x											
C 05	Lurup	Oderstraße	x											
C 06	Lurup	Fahrenort (Flüßseiviertel)	x											
C 07	Lurup	Fahrenort (N 474)	x											
C 09	Lurup	Engelbrechtweg	x											
C 12	Sülldorf	Kamerstücken	x											
C 13	Sülldorf	Am Sorgfeld	x											
C 14	Othmarschen	Baurstraße (Autobahn- meisterei) (N2331)	(350)											
C 15	Osdorf	Blomkamp/ Geranienweg	x											
C 17	Bahrenfeld	Schützenstraße 32	x											

Kenn- ziffer	Stadtteil	Belegenheit/ Ort	WE ge- samt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Bemerkung	Baupotential (WE) in							
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2013	2014	2015	2016 ff.				
C 24	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 90	x														
C 25	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 75	x														
C 28	Bahrenfeld	Haydnstraße 11 - 23	x														
C 30	Bahrenfeld	Wichmannstieg	11														
C 31	Bahrenfeld	Luruper Chaussee 1 - 11	75														
C 34	Bahrenfeld	Vörn Styg	x														
C 35	Bahrenfeld	Wiesenrautenstieg 2 - 42	x														
C 36	Bahrenfeld	Geranienweg	x														
C 38	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 140 - 144	x														
C 40	Bahrenfeld	Bahrenfelder Steindamm 91 - 95	x														
C 42	Groß Flottbek	Kalkkreuthweg 87 - 89	x														
C 46	Groß Flottbek	Osdorfer Landstraße 13 - 19	x														
C 49	Groß Flottbek	Ostermeyerstraße 1 - 151	x														
C 52	Othmarschen	Strehlowweg 2 - 60	x														
<b>IRU</b>	C 54	Altona-Altstadt	Palmaille 90-120	30													
<b>IRU</b>	C 55	Bahrenfeld	Blomkamp 156	x													
<b>IRU</b>	C 56	Groß-Flottbek	Windmühlenweg 55	x													
<b>IRU</b>	C 57	Lurup	Flurstraße	x													
<b>IRU</b>	C 58	Lurup	Kleiberweg	x													
			Summe	116													



## Impressum



Herausgeber:

**Freie und Hansestadt Hamburg**

Bezirksamt Altona

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Jessenstraße 1-3

22767 Hamburg



Bearbeitung:

Wohnungsbauprogramm Altona 2014



**PPL Architektur und Stadtplanung**

Bei den Mühlen 70 | 20457 Hamburg

[www.ppl-hh.de](http://www.ppl-hh.de)



Wohnungsmarktanalyse Altona

**GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**

Maurienstraße 5 | 22305 Hamburg

30. Januar 2014

(Beschluss durch die Bezirksversammlung)

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Hamburg