



# Wohnungsbauprogramm Altona 2012

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



## **Wohnungsbauprogramm Altona**

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





## Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,  
liebe Altonaerinnen und Altonaer,

der „Vertrag für Hamburg“, der die Grundlage des vom Senat aufgelegten Wohnungsbauprogrammes bildet, gibt eine Zielsetzung vor. 6.000 neue Wohnungen pro Jahr in Hamburg zu genehmigen, 900 davon allein im Bezirk Altona, und das mit einem Zeitfenster bis ins Jahr 2015, ist für alle an diesem Projekt Beteiligten eine Herausforderung.



Altona gilt als überdurchschnittlich wachsender Bezirk und alle Erhebungen deuten darauf hin, dass diese Entwicklung sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Besonderes Augenmerk muss daher bei künftigen Planungen auf eine Einheit von Quantität und Qualität gelegt werden. Bei der Erfassung neuer Potentialflächen muss stets Altonas „grüner Charakter“ betrachtet werden, um städtebaulich-landschaftliche Qualitäten und das Flair des Bezirkes zu bewahren. Die Nachverdichtung in enger bebauten Stadtteilen kann eine Chance zur Stadtreparatur darstellen, sowohl durch eine optimierte Flächenausnutzung als auch durch die Korrektur architektonischer Irrtümer der Vergangenheit.

Stets sollte die Planung im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern stattfinden, parallel dazu ist eine genaue Prüfung der sozialen Verträglichkeit bedeutsam. Die Planungen zur Mitte-Altona sowie die Entwicklung der Wohnbauflächen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bundesautobahn 7, die ebenfalls in Altona umgesetzt werden, müssen mit den weiteren Bauvorhaben des Bezirkes koordiniert werden. Dies erfordert eine zielführende und enge Abstimmung zwischen Bezirksversammlung, Investoren und Verwaltung.

Vor dem Hintergrund des Anstiegs von Bedarfen im Bereich des geförderten Wohnraumes ist es gelungen, im Wohnungsbauprogramm Potentiale zu erarbeiten. Diese bedürfen nun im Gespräch mit Eigentümern und Investoren der weiteren Konkretisierung. Um diese Entwicklung weiter zu befördern, ist eine stete Aktualisierung und Fortschreibung der bisherigen Pläne notwendig.

Altona ist ein vielfältiger, lebens- und liebenswerter Bezirk. Ich bin der Überzeugung, dass das Wohnungsbauprogramm die Anforderungen nennt, um die Qualität Altonas noch weiter, im wahren Sinne des Wortes, auszubauen.

Herzliche Grüße  
Jürgen Warmke-Rose

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass und Zielsetzung</b> .....	9
<b>2. Zusammenfassung der Ergebnisse</b> .....	10
<b>3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Altona</b> .....	12
3.1 Wohnungsnachfrage .....	12
3.1.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung .....	12
3.1.2 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung .....	15
3.1.3 Altersstruktur .....	16
3.1.4 Herkunft und Migrationshintergrund .....	18
3.1.5 Sozialstruktur und Einkommen .....	19
3.1.6 Haushalte .....	21
3.1.7 Trendentwicklung bis 2020 .....	22
3.2 Wohnungsangebot .....	24
3.2.1 Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestands .....	24
3.2.2 Fertigstellungen .....	26
3.2.3 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen .....	28
3.3 Marktsituation und Preise .....	29
3.3.1 Mietwohnungen .....	29
3.3.2 Eigentumswohnungen .....	30
3.3.3 Eigenheime .....	32
3.3.4 Wohnbauland .....	33
3.4 Fazit .....	34
<b>4. Ziele zur Wohnungsmarktentwicklung</b> .....	35
4.1 Qualitative Kriterien einer Wohnungsmarktentwicklung in Altona .....	35
4.1.1 Tabuflächen und Restriktionen .....	35
4.1.2 Übergeordnete Planwerke .....	35
4.1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung .....	35
4.1.4 Bewahrung von Identitäten und Milieus .....	36
4.1.5 Verträglichkeit mit dem Umfeld .....	36
4.1.6 Wohnumfeldverbesserung bei Verdichtung im Bestand .....	36
4.1.7 Nachhaltigkeit .....	37
4.1.8 Bezahlbarkeit .....	37
4.1.9 Bürgerbeteiligung .....	37

<b>5. Wohnungsbaukonferenz Altona</b> .....	38
5.1 Allgemeine Wohnungsmarktbedingungen .....	40
5.2 Aufgabenstellung des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Altona .....	42
<b>6. Erfassung und Mobilisierung von Potenzialen</b> .....	44
6.1 Erfassung von Potenzialen .....	44
6.2 Kategorisierung von Potenzialen .....	44
6.3 Typologisierung von Potenzialen .....	45
6.4 Mobilisierung von weiteren Potenzialen .....	45
<b>7. Fazit und weiteres Vorgehen</b> .....	46
Übersichtstabelle Potenziale Baugenehmigungen Wohnungsneubau .....	47
<b>8. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau</b> .....	48
8.1 Potenzialflächenpläne .....	48
8.2 Tabellarische Darstellung der Flächenpotenziale .....	60
8.3 Steckbriefe der Flächenpotenziale .....	67





## 1. Anlass und Zielsetzung

Hamburg wird aufgrund seiner Wirtschaftskraft und seiner Attraktivität als Wohnstandort nach der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung des Statistikamtes Nord in den Jahren von 2010 bis 2025 um rd. 50.000 Menschen auf insgesamt 1.784.000 Einwohner anwachsen.

Die ermittelten Bedarfe im Wohnungsneubau waren die Grundlage für den am 04. Juli 2011 zwischen dem Senat und den sieben Hamburger Bezirken geschlossenen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“. Ziel ist es, die Anzahl neu errichteter Wohnungen auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern.

Darüber hinaus sollen insbesondere bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen geschaffen werden. Für den Geschosswohnungsneubau im Mietsegment wird dabei künftig ein Anteil von 30% öffentlich geförderter Wohnungen angestrebt. Der Bezirk Altona hat sich im Rahmen des Vertrags für Hamburg zur Genehmigung von jährlich 900 Wohnungen verpflichtet.

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung bis 2020 wird die Einwohnerzahl für die Gesamtstadt um 3.1% zunehmen. Dabei wird in Altona mit 6% das höchste Wachstum aller sieben Bezirke erwartet.

Bereits heute ist Altona aufgrund seines vielfältigen Spektrums - vom urbanen Szeneviertel bis zu suburban-ländlichen Bereichen ein hochattraktiver, stark nachgefragter Wohnstandort. Dies kann als Indiz für eine hohe Wohnqualität und Wohnzufriedenheit gewertet werden, die es auch künftig zu erhalten gilt.

Mit dem Wohnungsbauprogramm für den Bezirk Altona wird eine breite Mischung an Potenzialflächen für den künftigen Wohnungsbau dargestellt. Darüber hinaus handelt es sich sowohl um Flächen, für die gegenwärtig bereits Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden und die zügig entwickelt werden können, als auch um Potenzialflächen, die noch näher zu untersuchen sind und für die zunächst das erforderliche Planrecht geschaffen werden muss.

Um die erkannten Potenzialflächen auch realisieren zu können, bedarf es einer engen Zusammenarbeit von Bauherren, der Politik und der Verwaltung. Ein erster Schritt, diese zu konkretisieren, erfolgte in der Altonaer Wohnungsbaukonferenz am 01. November 2011.

Ziel des Wohnungsbauprogramms ist es, sowohl die Erreichbarkeit der quantitativen Vorgaben nachzuweisen, als auch durch den Ausschluss sensibler Bereiche, wie z.B. der Feldmarken, hohe städtebaulich-landschaftsplanerische Qualitätsansprüche bei der künftige Entwicklung des Bezirks Altona zu sichern.

Im Wohnungsbauprogramm 2012 für den Bezirk Altona wurden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sowohl bereits bekannte als auch noch weiter zu prüfende Potenziale aufgenommen. Auch vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im Bezirk wird es als erforderlich angesehen, das Wohnungsbauprogramm in den kommenden Jahren zu aktualisieren und fortzuschreiben. Die ersten Erfahrungen im Bezirk Altona haben gezeigt, dass bei einer kleinteiligen Betrachtung einzelner Stadtteile, weitere hohe Potenziale ermittelt werden können. Diese Potenzialanalyse, die bisher auf das Kerngebiet Altona konzentriert wurde, wird künftig auf die westlichen Stadtteile zu erweitern sein.



## 2. Zusammenfassung der Ergebnisse

**Die Analyse der Wohnungsmarktentwicklung hat ergeben, dass Altona ein heterogener und insgesamt wachsender Wohnungsmarkt mit überdurchschnittlicher Dynamik ist.**

**Dies bedeutet:**

- Altona wächst, wenn auch nicht überall.
- Altona ist ein heterogener Wohnungsmarkt, der ein breites Spektrum - vom urbanen Szeeneviertel bis zum suburban-ländlichen Wohnen - bietet.
- Altona besitzt eine gegenüber Hamburg insgesamt etwas jüngere Bevölkerung, allerdings mit großen Unterschieden in der Altersstruktur der einzelnen Stadtteile.
- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für Altona sind insgesamt positiv – allerdings bei einem starken sozialen Gefälle zwischen den Stadtteilen.
- Altona ist ein dynamischer Wohnungsmarkt mit einer überdurchschnittlichen Bautätigkeit und relativ hohen und zum Teil stark gestiegenen Mieten und Immobilienpreisen.

**Hieraus lassen sich für die Zukunft folgende Handlungsempfehlungen ableiten:**

- Die großen Unterschiede zwischen den Stadtteilen erfordern eine differenziert Analyse der lokalen Märkte und an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Planungen.
- Eine steigende und sich verändernde Wohnungsnachfrage erfordert die Entwicklung zusätzlicher Flächen für unterschiedliche Wohnungs- und Gebäudetypen im Eigentum und zur Miete und für alle Einkommensschichten.

**Die Potenzialanalyse für den Wohnungsneubau kommt zu dem Ergebnis, dass der Bezirk Altona bis 2015 jährlich Baugenehmigungen für 900 Wohnungen erteilen und damit seine Verpflichtung aus dem Vertrag für Hamburg erfüllen können wird.**

Für die Jahre **2011 – 2013** ist mit einem genehmigten Wohnungsbaupotenzial von **4.738 WE** zu rechnen.

Bei Aktivierung von Potenzialflächen aus dem Gutachten Innenentwicklung und Potenzial aus den Prüfflächen ergibt sich für den Zeitraum **2011 – 2015** ein Potenzial von **6.828 WE**.

Der Bezirk Altona geht darüber hinaus davon aus, dass grundsätzlich auch das Potenzial aus der Planung der neuen "Mitte-Altona" und den evozierten Flächen im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 7 in das bezirkliche Potenzial mit einbezogen werden muss. Damit ergibt sich für den Zeitraum **2011 – 2015** im Bezirk Altona ein **Gesamtpotenzial von ca. 9.078 WE**.

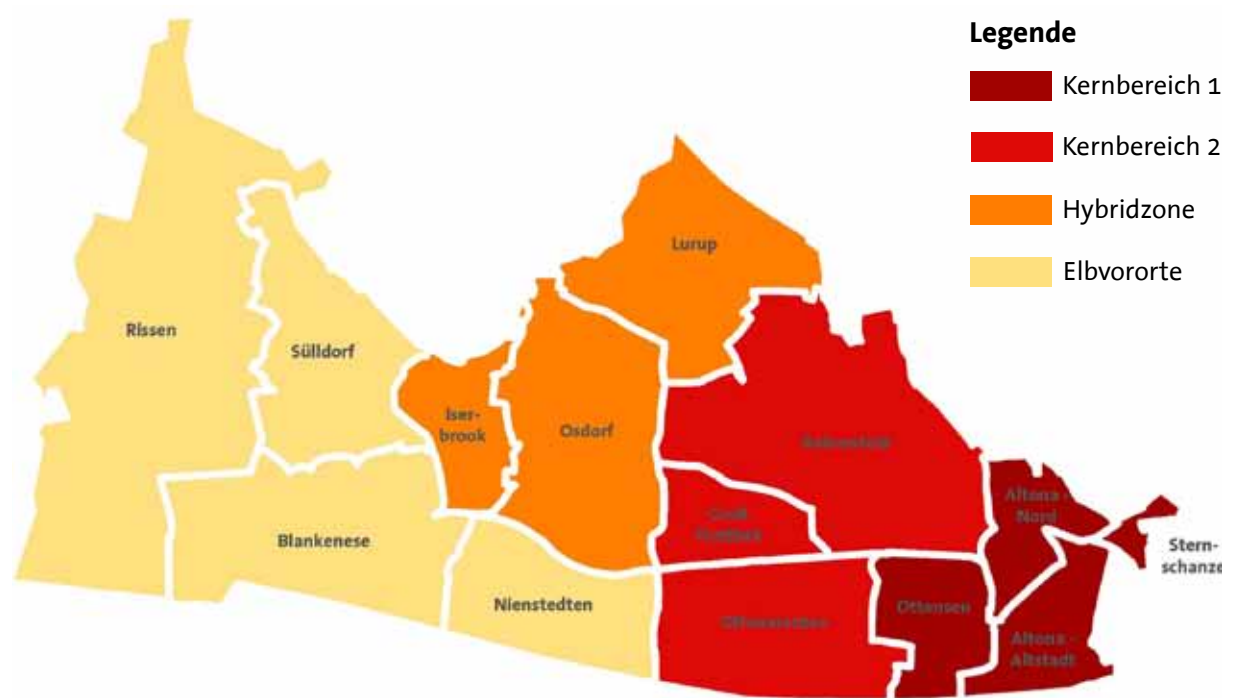
**Um diese positive Prognose zu erreichen, muss das Wohnungsbauprogramm in den kommenden Jahren fortgeschrieben werden.**

Ziel ist es, die Jahre 2012 – 2013 zur Aktivierung des bereits erkannten Potenzials von Flächen aus dem Gutachten Innenentwicklung sowie aus den „Prüfflächen“ zu nutzen.

Darüber hinaus sollte eine detaillierte Untersuchung des Kernbereichs 2 – der Stadtteile Bahrenfeld, Groß Flottbek und Othmarschen - analog des Gutachtens Innenentwicklung erfolgen, da davon auszugehen ist, dass damit weitere Potenzialflächen identifiziert werden können.



Weiterhin könnte sich weiteres Wohnungsbaupotenzial aus der Untersuchung leer stehender Büroflächen ergeben. Diese Potenziale sind für den Bezirk Altona grundsätzlich mit zu untersuchen.



Quelle: eigene Darstellung

### 3. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Altona

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes vollzieht sich im Spannungsfeld zwischen Nachfrage und Angebot sowie den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und staatlichen Vorgaben.

Die folgende Darstellung des Wohnungsmarktes im Bezirk Altona beinhaltet eine Analyse der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots in den Jahren 2000 bis 2010 sowie eine Analyse der aktuellen Marktsituation und Mieten- und Preisentwicklung. Dies wird ergänzt durch eine Trendabschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2020.

#### 3.1 Wohnungsnachfrage

##### 3.1.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Der Bezirk Altona ist der westlichste Bezirk der Freien und Hansestadt Hamburg und erstreckt sich über eine Fläche von 78,8 km<sup>2</sup>. Altona grenzt im Süden und Osten an den Bezirk Hamburg-Mitte, im Nordosten an den Bezirk Eimsbüttel und im Norden und Westen an das Land Schleswig-Holstein sowie im Südwesten an das Land Niedersachsen.

Im Bezirk Altona und seinen insgesamt 14 Stadtteilen leben aktuell 251.563 Einwohner (31.12.2010). Die einwohnerreichsten Stadtteile sind mit jeweils über 33.000 Einwohnern Lurup und Ottensen. In Nienstedten und Sternschanze leben dagegen jeweils nur etwas mehr als 7.000 Einwohner.

##### Einwohnerzahl nach Stadtteilen 2010



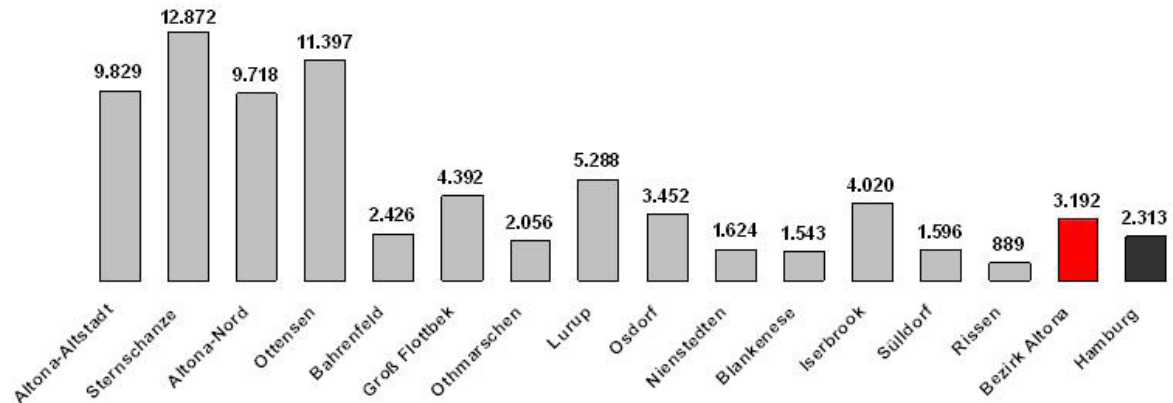
Quelle: Statistikamt Nord 2011 (Stand: 31.12.2010), eigene Darstellung



In Altona leben im Durchschnitt knapp 3.200 Personen auf einem Quadratkilometer, was im Vergleich zu der Gesamtstadt Hamburg eine um fast 40 Prozent höhere Bevölkerungsdichte bedeutet. Altona weist dabei Stadtteile sehr unterschiedlicher Struktur und Dichte auf.

In den innenstadtnahen, stark verdichteten Stadtteilen Altona-Altstadt, Sternschanze, Altona-Nord und Ottensen leben rund 10.000 und mehr Personen auf einem Quadratkilometer, während es in den weiter westlich gelegenen Stadtteilen wie Nienstedten, Blankenese und Sülldorf lediglich etwa 1.600, in Rissen sogar weniger als 900 Einwohner pro Quadratkilometer sind.

### Einwohnerzahl 2010 pro Km²

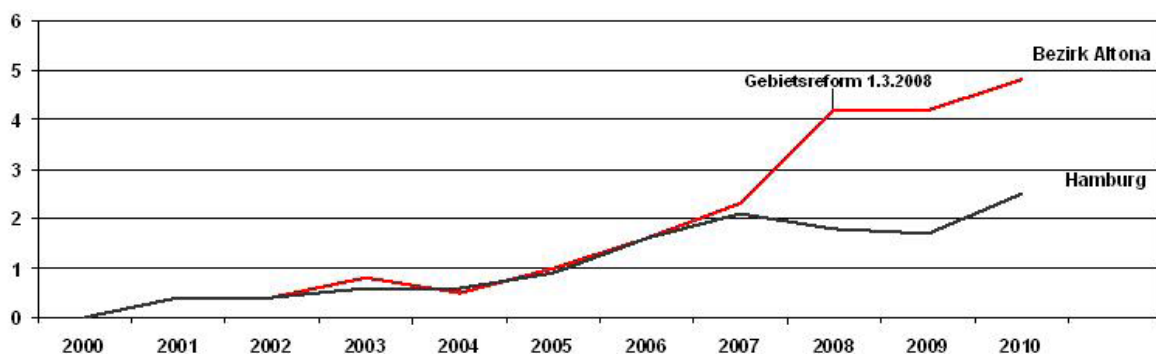


Quelle: Statistikamt Nord 2011

Die Bevölkerungsentwicklung in Altona verlief im vergangenen Jahrzehnt weitgehend parallel zu der Entwicklung in Hamburg insgesamt, dessen Bevölkerung zwischen 2000 und 2010 um 2,5 Prozent gewachsen ist.

Der außergewöhnliche Bevölkerungszuwachs Altonas im Jahr 2008 ist Ergebnis einer am 1. März 2008 in Hamburg durchgeführten Gebietsreform, in deren Zuge der neu gebildete Stadtteil Sternschanze zum Bezirk Altona hinzugekommen ist.

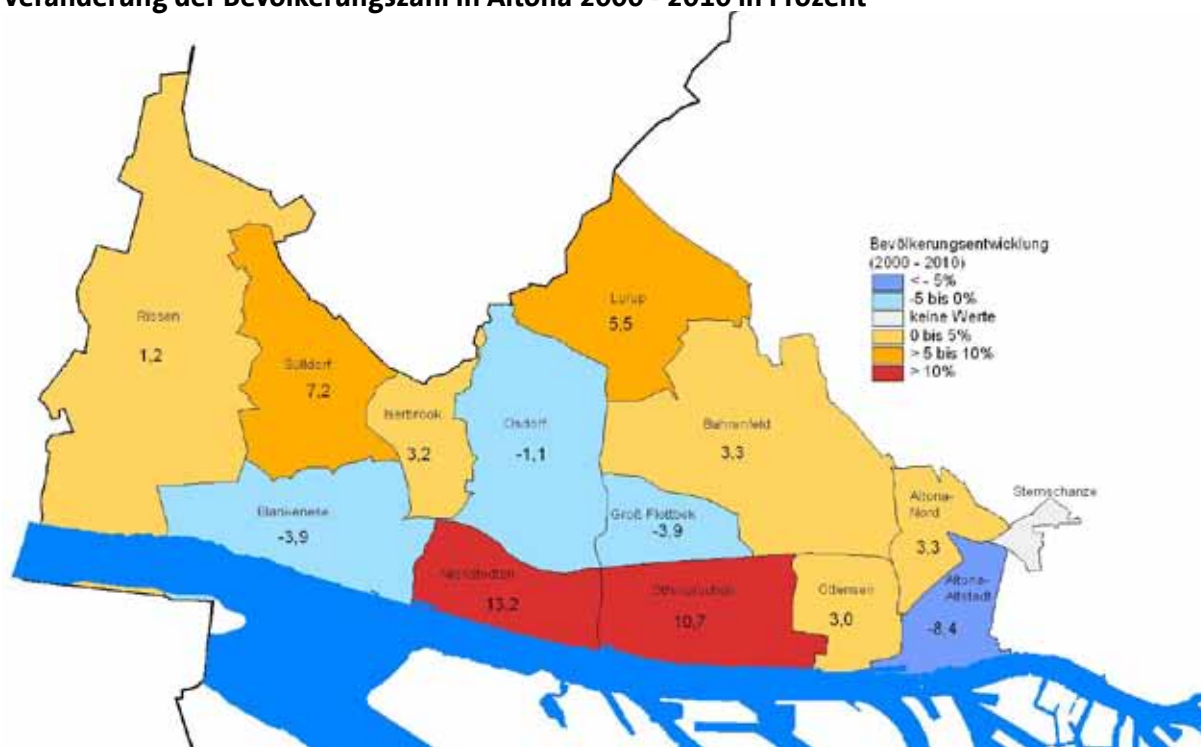
### Veränderung der Bevölkerungszahl in Altona und Hamburg 2000 - 2010 in Prozent



Quelle: Statistikamt Nord 2011, eigene Berechnungen

Innerhalb von Altona verlief die Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2000 und 2010 sehr heterogen. Während Nienstedten (+13,2 %), Othmarschen (+10,7 %) und Sülldorf (+7,2 %) einen stark überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten, haben Groß Flottbek und Blankenese (jeweils -3,9 %) sowie Osdorf (-1,1 %) jeweils Einwohner verloren. Der starke Bevölkerungsrückgang von Altona-Altstadt ist u.a. eine Folge der Gebietsreform von 2008. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Altona-Altstadt ist nur von einem leichten Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet.

### Veränderung der Bevölkerungszahl in Altona 2000 - 2010 in Prozent



Quelle: Statistikamt Nord 2011, eigene Berechnungen



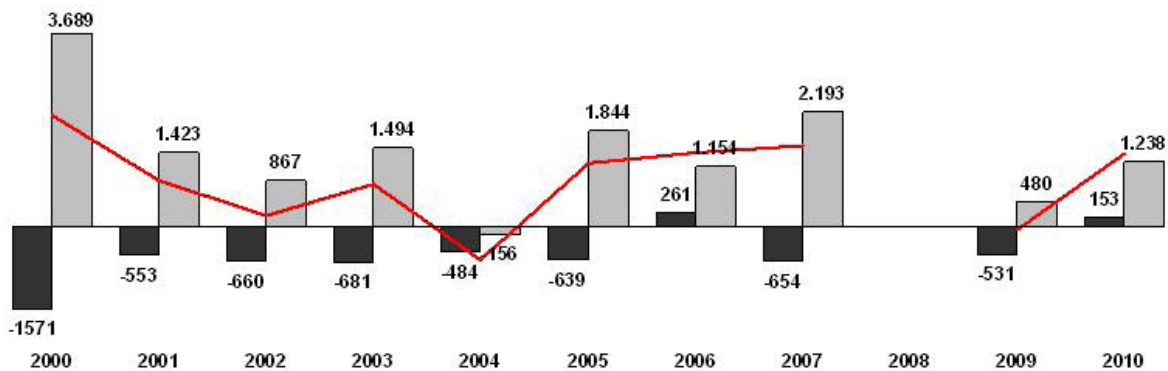


### 3.1.2 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung einer Stadt wird durch zwei Komponenten bestimmt, durch die natürliche Bevölkerungsbewegung, d.h. den Saldo von Geburten und Sterbefällen sowie durch die Wanderungen, also den Saldo von Zu- und Fortzügen.

Das Bevölkerungswachstum Altonas im vergangenen Jahrzehnt ist Folge des fast durchgängig positiven Wanderungssaldos, der den mit Ausnahme der Jahre 2006 und 2010 jeweils negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, d.h. den Sterbeüberschuss, mehr als ausgeglichen hat.

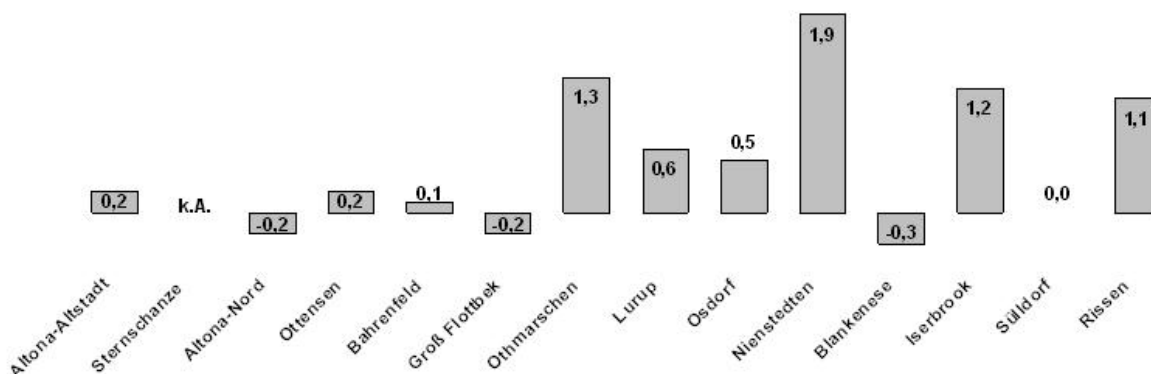
#### Wanderungssaldo des Bezirks Altona 2000-2010



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Besondere Wanderungsgewinne konnten in den letzten fünf Jahren die Stadtteile Nienstedten, Othmarschen und Rissen verzeichnen. Die relativ größten Wanderungsgewinne konnten dabei Nienstedten, Othmarschen und Rissen verzeichnen. Leichte Wanderungsverluste mussten dagegen Altona-Nord, Groß Flottbeck und Blankenese hinnehmen.

#### Mittlere Wanderungssalden in Altona 2006-2010 in Prozent der mittleren Bevölkerung



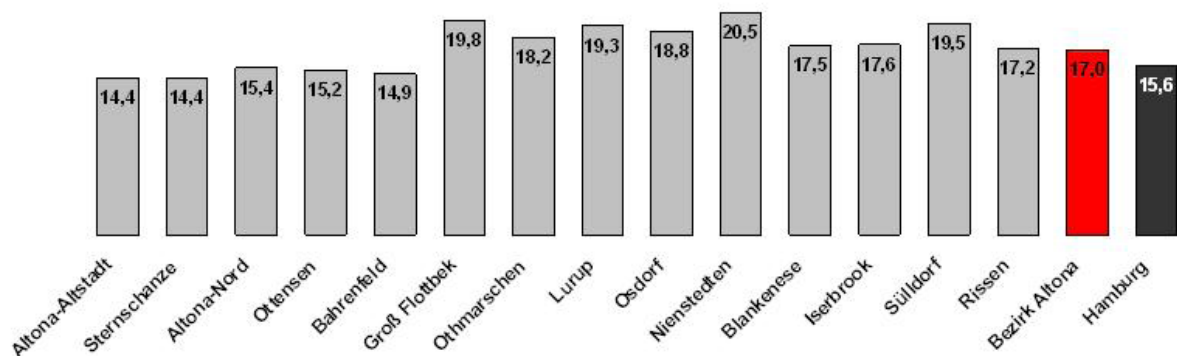
Quelle: Statistikamt Nord 2011, eigene Berechnungen

### 3.1.3 Altersstruktur

Mit einem Durchschnittsalter von 41,6 Jahren ist die Bevölkerung Altonas geringfügig jünger als im Hamburger Durchschnitt (41,8 Jahre). Der Anteil der unter 18-Jährigen ist in Altona leicht höher und der der über 65-Jährigen leicht geringer als in Hamburg insgesamt.

Am höchsten ist der Anteil der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahre mit etwa 20 Prozent in Groß Flottbek, Nienstedten und Sülldorf. In den urbaneren, stadtnäheren Stadtteilen Altona-Altstadt, Sternschanze, Altona-Nord, Ottensen und Bahrenfeld liegt deren Anteil dagegen nur bei etwa 15 Prozent.

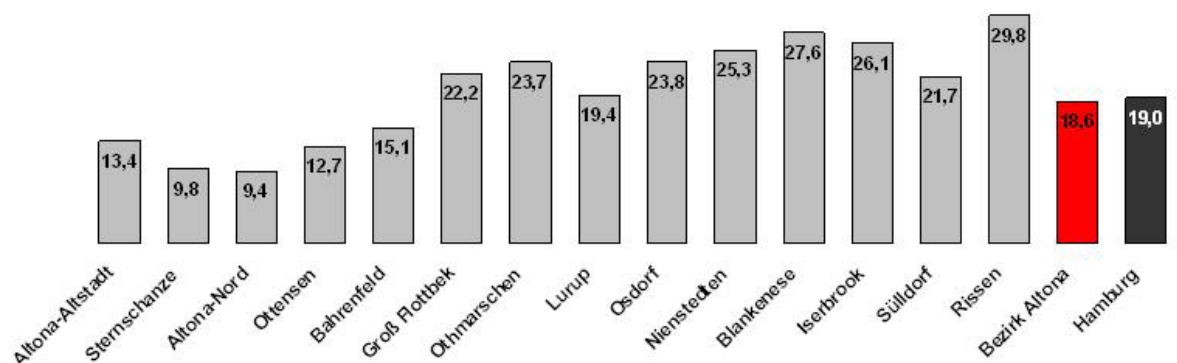
#### Anteil der unter 18- Jährigen 2010 in Prozent



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Ältere Einwohner ab 65 Jahre sind mit einem Anteil von 25 Prozent und mehr überproportional stark in Nienstedten, Blankenese, Iserbrook und Rissen vertreten.

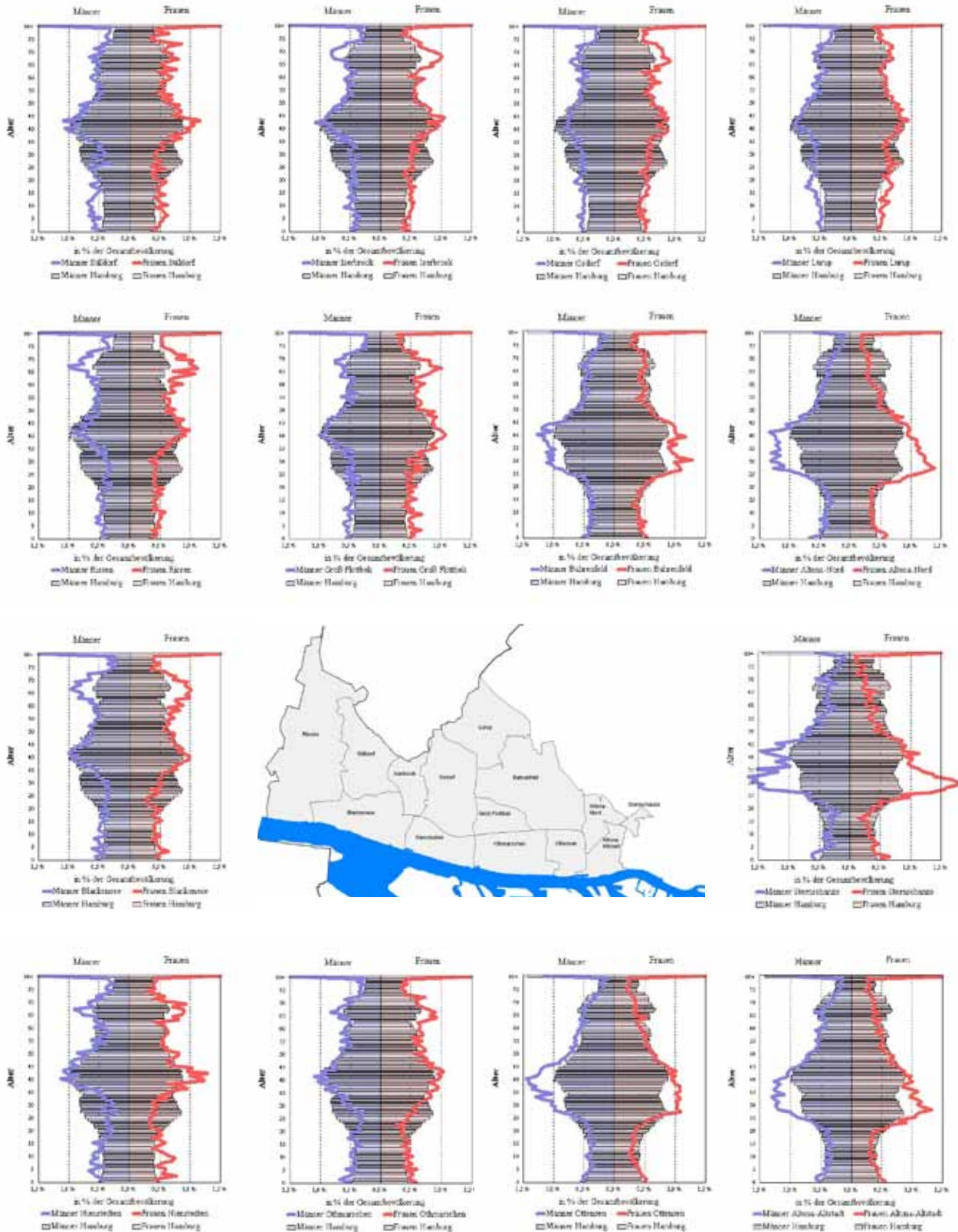
#### Anteil der über 65-Jährigen 2010 in Prozent



Quelle: Statistikamt Nord 2011



Insgesamt weisen die Stadtteile in Altona entsprechend ihrer unterschiedlichen Siedlungsstruktur und -entwicklung einen jeweils spezifischen Altersaufbau und damit eine spezifische Wohnungsnachfragestruktur auf.

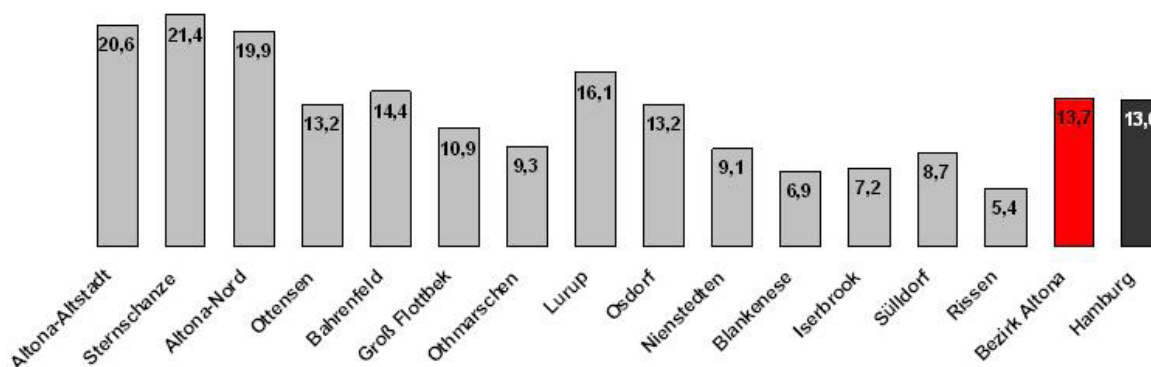


Quelle: Statistikamt Nord 2008, eigene Berechnungen

### 3.1.4 Herkunft und Migrationshintergrund

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung entspricht in Altona insgesamt dem Hamburger Durchschnitt von knapp 14 Prozent. Innerhalb des Bezirks zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die citynahen Stadtteile Altona-Altstadt, Sternschanze und Altona-Nord einen Ausländeranteil von 20 Prozent und mehr aufweisen, liegt dieser in den weiter westlich gelegenen Stadtteilen Nienstedten, Blankenese, Iserbrook, Sülldorf und Rissen unter 10 Prozent.

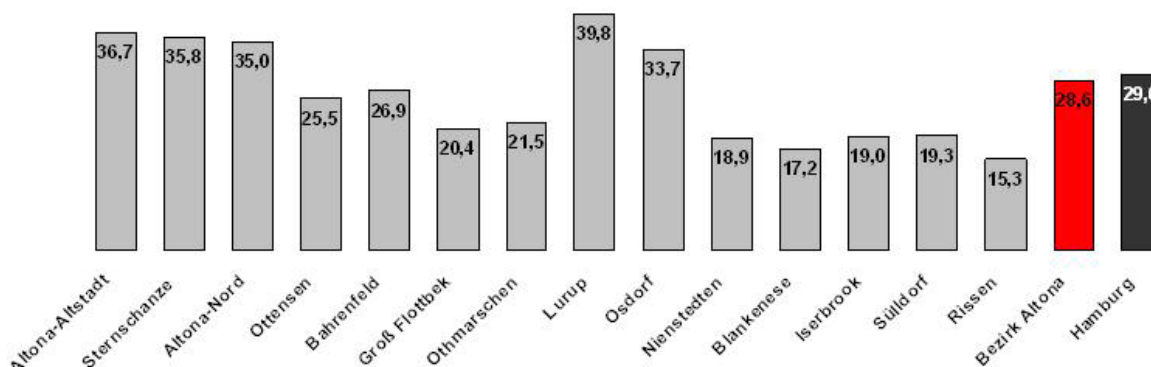
#### Anteil der Ausländerinnen und Ausländer in Altona 2010 in Prozent der Bevölkerung



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Eine Analyse der Bevölkerung in Altona nach Migrationshintergrund zeichnet ein ähnliches heterogenes Bild. Während in Altona der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund mit 29 Prozent nur einen Prozentpunkt niedriger ist als im Hamburger Durchschnitt, liegt er wiederum in den citynahen Stadtteilen mit 35 Prozent und mehr deutlich darüber. Den höchsten Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund weist allerdings mit 40 Prozent Lurup auf, und auch im benachbarten Osdorf besitzen knapp 34 Prozent der Einwohner einen Migrationshintergrund.

#### Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund 2010 in Prozent der Bevölkerung



Quelle: Statistikamt Nord 2011

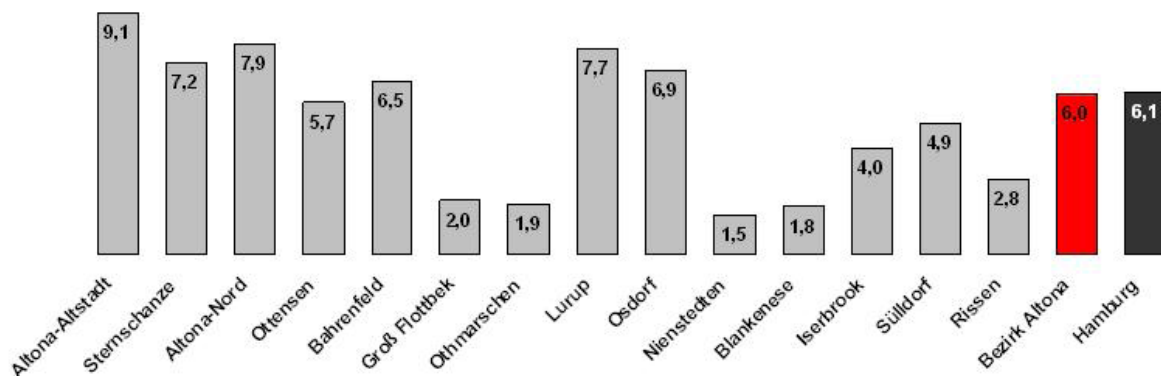


### 3.1.5 Sozialstruktur und Einkommen

Nach den aktuellen Statistiken geht es den Einwohnern in Altona insgesamt etwas besser als dem Durchschnitts-Hamburger: die Arbeitslosigkeit entspricht dem Durchschnitt, der Anteil der SGB II-Bezieher ist leicht niedriger und die Steuerpflichtigen verfügen hier über gut ein Viertel höhere Einkünfte. Hinter diesen Zahlen zeigen sich allerdings deutliche soziale Unterschiede innerhalb von Altona.

Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren reicht aktuell von 1 bis 2 Prozent in Groß Flottbek, Othmarschen, Nienstedten und Blankenese bis zu 8 bis 9 Prozent in Altona-Altstadt, Altona-Nord und Lurup.

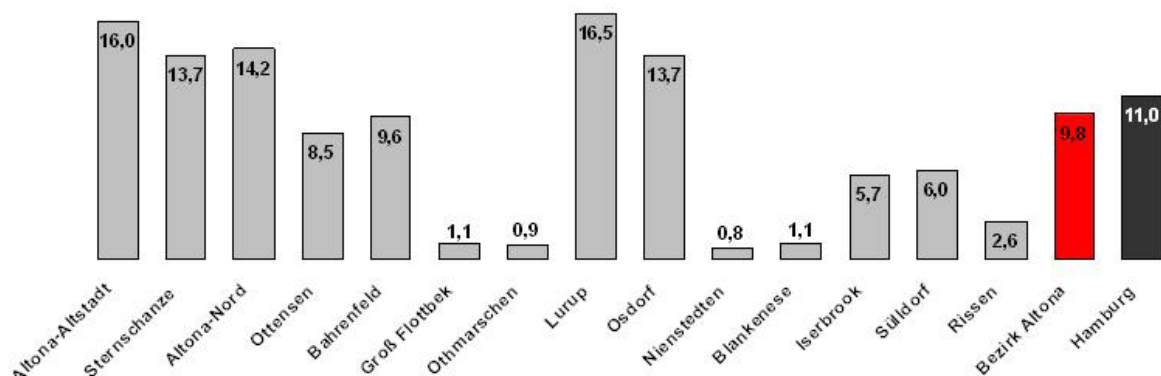
#### Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren in Prozent (Juni 2011)



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Der Anteil SGB II-Bezieher spiegelt ein ähnliches soziale Gefälle innerhalb von Altona wider. Während in Groß Flottbek, Othmarschen, Nienstedten und Blankenese lediglich jeweils nur ein Prozent der Bevölkerung Leistungen nach SGBII empfängt, sind es in Altona-Altstadt, Sternschanze, Altona-Nord, Lurup und Osdorf 15 Prozent und mehr.

#### Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II\* in Prozent der Bevölkerung (März 2011)



Quelle: Statistikamt Nord 2011

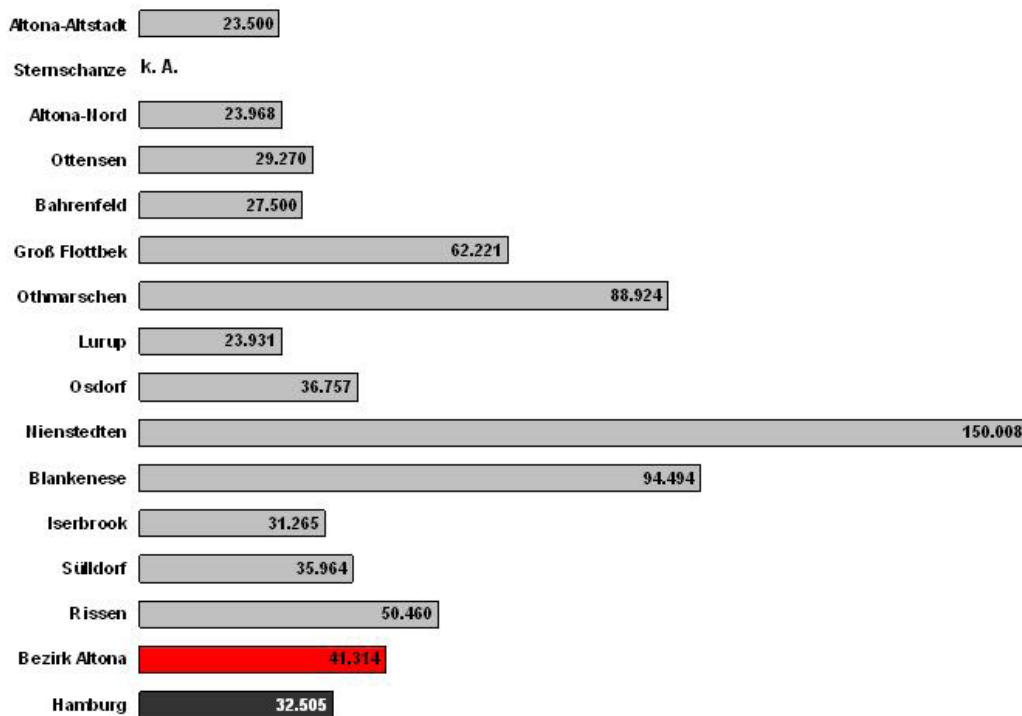
\* Hartz IV



In Altona liegen die Einkünfte je Steuerpflichtigem bei etwa 41.000 Euro und damit gut ein Viertel über dem Hamburger Durchschnittseinkommen. Damit ist Altona der Bezirk mit den mit Abstand höchsten Einkünften.

Zugleich werden beim Einkommen die sozialen Unterschiede innerhalb Altonas besonders deutlich, denn die Einkommensspanne reicht von jährlich 23.500 Euro in Stadtteilen wie Altona-Nord oder Lurup bis zu 150.000 Euro in Nienstedten.

### Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen (Lohn- und Einkommenssteuer) im Jahr 2004



Quelle: Statistikamt Nord 2011, Lohn-Einkommensteuerstatistik 2004. Gebietsstand 31.03.2008, deshalb für Sternschanze keine Angaben.

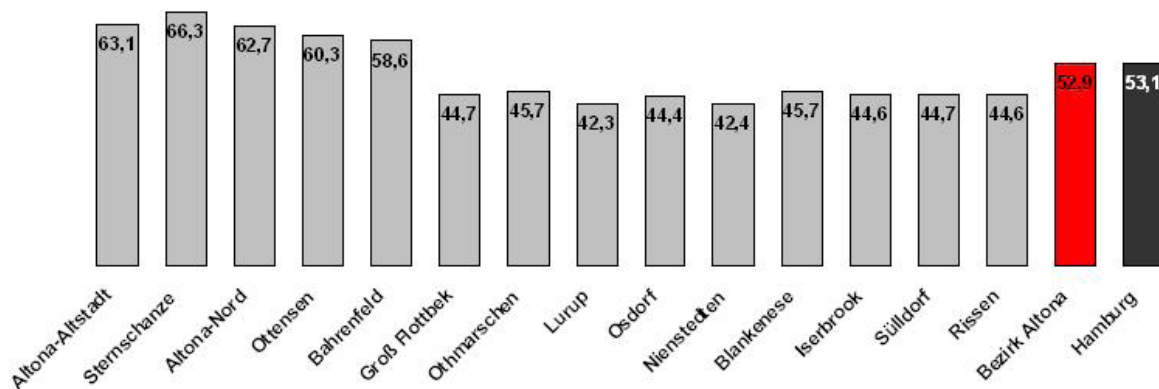


### 3.1.6 Haushalte

Im Jahr 2010 lebten insgesamt rund 138.400 Privathaushalte in Altona. Davon sind mit knapp 53 Prozent mehr als die Hälfte Einpersonenhaushalte und damit genauso viele wie im Hamburger Durchschnitt.

Die Haushaltsstruktur der Stadtteile spiegelt die unterschiedliche Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen der Stadtteile wider und zeigt bei den Einpersonenhaushalten eine Zweiteilung des Bezirks: Während in den innenstadtnahen Stadtteilen Altona-Altstadt, Sternschanze, Altona-Nord, Ottensen und Bahrenfeld der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 59 bis 67 Prozent weit über dem Durchschnitt liegt, ist in den übrigen Stadtteilen nicht einmal jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt.

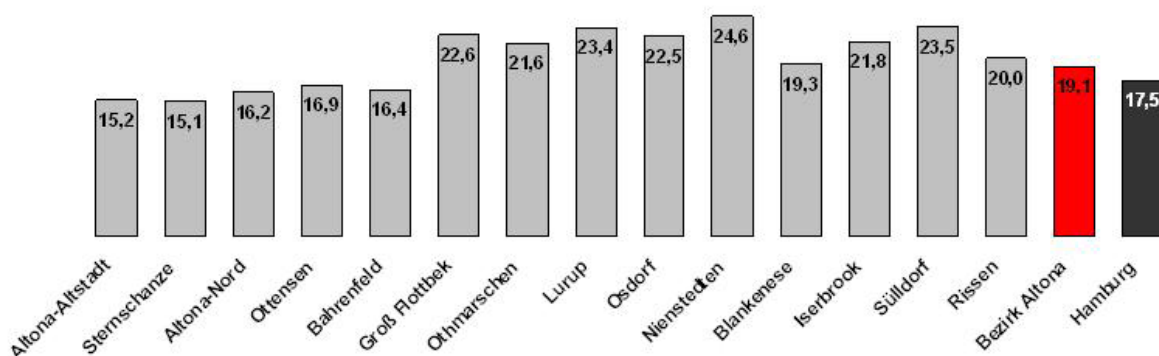
#### Anteil der Einpersonenhaushalte 2010 in Prozent der Haushalte



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Umgekehrt weisen die genannten innenstadtnahen Stadtteile einen weit unterdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Kindern auf, während in Altona insgesamt deren Anteil knapp zwei Prozentpunkte über dem Hamburger Durchschnitt liegt. In Nienstedten, Sülldorf und Lurup leben sogar in fast jedem vierten Haushalt Kinder.

#### Anteil der Haushalte mit Kindern 2010 in Prozent der Haushalte



Quelle: Statistikamt Nord 2011

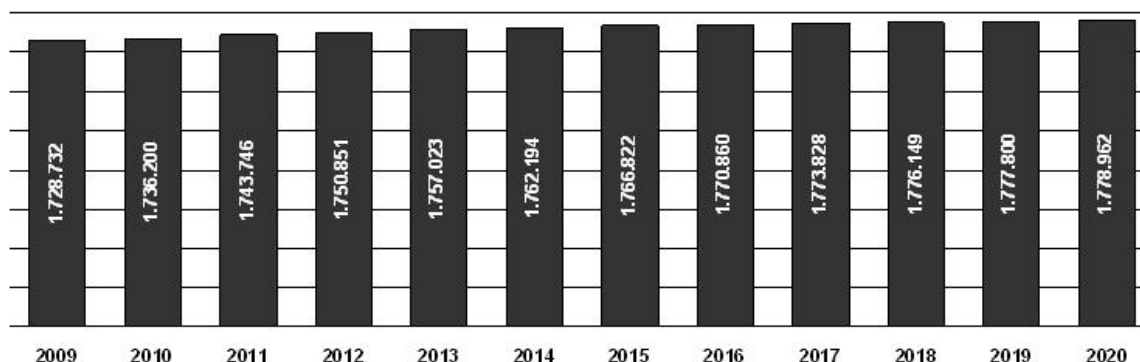
### 3.1.7 Trendentwicklung bis 2020

Die aktuelle kleinräumige Modellrechnung des Statistikamt Nord zur Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Stadtteilen entspricht in der Summe der Bevölkerungen in den einzelnen Stadtteilen – nach Alter und Geschlecht differenziert – den Zahlen der gesamtstädtischen Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung vom Juni 2009. Die schätzt für die Hansestadt eine Bevölkerungszunahme um 3,1 % bis zum Jahr 2020 voraus, d.h. dass die Zahl der Einwohner von 1,725 auf 1,779 Mio. steigen wird. Ausgangsbevölkerung dieser Modellrechnung ist der Bevölkerungsbestand nach dem Melderegister mit Stand vom 30.04.2009. Die Bevölkerungszahlen der Stadtteile für die Jahre 2009 bis 2020 wurden so angepasst, dass sie in der Summe den Zahlen der gesamtstädtischen Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 vom Juni 2009 entsprechen.

Das Vorausschätzungsmodell basiert auf dem Einwohnerkapazitätsansatz. Das bedeutet, dass sich die Veränderungen der Bevölkerung in den Gebieten grundsätzlich aus den jeweils geschätzten bezugsfertigen Wohnungen ergeben und nicht mit Hilfe von Wanderungsverflechtungen zwischen den Stadtteilen ermittelt werden (Grundlage hierfür ist die Wohnbauflächendatenbank der BSU).

Das Modell beinhaltet einen Bevölkerungsausgleich zwischen den Stadtteilen: Die bloße demographische Entwicklung hätte in einigen Stadtteilen zur Folge, dass sich diese wegen hoher Sterbe- und geringer Geburtenzahlen im Vergleich zu anderen Stadtteilen sehr stark entvölkern würden. Tatsächlich ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese unterschiedlichen Entwicklungen in den Stadtteilen zumindest zum Teil durch Wanderungsbewegungen ausgleichen werden. Um diese Effekte annähernd abzubilden, wird den Stadtteilen, die unterdurchschnittliche (oder keine) natürlichen Verluste aufweisen, Bevölkerung abgezogen und den übrigen Stadtteilen proportional zur jeweiligen Bevölkerung zugeschlagen.

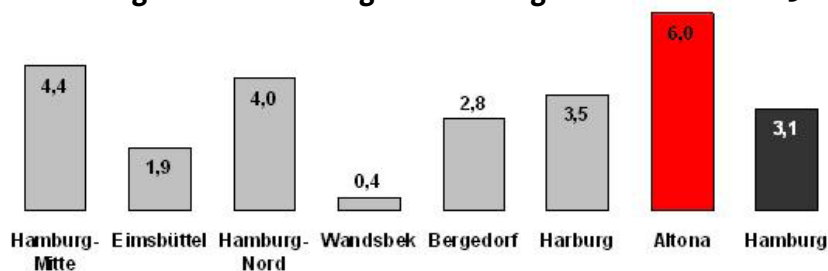
#### Bevölkerungsvorausschätzung für Hamburg 2009 - 2020



Quelle: Statistikamt Nord 2010

Auf Grundlage dieser Modellrechnung wird für Altona bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungszuwachs von sechs Prozent vorausgeschätzt und damit rund doppelt soviel wie für Hamburg insgesamt – und deutlich mehr auch, als für jeden anderen Bezirk.

#### Bevölkerungsvorausschätzung für Hamburg nach Bezirken 2009 - 2020 in Prozent

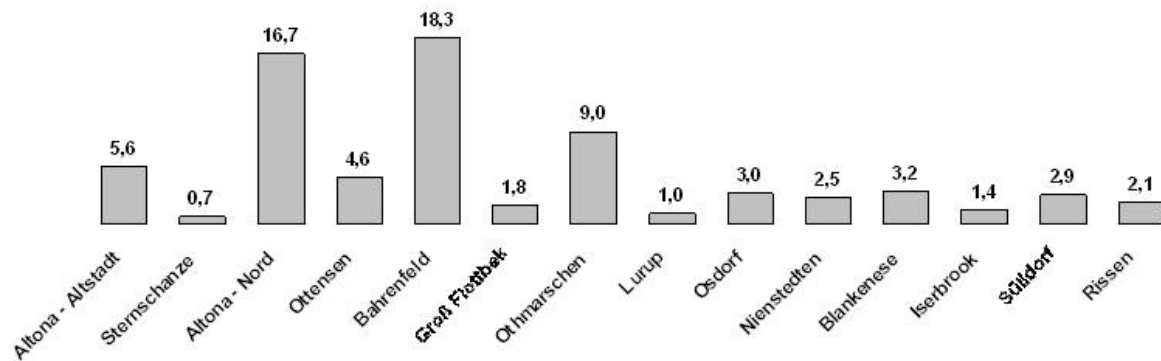


Quelle: Statistikamt Nord 2010



Der vorausgeschätzte Bevölkerungszuwachs konzentriert sich dabei im Wesentlichen auf die Stadtteile Bahrenfeld, Altona-Nord und Othmarschen und setzt die Realisierung der dort geplanten größeren Wohnungsbauprojekte (Mitte-Altona, A7-Autobahndeckel, Trabrennbahn) voraus.

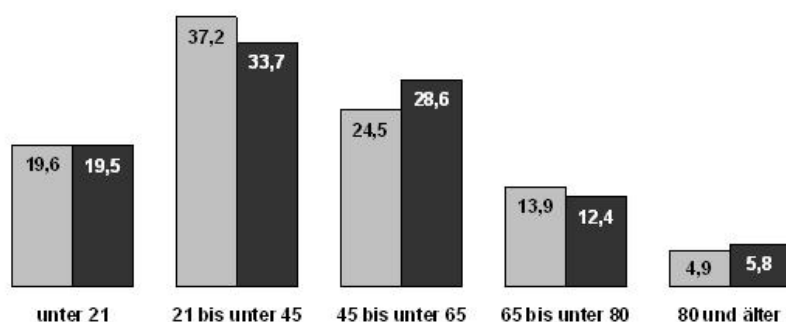
### Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung für Altona 2009 - 2020



Quelle: Statistikamt Nord 2010

Dieser Bevölkerungszuwachs wird in Altona mit teilweise erheblichen Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur einhergehen. Während bis 2020 der Anteil der 21- bis unter 45-Jährigen deutlich abnehmen wird, wird der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen ebenso deutlich zunehmen.

### Bevölkerungsvorausschätzung für Altona nach Anteil der Altersgruppen 2009 und 2020 in Prozent



Quelle: Statistikamt Nord 2010

## 3.2 Wohnungsangebot

### 3.2.1 Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand in Altona umfasste Ende 2010 insgesamt rund 126.700 Wohnungen. Damit hat sich der Wohnungsbestand seit 2000 um rund 9.400 Wohnungen bzw. 8 Prozent erhöht und damit prozentual doppelt so stark wie in der Gesamtstadt Hamburg.

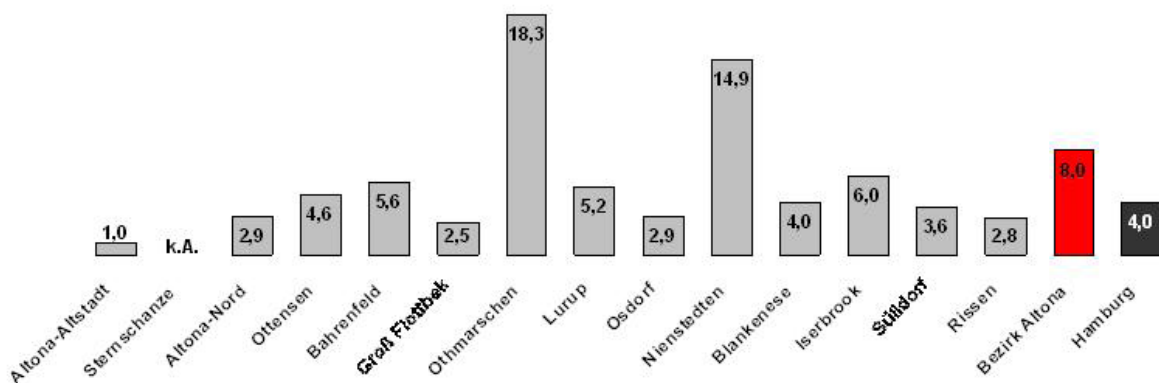
#### Anzahl der Wohnungen in Altona nach Stadtteilen 2010



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Die mit Abstand größten Zuwachsraten verzeichneten Othmarschen und Nienstedten. Absolut ist der Wohnungsbestand am stärksten in Othmarschen, Ottensen, Lurup, Bahrenfeld und Nienstedten gewachsen.

#### Veränderung des Wohnungsbestands 2000 - 2010 in Prozent

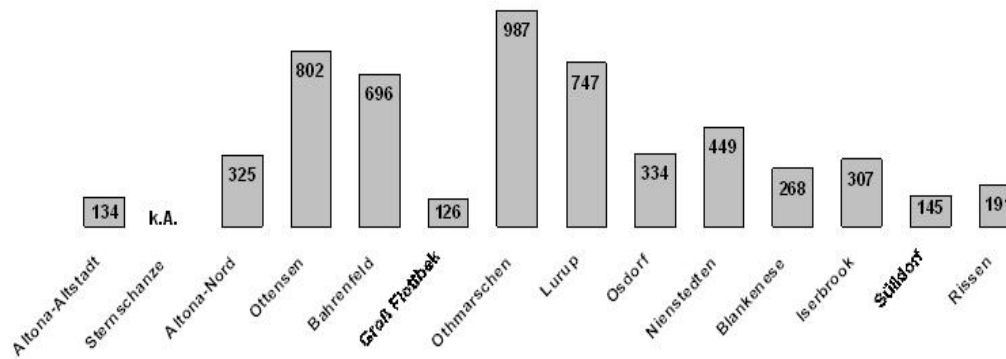


Quelle: Statistikamt Nord 2011





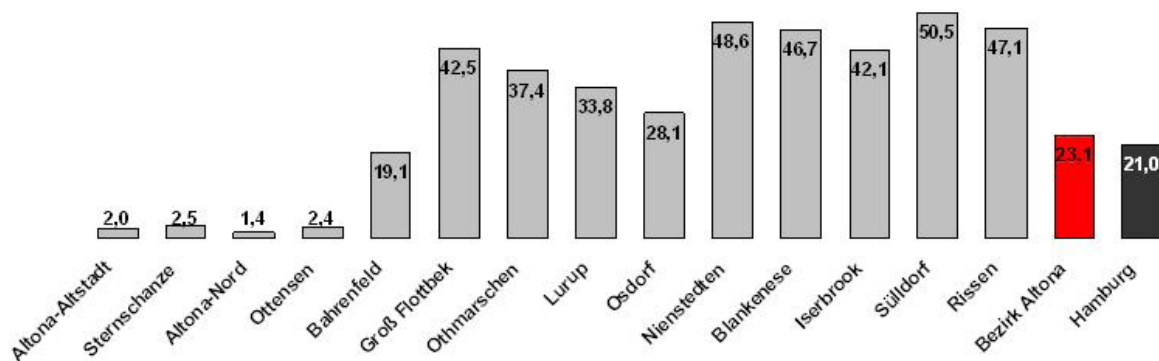
## Veränderung des Wohnungsbestands 2000 - 2010 in Wohneinheiten



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Betrachtet man den Wohnungsbestand differenziert nach Gebäudetypen werden die Unterschiede in der Siedlungsstruktur innerhalb Altonas deutlich. Während der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Altona insgesamt mit 23 Prozent rund zwei Prozentpunkte über dem Hamburger Durchschnitt liegt, befinden sich in den innenstadtnahen Stadtteilen Altona-Altstadt, Sternschanze, Altona-Nord und Ottensen nur etwa 2 Prozent der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In den Elbvororten liegt deren Anteil dagegen bei bis zu 50 Prozent.

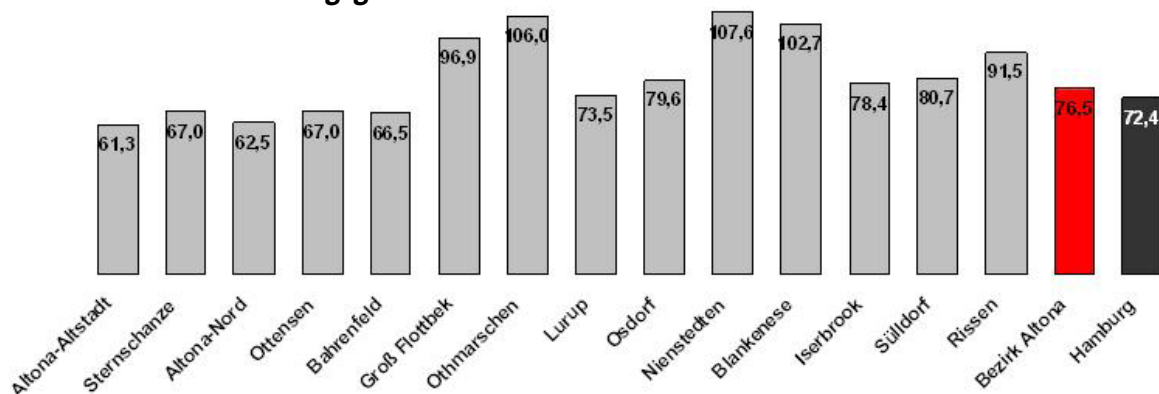
## Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2010 am Gesamtwohnungsbestand in Prozent



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Im Durchschnitt sind die Wohnungen in Altona mit knapp 77 m<sup>2</sup> rund vier Quadratmeter größer als in der Gesamtstadt Hamburg. Aufgrund des hohen Eigenheimanteils sind dabei die Wohnungen in den Elbvororten teilweise mit durchschnittlich über 100 m<sup>2</sup> deutlich größer als in den innenstadtnahen Stadtteilen, wo die Wohnungen im Durchschnitt über weniger als 70 m<sup>2</sup> verfügen.

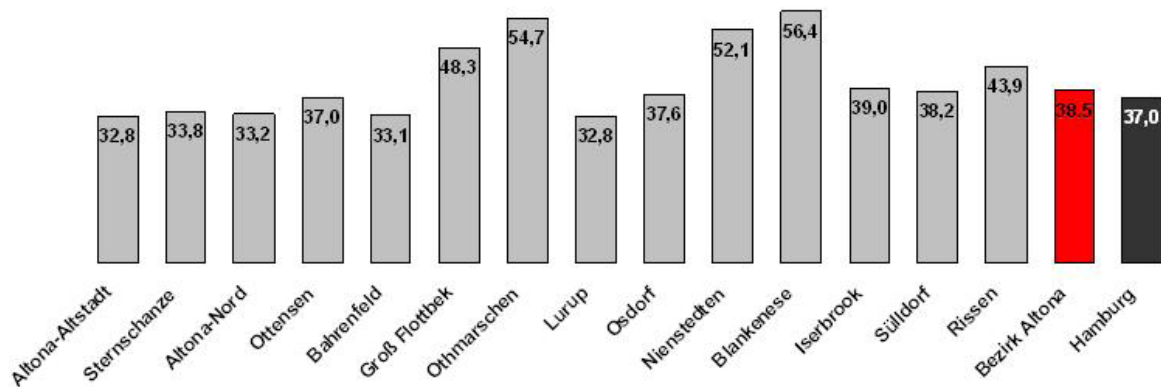
## Durchschnittliche Wohnungsgröße in m<sup>2</sup>



Quelle: Statistikamt Nord 2011

Entsprechend steht in den innenstadtnahen Stadtteilen, aber auch z.B. in Lurup, den Einwohnern mit pro Kopf deutlich weniger Wohnfläche zur Verfügung, als in den Elbvororten, wo z.B. in Nienstedten, Othmarschen und Blankenese jeder Einwohner über 52 bis 56 Quadratmeter Wohnfläche verfügt. Insgesamt wohnt damit ein Einwohner Altonas etwas geräumiger als der Durchschnittshamburger, der mit rund knapp zwei Quadratmetern weniger Wohnfläche auskommen muss.

### Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner/-in in m²

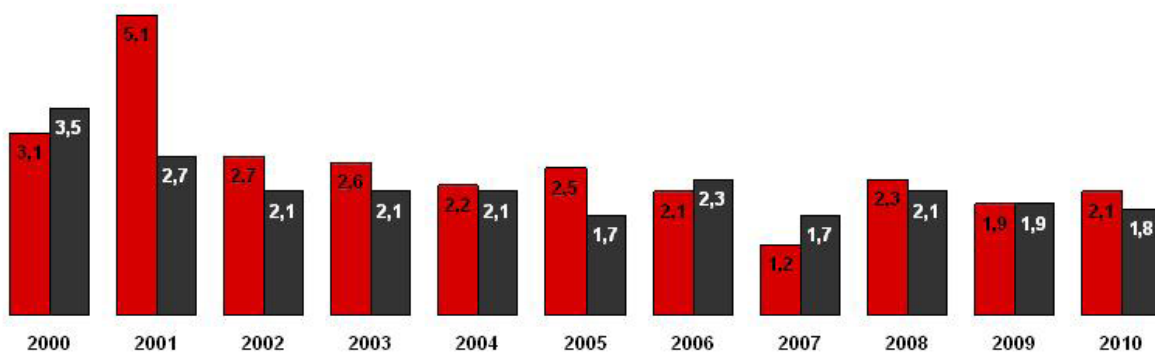


Quelle: Statistikamt Nord 2011

### 3.2.2 Fertigstellungen

Der Bezirk Altona zeichnete sich in den vergangenen Jahren gegenüber gesamt Hamburg durch eine überdurchschnittliche Bautätigkeit aus. Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden in Altona zwischen 2000 und 2010 mit zwei Ausnahmen pro Jahr jeweils mehr Wohnungen fertiggestellt als in Hamburg.

#### Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau (nur Neubau) in Altona und Hamburg pro 1.000 Einwohner 2000 - 2010



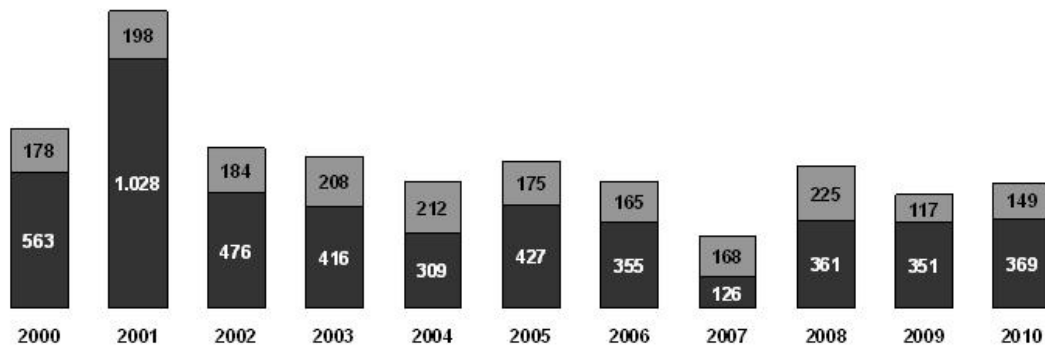
Quelle: Statistikamt Nord 2011, eigene Berechnungen

■ Bezirk Altona ■ Hamburg



Insgesamt wurden in Altona zwischen 2000 und 2010 knapp 6.800 Wohnungen im Neubau fertiggestellt, davon rund 1.980 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 4.780 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von insgesamt 615 Neubauwohnungen.

### Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau (nur Neubau) in Altona 2000 - 2010 nach Gebäudetyp in Wohneinheiten

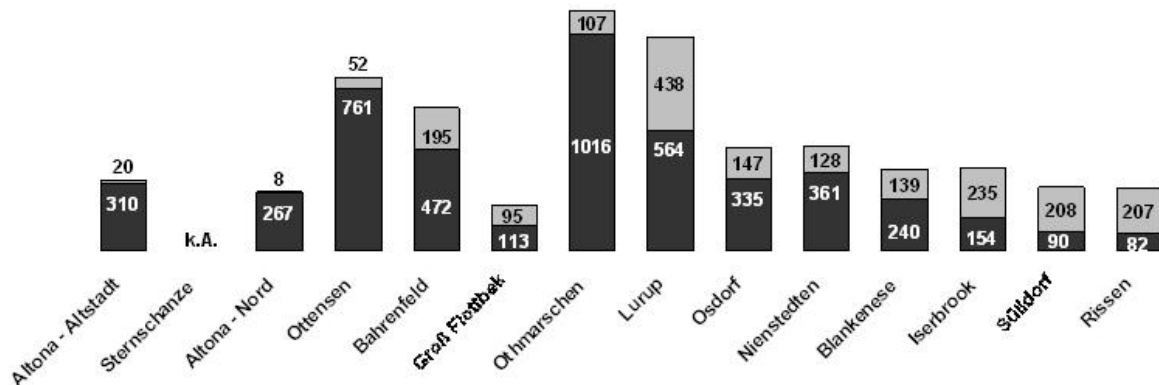


Quelle: Statistikamt Nord 2011

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
  Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Schwerpunkte der Neubautätigkeit lagen in Othmarschen, Lurup, Ottensen und Bahrenfeld, wo mit Ausnahme von Lurup jeweils weit überwiegend Wohnungen im Geschosswohnungsbau neu geschaffen wurden.

### Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau (nur Neubau) in Altona nach Stadtteilen 2000 - 2010 nach Gebäudetyp in Wohneinheiten



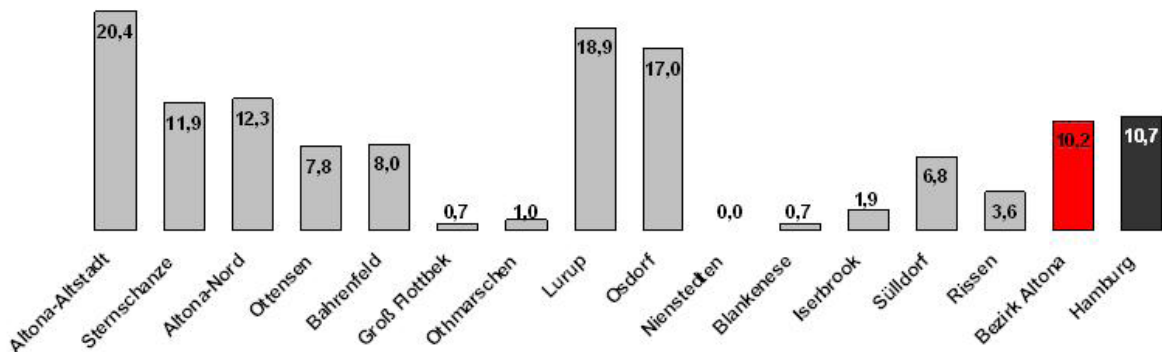
Quelle: Statistikamt Nord 2011

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
  Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

### 3.2.3 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen

Von den knapp 127.000 Wohnungen in Altona sind 12.900 Sozialwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von rund 10 Prozent und liegt geringfügig unter dem Hamburger Durchschnitt. Die größten Bestände an Sozialwohnungen befinden sich in Altona-Altstadt, Lurup und Osdorf. So gut wie keine Sozialwohnungen finden sich dagegen in Groß Flottbek, Othmarschen, Nienstedten und Blankenese. Hier beträgt ihr Anteil lediglich maximal einen Prozent des Wohnungsbestands.

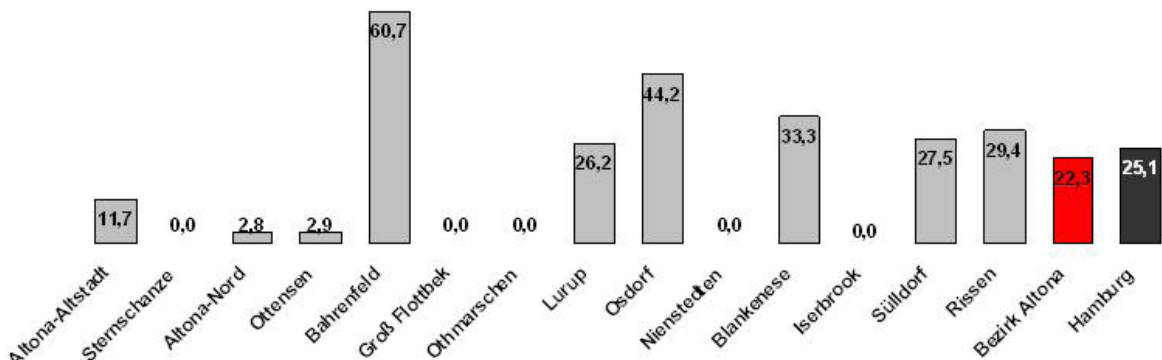
#### Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2010 in Prozent



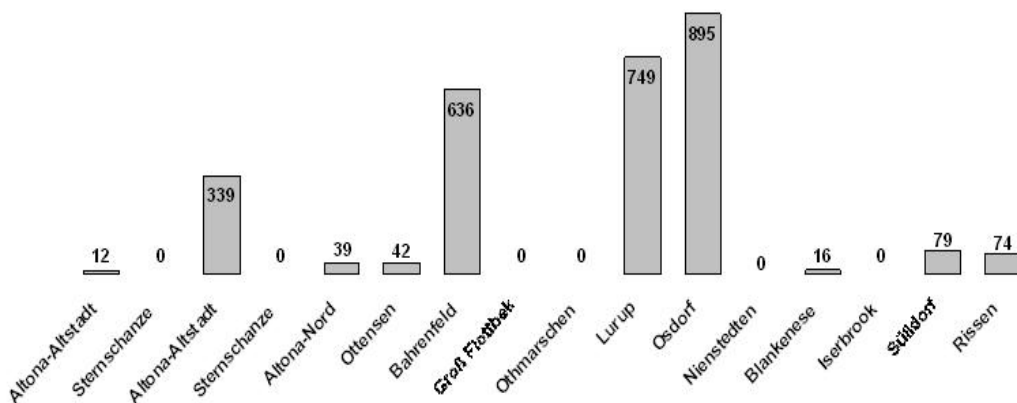
Quelle: Statistikamt Nord 2011

Bis zum Jahre 2015 werden knapp 2.900 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Dies sind rund 23 Prozent der heutigen Sozialwohnungen. Der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes fällt damit in Altona etwas geringer aus als in Hamburg insgesamt, wo bei jeder vierten Sozialwohnung die Bindung ausläuft.

#### Sozialwohnungen mit Bindungsauslauf bis 2015 in Prozent aller Sozialwohnungen



#### Sozialwohnungen mit Bindungsauslauf bis 2015 in Wohneinheiten



Quelle: Statistikamt Nord 2011



### 3.3 Wohnungsmarktsituation und Preise

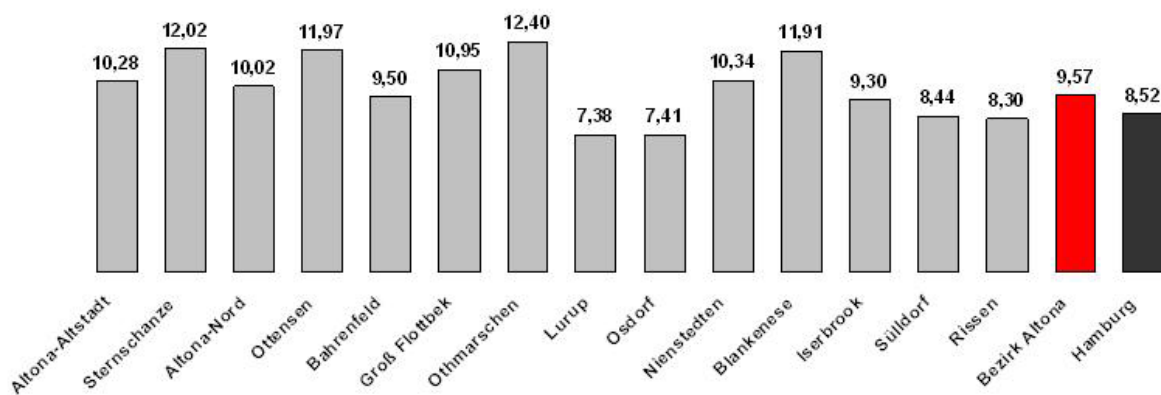
Die Analyse der Wohnungsmarktsituation erfolgt differenziert nach den Teilmärkten Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen und für Wohnungsbaugrundstücke. Dargestellt wird die Entwicklung der Mieten und Preise sowie das aktuelle Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Bezirk Altona.

#### 3.3.1 Mietwohnungen

Die durchschnittliche Marktmiete für frei finanzierte Mietwohnungen lag 2010 im Bezirk Altona im Bestand (Baujahr vor 2007) bei 9,57 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt und damit rund einen Euro pro Quadratmeter über dem Hamburger Durchschnitt <sup>1</sup>.

In mehreren nachgefragten Stadtteilen wie Sternschanze, Ottensen, Othmarschen und Blankenese liegt die Marktmiete mit 12 Euro pro Quadratmeter und mehr, auch deutlich darüber.

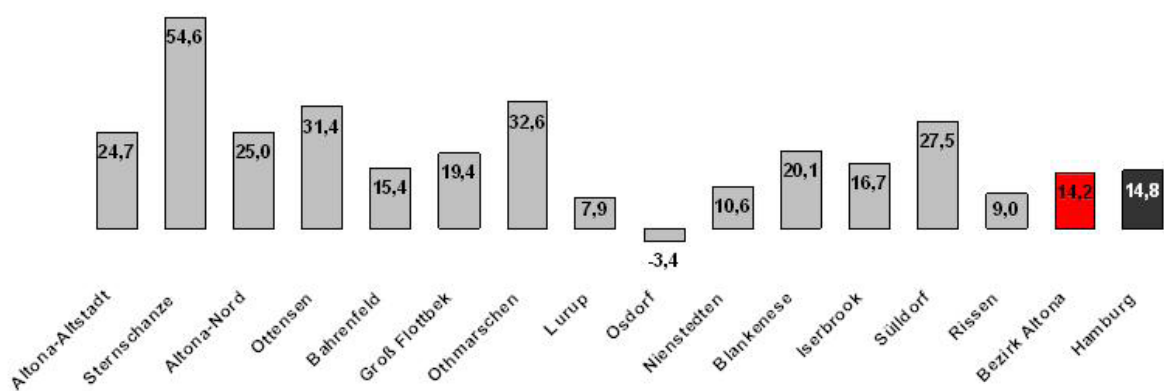
#### Marktmieten 2010 in Euro pro m<sup>2</sup> nettokalt



Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2011

Zwischen 2005 und 2010 sind die Marktmieten im Bezirk Altona um 14,2 % gestiegen und damit geringfügig weniger als im gleichen Zeitraum in Hamburg insgesamt. Gleichwohl sind in einer Reihe von Stadtteilen wie Altona-Altstadt, Sternschanze, Altona-Nord, Ottensen, Othmarschen und Sülldorf weit überdurchschnittlich steigende Mieten zu verzeichnen. Lediglich in Osdorf ist ein leichter Rückgang der Marktmiete zu beobachten.

#### Veränderung der Marktmieten 2005 bis 2010 in Prozent



Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2011

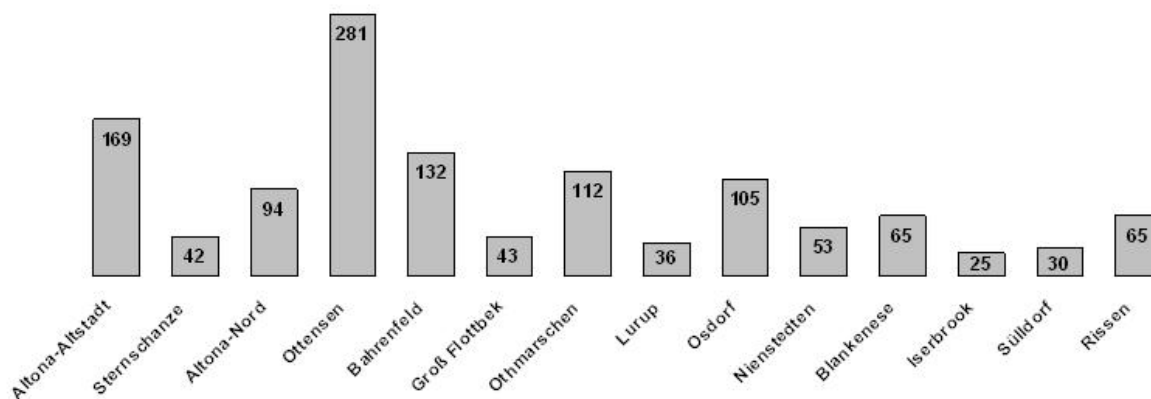
<sup>1</sup> Grundlage der Auswertung ist der F+B-Marktmietenmonitor. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wertet seit Jahren regelmäßig und deutschlandweit alle Neuvermietungsangebote für Wohn- und Gewerbeimmobilien aus, die regional und überregional inseriert, also öffentlich angeboten werden.

Nicht enthalten sind Wohnungsangebote, die von Anbietern direkt vermarktet werden, ohne sie öffentlich - etwa in Zeitungen oder im Internet - anzubieten. Die genannten Werte ziehen sich jeweils auf eine Referenz-/Normalwohnung (Bestand (Baujahr vor 2007), 2 bis 4 Zi., 50 bis 80 m<sup>2</sup>, normale Ausstattung), nettokalt.

### 3.3.2 Eigentumswohnungen

Im Bezirk Altona wurden 2010 insgesamt rund 1.250 Eigentumswohnungen veräußert. Deutlicher Schwerpunkt der Verkäufe war Ottensen, wo mehr als ein Viertel aller Verkäufe getätigt wurden. Aber auch in Altona-Altstadt, Bahrenfeld, Othmarschen und Osdorf wurden 2010 jeweils mehr als 100 Eigentumswohnungen verkauft.

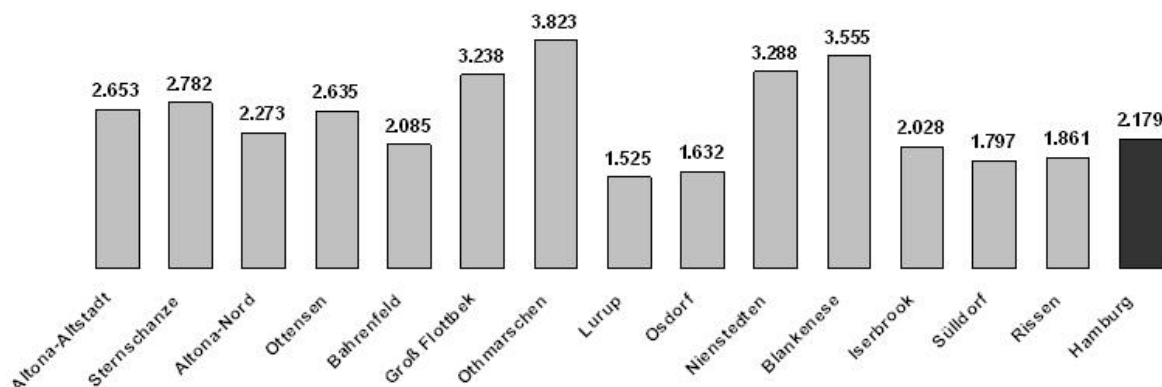
#### Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen in Altona 2010



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Immobilienmarktbericht 2011

In der Mehrzahl der Altonaer Stadtteile lag der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Bestand über dem Hamburger Durchschnitt von 2.179 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Preisspanne reichte dabei von 1.525 Euro/m<sup>2</sup> in Lurup bis 3.823 Euro/m<sup>2</sup> in Othmarschen.

#### Mittlere Kaufpreise von Eigentumswohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Neubau)



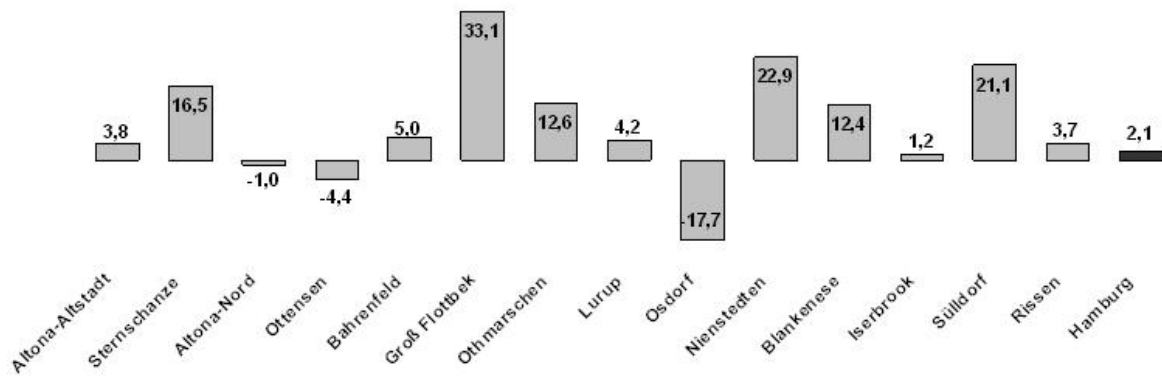
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Immobilienmarktbericht 2011





Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen im Bestand ist innerhalb des Bezirks sehr uneinheitlich. Bei einem moderaten hamburgweiten Preisanstieg von rund 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr zogen insbesondere in Groß Flottbek, Nienstedten, Sülldorf und Sternschanze die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand weit überdurchschnittlich stark an. In Altona-Nord und Ottensen kam es dagegen zu leichten, in Osdorf zu starken Preisrückgängen.

### Entwicklung der mittleren Kaufpreise von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2010 gegenüber dem Vorjahr in Prozent

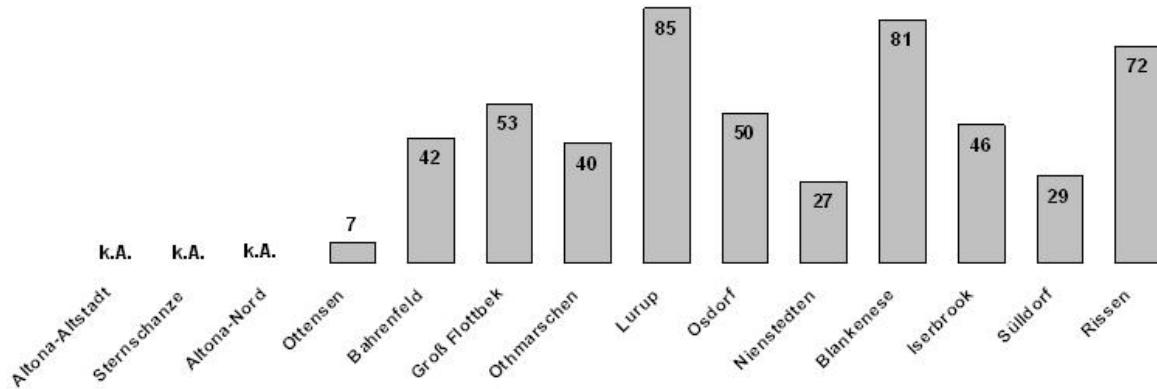


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Immobilienmarktbericht 2011

### 3.3.3 Eigenheime

Im Bezirk Altona wurden 2010 insgesamt rund 530 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Schwerpunkte der Verkäufe waren Lurup, Blankenese und Rissen.

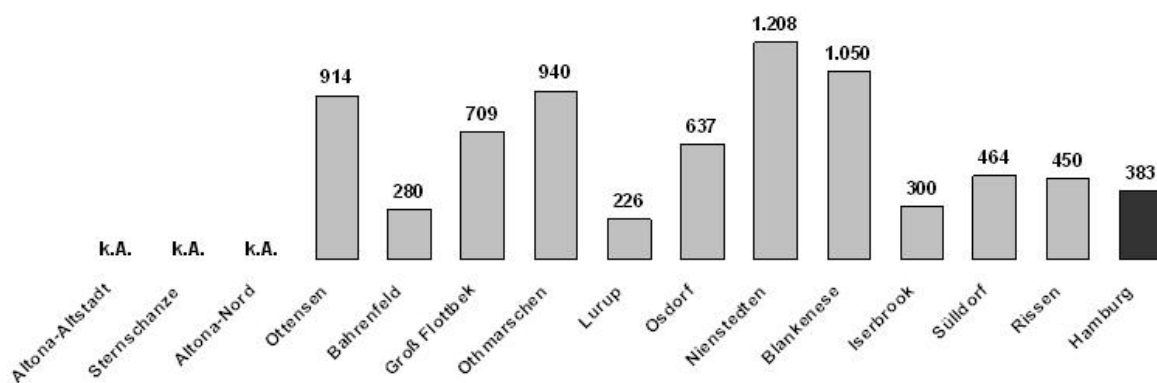
#### Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in Altona 2010



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Immobilienmarktbericht 2011

In der Mehrzahl der Altonaer Stadtteile lag der mittlere Gesamtpreis für ein Ein- und Zweifamilienhaus deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von 383.000 Euro. Die Preisspanne reichte dabei von 226.000 Euro in Lurup bis 1.208 Mio. Euro in Nienstedten, wobei die überdurchschnittlichen Kaufpreise in den Elbvorten Othmarschen, Blankenese und Nienstedten für ein Ein- und Zweifamilienhaus jeweils um die 1 Mio. Euro betragen.

#### Mittlere Gesamtpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2010 in 1.000 Euro

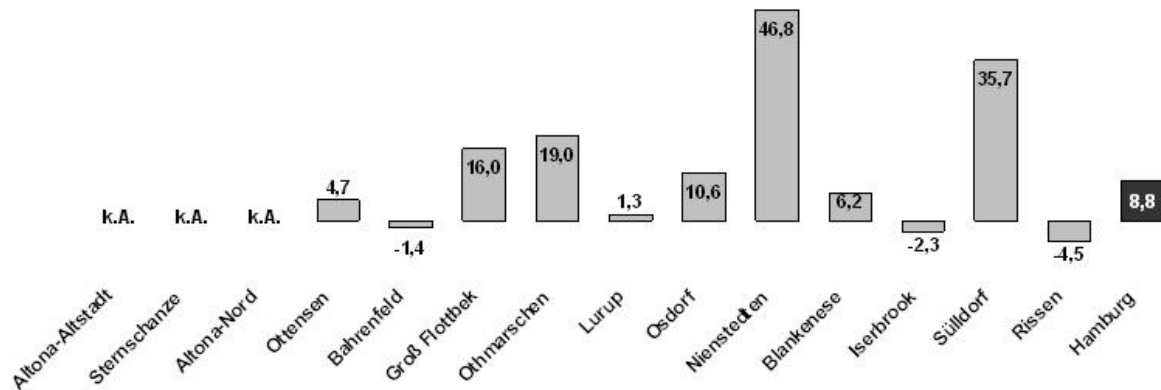


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Immobilienmarktbericht 2011



Die Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist innerhalb des Bezirks sehr uneinheitlich. Bei einem Preisanstieg von knapp 9 Prozent gegenüber dem Vorjahr in Hamburg insgesamt sind insbesondere in Nienstedten und Sülldorf die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser weit überdurchschnittlich stark gestiegen, was allerdings aufgrund des jeweils relativ geringen Transaktionsvolumens seine Ursache auch in Veränderungen der Objektstruktur haben kann. Zu leichten Preisrückgängen kam es in Bahrenfeld, Iserbrook und Rissen.

### Entwicklung der mittleren Gesamtpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2010 gegenüber dem Vorjahr in Prozent

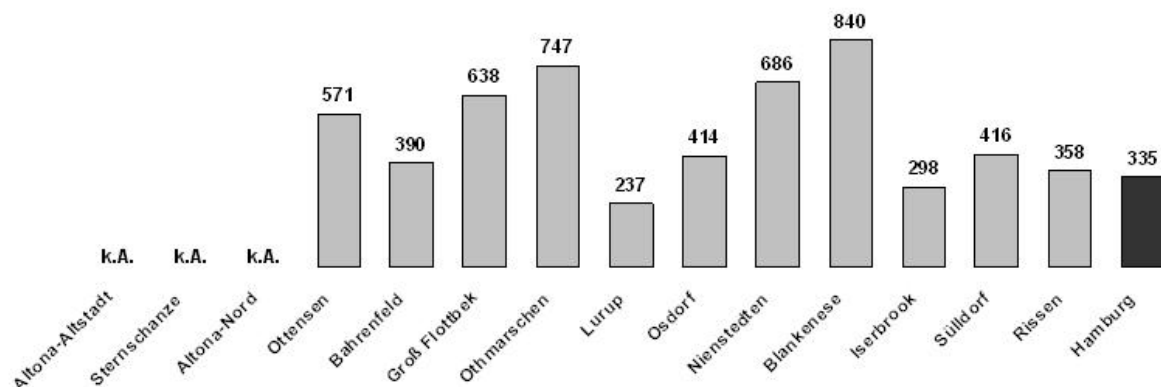


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Immobilienmarktbericht 2011

### 3.3.4 Wohnbauland

Die Grundstückspreise für Eigenheime<sup>2</sup> überstiegen 2010 mit Ausnahme von Lurup und Rissen in allen Altonaer Stadtteilen den Hamburger Durchschnitt von 335 Euro pro Quadratmeter – und dies zum Teil um ein Mehrfaches. So lagen die Grundstückspreise für ein Ein- und Zweifamilienhaus in Groß Flottbek, Othmarschen, Nienstedten und Blankenese zwischen 600 und 900 Euro pro Quadratmeter.

### Bodenrichtwerte pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zum 1.2.2010 in Euro



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Immobilienmarktbericht 2011

<sup>2</sup> 2 Bodenrichtwerte pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zum 1.2.2010

### 3.4 Fazit

Die Ergebnisse der Analyse der Wohnungsmarktentwicklung in Altona lassen sich zu der folgenden zentralen Aussage zusammenfassen:

*Altona ist ein heterogener und insgesamt wachsender Wohnungsmarkt mit überdurchschnittlicher Dynamik.*

#### **Dies bedeutet:**

- Altona wächst, wenn auch nicht überall.
- Altona ist ein heterogener Wohnungsmarkt, der ein breites Spektrum vom urbanen Szeneviertel bis zum suburbanen-ländlichen Wohnen bietet.
- Altona besitzt eine gegenüber Hamburg insgesamt etwas jüngere Bevölkerung, allerdings mit großen Unterschieden in der Altersstruktur der einzelnen Stadtteile.
- Die sozioökonomischen Rahmendaten für Altona sind insgesamt positiv – allerdings bei einem starken sozialen Gefälle zwischen den Stadtteilen.
- Altona ist ein dynamischer Wohnungsmarkt mit einer überdurchschnittlichen Bautätigkeit und relativ hohen und zum Teil stark gestiegenen Mieten und Immobilienpreisen.

#### **Hieraus lassen sich für die Zukunft folgende Handlungsempfehlungen ableiten:**

- Die großen Unterschiede zwischen den Stadtteilen erfordern eine differenzierte Analyse der lokalen Märkte und an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Planungen.
- Eine steigende und sich verändernde Wohnungsnachfrage erfordert die Entwicklung zusätzlicher Flächen für unterschiedliche Wohnungs- und Gebäudetypen im Eigentum und zur Miete und für alle Einkommensschichten.



## 4. Ziele zur Wohnungsmarktentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Altona ist durch einen starken Anstieg der Nachfrage gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund ist es ein wichtiges Ziel, in Altona weiterhin neuen Wohnungsneubau zu schaffen und dabei insbesondere die Nachfragergruppen zu berücksichtigen, die von den Engpässen auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind. Hierzu zählen vor allen Dingen Haushalte, die auf günstigen und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind. Der Anteil des geförderten Geschosswohnungsneubaus im Mietsegment soll im Bezirk Altona die angestrebten 30% erreichen oder übertreffen. Weiterhin sollen spezifische Angebote für familien-, alten- und seniorengerechten Wohnungsbau und für Baugemeinschaften in angemessener Anzahl berücksichtigt werden.

Neben quantitativen Zielgrößen sind bei allen Projekten auch qualitative Ziele zu verfolgen, die in ihrem ganzen Spektrum dazu beitragen, eine gute soziale Durchmischung der Quartiere (Wohnen, Arbeiten, Freiräume, soziale und sonstige Infrastruktur) zu gewährleisten.

### 4.1 Qualitative Kriterien einer Wohnungsmarktentwicklung in Altona

#### 4.1.1 Tabuflächen und Restriktionen

Insbesondere in einem hoch verdichteten Siedlungsraum wie dem Bezirk Altona, übernehmen die Freiflächen eine wichtige Funktion als Raum für Aktivitäten und Erholung der Menschen sowie als Lebensraum für Flora und Fauna. Aus diesem Grund sollen Parkanlagen, Spielplätze, Kleingartenanlagen, Feldmarken und andere landwirtschaftlich genutzte Flächen grundsätzlich erhalten bleiben. Ausnahmen bedürfen einer intensiven Abwägung im Einzelfall.

Das Wohnungsbauprogramm ersetzt nicht den Abwägungsprozess in den weiteren Verfahren und die GrobAbstimmung mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Restriktionen durch schützenswerten Baumbestand, Anforderungen des Denkmalschutzes, nachbarschaftliche Belange, Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Nutzungen u.v.a.m. werden im Zuge dieser Verfahren und Abstimmungen Berücksichtigung finden.

#### 4.1.2 Übergeordnete Planwerke

Die übergeordnete Zielsetzung des Räumlichen Leitbildes, des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms und der Landschaftsachsen werden als Grundlagen betrachtet und berücksichtigt.

#### 4.1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Bezirk Altona soll grundsätzlich nach der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfolgen. Das strategische Ziel der Innenentwicklung folgt dem Grundsatz nach Ressourcen schonendem und nachhaltigem Umgang mit den begrenzten Flächen der Stadt Hamburg durch eine optimierte Nutzungsdichte von vorhandenen, erschlossenen und infrastrukturell versorgten Siedlungsgebieten. Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Wohnraummobilisierung sind z.B. die Nutzung von Brachflächen, die Lückenschließung im Bestand, die Erhöhung der Dichte durch Aufstockungen, die Konversion von untergenutzten Hofbereichen, Gewerbeflächen und sonstiger Flächen (aufgegebene Standorte der Produktion, von Schulen oder anderen Einrichtungen, wie z.B. Flächen der Post), sowie die Umwandlung von ungenutzten Büroflächen zu Wohnraum. Bei der Umwidmung von Gewerbeflächen ist allerdings auf eine ausreichende Kompensation durch neue Flächenangebote zu achten und eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich. Räumliche Schwerpunkte der Innenentwicklung sind die gut erschlossenen Einzugsbereiche der S-Bahnstationen sowie Konversionsflächen durch strukturellen Wandel (für den Bezirk Altona insbesondere die

Überplanung des Fernbahnhofes) aber auch die Entwicklungsflächen im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 7. Voraussetzung für eine Verdichtung der teilweise räumlich großzügig geplanten Siedlungen der 50er-70er Jahre ist zunächst der Nachweis, dass dies auch sozialverträglich realisiert werden kann. Hierzu bedarf es einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Teile des Kernbereiches von Altona bereits jetzt stark verdichtet sind und durch die großen Entwicklungsvorhaben, wie z.B. „Mitte Altona“, weiterhin verdichtet werden. Deshalb sind auch in diesen nachgefragten Stadtteilen die Grenzen der Innenentwicklung zu beachten, damit die Kernbereiche im Verhältnis zu anderen Stadtteilen nicht überproportional hoch belastet werden. Dieses bedeutet im Umkehrschluss, dass auch die Stadtteile in den äußeren Lagen des Bezirkes einen angemessenen Beitrag zu einer Wohnungsbauentwicklung leisten müssen.

Für den geförderten Wohnungsbau wird eine breite Streuung der Standorte angestrebt, um eine Konzentration zu vermeiden. Dieses betrifft insbesondere Fördergebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung, in denen eine Stabilisierung und Verbesserung der Sozialstruktur angestrebt wird bzw. bereits erreicht wurde.

Bei allen naheliegenden städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Vorteilen, sind die Schwachpunkte und Risiken der Innenentwicklung nicht zu verschweigen: häufig komplizierte und langwierige Verfahren zum Planungs- und Baurecht, Verdrängungs- und Gentrifizierungsgefahr, hohe Investitionskosten durch Abbruch, Schadstoffbeseitigung, Lärmschutzmaßnahmen, Tiefgaragenbau etc., Ängste der Anwohner vor negativen Auswirkungen insbesondere vor einer Erhöhung des Kfz-Aufkommens.

Aus diesen Gründen ist für ein Gelingen von Projekten der Innenentwicklung eine maßvolle Verdichtung, die die Qualitäten des Wohnumfeldes erhält und nach Möglichkeit verbessert, von entscheidender Bedeutung.

#### **4.1.4 Bewahrung von Identitäten und Milieus**

Der Bezirk Altona ist geprägt von sehr vielfältigen Identitäten und Milieus. Der Kernbereich mit den Stadtteilen Altona- Altstadt, Altona-Nord, Sternschanze und Ottensen unterscheidet sich mit seiner teilweise kleinteiligen Mischung von Wohnen und Arbeiten städtebaulich- strukturell deutlich von den Stadtteilen wie Iserbrook, Lurup und Osdorf oder gar von den Elbvororten Nienstedten, Blankenese oder Rissen. Bei jeder Art von Entwicklung ist darauf zu achten, dass gewachsene Strukturen, Identitäten und Milieus zu schützen und zu bewahren sind.

#### **4.1.5 Verträglichkeit mit dem Umfeld**

Neue Wohnungsbauentwicklungen sollen sich in qualitativer und quantitativer Hinsicht in angemessener Weise in den Bestand einfügen. Die Maßstäblichkeit und Körnung neuer Gebäude haben sich weitgehend am Bestand zu orientieren, wobei hinsichtlich der künftigen Dichte natürlich gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt werden müssen.

Private Freiräume sind mit zielgruppenspezifisch ausgerichteten Nutzungsqualitäten auszustatten. Insbesondere in bzw. bei angrenzenden Misch- und Kerngebieten ist sicherzustellen, dass es durch die Innenentwicklung zu keinen Einschränkungen für bestehende gewerbliche Betriebe kommt.

#### **4.1.6 Wohnumfeldverbesserung bei Verdichtung im Bestand**

Neue Wohnungsbauentwicklungen lösen bei Anwohnern häufig Ängste vor nachteiligen Auswirkungen aus. In der Regel bedeutet die Innenentwicklung jedoch auch eine Art „Stadtreparatur“, d.h. eine qualitative Verbesserung der stadträumlichen Situation und eine zeitgemäße





Weiterentwicklung vorhandener Quartiere. Sie bietet die Chance, vorhandene Missstände zu beheben und auch für den Bestand eine Verbesserung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Freiraumversorgung zu erzielen.

#### **4.1.7 Nachhaltigkeit**

Die Prämisse der Innenentwicklung stellt eine flächen- und ressourcenschonende Strategie der Entwicklung dar. Die Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur leistet - ebenso wie energieeffiziente Bauweisen - einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Ressourcen. Für eine nachhaltige Entwicklung der Quartiere ist eine soziale Mischung auch durch einen Mix von Gebäudetypen und Wohnformen von großer Bedeutung.

So wird, soweit möglich, ein Nebeneinander von Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau, Eigentums- und Mietwohnungsbau, frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau, sowie von thematischen Wohnformen wie familiengerechtem und seniorengerechtem Wohnen, Baugemeinschaften etc., angestrebt.

#### **4.1.8 Bezahlbarkeit**

Ein großer Teil der Flächenpotenziale für eine Wohnungsbauentwicklung befindet sich im privaten Eigentum. Die Aktivierung der Eigentümer und die Mobilisierung dieser Flächen für eine Entwicklung steht in der Regel in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Renditeerwartung der Eigentümer.

Damit sind auch Mieten und Kaufpreise unmittelbar vom Markt bestimmt. Etwas anders stellt es sich bei städtischen Flächen dar, seitdem diese nicht länger nach dem Höchstgebotsverfahren, sondern konzeptabhängig vergeben werden.

Dadurch bietet sich die Chance, wohnungspolitische Ziele stärker zu steuern und Einfluss auf Mieten und Kaufpreise auszuüben. Der politischen Vorgabe nach einem Anteil von 30% gefördertem Mietwohnungsbau im Geschossneubausegment fühlt sich der Bezirk Altona verpflichtet. Es ist zu hoffen, dass die neu anvisierte, zusätzliche Förderung des mittleren Preissegments aufgrund von Wanderungsbewegungen auch im frei finanzierten Wohnungsmarkt für eine leichte Entspannung bei den Mieten führt. Für Neubaumaßnahmen im frei finanzierten Wohnungsbau ist dies jedoch kaum zu erwarten.

#### **4.1.9 Bürgerbeteiligung**

Erklärtes Ziel des Bezirkes Altona ist die Transparenz der Planungsprozesse unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Der Dialog mit der Bevölkerung und deren Partizipation an den Planungsprozessen ist von entscheidender Bedeutung für die Akzeptanz vor Ort und führt für die Vorhabenträger zu einer größeren Planungssicherheit.

## 5. Wohnungsbaukonferenz Altona

Am 01. November 2011 wurde die Wohnungsbaukonferenz unter Teilnahme von rund 120 Gästen aus der Wohnungswirtschaft, der Politik, der Verwaltung und aus bürgerlichen Interessenverbänden im Kollegienaal des Rathauses Altona durchgeführt. Moderiert wurde die Veranstaltung von Staatsrat a.D. Gerhard Fuchs.

Nach einer Begrüßung durch Bezirksamtsleiter Jürgen Warmke-Rose folgten zunächst mehrere Fachbeiträge zu den „Allgemeinen Wohnungsmarktbedingungen“ (Dr. Reinhold Gütter, Dezerent Bauen, Wirtschaft, Umwelt), zur „Aufgabenstellung des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Altona“ (Frank Conrad, Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung), zur „Strukturdatenanalyse und Ziele“ (Gutachter Dr. Volker Reimann, F+B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) und eine „Vorstellung von Flächenpotenzialen und deren Entwicklungsmöglichkeiten“ (Gutachter Doris Grondke und Andreas Christian Hühn, ppp architekten + stadtplaner | bda).

Im Anschluss an die fachlichen Beiträge folgte eine rege offene Diskussion, bei der eine große Bereitschaft und ein breites Investitionsinteresse privater und institutioneller Bauherren am Neubau und der Modernisierung von Wohnungen deutlich wurde. Der „Vertrag für Hamburg“ mit der Zielzahl von 6.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr und der Entwurf des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Altona wurden überwiegend positiv aufgenommen.

Eine kontroverse und kritische Diskussion über den Weg zu diesen Zielen konzentrierte sich im Wesentlichen auf wenige Kernthemen:

- Grundstücke/ Grundstücksvergaben:  
Insbesondere kleinere private, aber auch genossenschaftliche oder nutzungsspezifische Wohnungsbauunternehmen sind bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke aufgrund der bislang geforderten Preise nicht konkurrenzfähig. Gefordert wird ein deutliches Bekenntnis zur Grundstücksvergabe mit Berücksichtigung der Konzepte für diese; sowie eine Definition von Alleinstellungsmerkmalen.
- Mietniveau und Baukosten:  
Bemängelt werden die teilweise überhöhten Anforderungen hinsichtlich der energetischen, schalltechnischen und sonstiger Standards sowie die teilweise sehr aufwändigen Genehmigungs- und Beteiligungsverfahren, die sich unmittelbar in den Bau- und Mietpreisen widerspiegeln. Neubauten sind somit nur mit Mietpreisen ab 12-13 € (Kaltmiete) zu errichten und lassen nur geringe Spielräume der Mietpreisgestaltung zu.
- Geförderter Wohnungsbau:  
Die 30%- Regelung von gefördertem Wohnungsbau ist durch städtebauliche Verträge zu



sichern. Dabei soll nicht der Fehler der Konzentration von gefördertem Wohnungsbau wie in den Planungen 60er-70er Jahre wiederholt, sondern ausdrücklich auf eine Durchmischung geachtet werden. Positiv gesehen wurde, dass die Förderung in der Summe so dimensioniert wird, dass das angestrebte Drittel der geförderten Wohnungen ab sofort umgesetzt werden kann. Für den 2. Förderweg sind dabei Anfangsmieten von 8,- € realistisch. Strittig ist die Frage ob ein privater Investor durch den Anteil an gefördertem Wohnungsbau schlechter gestellt wird, da die Baupreise bei dem geförderten Anteil nicht günstiger gestaltbar sind als im frei finanzierten Teil. Eine „Quersubventionierung“ der geförderten Wohnungen durch die frei finanzierten wurde dabei nur im geringen Umfang für möglich gehalten.

- Dichte und Höhenentwicklung:  
Innenentwicklung bedeutet in den meisten Fällen auch eine höhere Dichte, die grundsätzlich eine hervorragende Gestaltung nicht ausschließt. Allerdings müssen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Besonnung und Durchlüftung) gewahrt werden. In rechtlicher Hinsicht ist dabei zu beachten, dass Befreiungen in festgestellten Bebauungsplänen hinreichend begründbar sein müssen. Anderenfalls drohen Risiken für Bauvorhaben durch Klagen. In der Höhenentwicklung von Gebäuden werden durchaus Potenziale gesehen; das betrifft insbesondere Bereiche entlang der Magistralen/ Hauptverkehrsstraßen.

Abschließend wurde das hohe Potenzial für den Wohnungsneubau im Bezirk Altona, das der Entwurf für das Wohnungsbauprogramm aufzeigt, hervorgehoben. Bei der Umsetzung sollte der Fokus zunächst auf Flächen, die ohne weiteren Klärungsbedarf entwickelt werden können und nicht auf Flächen mit hohem Streitpotenzial gesetzt werden. Von diesen, verhältnismäßig unkritischen Flächen, ist eine größere Anzahl vorhanden.



## 5.1 Allgemeine Wohnungsmarktbedingungen

Dr. Reinhold Gütter (Dezernent Bauen, Wirtschaft, Umwelt)

Mein Thema ist der Wohnungsmarkt. Märkte wollen zuweilen Orientierung, die sie von der Politik oder politiknahen Institutionen erwarten. Der Hamburger Markt hat von der Hamburger Politik eine einfache Orientierung erhalten: Ein höheres Niveau an Fertigstellungszahlen, gewürzt mit einem höheren Niveau an öffentlicher Wohnungsbauförderung, der Wiedereinführung eines zweiten Förderwegs und dem Versprechen, Wohnbauflächen schneller zur Verfügung zu stellen. Etwas eindimensional wird das zusammengefasst in die Zahlen 6.000 WE p.a., davon 2.000 WE p.a. öffentlich gefördert. Für Altona heißen die respektiven Zahlen 900 und 300 WE p.a.

Nun sind die Parameter des Markts mächtiger als politische Vorgaben, wie die Geschichte von Kriegen verschonter Zeitabschnitte beweist. Obwohl diese von Kriegen belasteten Zeitabschnitte – wie die Hyperinflation nach dem 1. Weltkrieg und die Währungsreform nach dem 2. Weltkrieg – noch heute das Denken deutscher Kleinanleger sehr wesentlich beeinflussen.

Wichtige Parameter des Markts sind heute zum Beispiel Niedrigzinsen und der Zug zur Investition in persönliche Sachen, nicht in Finanzanlagen und noch nicht einmal in Sachanlagen wie Beteiligungen an Unternehmen. Beide Entwicklungen – Niedrigzinsen und Sachanlagen – sind Ergebnisse der Weltfinanzkrise und deren besonderer Ausprägung im EURO-Raum. Nicht zuletzt auch ein Ergebnis des Umstands, dass derzeit noch immer viel Privatvermögen vorhanden ist, das verlässliche Anlagemöglichkeiten sucht.

Märkte tendieren dazu, zu übertreiben. Ob an der Börse oder auf dem Wohnungsmarkt. Ob in Regionen im Abschwung oder in Regionen im Aufwind. Momentan befindet sich Hamburg im Aufwind, gestützt durch die bereits genannten Rahmenbedingungen. Das muss nicht immer so bleiben. Ein Auseinanderbrechen des EURO-Raums und/oder die völlige Verweigerung der Finanzmärkte könnten unabsehbare Folgen haben. Dabei wissen wir, dass Übertreibungen – insbesondere der Immobilienmärkte – sowohl in Japan vor 20 Jahren, als auch in den USA vor 3 Jahren Schockwellen ausgelöst haben. Der Immobilienmarkt ist also alles andere als beständig. Wie wir wissen, liegt die Entwicklung Japans während der letzten 2 Jahrzehnte nicht so fern von Prognosen für Europa – im Übrigen auch der USA. Volkswirtschaftlich gesehen gehen wir gemeinsam betteln bei der Volksrepublik China.

Das wird Ihnen als Investoren vertraut vorkommen – nur, dass an Stelle der Volksrepublik das eine oder andere Finanzierungsinstitut steht. Das wahrhaft weise Finanzierungsinstitut stellt Fragen nach der Nachhaltigkeit der Wohnungsbau-Investition. In ländlichen Räumen und in kleineren Städten wird eher „Nein“ gesagt, in den paar wachsenden großen Großstädten – Hamburg ist nicht allein auf dieser Flur – eher „Ja“.

Wir haben einmal wieder einen gespaltenen Wohnungsmarkt: Knappheit „unten“, gutes Angebot „oben“. Das ist nichts Neues, löst aber Demonstrationen auf dem Rathausmarkt aus und hinterlegt Forderungen des „Rechts auf Stadt“ – womit unter anderem strikte Mietpreiskontrollen gemeint sind, die wir vor etwa 40 Jahren hinter uns gelassen haben.

Nun noch einige Bemerkungen zu örtlichen Problemlagen und Aufgaben:

### 5.1.1 Das Flächenangebot

Flächen, so heißt es bisher, seien in Hamburg ausreichend vorhanden, allein durch das Reservoir an sogenannten Recycling-Flächen. Das mag so sein, Altona beweist es bisher durchgängig. Tatsache aber ist, dass Planung und Bau auf Recycling-Flächen regelhaft länger dauern als auf



jungfräulichen Flächen. Ein Extrembeispiel ist der Bebauungsplan „Rissen-Suurheid“, mit dem 250 neue Wohneinheiten geschaffen werden könnten. Es gibt auch positive Extreme, wie im Fall des Othmarschen Parks nördlich der Jürgen-Töpfer-Straße, wo wir ein Bebauungsplanverfahren in kurzer Zeit durchführen und im Fall des Wohnungsbaus am Suttner-Park.

### **5.1.2 Gesellschaftlicher Widerstand gegen Veränderungen im eigenen Umfeld**

Befeuert durch basisdemokratische Elemente wie dem Bürgerbegehren oder auch nur mit der Drohung damit, scheut die Politik Entscheidungen, die auch nur in die Nähe von Bürgerbegehren geraten könnten. Weil Bürgerbegehren in Hamburg auf die kommunale Ebene begrenzt sind, werden große Vorhaben auf die sogenannte ministerielle Ebene übertragen: In Altona ein Potential für etwa 5.000 WE auf früheren Bahnflächen und im Zusammenhang mit der Vertunnelung der Bundesautobahn A 7. Von diesen 5.000 werden allerdings aus unterschiedlichen Gründen bis zum Jahr 2020 nur etwa 2.500 bis maximal 3.000 WE umsetzbar sein. Bis zum Jahr 2020 sollen in Altona demgegenüber – ohne EURO- oder Banken-Crash – 8.100 WE genehmigt und möglichst errichtet sein.

### **5.1.3 Bezirksregionale Ungleichgewichte**

Bisher tragen das Kerngebiet Altona – die Stadtteile Altona, Ottensen und Bahrenfeld – und der Stadtteil Lurup die Hauptlast des zusätzlichen Wohnungsbaus. Teilweise werden im Kerngebiet Baudichten jenseits von Gut und Böse – also GFZ von nahezu 3,0 – beantragt. Solchen Auswüchsen treten wir entgegen, weil sie weder gesund, noch nachhaltig sind und sein werden. In den Elbvororten liegt dagegen bisher kaum einer der Vorschläge für neuen Wohnungsbau. Mit Sicherheit spielt der vorgetragene Punkt 2 dabei eine wesentliche Rolle. Gibt es einen Weg, eine ebenmäßigere Verteilung auf die Stadtteile Altonas zu finden?

### **5.1.4 Marktgerechtes Verhalten**

Wie gesagt, gibt es auch in Hamburg keine allgemeine Wohnungsnot, sondern ein Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot im preisgünstigen Sektor, der mit öffentlicher Förderung auch beim Wohnungsneubau herstellbar ist.

Erste Erfahrungen in der Bauberatung zeigen, dass einige Marktteilnehmer zögern, dieses Angebot wahrzunehmen. Das Hamburger Angebot aus Förderung und Beschleunigung bezieht sich vor allem auf solche Anbieter, die sich auf marktgerechte Angebote einlassen.

### **5.1.5 Energiestandards**

Bundes- und landesweit – am wenigsten in Bayern und Baden-Württemberg – ist ein Stöhnen über qualitativ zunehmende Energiestandards zu hören. Bauherren, die ihren Neubau langfristig im Bestand halten wollen, sagen uns, dass dieses Stöhnen ungerechtfertigt ist. Sie denken an die langfristige Vermietbarkeit, die dauerhaft steigende Energiekosten mit einbezieht, also die besonders stark steigende „Zweite Miete“. Wir werden uns vornehmlich an diesen langfristig denkenden Investoren orientieren. Denn nach wie vor gilt, dass wir auch den nachfolgenden Generationen etwas schuldig sind.

Im Übrigen wurde auch in Altona bewiesen, dass der sogenannte „Passivhaus-Standard“ nur etwa 5 % teurer zu erstellen ist als der sogenannte Niedrig-Energiehaus-Standard. Ich spreche dabei ausdrücklich vom Wohnungsneubau, nicht von der Modernisierung des Bestands, wo es auch städtebauliche und architektonische Probleme mit der gängigen Wärmedämmung gibt – siehe die Diskussion um die von Gustav Oelsner geplanten Gebäude.

Viel eher sollten wir uns gemeinsam Gedanken machen über die Zeitkosten zunehmender For-



derungen des Natur- und Artenschutzes, die locker 12 und mehr Monate Zeitverzögerung bedeuten können.

### **5.1.6 Letztendlich**

Die Spanne zwischen steigenden Kosten und sinkenden Realeinkommen eines großen Teils der Nachfrager nach Wohnraum wird uns selbst im reichen Deutschland und in einer der reichsten Städte der Europäischen Union bald einholen, sofern sie uns nicht schon eingeholt hat. Deshalb ist das Angebot Hamburgs, mindestens ein Drittel des Wohnungsneubaus im öffentlich geförderten Segment errichten zu lassen, zielführend. Ich weiß, dass die Investoren, die sich darauf einlassen, zunächst viel eigenes Geld mitbringen müssen. Erschwerend kommt hinzu, dass die im 1. Förderweg finanzierten Wohnungen kleinlich nachbemessen werden. Hamburg sollte sich um eine Flexibilisierung dieser Regeln auf Bundesebene bemühen. Hamburg eröffnet jedoch bereits jetzt einen Zweiten Förderweg, der hoffentlich weniger kleinliche Vorgaben macht. Nehmen Sie dieses Angebot wahr.

Mit diesen Bemerkungen versuchte ich, Ihnen eine qualitative Interpretation des staatlich-hamburgischen Wohnungsbauprogramms zu geben, das – so hoffe ich – nachhaltig im Sinne langfristig angelegten Investoren-Verhaltens wirken kann. Bitte sehen Sie mir meine Ausflüge in übergeordnete wirtschaftliche Zusammenhänge nach, ich halte sie allerdings für erforderlich. Für Ihre Aufmerksamkeit bedanke ich mich.

## **5.2 Aufgabenstellung des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Altona**

Frank Conrad, Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung

Ziel des Wohnungsbauprogramms für den Bezirk Altona ist es nicht nur, Potenziale für neuen Wohnungsbau aufzuzeigen, um der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum entsprechen zu können. Gleichzeitig ist es wichtig, dass stets die differenzierten spezifischen Rahmenbedingungen und die Struktur der einzelnen Stadtteile Altonas Berücksichtigung finden. Dies betrifft sowohl städtebaulich-landschaftsplanerische als auch soziale Gesichtspunkte. Weiterhin kommt es darauf an, Potenziale für bezahlbaren Wohnungsbau aufzuzeigen. Das Wohnungsbauprogramm wird also nicht nur quantitativen Anforderungen gerecht werden, sondern insbesondere auch qualitative Aussagen treffen müssen.

Mit der Analyse des Wohnungsmarktes in Altona liegt eine aktuelle und fundierte Darstellung der Bevölkerungsstruktur und des Wohnungsmarktes für den Gesamtbezirk, aber auch für jeden einzelnen Stadtteil vor. Die Prognose der Trendentwicklung der kleinräumigen Bevölkerungsschätzung bis 2020 lässt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs - insbesondere in den Stadtteilen Altona-Nord (+16,7%), Bahrenfeld (+18,5%) und Othmarschen (+9,0%) - erwarten. Dies setzt allerdings die Realisierung der dort geplanten größeren Wohnungsbauvorhaben (Othmarschenpark, Mitte-Altona und Ausbau der BAB 7) voraus und bedarf noch erheblicher planerischer Leistungen. Die Handlungsempfehlungen aus der Analyse unterstreichen, dass die weitere Planung dem Charakter der Stadtteile und der in ihnen zu erwartenden spezifischen Nachfrage gerecht werden muss.

Das vorliegende Wohnungsbauprogramm Altona ist als „vorbereitendes“ Planungsinstrument zu betrachten. Es wird neben der Darstellung gesicherter Potenziale, zunächst als Vorschlagskatalog, einen Überblick über weitere Flächen geben, die für Wohnungsneubau geeignet erscheinen. Die „Körnigkeit“ der Aussagen zu den einzelnen Flächen in den Steckbriefen gibt den gegenwärtig vorhandenen Kenntnisstand über sie wieder. In ihnen werden bereits erkannte Klärungserfordernisse bzw. Handlungsschritte deutlich gemacht.





Das Wohnungsbauprogramm wird eine wichtige Entscheidungsgrundlage sowohl für die politischen Gremien als auch für die Verwaltung bei der Priorisierung der Schaffung von verbindlichem Baurecht darstellen.

Dies ist entscheidend bei der Beurteilung, ob, und wenn ja, mit welchem Zeithorizont Potenziale entwickelt werden können. Zu einzelnen Flächen ist noch eine breite Diskussion zu erwarten. Die städtebaulich-landschaftsplanerischen, erschließungstechnischen aber auch sozialen und infrastrukturellen Auswirkungen des Wohnungsbaus sind in den folgenden Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß abzuwägen. In dem Sinne kann das Wohnungsbauprogramm auch nicht der Öffentlichkeitsbeteiligung und dem Beteiligungsprozess im Zusammenhang mit der Schaffung von verbindlichem Baurecht vorgreifen. Auch Befreiungen von bereits festgestellten Bebauungsplänen müssen hinreichend begründbar sein.

Ziel des Wohnungsbauprogramms ist es jedoch, dass im Wohnungsneubau eine Mischung entsprechend der nachgefragten Wohnungsart erreicht werden kann. Hierzu ist bereits jetzt grundsätzlich festzustellen, dass im Bezirk Altona ein breites Spektrum an Potenzialflächen vorhanden ist. Es können zielgruppenorientiert sowohl Flächen für Einfamilien- und Reihenhausbebauung als auch für Geschosswohnungsbau entwickelt werden.

Trotz hoher Wohnungsnachfrage und wohl auch teilweise entsprechender Renditeerwartungen ist es zentrale Aufgabe, auch künftig eine hohe städtebauliche Qualität sicher zu stellen. Die neue Wohnbebauung muss sich in ihrem Maßstab und hinsichtlich der Dichte in die Umgebung einfügen. Der vorhandene städtebaulich-landschaftsplanerische Charakter muss Berücksichtigung finden. Das in der Neubebauung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten sind, ist dabei eine Selbstverständlichkeit. In Altona ist es darüber hinaus besonders wichtig, seinen „grünen“ Charakter nachhaltig zu sichern. Hierzu hat sich auch die Bezirksversammlung Altona mit einem Beschluss eindeutig bekannt.

Ein wichtiges Ziel ist es, mit dem Wohnungsbauprogramm Potenziale für bezahlbaren Wohnraum darzustellen. Dementsprechend wurde in den Steckbriefen auch die Rubrik: geeignet für geförderten Wohnungsbau aufgenommen. Grundsätzlich werden die aufgezeigten Potenzialflächen für Geschosswohnungsbau zunächst auch als geeignet für geförderten Wohnungsbau angesehen. Eine Herausforderung der weiteren Planung wird es sein, die Investitionsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer zu aktivieren. Auch erkannte Potenziale für alten- und seniorengerechten, familiengerechten Wohnungsbau sowie Baugruppen- und Baugemeinschaften wurden gekennzeichnet.

Beabsichtigt ist, das Wohnungsbauprogramm kontinuierlich fortzuschreiben. Zunächst ist hierzu beabsichtigt, die Stadtteile Bahrenfeld, Othmarschen und Groß Flottbek kleinteiliger auf Potenziale hin zu untersuchen. Auch die Ergebnisse des „Zukunftsplans Altona“ sind in diese Rahmen schrittweise mit umzusetzen.

## 6. Erfassung und Mobilisierung von Potenzialen

Bei der Erfassung der Wohnungsbaupotenziale konnte zum Teil auf vorhandene Quellen zurückgegriffen werden (einige Potenzialflächen sind in verschiedenen Quellen aufgeführt und daher „doppelt“ erfasst). Darüber hinaus wurden im Rahmen des laufenden Gutachtens „Innenentwicklung“ und des Wohnungsbauprogramms selbst weitere Potenziale ermittelt. Die Potenziale weisen jedoch jeweils einen differenzierten Konkretheitsgrad auf. Dem entsprechend wurden sie kategorisiert im Wohnungsbauprogramm aufgenommen.

### 6.1 Erfassung von Potenzialen

Für die Erfassung der Potenzialflächen wurde zunächst auf vorliegende Quellen, Planungen und Daten zurückgegriffen. Im Einzelnen wurden folgende Quellen ausgewertet:

- laufende Bauantrags- und Vorbescheidsverfahren
- laufende Bebauungsplanverfahren
- PAUL- Datenbank (Potenzialflächenauskunft der Landesplanung)
- Gutachten „Potenziale an stark befahrenen Straßen“
- Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

Für die **Identifizierung neuer Potenzialflächen** wurden folgende Instrumente eingesetzt:

- Gutachten „Potenziale der Innenentwicklung“

Flächendeckende Suche und Potenzialerschließung in den 4 Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord, Sternschanze und Ottensen durch Begehung, Eigentümergespräche zur Aktivierung und Testentwürfe für die 21 Flächen, Sie wurden in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen.

- „Grobscan“ der übrigen Stadtteile anhand von Planunterlagen

Bei den identifizierten Flächen handelt es sich um „Prüfflächen“ mit einer grundsätzlichen Eignung, die im weiteren Verlauf einer intensiven Prüfung bedürfen.

Für die Potenziale wurden Steckbriefe erarbeitet, die alle wesentlichen Informationen zu den jeweiligen Flächen enthalten. Für die Potenziale aus der PAUL- Datenbank und dem Gutachten „Potenziale an stark befahrenen Straßen“ liegen vorhandene Steckbriefe vor, die nicht erneut aufgenommen worden sind.

### 6.2 Kategorisierung von Potenzialen

**Kategorie A: „gesicherte Potenziale“** (Bauantrags- und Vorbescheidsverfahren (mit < und > 20 WE), Bebauungsplanverfahren)

**Kategorie B: „erkannte Potenziale“** (21 Potenziale aus dem Gutachten Innenentwicklung mit Testentwürfen und Potenziale aus dem Ideenträgerwettbewerb für den Bezirk Altona – jeweils mit Steckbriefen, Potenzialflächen an stark befahrenen Straßen und der PAUL-Datenbank – nachrichtlich übernommen (ohne mehrfache Darstellung bei Doppelerfassung))

**Kategorie C: „Prüfpotenziale“** (16 Potenzialflächen, die noch einer grundsätzlichen Prüfung in weiteren Planungsschritten bedürfen - Potenziale aus dem „Grobscan“ – mit Steckbriefen)



Die **Darstellung der Potenziale** im Wohnungsbauprogramm 2012 für den Bezirk Altona erfolgte differenziert in:

-**Stadtteilkarten** mit allen Potenzialflächen

-**tabellarischer Darstellung** (Quellen sowie neu ermittelte Potentiale)

-**Steckbriefen**

- gesicherte Potentiale aus laufenden Bebauungsplanverfahren (A01 – A08)
- erkannte Potentiale aus dem Gutachten Innenentwicklung mit Testentwürfen (B01-B21)
- erkannte Potenziale aus dem Ideenträgerwettbewerb (ITW01-ITW04)
- Prüfpotenziale (C01-C016)

### 6.3 Typologisierung von Potenzialen

Die ermittelten Potenziale lassen sich differenziert typologisieren. Dies erfolgte bereits für vier Stadtteile im Rahmen des Gutachtens Innenentwicklung (Altona-Nord, Altona-Altstadt, Sternschanze, Ottensen) als:

- Baulücken/ Aufstockungen
- untergenutzte Hofbereiche
- aufgegebene bzw. untergenutzte Gewerbeflächen
- untergenutzte Flächen entlang Hauptverkehrsstraßen
- Nachverdichtung von Siedlungen

Die drei letztgenannten Typologien wurden auch beim „Grobscan“ der weiteren Stadtteile mit eingeschätzt.

Bei der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms ist insbesondere die

- Umnutzung von ungenutztem Büroraum zu Wohnraum mit zu untersuchen.

Im Rahmen der Steckbriefe des Wohnungsbauprogramms erfolgte auch eine Einschätzung der Potenzialstandorte hinsichtlich ihrer Eignung für künftige Nutzergruppen – z.Bsp. für familien-, alten- und seniorengerechten Wohnungsbau.

Grundstücke, die prinzipiell für Baugruppen / Baugemeinschaften geeignet sind, wurden benannt. Die Realisierung mit Ausrichtung auf spezielle Nutzergruppen hängt jedoch wesentlich vom jeweiligen Eigentümer und den vorgesehenen Finanzierungskonzepten ab.

Dies betrifft auch die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau. Grundsätzlich wird im Wohnungsbauprogramm Geschosswohnungsbau als geeignet angesehen. Auch Potenziale <20 WE sollten hierbei mit betrachtet werden.

### 6.4 Mobilisierung von weiteren Potenzialen

Im Bezirksamtsbereich Altona befinden sich größere, militärisch genutzte Areale im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland aus denen sich bei einer Umnutzung ggfs. weitere Potenziale für Wohnungsbau ergeben könnten.

Innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg ist für Verhandlungen über die Übernahme derartiger Flächen, bzw. Teilen von ihnen, die Finanzbehörde zuständig. Deshalb wird sich das Bezirksamt Altona bei der Finanzbehörde dafür einsetzen, dass diese in entsprechende Gespräche mit den zuständigen Bundesbehörden eintritt.

Dies ist bereits erfolgreich für die Fläche der heutigen „Autobahnmeisterei“ erfolgt. Die Verhandlungen über diese Fläche laufen gegenwärtig. Ihr Potenzial von ca. 350 Wohnungen wurde daher in der „Prüffläche“ C14 – Othmarschen/Baurstraße mit aufgenommen.

## 7. Fazit und weiteres Vorgehen

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

**1.708 Wohneinheiten** befinden sich gegenwärtig in **131 Vorgängen** in Bearbeitung (vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO, Genehmigungsverfahren nach § 62 HBauO sowie Vorbescheidsanträge nach § 63 HBauO) – Stand 28.11.2011.

Auf der Basis der vorliegenden Antragszahlen und, um auch Wohnungsbauvorhaben mit zu berücksichtigen, die unter 20 WE liegen, wird in der Potenzialabschätzung ab 2014 eine „Sockelanzahl“ von ca. 450 genehmigten WE jährlich angenommen.

Es wurde davon ausgegangen, dass Bauanträge/Anträge im vereinfachten Genehmigungsverfahren im jeweils laufenden Jahr genehmigt werden. Bei den gegenwärtig bereits positiv beschiedenen Vorbescheidsanträgen wird damit gerechnet, dass hierzu Bauanträge gestellt und im Folgejahr Baugenehmigungen erteilt werden.

Darüber hinaus wird damit gerechnet, dass für die Wohnbauflächen in acht laufenden Bebauungsplanverfahren, sobald diese die Vorweggenehmigungsreife erreicht haben, im jeweils folgenden Jahr Bauanträge gestellt werden, und diese positiv beschieden werden. Für 2011 wurden bereits Baugenehmigungen für > 1.000 WE erteilt.

Für die Jahre **2011 – 2013** ist mit einem genehmigten Wohnungsbaupotential von **4.738 WE** zu rechnen.

Bei Aktivierung von Potenzialflächen aus dem Gutachten Innenentwicklung und Potential aus den Prüfflächen / „Suchräumen“ ergibt sich für den Zeitraum **2011-2015** ein Potential von **6.828 WE**.

Einschließlich des Potenzials aus den evozierten Flächen/des Vorbehaltsgebietes des Senats kann für den Zeitraum **2011 – 2015** im Bezirk Altona mit einem **Gesamtpotenzial von ca. 9.078 WE** gerechnet werden.

Um diese positive Prognose zu erreichen, muss es Ziel sein, die Jahre 2012-13 zur Aktivierung des bereits erkannten Potenzials von Flächen aus dem Gutachten Innenentwicklung sowie den Potenzialflächen aus den Prüfflächen / „Suchräumen“ zu nutzen. Bei einer detaillierten Untersuchung des Kernbereichs 2 (Bahrenfeld, Groß Flottbek, Othmarschen - analog Gutachten Innenentwicklung) ist davon auszugehen, dass weitere Potenzialflächen identifiziert werden können. Dies ist auch bei der Untersuchung leer stehender bzw. untergenutzter Gewerbeeinheiten zu erwarten.

## Übersichtstabelle Potenziale Baugenehmigungen Wohnungsneubau

Antragsverfahren	2011	2012	2013	2014	2015	2016 ff.	Bemerkungen
Annahme genehm. „Sockelanzahl“				450	450	450 ff.	Erfahrungswert zu Vorhaben < 20 WE
Genehmigte WE	>1.000						Zeitraum Jan.-Dez. 2011
Beantragte WE in Vorbescheidsanträgen		ca. 700					
Erwartete Baugenehmigungen		440	1.268				Genehmigung in 2012 zu erwarten
Erwartete Baugenehmigungen aus bereits vorliegenden Vorbescheidsanträgen							Genehmigung der Vorbescheidsanträge in 2012 bzw. Genehmigung von Bauanträgen in 2013 zu erwarten
<b>Bebauungsplanverfahren mit Wohnungsbau (8)</b>		930	400	190		100	<b>Annahme: Vorwegenehmigungsreife der Bebauungspläne führt zu positiv beschiedenen Bauanträgen im Folgejahr</b>
Mitte - Altona (Kooperatives Verfahren /Vorbehaltsgebiet)				900	450	450 1.500	1. Bauabschnitt 2. Bauabschnitt
Ausbau Deckel BAB 7 (evozierte Flächen)				60	40		Sportplätze Wichmannstraße u. Trenknerweg (Voraussetzung: Realisierung Sportpark)
				400	400	1.250	Bebauung Trabrennbahn (Voraussetzung Verlagerung)
						350	Potential Entwicklungsflächen nach Realisierung Deckel BAB 7
						1.107	Potential Fläche d. Fläche heutige Autobahnmeisterei
<b>Gutachten Innenentwicklung (Altona-Altstadt, Altona-Nord, Sternschanze, Ottensen)</b>				400	400		<b>geschätztes Gesamtpotential für die „TOP 21-Flächen“:</b> <b>1.907 WE</b>
Potential aus Prüfflächen („Suchräumen“)					200	200	Potential der Prüfflächen/ „Suchräumen“ C1-C16 ist ab 2012 noch näher zu untersuchen und ab 2015 zu aktivieren
<b>Potential Bezirk Altona:</b>	<b>&gt;1.000</b>	<b>2.070</b>	<b>1.668</b>	<b>1.040</b>	<b>1.050</b>		<b>6.828 WE</b>
<b>Geschätztes Gesamtpotential:</b>	<b>&gt;1.000</b>	<b>2.070</b>	<b>1.668</b>	<b>2.400</b>	<b>1.940</b>		<b>2.250 WE (Mitte Altona / Ausbau Deckel BAB 7)</b> <b>9.078 WE</b>

## 8. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau

### 8.1 Potenzialflächenpläne

In der Darstellung der Flächenpotenziale in den einzelnen Stadtteilen wurden aufgenommen:



Kategorie A: laufende Bebauungsplanverfahren (A-Flächen)



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



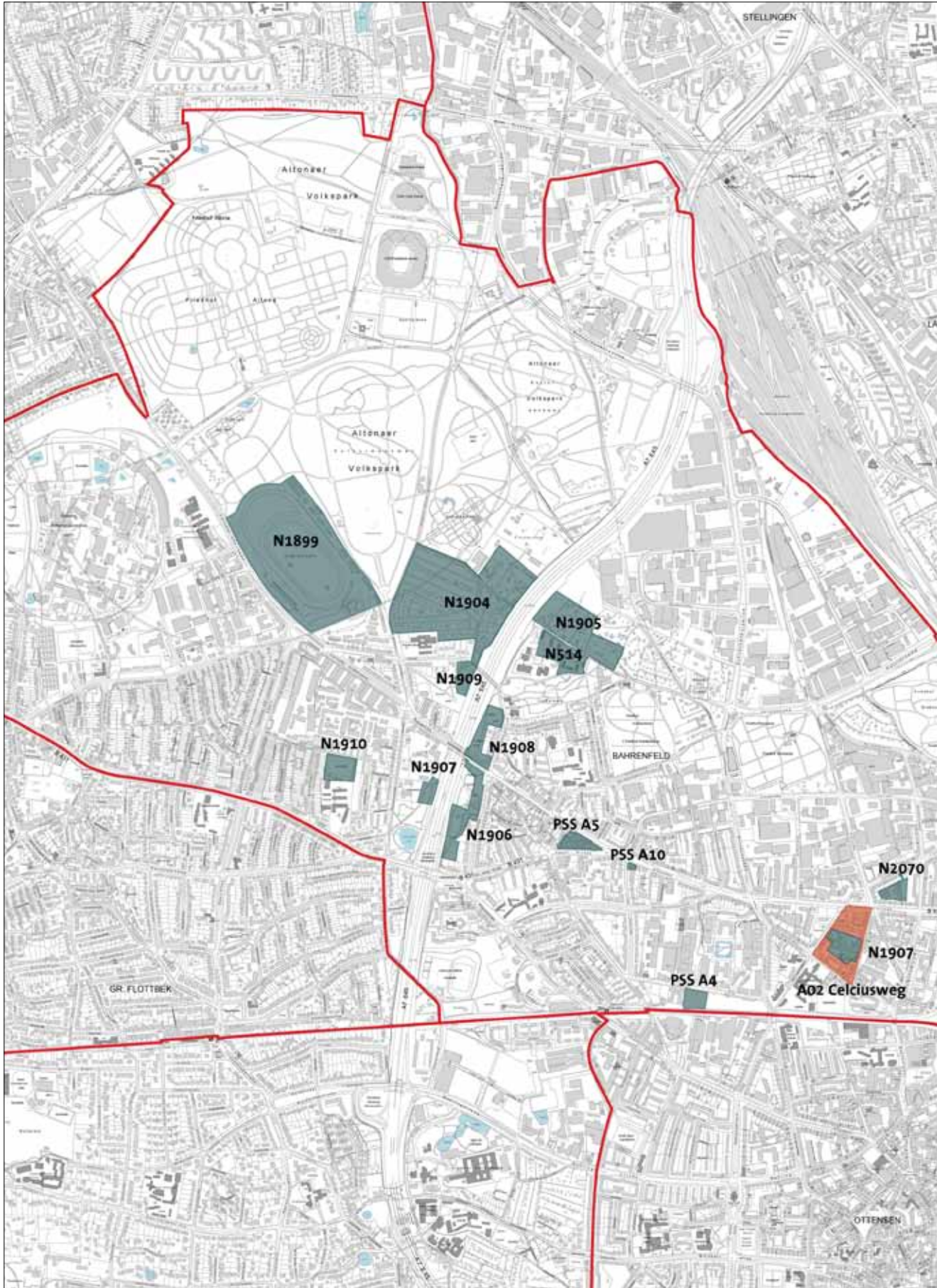
Kategorie C: Prüfpotenziale aus „Grobscan“ (C-Flächen)







# Bahrenfeld





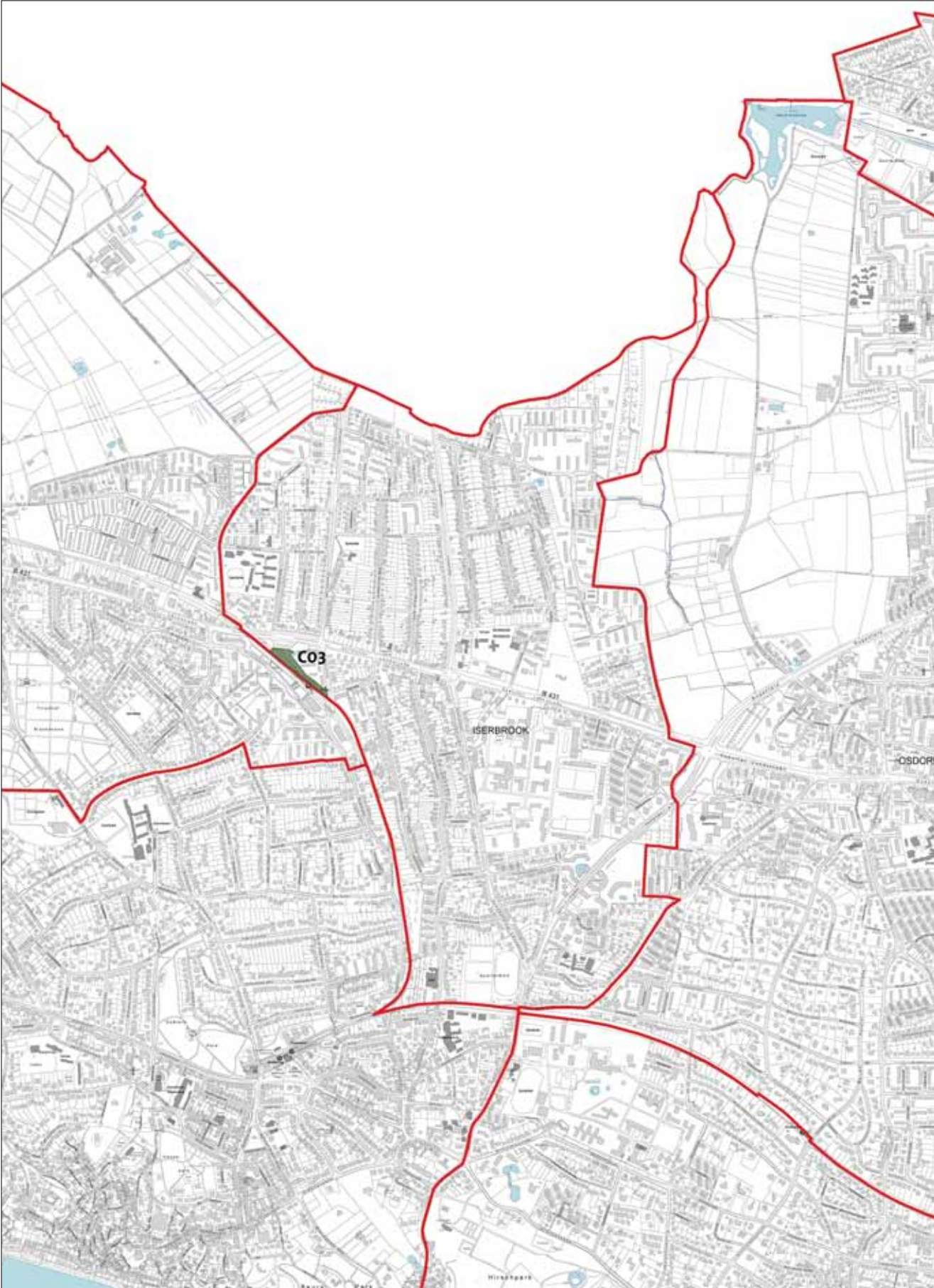
Blankenese

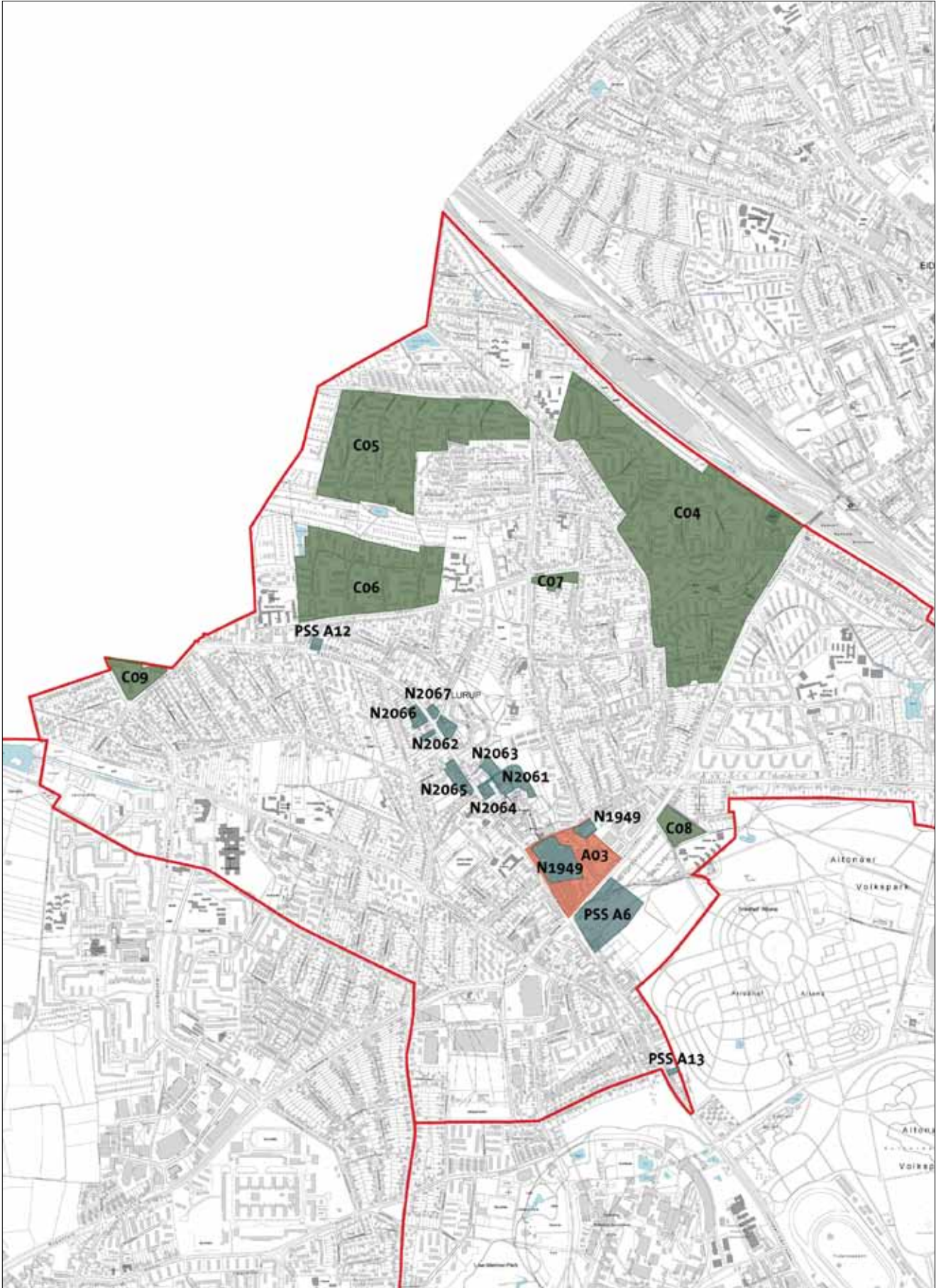


# Groß Flottbek / Othmarschen



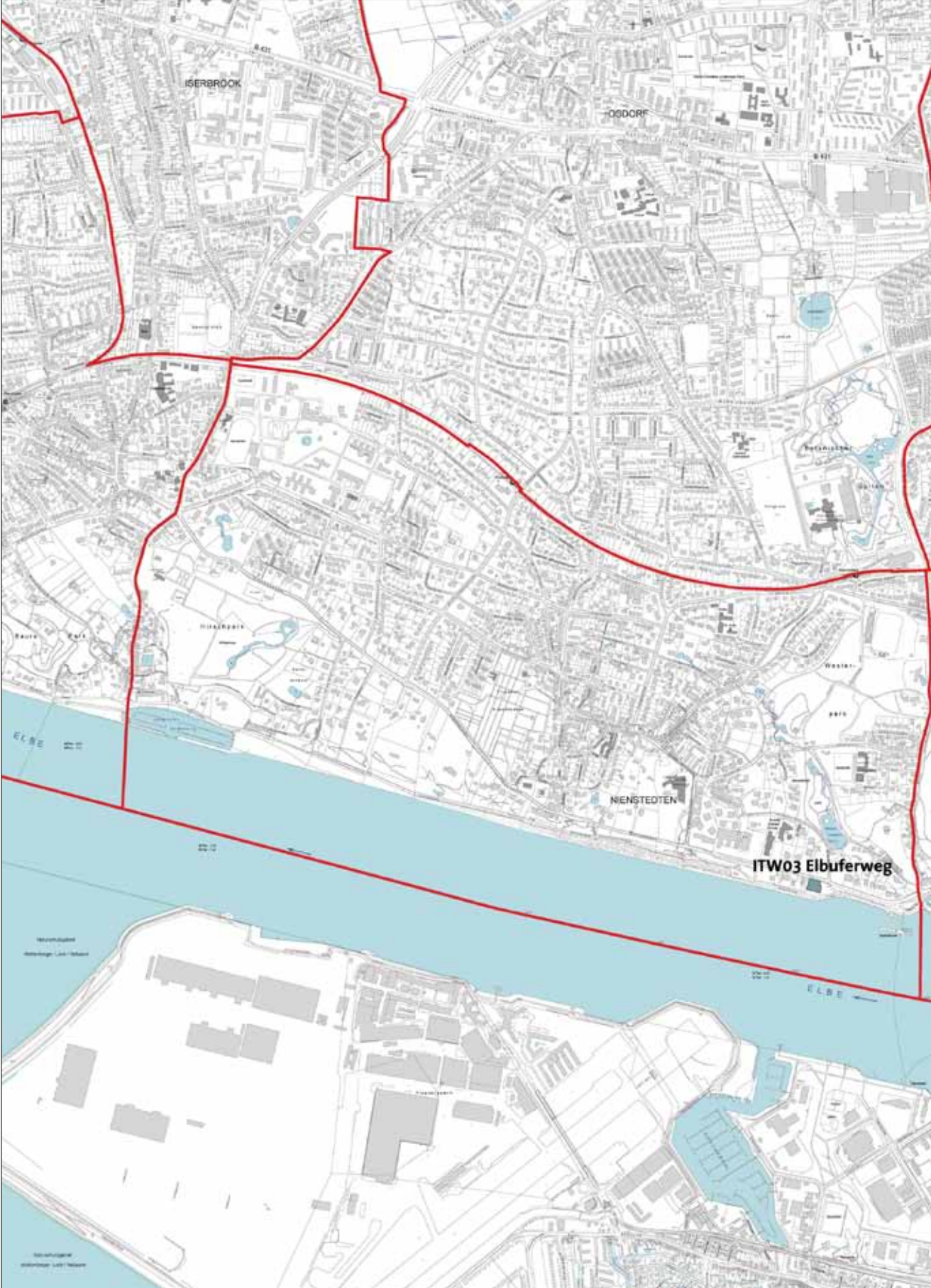






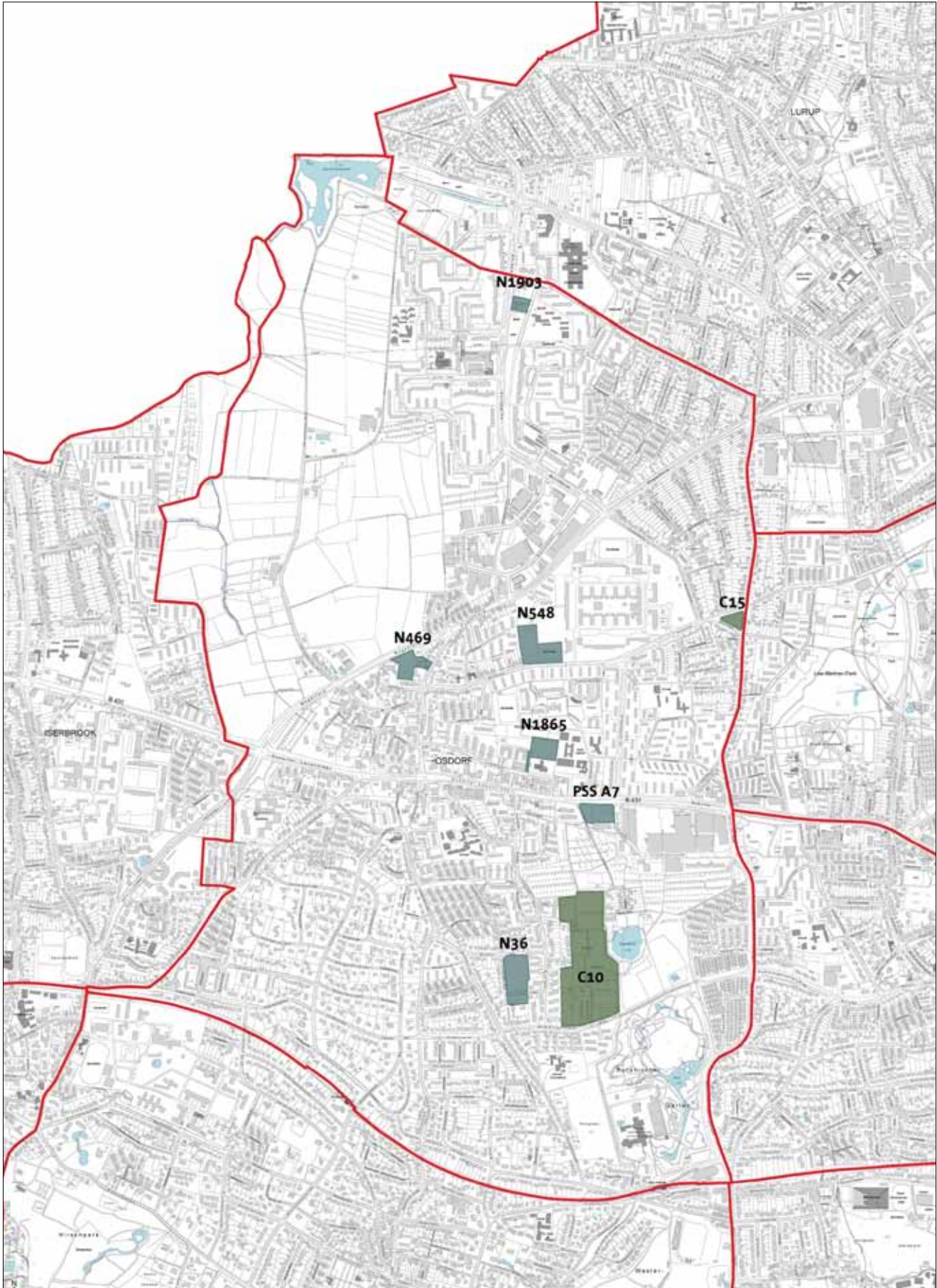


Nienstedten

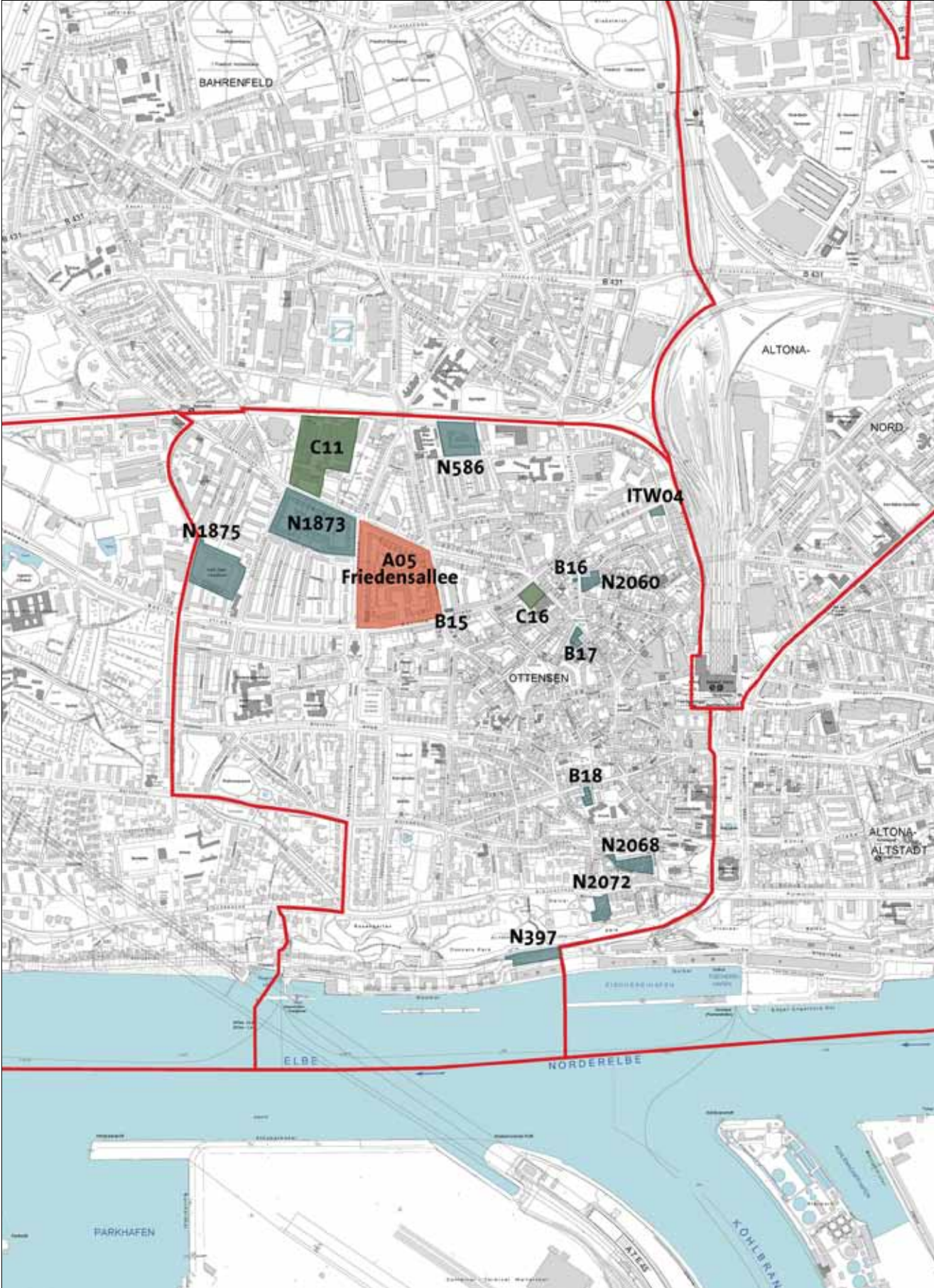




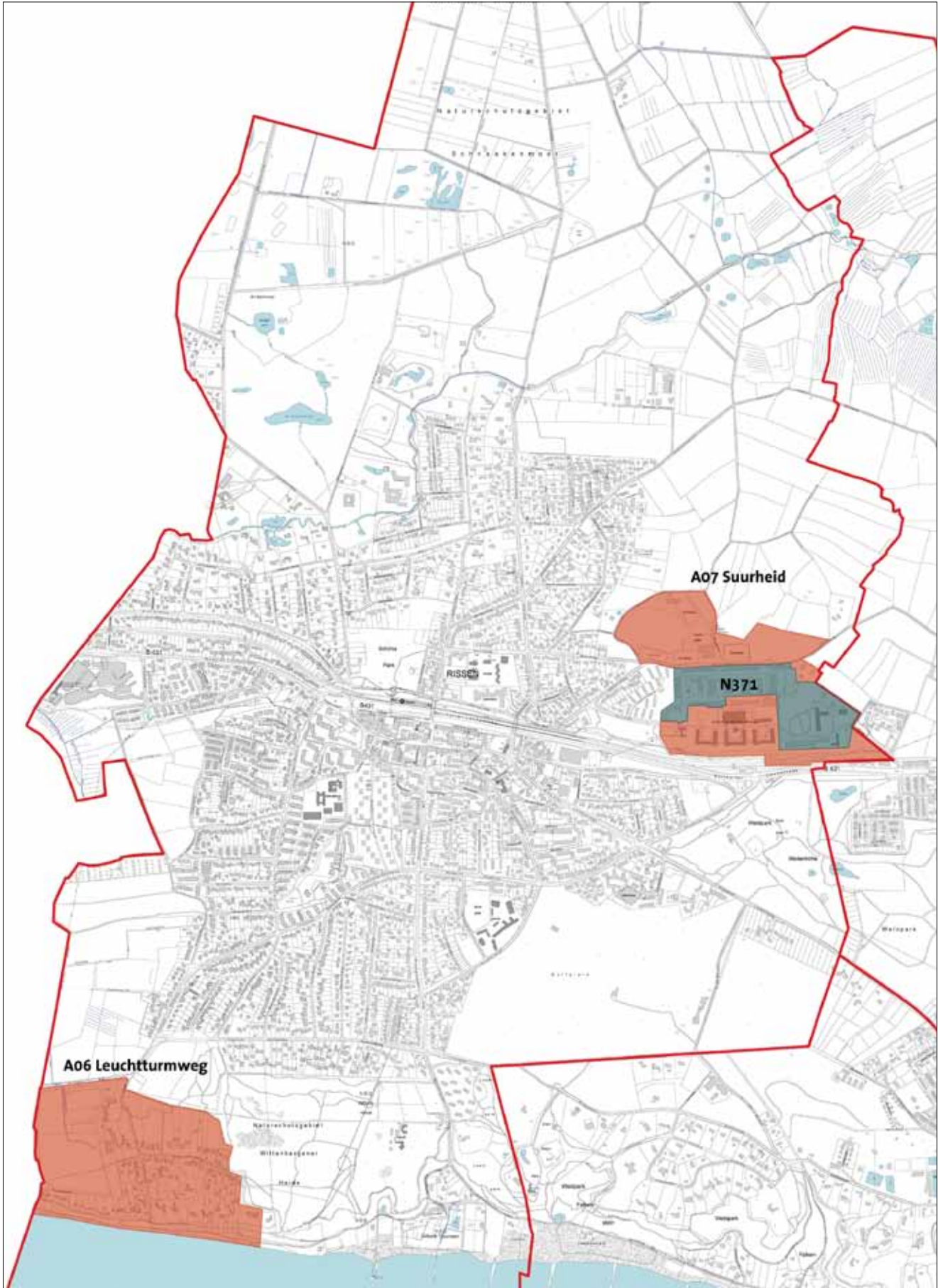
# Osdorf



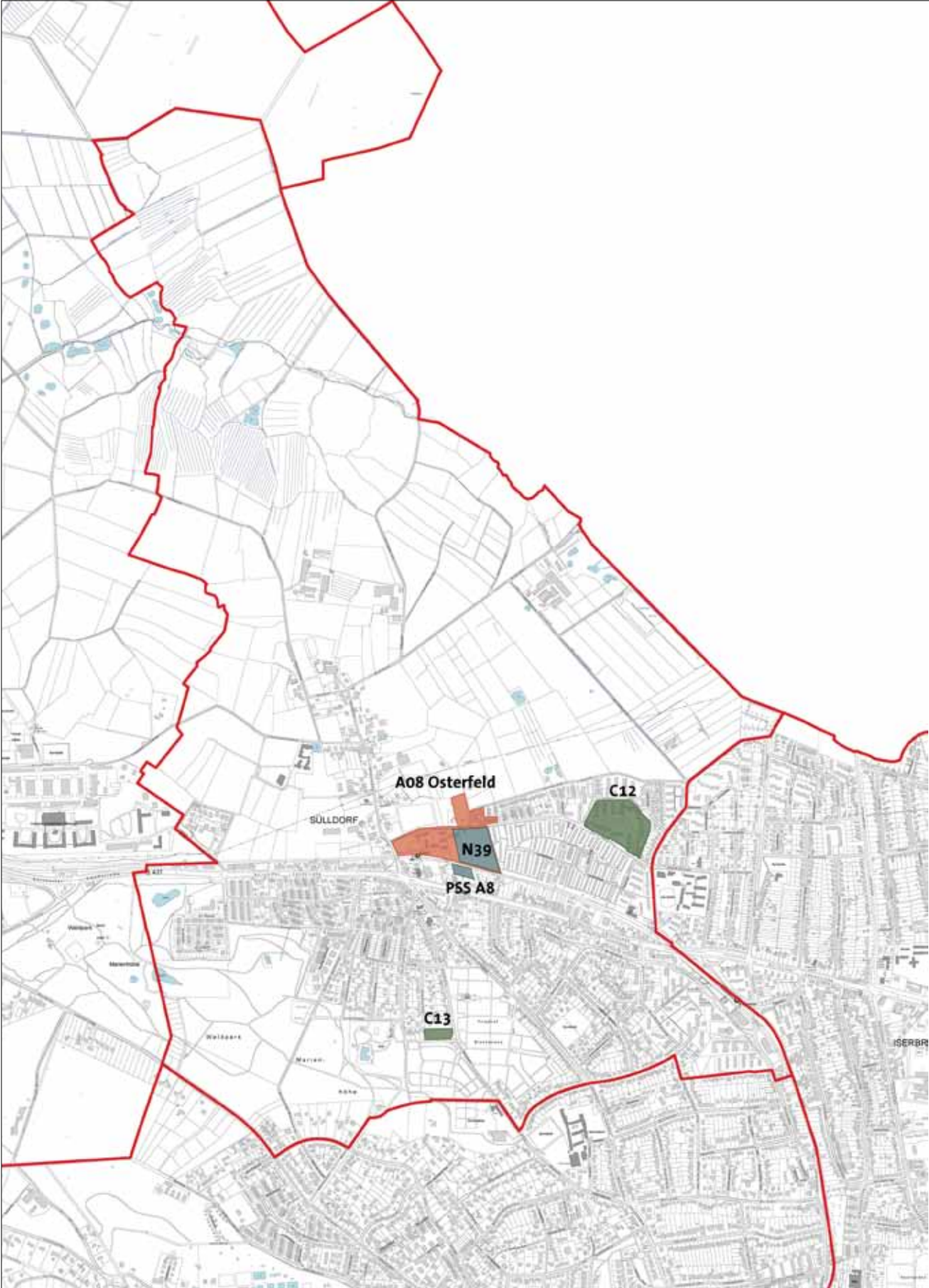




# Rissen







## 8.2 Tabellarische Darstellung der Flächenpotenziale

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erfor- dert (Ja/Nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
			GW/B (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff	
<b>Kategorie A "gesicherte Potenziale"</b>														
<b>1. Genehmigungsverfahren (Anträge &gt; 20 WE)</b>														
Altona-Nord	Isebekstraße 27	25						Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung	25					
Ottensen	Bahrenfelder Str. 184	28						Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung	28					
Lurup	Jani-Külper-Weg 0	175						Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung	175					
Ottensen	Neumühlen 0	28						Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO; Verfahrensstand: Registratur	28					
Altona-Altstadt	Alte Königstraße 2	47						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Nachf. von Unterlagen		47				
Altona-Altstadt	Max-Brauer-Allee 163	150						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung		150				
Altona-Altstadt	Neue Große Bergstr. 15	55						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Nachf. von Unterlagen		55				
Altona-Altstadt	Schomburgstraße 6	36						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO		36				
Altona-Nord	Stresemannstr. 141	47		1				Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Ausschuss		47				
Altona-Nord	Stresemannstr. 179	41						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung		41				
Bahrenfeld	Hostenkamp 143	54						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Nachf. von Unterlagen		54				
Bahrenfeld	Leverkusenstraße 10	100						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO		100				
Blankenese	Björnsonweg 54	35						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung		35				
Lurup	Luruper Hauptstraße 75	55						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung		55				
Lurup	Luruper Hauptstraße 247	78						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Registratur		78				
Othmarschen	Behringstr. 2307/Jürgen-Töpfer-Str.	150						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung		150				
Othmarschen	Jürgen-Töpfer-Str. 0	130						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung		130				
Ottensen	Behringstraße 1	62		6				Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Ausschuss		62				
Ottensen	Bülowstraße 9	23						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Beteiligung		23				
Rissen	Nifflandring 7	31						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Nachf. von Unterlagen		31				
Rissen	Wedeler Landstr. 53 a	28						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Nachf. von Unterlagen		28				
Sternschanze	Neuer Kamp 21	65						Vorbescheidverfahren nach § 63 HBauO; Verfahrensstand: Prüfung		65				
<b>Summe:</b>									<b>1443</b>	<b>1436</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
									<b>256</b>	<b>1187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...			Neuer Plan erfor- derlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in									
			GWB (WE)	EFH (WE)	FFH (WE)	FHH (WE)	Privat (WE)	2012			2013	2014	2015	2016 ff						
<b>2. Laufende B-Plan-Verfahren</b>																				
Altona-Alstادت 59	A01 Thadenstraße	90	90			90			ja	Die ÖPD soll im März 2012 stattfinden			90							
Othmarschen 40	A04 Baurstraße	680	680			680			ja	Der Plan ist in der Rechtsprüfung	680									
Lurup 63	A03 Luruper Hautstraße/ Elbgaustraße	250	250			250			ja	Der Plan ist in der Rechtsprüfung	250									
Rissen 11	A06 Leuchtturmweg	20		20		20			ja	z. Zt. Trägerbeteiligung		20								
Rissen 45/ Sülldorf 22	A07 Suurheid	230	100	130		130	100		ja	z. Zt. wird die erneute öffentliche Auslegung vorbereitet		230								
Sülldorf 3	A08 Osterfeld	50		50		50			ja	Ausschreibung mit der Finanzbehörde läuft (Klimamodell - Quartier)			50							
Ottensen 60	A05 Friedensallee	150	150			150			ja	ÖPD fand am 04.02.2009 statt			50		100					
Bahrenfeld 62	A02 Celsiusweg	150	150			150			ja	z. Zt. Trägerbeteiligung		150								
<b>Summe:</b>											<b>1620</b>	<b>1420</b>	<b>200</b>	<b>150</b>	<b>1470</b>	<b>930</b>	<b>400</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

<b>Kategorie B "erkannte Potenziale"</b>															
<b>3. Potenziale der Innenentwicklung (mit vorliegenden Testentwürfen)</b>															
Altona-Alstادت	B01 Gerberstraße	8	8												8
Altona-Alstادت	B02 Lornsenstraße	9	9												9
Altona-Alstادت	B03 Lornsenstraße	8	8												8
Altona-Alstادت	B04 Louise-Schroeder-Straße	280	280											150	130
Altona-Alstادت	B05 Blücherstraße	52	52											52	
Altona-Alstادت	B06 Elmenhorststraße	25	25												25
Altona-Alstادت	B07 Palmallee	10	10											10	
Altona-Alstادت	B08 Struenseestraße	16	16											16	
Altona-Alstادت	B09 Carsten-Rehder-Schule	150	150												150
Altona-Nord	B10 Kurt-Tucholsky-Schule	1200	1200											200	250
Altona-Nord	B11 Elmsbütteler Straße	20	20												20
Altona-Nord	B12 Sternbrücke	40	40											40	
Altona-Nord	B13 Vereinsweg	5	5												5
Altona-Nord	B14 Haubachstraße	10	10											10	
Ottensen	B15 Behringstraße	7	7												7



Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erfor- derlich (Ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte					Baupotential (WE) in					
			GW/B (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)		2012	2013	2014	2015	2016 ff	2012	2013	2014	2015	2016 ff	
Ottensen	B16 Bahrefelder Straße	8	8											8				
Ottensen	B17 Nöblingstraße	22	22											22				
Ottensen	B18 Arnoldstraße	5	5															5
Sternschanze	B19 Juliusstraße	10	10											10				
Sternschanze	B20 Lerchenstraße	4	4															4
Sternschanze	B21 Ludwigstraße	18	18															18
<b>Summe:</b>		<b>1907</b>	<b>1907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>1107</b>	<b>1107</b>

#### 4.1 Paul Datenbank (Nachrichtlich übernommene Flächen)

Altona-Altstadt	N 258	50	50																
Altona-Altstadt	N 512	40	40																
Altona-Altstadt	N 2071	30	30																
Altona-Nord	N 1911 (Altona Mitte 1.BA)	1500	1500																
Altona-Nord	N 1948	150	150																
Altona-Nord	N 2073	90	90																
Bahrenfeld	N 514 (Rahmenplan Bahrenfeld)	50	50																
Bahrenfeld(Traubrennbahn)	N 1899 (Rahmenplan Bahrenfeld)	500	500																
Bahrenfeld	N 1902 (Rahmenplan Bahrenfeld)	65	65																
Bahrenfeld	N 1904 (Rahmenplan Bahrenfeld)	740	350	390															
Bahrenfeld	N 1905 (Rahmenplan Bahrenfeld)	220																	
Bahrenfeld (Bonnepark)	N 1906 (Rahmenplan Bahrenfeld)	x																	
Bahrenfeld	N 1907 (Rahmenplan Bahrenfeld)	30		30															
Bahrenfeld (Lutherpark)	N 1908 (Rahmenplan Bahrenfeld)	x																	
Bahrenfeld (Lutherpark)	N 1909 (Rahmenplan Bahrenfeld)	20	20																
Bahrenfeld (Sportplatz)	N 1910 (Rahmenplan Bahrenfeld)	65	25	40															
Bahrenfeld	N 1938	150	150																
Bahrenfeld	N 2070	60	60																
Blankenese	N 588	10	10																

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...			Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
			GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	Privat (WE)	2012		2013	2014	2015	2016 ff		
Blankenese	N 2069 (z.T.C01)	30	30											
Lurup	N 474 (C07)	50	20	30										
Lurup	N 1949	250	250											
Lurup	N 1950 (C08)	70												
Lurup	N 2061	178	178											
Lurup	N 2062	50	50											
Lurup	N 2063	34	34											
Lurup	N 2064	51	51											
Lurup	N 2065	55	55											
Lurup	N 2066	71	71											
Lurup	N 2067 (P55A11)	30	30											
Osdorf	N 36	90	90											
Osdorf	N 469	50	30	20										
Osdorf	N 548	43		43										
Osdorf	N 1865	63		63										
Osdorf	N 1903	20		20										
Othmarschen	N 478 (Rahmenplan Othmarschen)	110	35	75										
Othmarschen	N 1900 (Rahmenplan Othmarschen)	75		75										
Othmarschen	N 1901 (Rahmenplan Othmarschen)	45		45										
Othmarschen	N 2027 (Othmarschen Park)	630	630											
Othmarschen	N 2033	100	100											
Ottensen	N 397	80	80											
Ottensen	N 586	200	200											
Ottensen	N 1873	150	150											
Ottensen	N 1875	290	290											
Ottensen	N 2060	30	30											
Ottensen	N 2068	50	50											
Ottensen	N 2072	50	50											

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erfor- derlich (Ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Baupotential (WE) in						
			GWB (WE)	EFH (WE)	EFH (WE)	privat (WE)			2012	2013	2014	2015	2016 ff		
Ottensen	N2074	85	85												
Rissen	N371	230	75	155											
Sülldorf	N397	45	45												
<b>Summe:</b>		<b>7075</b>	<b>5679</b>	<b>1106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.2 Potenzialflächen an stark befahrenden Straßen (Nachrichtlich übernommene Flächen)

Altona-Nord	PSS A1 Stresemannstr.76	20													
Altona-Nord	PSS A2 Holstenstraße	130													
Altona-Nord	PSS A3 Stresemannstraße	80													
Bahrenfeld	PSS A10 Woytschweg 56	20													
Lurup	PSS A6 Luruper Hauptstr.	190													
Lurup	PSS A11 Luruper Hauptstr.	10													
Lurup	PSS A12 Luruper Hauptstr.	20													
Lurup	PSS A13 Luruper Hauptstr.	x													
Osdorf	PSS A7 Osdorfer Landstr.	100													
Othmarschen	PSS A9 Behringstraße	120													
Ottensen	PSS A4 Gasstraße 29	50													
Ottensen	PSS A5 Von-Sauer-Straße	x													
Sülldorf	PSS A8 Sülldorfer Landstr.	10													
<b>Summe:</b>		<b>750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.3 Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011 (Nachrichtlich übernommene Flächen)

Altona-Nord	ITW01 Max-Brauer-Allee (Z1.B12)	(52)*													
Altona-Nord	ITW02 Eggerstedtstraße	15													
Nienstedten	ITW03 Elbuferweg	16													
Ottensen	ITW04 Gaußstraße	22													
<b>Summe:</b>		<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* WE werden aufgrund von Doppelnennung nicht Berücksichtigt

Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer Plan- erford erlich (a/rein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte					Baupotential (WE) in				
			GW/B (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	Privat (WE)		2012	2013	2014	2015	2016 ff					
<b>Kategorie C "Prüfpotenziale"</b>																	
<b>5. Prüfflächen / "Suchräume"</b>																	
Blankenese	C01 Björnsweg	x															
Groß Flottbek	C02 Pappenkamp	x															
Iserbrook	C03 Hasenhöhe	x															
Lurup	C04 Franzosenkoppel	x															
Lurup	C05 Oderstraße	x															
Lurup	C06 Fahrenort	x															
Lurup	C07 Fahrenort	x															
Lurup	C08 Vorhornweg/Elbgastraße	x															
Lurup	C09 Engelbrechtweg	x															
Osdorf	C10 Hemmingstedter Weg	x															
Ottensen	C11 Friedensallee	x															
Sülldorf	C12 Kamerstücken	x															
Sülldorf	C13 Am Sorgfeld	x															
Othmarschen	C14 Baurstraße (Autobahnmeisterei)	x															
Osdorf	C15 Blomkamp/Geranienvweg	x															
Ottensen	C16 Zeise II	x															
<b>Summe:</b>		<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	





### **8.3 Steckbriefe der Flächenpotenziale**

Kategorie A: „gesicherte Potenziale“	Seite 68-83
Kategorie B: „erkannte Potenziale“	Seite 84-133
Kategorie C: „Prüfpotenziale“	Seite 134-165

**A01 Altona-Altstadt 59  
Thadenstraße**

**Kategorie A: „gesicherte Potenziale“**



Lageplan



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

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	D 192 (1958)
B-Plan Ausweisung:	G2g, W12g
B-Plan in Aufstellung:	Altona-Altstadt 59
Verfahrensstand:	Die ÖPD soll im März 2012 stattfinden
Künftige Ausweisung:	MI, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Holstenstraße (0,7 km), Bushaltest. Thadenstraße West (0,1 km)
Nahversorgung:	Große Bergstraße (1,0 m)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Paul & Max (0,2 km), Grundschule Thadenstraße (0,3 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe, Bunker, Bücherei
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung (Geschosswohnungsbau), Grünzug
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen + Gewerbe
Wohneinheiten:	90
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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

**A02 Bahrenfeld 62  
Celsiusweg**



Lageplan



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan-Verfahren

**Grundstück**

Adresse:	Celsiusweg, Stresemannstraße, Stahlwiete, Bahrenfelder Steindamm
Flurstücke:	2601,1923,3085,1921,1920,4065,3087,2954,2870,1918,4927,1913,1912,1911,1910,1917,4928,1915,1916,1908,1909,1906,1907,1905,2603
Größe:	ca. 39.800 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH: allg. Grundvermögen, o. Erbbaurecht/ Wohnungserbbaurecht

**A02 Bahrenfeld 62  
Celsiusweg**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Bauflächen
Geltendes B-Planrecht:	BS Bahrenfeld (1955)
B-Plan Ausweisung:	Industriefläche
B-Plan in Aufstellung:	Bahrenfeld 62
Verfahrensstand:	z. Zt. Trägerbeteiligung
Künftige Ausweisung:	GE, MI, WA

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Bahrenfeld (1,4 km), Bushaltest. Schützenstraße Mitte (0,3 km)
Nahversorgung:	Bahrenfelder Straße/ Barnerstraße (0,8 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Stahlwiete (0,1 km), Max-Brauer-Schule (0,1 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen und Gewerbe
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Geschosswohnungsbau) + Gewerbe
Wohneinheiten:	150
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

**A03 Lurup 63**  
**Luruper Hauptstraße / Elbgaustraße**



Lageplan



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung:                      Laufendes B-Plan-Verfahren

**Grundstück**

Adresse:	Luruper Hauptstraße, Elbgaustraße, Lüttkamp
Flurstücke:	3237 ,801, 2348, 802, 804, 2915, 2918, 2986, 816
Größe:	ca. 72.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH: Verwaltungsvermögen/BSU/Stadtgrün





## A03 Lurup 63 Luruper Hauptstraße / Elbgaustraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	Lurup 38 (1972)
B-Plan Ausweisung:	GI, GE, WA, Gemeinbedarf
B-Plan in Aufstellung:	Lurup 63
Verfahrensstand:	Der Plan ist in der Rechtsprüfung
Künftige Ausweisung:	GE, WA

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Elbgaustraße (2,0 km), Bushaltest. Rugenbarg Nord (0,0 km)
Nahversorgung:	Eckhoffplatz (0,25 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Flur-Spatz (0,6 km), Grundschule Luruper Hauptstraße (0,1 km)
Heutige Nutzung:	Gewerbe (Hermes)
Umgebung:	Kleingärten, Wohn-und Gewerbenutzung (EFH, GWB)
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Geschosswohnungsbau)
Wohneinheiten:	250
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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

**A04 Othmarschen 40  
Baurstraße**



Lageplan



Luftbild



B-Plan Entwurf



Konzept / Visualisierung

Erhebung: Laufendes B-Plan-Verfahren

**Grundstück**

Adresse:	Baurstraße, Johann-Mohr-Straße
Flurstücke:	2743, 2744
Größe:	52.950 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

**A04 Othmarschen 40  
Baurstraße**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes B-Planrecht:	Othmarschen 19 / Ottensen 51 (2006)
B-Plan Ausweisung:	GE
B-Plan in Aufstellung:	Othmarschen 40
Verfahrensstand:	Der Plan ist in der Rechtsprüfung
Künftige Ausweisung:	WA, GE

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Bahrenfeld (0,8 km), Bus Behringstraße / AK Altona (0,2 km)
Nahversorgung:	Behringstraße (0,1 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Johann-Mohr-Weg (0,1 km), Grundschule Ot. Kirchweg (0,8 km)
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohn-und Gewerbenutzung (Geschosswohnungsbau), Grünfläche
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Geschosswohnungsbau), Gewerbe
Wohneinheiten:	680
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



**A05 Ottensen 60  
Friedensallee**



Lageplan



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung: Laufendes B-Plan-Verfahren

**Grundstück**

Adresse:	Friedensallee, Hohenzollernring, Große Brunnenstraße, Behringstraße
Flurstücke:	1398,1399,1400,1401,1402,1403,1404,1405,1406,1407,1408,1409,1410,1411,1412,1413,2681,3954,3956,3756,3790,1429,1431,1432,1428
Größe:	ca. 67.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

**A05 Ottensen 60  
Friedensallee**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	BS Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W4g, G4/G1
B-Plan in Aufstellung:	Ottensen 60
Verfahrensstand:	ÖPD am 04.02.2009
Künftige Ausweisung:	WA

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Bahrenfeld (0,8 km), Bushaltestelle Daimlerstraße (0,1 km)
Nahversorgung:	Bahrenfelder Straße/ Barnerstraße (0,5 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Tabita (0,1 km), Max-Brauer-Schule (0,7 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen und Gewerbe
Umgebung:	Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau)
Restriktionen:	Straßenlärm

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Wohnen (Geschosswohnungsbau)
Wohneinheiten:	150
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

**A06 Rissen 11  
Leuchtturmweg**



Lageplan



Luftbild



B-Plan Entwurf

Erhebung:                      Laufendes B-Plan-Verfahren

**Grundstück**

Adresse:	Am Leuchtturm, Leuchtturmweg, Leuchtfeuerstieg
Flurstücke:	1232/ 5569/1226/5730/ 5568/ 5991/ 1231/ 5784/ 5824/ 5825/ 1147,1185,1186,1187,1188,1191,1192,1193,1194,1195,1196,1197.....
Größe:	413.200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## A06 Rissen 11 Leuchtturmweg

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche, Grünfläche
Geltendes B-Planrecht:	BS Rissen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W 1 o, Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	Rissen 11
Verfahrensstand:	z. Zt. Trägerbeteiligung
Künftige Ausweisung:	WR, Grünfläche

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Rissen (2,7 km), Bushaltestelle Tinsdaler Heideweg (0,5 km)
Nahversorgung:	Wedeler Landstraße (2,5 km)
Soziale Infrastruktur:	KiGa Zaubermause (2,7 km), Schule Iserberg (2,0 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen und Grünfläche
Umgebung:	Grünfläche
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

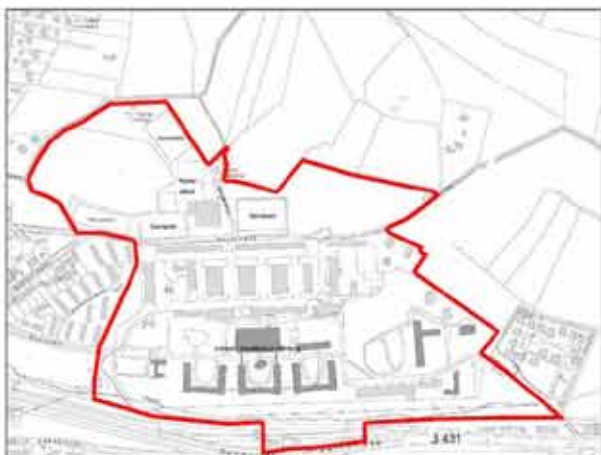
Nutzungsvorschlag:	Wohnen + Grünfläche
Wohneinheiten:	20
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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



**A07 Rissen 45 / Sülldorf 22  
Suurheid**



Lageplan



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, z.T. FHH: Verwaltungsvermögen/ Behörde für Soziales u. Familie, BRD



**A07 Rissen 45 / Sülldorf 22**  
**Suurheid**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gemeinbedarf, Gewerbe, Grünfläche, Landwirtschaftl. Fläche
Geltendes B-Planrecht:	BS Rissen (1955)
B-Plan Ausweisung:	Außengebiet
B-Plan in Aufstellung:	Rissen 45 / Sülldorf 22
Verfahrensstand:	z. Zt. wird die erneute öffentliche Auslegung vorbereitet
Künftige Ausweisung:	Gemeinbedarf, WA, Grünflächen

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Rissen (1,3 km), Bushaltestelle Krankenhaus Rissen (0,1 km)
Nahversorgung:	Wedeler Landstraße (1,2 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Wedeler Landstraße (1,1 km), Grundschule Marschweg (1,0 km)
Heutige Nutzung:	Westklinikum, Grün- und Sportflächen, ehem. Katastrophenschutzzentrum
Umgebung:	Wohnen, Landwirtschaft
Restriktionen:	-

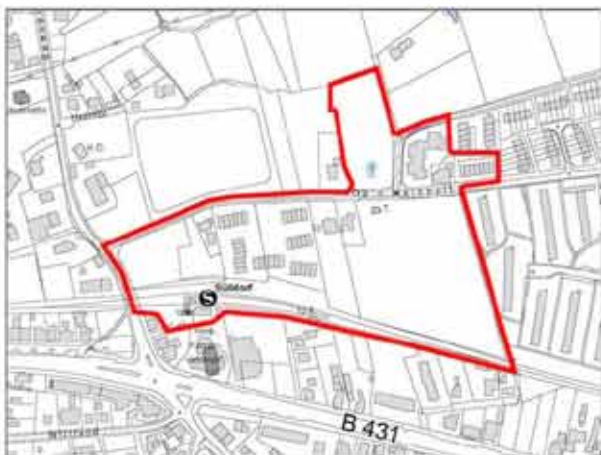
**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

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

**A08 Sülldorf 3  
Osterfeld**



Lageplan



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: Verwaltungsvermögen/ Behörde für Soziales u. Familie, allg. Grundvermögen, o.Erbbaurecht/Wohnungserbbaur.

## A08 Sülldorf 3 Osterfeld



### Planrecht

FNP Ausweisung:	Baufläche mit Dorfcharakter, Landwirtschaftl. Fläche
Geltendes B-Planrecht:	BS Iserbrook-Sülldorf (1955)
B-Plan Ausweisung:	W 1 o, Außengebiet
B-Plan in Aufstellung:	Sülldorf 3
Verfahrensstand:	Ausschreibung mit der Finanzbehörde läuft (Klimamodell -Quartier)
Künftige Ausweisung:	WA, Grünfläche, Gemeinbedarf

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Sülldorf (0,4 km), Bushaltestelle S Sülldorf (0,4 km)
Nahversorgung:	Sülldorfer Landstraße (0,6 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Iserbrooker Weg (1,0 km), Grundschule Iserbrook (1,0 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen (Reihenhausbebauung), Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung (Reihenhausbebauung, Dorfgebiet), Landwirtsch. Flächen
Restriktionen:	Schienenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

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

### Geeignet für:

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

**B01 Altona-Altstadt  
Gerberstraße**

Kategorie B: „erkannte Potenziale“



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA07b)

**Grundstück**

Adresse:	Gerberstraße 1
Flurstücke:	1342
Größe:	439 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



## B01 Altona-Altstadt Gerberstraße



### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	Altona-Altstadt 11 (1984)
B-Plan Ausweisung:	Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Altona (0,65 km), Bushaltestelle Große Bergstr. (0,35 km)
Nahversorgung:	Große Bergstr. (0,25 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Billrothstr. (0,28 km), Louise Schroeder Grundschule (0,65 km)
Heutige Nutzung:	Spielplatz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Wohnnutzung, IV-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	8
BGF:	974 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Lösung für öffentlichen Spielplatz erforderlich.
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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



## B02 Altona-Altstadt Lornsenstraße



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA07f)

### Grundstück

Adresse:	Lornsenstraße 11-17
Flurstücke:	388
Größe:	294 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

**B02 Altona-Altstadt  
Lornsenstraße**



**Planrecht**

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

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Altona (0,55 km), Bushaltestelle Große Bergstr. (0,40 km)
Nahversorgung:	Große Bergstr. (0,25 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Goethestr. (0,30 km), Louise Schroeder Grundschule (0,65 km)
Heutige Nutzung:	Einzelhandel
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Wohnen und Gewerbe, IV- und V-geschossige Geschosswohnungsbauten teilweise mit Staffelgeschoss, I-geschossiger Gewerbebau
Wohneinheiten:	9
BGF:	834 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

**B03 Altona-Altstadt  
Lornsenstraße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "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 B-Planrecht:	D 5 A
B-Plan Ausweisung:	Neue Straßenfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Altona (0,55 km), Bushaltestelle Große Bergstr. (0,40 km)
Nahversorgung:	Große Bergstr. (0,25 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Goethestr. (0,30 km), Louise Schroeder Grundschule (0,65 km)
Heutige Nutzung:	Wendehammer
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Ergänzung der vorhandenen Bebauung, IV-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	8
BGF:	924 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



**B04 Altona-Altstadt  
Louise-Schroeder-Straße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA09a)

**Grundstück**

Adresse:	Louise-Schroeder-Str. 1-15, Holstenstraße 10-20
Flurstücke:	1606
Größe:	17.775 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	SAGA GWG

**B04 Altona-Altstadt**  
**Louise-Schroeder-Straße**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	D94 (1959)
B-Plan Ausweisung:	W4g bzw. W12g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Reeperbahn (0,45 km), Bushaltestelle Paul-Roosen-Str. (0,22 km)
Nahversorgung:	Holstenstraße (0,40 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Holstenstr. (0,0 km), Louise Schroeder Grundschule (0,19 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Grünfläche, Klinik
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Ergänzung der vorhandenen Bebauung, V- und VII-geschossige Geschosswohnungsbauten
Wohneinheiten:	280
BGF:	29.720 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Eigentümer und Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

**B05 Altona-Altstadt  
Blücherstraße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA12de)

**Grundstück**

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



**B05 Altona-Altstadt  
Blücherstraße**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche / Gewerbe
Geltendes B-Planrecht:	D331 (1958)
B-Plan Ausweisung:	Stellplätze
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Königstr. (0,29 km), Bushaltestelle Blücherstraße (0,09 km)
Nahversorgung:	Blücherstraße (0,0 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Blücherstraße (0,13 km), Grundschule Königstraße (0,10 km)
Heutige Nutzung:	Einzelhandel, Stellplätze
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	IV- bis V-geschossige Geschosswohnungsbauten mit Gewerbenutzung im EG, II geschossige Stadtvillen im Hof mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	52
BGF:	7.967 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



**B06 Altona-Altstadt  
Elmenhorststraße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA14f)

**Grundstück**

Adresse:	Elmenhorststraße 2-10
Flurstücke:	728, 1316, 722, 1924
Größe:	3.321 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

**B06 Altona-Altstadt  
Elmenhorststraße**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes B-Planrecht:	D332 (1957)
B-Plan Ausweisung:	G4g / G2g / W8 / Stellplätze
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Königstr. (0,09 km), Bushaltestelle Altonaer Poststraße( 0,28 km)
Nahversorgung:	Große Bergstr. (0,30 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Königstraße (0,14 km), Grundschule Königstraße (0,14 km)
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Wohnen, Stellplätze
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Wohn- und Gewerbenutzung, II-geschossige Stadtvillen
Wohneinheiten:	25
BGF:	3.775 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

**B07 Altona-Altstadt  
Palmaille**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA16a)

**Grundstück**

Adresse:	Palmaille 34-48
Flurstücke:	769, 2136
Größe:	ca. 850 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH

**B07 Altona-Altstadt  
Palmaille**



**Planrecht**

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

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Königstr. (0,48 km), Bushaltestelle Behnstr. (0,08 km)
Nahversorgung:	Große Bergstr. (0,90 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Struenseestr. (0,18 km), Grundschule Königstr. (0,18km)
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohn- und Büronutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Wohnnutzung, III- bis IV-geschossiger Geschosswohnungsbau
Wohneinheiten:	10
BGF:	1.210 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Sicherstellung des Erhalts eines öffentlichen Durchgangs.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



**B08 Altona-Altstadt  
Struenseestraße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA16b)

**Grundstück**

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

**B08 Altona-Altstadt  
Struenseestraße**



**Planrecht**

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

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Königstr. (0,50 km), Bushaltestelle Behnstr. (0,28 km)
Nahversorgung:	Große Bergstr. (0,85 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Struenseeestr. (0,05 km), Grundschule Königstr. (0,05 km)
Heutige Nutzung:	Garagenhof
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Baumbestand

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	16
BGF:	2.648 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Sozialverträglichkeit einer Nachverdichtung ist zu prüfen. Abstimmung mit Eigentümer und Bewohnern ist erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

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



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA20b)

**Grundstück**

Adresse:	Carsten-Rehder-Straße 34
Flurstücke:	1811, 1816, 2415-2417
Größe:	15.485 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH



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



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes B-Planrecht:	Altona-Altstadt 21 (1999)
B-Plan Ausweisung:	Schule / MK V g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Königstr. (0,6 km) , Bushaltestelle Fischmarkt (0,2 km)
Nahversorgung:	Reeperbahn (0,6 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Struenseestr. (0,6 km), Grundschule Königstr. (0,6 km)
Heutige Nutzung:	Schule, Grünfläche
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, Baumbestand

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Wohnnutzung, IV- bis VI-geschossige Geschosswohnungsbauten
Wohneinheiten:	150
BGF:	22.089 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Städtebaulicher Wettbewerb erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



**B10 Altona-Nord  
Kurt-Tucholsky-Schule**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AA06a-h)

**Grundstück**

Adresse:	Kieler Straße, Langenfelder Straße, Eckernförder Straße, Bei der Pauluskirche, Mennonitenstraße
Flurstücke:	88, 93, 1384, 1456, 1503, 1504, 1602, 1603, 1609, 1610, 1669, 1670, 1729, 1731, 1741, 1748, 2283, 2284, 2341, 2345, 2346
Größe:	71.331 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, Privat

**B10 Altona-Nord**  
**Kurt-Tucholsky-Schule**



**Planrecht**

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

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Holstenstr. (0,7 km), Bushaltestelle Augustenburger Str. (0,1 km)
Nahversorgung:	Kieler Straße (0,2 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Stenvort (0,19 km), Grundschule Eduardstr. (0,40 km)
Heutige Nutzung:	Schule, Kita, Telekom, Wohnen
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm, z. T. Baumbestand

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	III- bis VI-geschossige Geschosswohnungsbauten, teils mit Gewerbenutzung im EG
Wohneinheiten:	1200
BGF:	129.250 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Städtebaulicher Wettbewerb erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

**B11 Altona-Nord  
Eimsbütteler Straße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AN09b)

**Grundstück**

Adresse:	Eimsbütteler Str. 89a-d
Flurstücke:	1662
Größe:	1.628 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat



**B11 Altona-Nord**  
**Eimsbütteler Straße**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes B-Planrecht:	BS 11 Altona-Altstadt (1955)
B-Plan Ausweisung:	W4g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Holstenstr. (0,70 km), Bushaltestelle Alsenplatz (0,15 km)
Nahversorgung:	Eimsbütteler Chaussee (0,50 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Eimsbütteler Str. (0,20 km), Grundschule Arnkielstr. (0,40 km)
Heutige Nutzung:	Gewerbe
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss und II-geschossige Stadthäuser mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	20
BGF:	2.948 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



## B12 Altona-Nord Sternbrücke



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AN12acd)

### Grundstück

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

## B12 Altona-Nord Sternbrücke



### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	Altona Nord 17 (2006)
B-Plan Ausweisung:	MK IV g, private Grünfläche, WA IV g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Holstenstr. (0,4 km), Bushaltestelle Sternbrücke (0,1 km)
Nahversorgung:	Stresemannstraße (0,3 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Wohlersallee (0,3 km), Grundschule Arnkielstr. (0,4 km)
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Grünfläche
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Erhaltungsbereich, Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossige Blockrandbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung , III-geschossige Hofbebauung mit Wohnnutzung
Wohneinheiten:	40
BGF:	5.600 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Lärmuntersuchung erforderlich, ob für Wohnen geeignet.
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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

**B13 Altona-Nord  
Vereinsweg**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle:

Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche AN13c)

**Grundstück**

Adresse:	Vereinsweg 5
Flurstücke:	41
Größe:	ca. 115 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	WBG



## B13 Altona-Nord Vereinsweg



### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes B-Planrecht:	Altona-Nord 12 (1984)
B-Plan Ausweisung:	WA IV g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Holstenstraße (0,6 km), Bushaltestelle Gerichtstr. (0,50 km)
Nahversorgung:	Max-Brauer-Allee (0,80 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Zeiseweg (0,55 km), Theodor-Haubach-Schule (0,0 km)
Heutige Nutzung:	Werkstatt
Umgebung:	Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung
Restriktionen:	Erkanntes Ensemble, Schienenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	V-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	5
BGF:	588 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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



**B14 Altona-Nord  
Haubachstraße**



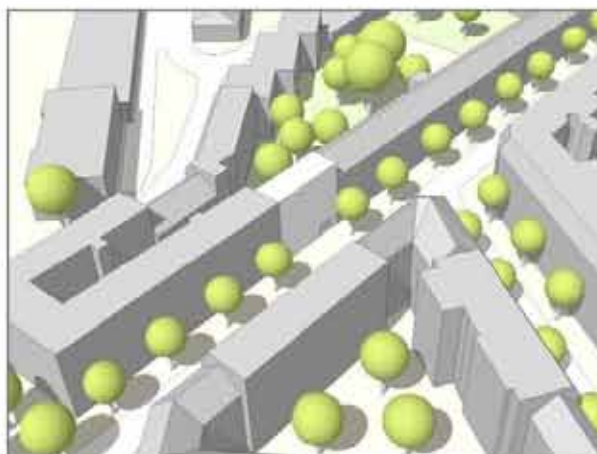
Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "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 B-Planrecht:	BS 11 (1955)
B-Plan Ausweisung:	W4g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Altona (0,55 km), Bushaltestelle Gerichtstraße (0,40 km)
Nahversorgung:	Paul-Neermann-Platz (0,50 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Goethestr. (0,85 km), Theodor Haubach Grundschule (0,40 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen und Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	10
BGF:	968 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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

**B15 Ottensen  
Behringstraße**



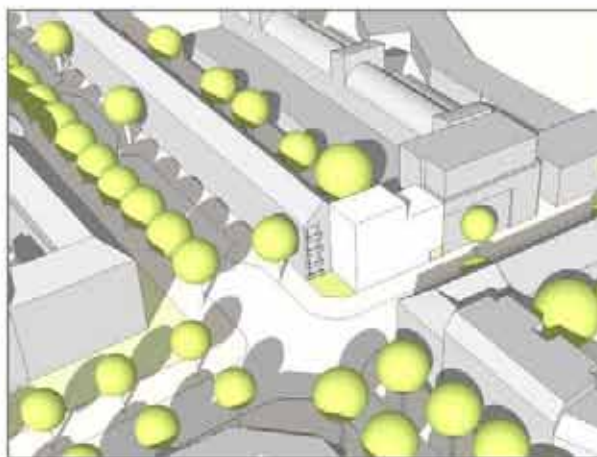
Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche OT09c)

**Grundstück**

Adresse:	Behringstr. 30
Flurstücke:	1585
Größe:	ca. 206 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

**B15 Ottensen**  
**Behringstraße**



**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gewerbliche Baufläche
Geltendes B-Planrecht:	BS 16 Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W4g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Altona (0,90 km), Bushaltestelle Am Born (0,10 km)
Nahversorgung:	Bahrenfelder Str. (0,35 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Harkenseepark (0,24 km), Rudolph-Steiner-Schule (0,40 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	7
BGF:	770 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



**B16 Ottensen  
Bahrenfelder Straße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche OT12a)

**Grundstück**

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

**B16 Ottensen**  
**Bahrenfelder Straße**



**Planrecht**

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

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Altona (0,55 km), Bushaltestelle Friedensalle (0,0 km)
Nahversorgung:	Bahrenfelder Str. (0,0 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Zeißstr. (0,24 km), Schule Bahrenfelder Str. (0,40 km)
Heutige Nutzung:	Einzelhandel, Durchfahrt
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Kulturdenkmalensemble

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	V-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Gewerbenutzung im EG
Wohneinheiten:	8
BGF:	765 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

**B17 Ottensen  
Nöltingstraße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche OT12d)

**Grundstück**

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

**B17 Ottensen  
Nöltingstraße**



**Planrecht**

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

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Altona (0,50 km), Bushaltestelle Große Rainstr. (0,30 km)
Nahversorgung:	0,09 km (Bahrenfelder Str.)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Am Born (0,14 km), Rudolph-Steiner-Schule (0,60km)
Heutige Nutzung:	Wohnen, Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung und Einzelhandel
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Wohnnutzung und Einzelhandel, IV-geschossige Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	22
BGF:	4.077 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



**B18 Ottensen  
Arnoldstraße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche OT19a)

**Grundstück**

Adresse:	Arnoldstr. 19/21
Flurstücke:	3463, 3567
Größe:	1.192 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH

## B18 Ottensen Arnoldstraße



### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	BS 16 Ottensen (1955)
B-Plan Ausweisung:	W4g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Altona (0,65 km), Bushaltestelle Bahrenfelder Str. (0,10 km)
Nahversorgung:	Holländische Reihe (0,40 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Babyladen Ottensen (0,15 km), Schule Rothestraße (0,15 km)
Heutige Nutzung:	Garagenhof
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	II-geschossige Stadthäuser mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	5
BGF:	796 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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

## B19 Sternschanze Juliusstraße



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle:

Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche ST03a)

### Grundstück

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

## B19 Sternschanze Juliusstraße

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	St. Pauli 34 (1993)
B-Plan Ausweisung:	WA IV g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	U/S Sternschanze (0,4 km), Bernstorffstr. (0,18 km)
Nahversorgung:	Stresemannstr. (0,19 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Lippmannstr. (0,16 km), Grundschule Arnkielstraße (0,70 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen und Gewerbe
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	Erhaltungsbereich

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	IV-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	10
BGF:	1.129 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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



**B20 Sternschanze  
Lerchenstraße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche ST03d)

**Grundstück**

Adresse:	Lerchenstr. 103/ 105
Flurstücke:	143, 144
Größe:	184 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

**B20 Sternschanze  
Lerchenstraße**

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes B-Planrecht:	St. Pauli 31 (1985)
B-Plan Ausweisung:	WA V g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	U Feldstraße (0,60 km), Bushaltestelle Bernstorffstr. (0,20 km)
Nahversorgung:	Schulterblatt (0,20 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Lippmannstr. (0,20 km), Grundschule Ludwigstr. (0,40 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen, Gewerbe, Garten
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	V-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Gewerbenutzung im EG
Wohneinheiten:	4
BGF:	520 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Einzelfallprüfung, ob für geförderten Wohnungsbau geeignet, erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

**B21 Sternschanze  
Ludwigstraße**



Lageplan



Luftbild



Konzept



Modell

Erhebung/ Quelle: Gutachten "Potenziale der Innenentwicklung" (Fläche ST07ab)

**Grundstück**

Adresse:	Ludwigstraße 3-5, Sternstraße 47
Flurstücke:	21,41
Größe:	306 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH, Sonstige

## B21 Sternschanze Ludwigstraße



### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Baufläche
Geltendes B-Planrecht:	St. Pauli 29 (2000)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf (Schule), MI IV g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	U Feldstraße (0,3 km), Bushaltestelle U Feldstraße (0,3 km)
Nahversorgung:	Schulterblatt (0,4 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Augustenpassage (0,12 km), Grundschule Ludwigstr. (0,0 km)
Heutige Nutzung:	Schulhof, Stellplätze
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Erhaltungsbereich, Baumbestand, Ersatz für Stellplätze

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	IV- und V-geschossige Geschosswohnungsbauten mit Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	18
BGF:	2.010 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Zunächst Klärung ob auf Schulfläche/ Stellplatzfläche verzichtet werden kann.
Bewertung:	-

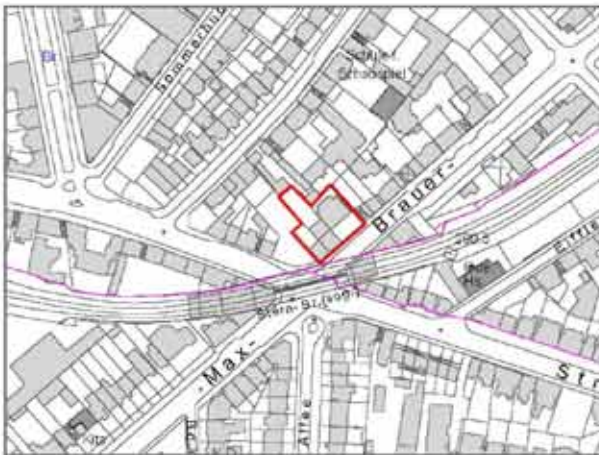
### Geeignet für:

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



**ITW01 Altona-Nord  
Max-Brauer-Allee**

Kategorie B: „erkannte Potenziale“



Lageplan



Luftbild

Erhebung / Quelle: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

**Grundstück**

Adresse:	Max-Brauer-Allee 225, 227, 229
Flurstücke:	384, 385, 386
Größe:	1.376 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbauflächen
Geltendes B-Planrecht:	Altona Nord 17 (2006)
B-Plan Ausweisung:	Kerngebiet IV g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**ITW01 Altona-Nord**  
**Max-Brauer-Allee**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Holstenstr. (0,4 km), Bushaltestelle Sternbrücke (0,1 km)
Nahversorgung:	Stresemannstraße (0,3 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Wohlersallee (0,3 km), Grundschule Arnkielstr. (0,4 km)
Heutige Nutzung:	Gewerbe, Grünfläche (inhomogener Altbaubestand)
Umgebung:	Wohnnutzung und Grünflächen
Restriktionen:	Schienenlärm, Baumbestand

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, gewerbliche Einheiten im EG
Wohneinheiten:	52
BGF:	2.700 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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

## ITW02 Altona-Nord Eggerstedtstraße



Lageplan



Luftbild

Erhebung / Quelle: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

### Grundstück

Adresse:	Eggerstedtstraße 51
Flurstücke:	1268
Größe:	719 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-

### Planrecht

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

## ITW02 Altona-Nord Eggerstedtstraße



### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Holstenstr. (0,3 km)
Nahversorgung:	Stresemannstraße (0,3 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Zeiseweg (0,3 km), Theodor-Haubach Schule (0,4 km)
Heutige Nutzung:	Bunker/Zivilschutz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Rückbau des Bunkers, 4 geschossiger förderfähiger Miet-und Eigentumswohnungsbau
Wohneinheiten:	15
BGF:	1.600 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Zunächst grundsätzliche Klärung ob für Wohnungsbau geeignet.
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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



## ITW03 Nienstedten Elbuferweg



Lageplan



Luftbild

Erhebung / Quelle: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

### Grundstück

Adresse:	Elbuferweg
Flurstücke:	2578
Größe:	3.273 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-

### Planrecht

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

## ITW03 Nienstedten Elbuferweg



### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Klein Flottbek (2,0 km)
Nahversorgung:	Elbe-Einkaufszentrum (3,0 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa (0,3 km), Rudolf-Steiner-Schule(0,4 km)
Heutige Nutzung:	Parkplatz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

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

### Geeignet für:

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

## ITW04 Ottensen Gaußstraße



Lageplan



Luftbild

Erhebung / Quelle: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

### Grundstück

Adresse:	Gaußstraße 51
Flurstücke:	4360
Größe:	3.011 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-

### Planrecht

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

## ITW04 Ottensen Gaußstraße



### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Altona (0,6 km), Bushaltestelle Fabrik (0,25 km)
Nahversorgung:	Bahrenfelder Straße (0,3 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa an der Osterkirche (0,3 km), Rudolf-Steiner Schule (1,2 km)
Heutige Nutzung:	Parkplatz
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	Arrondierung des Straßenbildes unter Erhalt des Straßenbaumes, 5-geschossiger familienfreundlicher Mietwohnungsbau
Wohneinheiten:	22
BGF:	2.300 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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



**C01 Blankenese  
Björnsonweg**

**Kategorie C: „Prüfpotenziale“**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Björnsonweg 58-70, Anne-Frank-Straße 105-108
Flurstücke:	61, 3095, 62, 63
Größe:	23.150 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat, FHH: allg. Grundvermögen, o. Erbbaurecht/ Wohnungserbbaurecht

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	BS Blankenese (1955)
B-Plan Ausweisung:	W 2 o
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

## C01 Blankenese Björnsonweg



### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Blankenese (1,9 km), Bushaltestelle Anne-Frank-Str. (0,6 km)
Nahversorgung:	Blankeneser Bahnhofstraße (1,8 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Gosslers Park (1,8 km), Gorch-Fock-Schule (1,2 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen (lockere Einfamilienhausbebauung)
Umgebung:	Wohnnutzung, Wasserwerk, Wald
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	-
Bewertung:	Privates Wohnungsbauprojekt, ist weitgehend vorgeklärt.

### Geeignet für:

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

**C02      Groß Flottbek  
Papenkamp**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle:                      Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

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

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	BS Groß Flottbek (1955) / Groß Flottbek 4 (1965)
B-Plan Ausweisung:	W 2 o / WR II g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**C02      Groß Flottbek  
Papenkamp**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Klein Flottbek (0,55 km), Bushaltestelle S Klein Flottbek (0,55 km)
Nahversorgung:	Waitzstraße (1,3 km)
Soziale Infrastruktur:	KiGa Kinderkreis 52 (0,6 km), Schule Windmühlenweg (1,3 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen (lockere Einfamilienhausbebauung)
Umgebung:	Wohnnutzung und Grünflächen
Restriktionen:	Schienenlärm

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

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



## C03 Iserbrook Hasenhöhe



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Wohnungsbauprogramm Altona

### Grundstück

Adresse:	Hasenhöhe 163, Sülldorfer Landstraße 45
Flurstücke:	2911, 2794, 2910
Größe:	6.640 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH: Verwaltungsvermögen/BSU/Stadtgrün/ Verwaltungsvermögen/Tiefbauabteilung des Bezirks

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	Iserbrook 22 (1996)
B-Plan Ausweisung:	Parkanlage
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**C03 Iserbrook  
Hasenhöhe**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Iserbrook (0,1 km) / Bushaltestelle S Iserbrook (0,0 km)
Nahversorgung:	Sülldorfer Landstraße (0,5 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Lütt Iserbrook (0,5 km), Elbkinder Grundschule (1,9 km)
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

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

**C04 Lurup  
Franzosenkoppel**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: 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. 478.200 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH: Verwaltungsvermögen/BSU/Stadtgrün; allg. Grundvermögen, o. Erbbaurecht/Wohnungserbbaurecht

**Planrecht**

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

**C04 Lurup  
Franzosenkoppel**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Elbgaustraße (1,0 km), Bus Franzosenkoppel, Katzbachstraße
Nahversorgung:	Spreestraße (0,1 km)
Soziale Infrastruktur:	Ev. KiTa (0,4 km), Grundschule Franzosenkoppel (1,0 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen (III- bis XII- geschossige Geschosswohnungsbauten, Zeilenbauweise und Punkthochhäuser)
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

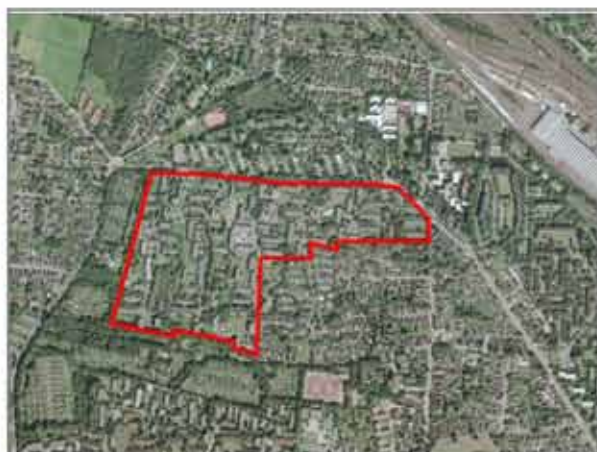
Familiengerechtes Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/>	Baugruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechtes Wohnen	<input type="checkbox"/>	geeignet für geförderten Wohnungsbau	<input type="checkbox"/>



**C05 Lurup  
Oderstraße**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

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

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	D 402 (1960), Lurup 14 (1964)
B-Plan Ausweisung:	W2-5 g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**C05 Lurup  
Oderstraße**

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Elbgaustraße (2,0 km), Bushaltestellen Neißestr., Weistritzstr.
Nahversorgung:	Spreestraße (1,5 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Holzwurm (0,3 km), Grundschule Franzosenkoppel (0,5 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen (II- bis III-geschossige Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise, V-geschossige Punkthäuser)
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

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

**C06 Lurup  
Fahrenort**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: 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, 5131, 5132,
Größe:	ca. 155.500 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	D 390 (1959)
B-Plan Ausweisung:	W 2-3 g
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**C06 Lurup  
Fahrenort**

**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Elbgaustraße (2,0km), Bushaltestelle Recknitzstraße (0,1 km)
Nahversorgung:	Spreestraße (1,4 km)
Soziale Infrastruktur:	Kita Teddybär (0,5 km), Fridtjof-Nansen-Schule (0,4 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen (II- bis III- geschossige Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise), Einzelhandel
Umgebung:	Wohnnutzung
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

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



**C07 Lurup  
Fahrenort**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: PAUL-Datenbank N 474

**Grundstück**

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

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	Lurup 51 (1988)
B-Plan Ausweisung:	GE II o
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**C07 Lurup  
Fahrenort**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Elbgaustraße (1,1 km), Bushaltest. Jevenstedter Str. (0,1 km)
Nahversorgung:	Spreestraße (0,6 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Kleiberweg ( 0,4 km), Fridtjof-Nansen-Schule (0,4 km)
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung (lockere Einfamilienhausbebauung)
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

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

**C08 Lurup**  
**Vorhornweg/ Elbgaustraße**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: PAUL-Datenbank N 1950

**Grundstück**

Adresse:	Elbgaustraße, Vorhornweg
Flurstücke:	2031
Größe:	ca. 14.800 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	Lurup 7 (1965)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf (Krankenhaus)
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**Co8 Lurup**  
**Vorhornweg/ Elbgaustraße**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Elbgaustraße (1,2 km), Bushaltestelle Farnhornweg (0,1 km)
Nahversorgung:	Grandkuhlenweg (1,1 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Sommerweg ( 0,6 km), Schule Langbargheide (0,4 km)
Heutige Nutzung:	Ackerfläche
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung, Kleingärten, Schule
Restriktionen:	Straßenlärm

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Städtebaulicher Wettbewerb ist bereits in Vorbereitung.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



**C09 Lurup  
Engelbrechtweg**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

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

**Planrecht**

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

**C09 Lurup  
Engelbrechtweg**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Elbgaustraße (3,0 km), Bushaltestelle Engelbrechtweg (0,3 km)
Nahversorgung:	Altonaer Chaussee (0,3 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa am Spielhafen ( 0,5 km), Fridtjof-Nansen-Schule (1,3 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen (III- bis VII-geschossige Geschosswohnungsbauten)
Umgebung:	Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung)
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

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

## C10 Osdorf Hemmingstedter Weg



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

### Grundstück

Adresse:	Hemmingstedter Weg
Flurstücke:	4419, 4504, 4418, 4515
Größe:	95.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	u.a. FHH: Verwaltungsvermögen, Behörde f. Kultur, Sport- Medien Sportamt; Verwaltungsvermögen/ Behörde für Soziales u. Familie

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	Osdorf 34 (1972)
B-Plan Ausweisung:	Gemeinbedarf (Schule), Sportanlage, WR
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**C10 Osdorf**  
**Hemmingstedter Weg**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Klein Flottbek (1,3 km ), Bus Hemmingstedter Weg (0,65 km)
Nahversorgung:	Elbe-Einkaufszentrum (1,4 km)
Soziale Infrastruktur:	Montessori Kinderhaus (0,5 km), Grundschule Goosacker(1,1 km)
Heutige Nutzung:	Fachschule, Sportflächen, Grünflächen
Umgebung:	Wohnnutzung (verdichtete Reihen- und Einfamilienhaus-bebauung), Grünflächen
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	Neuorganisation und Sicherung der Sportanlagen mit daraus resultierender Gewinnung von Wohnflächen
Wohneinheiten:	365
BGF:	30.775 m <sup>2</sup> -37.250 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Prüfung der Vereinbarkeit mit Sport- und Grünbelangen erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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



## C11 Ottensen Friedensallee



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Wohnungsbauprogramm Altona

### Grundstück

Adresse:	Friedensallee 120, 128, 150
Flurstücke:	1330-1337, 1339, 1340
Größe:	ca. 36.300 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Privat; FHH: Verwaltungsvermögen/BSU/Stadtgrün

### Planrecht

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

## C11 Ottensen Friedensallee



### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Bahrenfeld (0,5 km), Bushaltestelle Grünebergstraße (0,1 km)
Nahversorgung:	Gasstraße (0,8 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Friedensallee (0,40 km), Max-Brauer-Grundschule (0,45 km)
Heutige Nutzung:	Gewerbe (ehem. Kolben Schmidt)
Umgebung:	Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau), Büronutzung
Restriktionen:	Schienenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	-
BGF:	-
Handlungsschritte:	Städtebaulicher Wettbewerb erforderlich. Gewerbe ist mit zu berücksichtigen.
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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

## C12 Sülldorf Kamerstücken



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Wohnungsbauprogramm Altona

### Grundstück

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

### Planrecht

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

## C12 Sülldorf Kamerstücken



### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Sülldorf (1,0 km), Bushaltestelle Kamerstücken (0,1 km)
Nahversorgung:	Sülldorfer Landstraße (1,5 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa ASB Kinderhaus (0,7 km), Schule Iserbrook (0,4 km)
Heutige Nutzung:	Wohnen ( III- bis IV-geschossige Geschosswohnungsbauten, VIII-geschossiger Solitär)
Umgebung:	Wohnnutzung (verdichtete Reihen- und Einfamilienhaus-bebauung, Geschosswohnungsbauten)
Restriktionen:	-

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

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

### Geeignet für:

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



**C13 Sülldorf  
Am Sorgfeld**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

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

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	BS Iserbrook-Sülldorf (1955)
B-Plan Ausweisung:	Öffentliche Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

## C13 Sülldorf Am Sorgfeld



### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Sülldorf (0,7 km), Bushaltestelle S Sülldorf (0,7 km)
Nahversorgung:	Sülldorfer Landstraße (0,6 km)
Soziale Infrastruktur:	Ev. KiTa Sülldorf (0,6 km), Schule Lehmkuhlenweg (1,4 km)
Heutige Nutzung:	Friedhof
Umgebung:	Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung), Friedhof
Restriktionen:	Baumbestand

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

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

### Geeignet für:

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

**C14 Othmarschen**  
**Baurstraße (Autobahnmeisterei)**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle:                      Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Baurstraße
Flurstücke:	2424,2415, 2197
Größe:	ca. 22.000 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH: Verwaltungsvermögen/BSU/Stadtgrün, BRD

**Planrecht**

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



## C14 Othmarschen Baurstraße (Autobahnmeisterei)

### Rahmenbedingungen

ÖPNV:	S Othmarschen (1,0 km), Bus Behringstraße / AK Altona (0,2 km)
Nahversorgung:	Behringstraße (0,3 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa Johann-Mohr-Weg (0,5 km), Grundschule Ot. Kirchweg (1,0 km)
Heutige Nutzung:	Autobahnmeisterei
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	Straßenlärm

### Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag

Nutzungsvorschlag:	-
Wohneinheiten:	ca. 350
BGF:	-
Handlungsschritte:	Klärung mit Finanzbehörde FHH / Bund erforderlich
Bewertung:	-

### Geeignet für:

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



**C15 Osdorf**  
**Blomkamp/ Geranienweg**



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Wohnungsbauprogramm Altona

**Grundstück**

Adresse:	Geranienweg
Flurstücke:	1530
Größe:	3.644m <sup>2</sup>
Eigentümer:	FHH: allg. Grundvermögen, o. Erbbaurecht/Wohnungserbbaurecht

**Planrecht**

FNP Ausweisung:	Wohnbaufläche
Geltendes B-Planrecht:	Osdorf 16 (1964)
B-Plan Ausweisung:	Öffentliche Grünfläche
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**C15 Osdorf**  
**Blomkamp/ Geranienweg**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Klein Flottbek (2,5km ), Bus Geranienweg (0,10 km)
Nahversorgung:	Elbe-Einkaufszentrum (1,0 km)
Soziale Infrastruktur:	Kita(1,2km), Gymnasium Osdorf (1,2km)
Heutige Nutzung:	Grünfläche
Umgebung:	Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung)
Restriktionen:	Baumbestand

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

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

**Geeignet für:**

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

## C16 Ottensen Zeise II



Lageplan



Luftbild

Erhebung/ Quelle: Ideenträgerwettbewerb Bezirk Altona 2011

### Grundstück

Adresse:	Behringstraße / Friedensallee
Flurstücke:	4305
Größe:	3.387 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	-

### Planrecht

FNP Ausweisung:	Gemischte Bauflächen
Geltendes B-Planrecht:	Ottensen 49 (1997)
B-Plan Ausweisung:	Kerngebiet
B-Plan in Aufstellung:	-
Verfahrensstand:	-
Künftige Ausweisung:	-

**C16 Ottensen  
Zeise II**



**Rahmenbedingungen**

ÖPNV:	S Altona (0,6 km ), Bushaltestelle Bahrenfelder Straße(0,15 km)
Nahversorgung:	Bahrenfelder Straße (0,15 km)
Soziale Infrastruktur:	KiTa an der Osterkirche (0,5 km), Rudolf-Steiner Schule (0,7km)
Heutige Nutzung:	Parkplatz
Umgebung:	Wohn- und Gewerbenutzung
Restriktionen:	-

**Städtebauliches Konzept / Nutzungsvorschlag**

Nutzungsvorschlag:	6-geschossiger Geschosswohnungsbau aus Miet- und Eigentumswohnungen
Wohneinheiten:	60
BGF:	10.500 m <sup>2</sup>
Handlungsschritte:	Städtebaulicher Wettbewerb erforderlich.
Bewertung:	-

**Geeignet für:**

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





26. Januar 2012  
(Beschluss durch die Bezirksversammlung Altona)

## **Impressum**

Herausgeber:

**Freie und Hansestadt Hamburg**

Bezirksamt Altona

Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Jessenstraße 1-3

22 767 Hamburg

Bearbeitung:

**petersen pörksen partner**

architekten+ stadtplaner | bda

[www.ppp-architekten.de](http://www.ppp-architekten.de)

Strukturdatenanalyse:

**F+B Forschung und Beratung**

[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)

Stand: Februar 2012

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



Hamburg